

## TRAPANI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

### PREZZI: leggero ribasso delle quotazioni

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I SEM 19
-10,6%	-4,0%	-8,6%	-7,5%	-7,5%	0	-9,7%	0%	-0,6%	-0,3%

*Variazione percentuale dei prezzi*

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Trapani sono diminuiti dello 0,3%. Quotazioni sostanzialmente stabili nella periferia di Trapani e nelle frazioni di Erice denominate Casa Santa, Milo e Pegno. Aumenta il numero delle richieste, in particolare da parte di coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Quotazioni stabili nell'area centrale di Trapani ed in lieve ribasso nella zona di Archi: si compravendono prime case ma anche immobili a scopo investimento per realizzare B&B e casa vacanza soprattutto nelle zone vicine al porto o comunque nell'area litoranea nei pressi del mare. Particolarmente interessante il mercato immobiliare delle borgate periferiche in prossimità delle Saline, quali Nubia, Salina Grande, Palma e Marausa. Qui prevalgono le soluzioni indipendenti con spazi esterni. Prezzi da 300-400 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 800-900 € al mq per quelle ristrutturate.

Il mercato delle locazioni è attivo soprattutto nelle zone centrali ed è apprezzato da lavoratori trasferisti stagionali, che affittano per alcuni mesi con contratti transitori di 12 mesi rinnovabili.

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: in testa il 3 locali

La tipologia più richiesta è il trilocale con il 51,1% delle preferenze, seguito dal quadrilocale con il 32,4% delle scelte.

La tipologia più offerta è il trilocale che si attesta al 32,1%.

La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 119 mila € (75,3%), seguita da lontano dalla fascia tra 120 e 169 mila € (19,6%)

### COMPRAVENDITE: calano più in città che in provincia

Dopo i rialzi delle compravendite registrate nel 2016 e nel 2017, il 2018 ha evidenziato compravendite in lieve calo in città, dato confermato anche nel I sem 2019 che registra un -11,1% rispetto al I semestre 2018.

Le compravendite in provincia sono in progressivo aumento a partire dal 2014, ma nel I semestre del 2019 si registra un lieve ribasso del -2,4% rispetto al pari periodo del 2018.



## TRAPANI.

### Mercato verso la stabilità. In crescita periferie e borgate.

### Vivace il settore delle locazioni.

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Trapani sono diminuiti dello 0,3%.

Quotazioni sostanzialmente stabili nella periferia di Trapani e nelle frazioni di Erice denominate Casa Santa, Milo e Pegno. Aumenta il numero delle richieste ma si assiste anche ad un lieve aumento delle tempistiche di deliberazione dei mutui. In questa zona della città la domanda proviene principalmente da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa, mentre sono rari gli acquisti per investimento. Chi sceglie di comprare per mettere a reddito predilige tipologie popolari da ammodernare, acquistabili con una spesa media compresa tra 30 e 50 mila €. La domanda di appartamenti in affitto proviene da chi non riesce ad acquistare, anche stranieri, e si registra una particolare attenzione da parte dei proprietari alle garanzie offerte dai potenziali inquilini. Il canone di un trilocale può variare tra 280 e 350 € al mese, per i quattro locali si spendono circa 400 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero. In generale le aree più apprezzate dagli acquirenti sono Fontanelle ed Erice – Casa Santa, la zona ai piedi di Erice. Fontanelle ha un'offerta immobiliare mista, con immobili in edilizia cooperativa degli anni 2000 acquistabili a 1000 € al mq e che si alternano a palazzine degli anni '60-'70 acquistabili a 700 € al mq. Mattarella-Pepoli, a ridosso del centro di Trapani nelle vicinanze del Santuario della Madonna, è un'area della città molto rinomata perché antica e con edifici dei primi anni del '900 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 della città attualmente in espansione, dove si possono acquistare tipologie nuove a 1300-1500 € al mq. 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.

Quotazioni stabili nell'area centrale di Trapani nella prima parte del 2019 ed in lieve ribasso nella zona di Archi. Acquistano acquirenti di prima casa e di casa vacanza, questi ultimi residenti in altre regioni d'Italia che utilizzano la casa per trascorrere le vacanze e, nei periodi di mancato utilizzo, per affittarla a turisti. Ci sono poi investitori che realizzano B&B e casa vacanza soprattutto nelle zone vicine al porto o comunque nell'area litoranea nei pressi del mare. Piacciono sempre gli immobili situati nel centro storico della città che si sviluppa da corso Italia fino a via Torre di Ligny. Qui i prezzi 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, una soluzione in buon 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 già ristrutturate. Punte di 2500 € al mq si raggiungono per le case signorili con vista mare e vista Egadi e nelle principali strade quali, parte di corso Vittorio Emanuele, via Garibaldi e via Torrearsa.



Piacciono anche le case situate sul lungomare Dante Alighieri dove, per una soluzione in buone condizioni abitative si toccano punte di 1000-1200 € al mq.

In diminuzione i prezzi in via Archi e nelle arterie limitrofe alla luce del posizionamento più periferico e del ribasso dei prezzi nelle zone più centrali. Archi, tra i quartieri più serviti di Trapani, sviluppatosi nei primi anni '40, offre case padronali, soluzioni residenziali e palazzine indipendenti in buono stato di manutenzione. Poche le nuove costruzioni e la maggioranza di esse si concentrano nelle zone periferiche quali, parte di Via Virgilio, Erice Casa Santa. Prezzi medi di 1700 € al mq.

Particolarmente interessante risulta essere il mercato immobiliare delle borgate periferiche in prossimità delle Saline, quali Nubia, Salina Grande, Palma e Marausa. Qui prevalgono le soluzioni indipendenti con spazi esterni. Prezzi da 300-400 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 800-900 € al mq per quelle ristrutturate.

Il mercato delle locazioni è attivo soprattutto nelle zone centrali ed è apprezzato da lavoratori trasfertisti stagionali, che affittano per alcuni mesi con contratti transitori di 12 mesi rinnovabili. 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 oppure canone concordato.

