

TRAPANI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del testo integrale di seguito)

PREZZI: invariati nel I sem 2018

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I sem 2018
-10,6%	-4,0%	-8,6%	-7,5%	-7,5%	0	-9,7%	0%	0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2018 i prezzi degli immobili a Trapani sono rimasti stabili. Da segnalare che negli ultimi 2 anni invece si evidenzia una diminuzione delle quotazioni pari al -5,2%, in linea con quella degli altri capoluoghi. In particolare nel Centro storico si registra una buona domanda da parte di investitori in cerca di soluzioni da trasformare in B&B ed in Case vacanza, perlopiù concentrata nelle zone vicino al porto o comunque nell'area litoranea nei pressi del mare. Si tratta di una tendenza iniziata qualche semestre fa, ma che potrebbe rallentare in seguito alla cancellazione di alcune rotte aeree che collegavano Trapani a diversi Paesi europei. Nella periferia di Trapani il semestre ha evidenziato un maggior dinamismo: il numero di richieste è in aumento anche se non sempre coloro che hanno necessità del mutuo riescono ad ottenerlo. La tipologia maggiormente apprezzata è il quattro locali.

Nelle **località turistiche di mare**, invece, mentre a livello nazionale c'è stato un calo dei valori del -22,0% tra il 2014 e il I semestre 2018, nel trapanese è andata meglio, infatti la perdita si è fermata al 6,2%. Castellammare del Golfo segnala un top price (signorile nuovo) di 3300 € al mq e Scopello di 3000 € al mq. Il mercato immobiliare delle Egadi vede la domanda concentrata soprattutto sull' isola di Favignana, dove l'offerta spazia da contesti padronali a case dei pescatori ristrutturate. Prezzi medi di una soluzione ristrutturata sono di 2500 € al mq.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: prevalgono i trilocali

Il 47,2% delle richieste si focalizza sul trilocale, mentre la tipologia più offerta è il quattro locali (45,9%). La distribuzione della disponibilità di spesa vede a Trapani la preponderanza della fascia di spesa più bassa (fino a 119 mila €) con il 74,9% delle richieste.

LOCAZIONI: mercato dinamico

Lieve calo del -0,7% dei canoni dei bilocali e un aumento del +1,2% dei canoni dei trilocali. La domanda proviene da giovani coppie e famiglie che cercano trilocali o quadrilocali per una spesa di 350-420 € al mese, che raggiunge 450 € al mese per appartamenti ristrutturati e ben tenuti. Il contratto maggiormente sottoscritto è quello a canone libero 4+4, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite: in città sono state acquistate 292 unità immobiliari nel corso del primo semestre 2018, pari a +5,4% in più rispetto al primo semestre 2017, mentre la provincia registra 1.176 transazioni, con un aumento del 4%.

TESTO INTEGRALE

TRAPANI: buona la domanda per realizzare B&B e Case vacanza. Centro storico apprezzato dagli stranieri.

A Trapani nella prima parte del 2018 si registrano quotazioni immobiliari stabili.

Prezzi invariati nell'**area centrale** di Trapani dove non mancano le richieste di acquisto, in particolare nel Centro storico si registra una buona domanda da parte di investitori in cerca di soluzioni da trasformare in B&B ed in Case vacanza, perlopiù concentrata nelle zone vicino al porto o comunque nell'area litoranea nei pressi del mare. Si tratta di una tendenza iniziata qualche semestre fa, ma che potrebbe rallentare in seguito alla cancellazione di alcune rotte aeree che collegavano Trapani a diversi Paesi europei. Il Centro storico della città si sviluppa da corso Italia fino a via Torre di Ligny. Le quotazioni immobiliari vanno da 500-600 € al mq per soluzioni da ristrutturare fino ad arrivare a 1500 € al mq per le tipologie già ristrutturate. Nei pressi del Porto, da cui partono i traghetti per Favignana e le Isole Egadi, ci sono soprattutto case dei primi anni del '900 e palazzine degli anni '70-'80: una soluzione in buono stato costa in media 900-1000 € al mq, quelle con vista mare raggiungono 1500-1600 € al mq, se da ristrutturare, e salgono a 2000 € al mq per quelle ristrutturate. Particolarmente prestigiose sono alcune abitazioni che si affacciano su alcune strade pedonali della città: via Torrearsa, via Garibaldi, via Ammiraglio Staiti e via Torre Ligny. Qui si possono toccare punte di 2500 € al mq per tipologie con vista sulle Isole Egadi, anche se l'offerta in tal senso è molto bassa. Via Sardella è la via principale e commerciale della città, in questa arteria si concentrano le richieste di negozi sia in affitto che in acquisto. Archi è una delle zone più servite di Trapani, sviluppatasi dai primi anni '40 fino ai giorni nostri ed è composta da soluzioni eterogenee: case padronali, residenziali e ville indipendenti in buono stato di manutenzione che si vendono a 750-850 € al mq, mentre per il nuovo si spendono mediamente 1000-1100 € al mq. Ci sono anche delle nuove costruzioni in via Virgilio scambiate a 1600-1700 € al mq, si tratta di quattro vani con doppi servizi e posto auto. Fuori dal Centro si trovano le Borgate che si sviluppano a ridosso della zona costiera, come ad esempio Marausa, Salina Grande, Nubia e Palma. Qui ad esempio è possibile comprare villette costruite nel 2006, su due livelli, di 150 mq più giardino ad un prezzo di circa 155 mila €. Attivo il mercato delle locazioni nell'area centrale di Trapani, in particolare il Centro storico è apprezzato da lavoratori trasfertisti stagionali, che affittano per alcuni mesi con contratti transitori. Il canone di un bilocale arredato è di 350 € al mese, mentre per i trilocali si arriva a 400 € al mese. Differente la domanda di affitto da parte di famiglie, le quali preferiscono abitazioni non arredate e stipulano contratti a canone libero da 4 anni più 4.

Rimangono stabili le quotazioni immobiliari nella **periferia di Trapani** e nelle frazioni di Erice denominate **Casa Santa, Milo e Pegno** nella prima parte del 2018. Il semestre ha evidenziato un maggior dinamismo: il numero di richieste è in aumento anche se non sempre coloro che fanno richiesta di mutuo riescono ad ottenerlo. La tipologia maggiormente apprezzata è il quattro locali. Lo spazio esterno (veranda, terrazzo o giardino al pianterreno) è la caratteristica più ricercata anche da chi opta per l'appartamento. Piacciono le zone Fontanelle ed Erice – Casa Santa, ai piedi di Erice. Fontanelle ha un'offerta mista, con immobili in edilizia cooperativa degli anni 2000 acquistabili a 1000 € al mq che si alternano a palazzine degli anni '60-'70 con prezzi di 700 € al mq. Mattarella-Pepoli si trova a ridosso del centro di Trapani, nelle vicinanze del Santuario della Madonna: è un'area molto rinomata perché è antica e offre edifici dei primi anni del '900,

ma anche più recenti, che in buone condizioni hanno prezzi intorno a 1000 € al mq. La zona centrale dove si concentrano la maggioranza delle attività commerciali è quella di Fardella. Completamente opposto il mercato nel quartiere Sant'Alberto ubicato anch'esso a ridosso del centro nella zona sud-ovest, dove l'edilizia consiste in costruzioni popolari e qualche villetta-palazzina bifamiliare e le vendite vanno più a rilento. Nella parte periferica di Trapani a sud-est si trova il quartiere di Villa Rosina, vecchia area agricola attualmente in espansione, dove si possono acquistare tipologie nuove a 1100-1350 € al mq. Da segnalare qualche piccolo intervento di demolizione e ricostruzione di villette a schiera e bifamiliari nelle zone più semicentrali. Villa Mokarta è un'area di Erice Casa Santa, molto residenziale, dove sono presenti piccoli condomini padronali o abitazioni indipendenti con giardino costruiti dopo il 1965. Un appartamento usato e in buone condizioni si compravende a 750-900 € al mq, mentre per una villa a schiera di circa 150 mq e disposta su tre livelli si spendono 1500-1600 € al mq. Sul segmento delle locazioni la domanda proviene da giovani coppie e famiglie che cercano trilocali o quadrilocali per una spesa di 350-420 € al mese, che raggiunge 450 € al mese per appartamenti ristrutturati e ben tenuti. Il contratto maggiormente sottoscritto è quello a canone libero 4+4, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO TRAPANI

In aumento l'appeal per le case dei pescatori nel centro di Castellammare del Golfo

Nel primo semestre del 2018 sono stabili le quotazioni immobiliari nelle località turistiche di mare siciliane ed in quelle di Trapani.

A Castellammare del Golfo e Scopello si registra un aumento della domanda di casa vacanza da parte di acquirenti stranieri (Paesi Bassi, Germania, Francia, Uk e, negli ultimi tempi anche della Repubblica Ceca e della Slovacchia) alla ricerca di soluzioni indipendenti che garantiscano privacy e tranquillità. Il budget a loro disposizione li fa orientare verso Scopello e Castellammare del Golfo. In genere utilizzano l'abitazione durante i mesi di Maggio, Giugno, Settembre ed Ottobre per poi affittarla durante i periodi di giugno e luglio. Ci sono anche acquirenti del Nord Italia con budget più contenuti che li indirizza verso Franginesi. Chi cerca la casa vacanza ama i luoghi suggestivi come la Riserva dello Zingaro, la Tonnara e le bellissime calette della costa Castellammarese, il clima e apprezza il fatto che ci siano vicini due porti ed aeroporti (Palermo e Trapani) e la possibilità di visitare anche le Isole Egadi. In aumento l'appeal del centro storico di Castellammare del Golfo in particolare dell'area a ridosso del porticciolo. Qui sono richieste le vecchie case di pescatori presenti nel centro storico di Castellammare del Golfo in seguito alla pedonalizzazione di corso Garibaldi, con la creazione di una passeggiata che va verso il porto. I valori al mq arrivano a 4000-4500 € nella zona intorno al porto, intesa come la Marina di Castellammare, e 3000-3500 € al mq intorno al Castello. Nella parte bassa di Scopello si va da 3500 a 4500 € al mq, con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni posizionate presso la Tonnara. I valori scendono a 2500-3000 € al mq verso la Baia di Guida Loca, per tornare a 4500-5000 € al mq nella zona di Cala Mazzo di Sciacca che sorge a ridosso della "Riserva dello Zingaro". Piacciono anche le abitazioni di San Vito Lo Capo, nella cui parte bassa si registrano valori medi di 3000 € al mq, mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq. Su Castellammare del Golfo da segnalare anche diverse richieste finalizzate alla realizzazione di B&B o comunque di abitazione da

destinare ad affitto turistico. In questo caso ci si orienta su palazzine indipendenti dal valore intorno a 100-130 mila €.

Elevata la richiesta di locazione turistica. Nella zona di Castellammare del Golfo per un bilocale di 4 posti letto in media i prezzi per settimana si aggirano sui 500 € a Giugno, 600 € Luglio, 700 -800 € ad Agosto e 600-700 € a Settembre. Su Scopello le ville senza piscina si affittano a 800 € a giugno, 1000-1200 € a luglio, 1200-1500 € ad agosto e 1000-1200 € a settembre. Per una villa con piscina a Scopello i prezzi per settimana sono di circa 1000-1200 € a Giugno, 1500-2000 € a Luglio, 2000-2500 € ad Agosto e 1300-1800 € a Settembre.

Il mercato immobiliare delle **Egadi** vede la domanda concentrata soprattutto sull' isola di Favignana, dove l'offerta spazia da contesti padronali a case dei pescatori ristrutturate. Prezzi medi di una soluzione ristrutturata sono di 2500 € al mq. Si possono raggiungere punte di 2800-2900 € al mq per le abitazioni presenti a Marettimo, isola più selvaggia dove acquistano coloro che già conoscono l'isola.