

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: CONFERME E NOVITA'

Continua, anche nel secondo semestre del 2008, la diminuzione dei prezzi delle abitazioni in Italia, che, iniziata nel 2007, prosegue da semestri con variazioni nominali negative contenute ed estese a tutte le realtà territoriali. *Si confermano aspetti emersi nei semestri precedenti*: una maggiore offerta di immobili sul mercato, una domanda più prudente e riflessiva e il conseguente aumento delle tempistiche di vendita.

Il mercato immobiliare, infatti, si muove con più lentezza perché i potenziali acquirenti hanno allungato i loro tempi decisionali, incitati in questa direzione anche dalle notizie che riguardano in generale la nostra economia e da una maggiore incertezza sulla propria disponibilità di spesa. Infatti, ad aver contribuito in maniera determinante a definire l'attuale andamento di mercato, è stata la situazione che si è venuta a creare sul mercato creditizio: l'atteggiamento prudentiale e selettivo messo in atto dagli Istituti di Credito nella concessione dei mutui, ha creato difficoltà per quella fascia di clientela che, non avendo un capitale iniziale a disposizione, deve ricorrere ad un finanziamento importante. La mancanza di liquidità e le previsioni per l'economia del Paese inducono le banche ad essere più attenti rispetto alla capacità di indebitamento delle persone e rispetto al valore finanziabile dell'immobile.

Questo ha determinato una minore disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti, alimentando serrate trattative sui prezzi richiesti dai venditori e la conclusione della compravendita a prezzi più bassi rispetto al semestre precedente. A trovarsi in maggiore difficoltà sono stati soprattutto i giovani, gli stranieri, le famiglie monoreddito, i lavoratori con contratto a tempo determinato.

Nella seconda parte dell'anno si sono riscontrate però anche delle novità:

La prima è una maggiore propensione da parte dei venditori a rivedere le richieste iniziali, soprattutto per chi si è trovato nella necessità di vendere l'immobile e di dover rientrare del capitale e per chi ha effettuato un contestuale acquisto.

La seconda è stata il ritorno all'investimento sul mattone, determinato dalla "fuga" dai mercati finanziari sempre più incerti, a conferma che la casa resta l'investimento preferito dagli italiani.

Segnaliamo poi che nei primi mesi del 2009 la sensazione degli operatori è che ci sia una ripresa della domanda abitativa, stimolata dal ribasso dei tassi ma anche dalla consapevolezza che il mercato immobiliare abbia ormai intrapreso una nuova direzione e che la diminuzione dei prezzi offra delle opportunità nell'acquisto.

L'analisi in base al profilo dimensionale delle realtà urbane evidenzia un calo più sensibile nei capoluoghi di provincia (-3.9%), seguiti dall'hinterland delle grandi città (-3.8%) ed infine dalle grandi città (-3.6%).

In queste realtà la diminuzione più sensibile dei prezzi si è verificata Palermo (-4.9%), Bologna (-4.6%) e Napoli (-4.4%). La capitale registra una diminuzione del 3.6%, Milano del 2.4%.

Nell'hinterland delle grandi città il ribasso maggior si è avuto in quello bolognese (-5.4%), seguito da quello romano (-4.6%) e napoletano (-4.4%).

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione delle quotazioni più accentuata nelle città del Sud Italia (-4%), seguite da quelle del Nord (-3.9%) ed infine del Centro Italia (-3.7%).

Anche in questa seconda parte dell'anno **il prezzo è stata la variabile chiave** per la realizzazione della compravendita e ormai la quasi totalità dei potenziali acquirenti è sempre più attenta al rapporto prezzo/qualità ed esprime la volontà di voler acquistare a prezzi congrui rispetto alla qualità dell'immobile. Questo elemento ha determinato un altro risultato e cioè un calo più

accentuato delle quotazioni sulle tipologie usate rispetto a quelle ristrutturate o di nuova costruzione. Infatti dalle nostre analisi è risultato che, quasi sempre nei quartieri dove l'offerta abitativa è più vetusta il ribasso delle quotazioni è stato maggiore. Per gli immobili di nuova costruzione la contrazione dei prezzi è stata meno accentuata e si sono registrati ribassi soprattutto laddove si è verificato un surplus di offerta.

Le tipologie medie e quelle popolari hanno registrato cali dei prezzi più significativi rispetto a quelle signorili e di prestigio che hanno meglio preservato il loro valore, per quanto anche su questo segmento di mercato si intravede una maggiore accuratezza nell'acquisto, soprattutto se l'abitazione non risponde del tutto alle esigenze dei potenziali acquirenti. Dunque la prudenza rispetto all'acquisto immobiliare, ma soprattutto rispetto al rapporto tra prezzo e qualità dell'immobile è ormai trasversale a tutte le tipologie di abitazioni.

L'attenzione alle caratteristiche dell'immobile ha spinto i potenziali acquirenti ad apprezzare le soluzioni poste ai piani alti, con spazi esterni, luminose, inserite in decorosi contesti condominiali, posizionate in zone tranquille e poco trafficate, con box o posto auto.

Gli immobili posizionati al piano terra o al piano alto senza ascensore hanno registrato un calo notevole della domanda e di conseguenza dei prezzi.

La **domanda immobiliare** in questo secondo semestre dell'anno ha visto la ripresa della domanda per investimento che nei precedenti semestri era diminuita, posizionandosi in "attesa" rispetto alle dinamiche di mercato. L'andamento negativo dei mercati finanziari dopo l'estate ha determinato una ripresa che sta continuando anche nei primi mesi del 2009. Gli investitori hanno dirottato il loro capitale su piccoli tagli da mettere a reddito, in alcuni casi sull'abitazione per le vacanze.

L'analisi della domanda a gennaio 2009 evidenzia che, nelle grandi città, la tipologia più richiesta è il trilocale con il 35.7% delle preferenze. A seguire il bilocale con il 28.6% delle richieste ed infine il quattro locali con il 21.4%. A Milano, Napoli e Roma la maggioranza della domanda si concentra sui bilocali. A Bari ritorna il dominio del trilocale, dopo un periodo in cui era stato il bilocale a concentrare le preferenze. A Milano e a Napoli i monolocali e bilocali insieme raccolgono il 53.0% e del 52.7% delle preferenze.

Per quanto riguarda l'**analisi della disponibilità di spesa** nelle grandi città la maggioranza delle richieste si concentra nella fascia compresa tra 170 e 249 mila € (24.0%), a seguire la fascia compresa tra 250 a 349 mila € (21.6%). Nella fascia di spesa compresa tra 170 e 249 mila € si cercano soprattutto trilocali e, a seguire, bilocali.

Dal lato dell'**offerta** la tipologia più presente sul mercato è il trilocale con il 33.9%, seguito dal bilocale con il 25.8% e poi dal quattro locali con il 22.8%.

Continua anche in questo semestre la diminuzione dei canoni di locazione che, hanno registrato un calo dell'1.9% sui bilocali e sui trilocali del 2.1%. La conseguenza del ribasso dei prezzi, più accentuato rispetto a quello dei canoni, si è tradotta in un lievissimo aumento dei rendimenti immobiliari lordi sui bilocali che si sono portati al 3.9%.

E' difficile capire cosa accadrà nei prossimi mesi, molto dipenderà dall'andamento dell'economia nel nostro Paese e dal comportamento che sarà messo in atto dagli Istituti di Credito. Le nostre previsioni per i prossimi mesi sono improntate ad un ulteriore ribasso dei volumi di compravendita e delle quotazioni; quest'ultimo aspetto, insieme al ribasso dei tassi di interesse, ha restituito fiducia i potenziali acquirenti che iniziano a capire che è un momento opportuno per acquistare l'abitazione.

MERCATO IMMOBILIARE IN SICILIA

PALERMO

In diminuzione del 7.1% le quotazioni immobiliari di Palermo nel corso del 2008, con un calo del 4.9% nella seconda parte dell'anno.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
+6.5%	+9.8%	+5.4%	+9.7%	+10.6%	+16.4%	+8.4%	+4.6%	-7.1%

Nelle **zone centrali** di Palermo le quotazioni delle abitazioni sono diminuite del 5.8%. In particolare la contrazione si è registrata nella parte compresa tra via Maqueda e corso Vittorio Emanuele, che nel corso degli ultimi anni è stata sottoposta ad interventi di ristrutturazione in seguito ad una serie di contributi erogati dal Comune di Palermo con la finalità di riqualificarne le aree più degradate. Infatti negli ultimi anni molti costruttori avevano acquistato abitazioni in cattive condizioni per poi ristrutturarle. Nel corso degli ultimi mesi la domanda di immobili in zona è sensibilmente diminuita. Inoltre una buona parte di richieste negli anni scorsi era rivolta all'acquisto di abitazioni di prestigio, con caratteristiche architettoniche particolari.

Al momento l'offerta per queste tipologie abitative è decisamente diminuita e le compravendite di questo tipo sono molto rare. A questo si deve aggiungere una contrazione della domanda causata dalla restrizione sulla concessione del credito. Sempre ambiti gli immobili compresi tra via Cavour, via Roma e via Ruggero VII, palazzi storici della fine del 1800 ed inizi del 1900 e soluzioni degli anni '50-'60. Per un buon usato si spendono cifre medie di 1800-2000 € al mq. Ad aver acquistato nella seconda parte dell'anno sono stati investitori (investimento medio di 150 mila €) e piccoli nuclei familiari. Anche sulle locazioni si registra una diminuzione dei valori dei canoni di locazione dovuta alla maggiore offerta di immobili in affitto sul mercato, frutto delle scelte di investimento degli anni passati. Stabili le quotazioni della parte del Centro storico intorno a piazza Marina e al mercato di Ballarò dove acquistano soprattutto investitori e stranieri. I primi in particolare spendono cifre medie di 80-120 mila € (tra questi anche genitori di studenti universitari che provengono dalle altre province della Sicilia).

La zona intorno a piazza Marina presenta un mercato più prestigioso, caratterizzato da abitazioni che sono state oggetto di riqualificazione nel corso degli ultimi anni e che ora si vendono a prezzi medi di 3500 € al mq. La maggioranza delle compravendite si realizzano nella zona più popolare, intorno al mercato di Ballarò, dove ci sono soluzioni della fine del 1800 e gli inizi del 1900, al massimo di tre piani e spesso da sottoporre ad interventi di ristrutturazione.

Quando l'immobile è da ristrutturare o è inserito in un contesto condominiale da ristrutturare è spesso oggetto di acquisto da parte di costruttori. La cifra minima da mettere in conto è di 500 € al mq. In zona il taglio più diffuso è il trilocale intorno ai 70 mq, tipologia che non richiede investimenti particolarmente impegnativi e questo ha contribuito alla tenuta dei valori.

Anche nel quartiere di Terrasanta si è avuto un ribasso dei prezzi che ha interessato soprattutto le tipologie medie ed economiche, oggetto di acquisto da parte di persone che quasi sempre fanno ricorso al mutuo. La zona presenta anche delle tipologie più signorili, dai tagli oltre 140 mq, destinati ad acquirenti che quasi sempre comprano per migliorare la loro condizione abitativa. Nella seconda parte dell'anno si è registrato un ritorno degli investitori che si sono orientati sulle tipologie più economiche investendo cifre medie di 130-140 mila €. La zona è molto eterogenea dal lato dell'offerta abitativa e include soluzioni più economiche degli anni '50-'60 in via Aurispa e nelle sue traverse. Le quotazioni medie sono di 1400 € al mq. Tra gli acquirenti di questa area ci sono anche coppie giovani e persone che hanno una minore disponibilità di spesa. A ridosso di via Notarbartolo e di via Terrasanta ci sono tipologie degli anni '50-'60 dai tagli molto ampi e anche alcune soluzioni signorili degli anni '30 con caratteristiche architettoniche di pregio. Una soluzione ristrutturata costa mediamente 3000 € al mq. Chi ha acquistato in questo periodo dell'anno ha

prestato importanza allo stato di conservazione dell'immobile. Infatti, coloro che si sono orientati sulle tipologie più popolari hanno preferito le abitazioni già in buono stato per timore di affrontare i costi della ristrutturazione. Coloro che invece hanno optato per le tipologie più signorili hanno preferito le tipologie da ristrutturare che consentono una maggiore personalizzazione. I venditori della zona iniziano a capire che devono rivedere i prezzi verso il basso soprattutto se hanno urgenza di vendere; altri invece preferiscono che l'immobile resti in vendita a lungo pur di non ribassare le richieste.

La macroarea che ha subito il ribasso dei prezzi più sensibile è stata quella di **Uditore** con un calo del 7%. Il quartiere che ha subito la contrazione maggiore è stato quello di Passo di Rigano dove, negli ultimi mesi l'offerta immobiliare è aumentata anche in seguito alla vendita di immobili di persone che non sono più riuscite a far fronte al pagamento del mutuo. Hanno acquistato soprattutto coloro che avevano già il capitale a disposizione e che quindi hanno potuto spuntare dei prezzi più contenuti. Tra queste famiglie ed investitori dal momento che nella zona sono aumentate le richieste di immobili in affitto. A titolo di esempio un bilocale per il quale si spende in media 70-80 mila € si affitta a 480 € al mese.

La zona si caratterizza per la presenza di immobili in edilizia popolare, Gescal e Iacp, costruite tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60 e che nel tempo sono stati ristrutturati e valutati mediamente intorno a 1600-1700 € al mq, con punte di 2000 € al mq. Offerta immobiliare completamente diversa su viale Leonardo da Vinci, via Boccaccio dove ci sono condomini costruiti nella prima parte degli anni '80 e che sono valutati mediamente intorno a 3000 € al mq se in buone condizioni. Infatti non c'è molta offerta su queste tipologie immobiliari. Da segnalare che su viale Leonardo da Vinci sono in corso i lavori per la costruzione di una linea tramviaria.

Quotazioni in ribasso anche per le abitazioni del vicino quartiere di Borgo Nuovo che si presenta come un mercato a se stante dove acquistano persone che hanno sempre vissuto in zona e devono cambiare la propria abitazione. La zona è apprezzata anche per la vicinanza all'autostrada.

Anche la macroarea di **Parco della Favorita** registra una diminuzione delle quotazioni del 6%.

Tra le zone che hanno messo a segno la variazione dei prezzi più elevata si registra il quartiere di Lazio-Campania-Sperlinga che offre prevalentemente tagli molto grandi, a partire da 150 mq, per i quali occorre ribassare il prezzo per collocarli con successo sul mercato.

Ad acquistare in zona sono prevalentemente professionisti, spesso famiglie che hanno sempre vissuto nella zona e che ne apprezzano la vicinanza al centro della città.

L'offerta immobiliare è molto differenziata tra le zone. Infatti in via Lazio e via Campania ci sono condomini degli anni '60, mentre nella zona Sperlinga sono disponibili delle tipologie in stile liberty degli anni '30, molto richieste, ma per le quali c'è poca offerta sul mercato e di conseguenza non si realizzano molte compravendite. Quando questo avviene si raggiungono cifre molto elevate. Subito a ridosso di Villa Sperlinga sono disponibili delle soluzioni in residence, con giardino interno e box auto. Parliamo di tagli molto grandi (anche oltre 200 mq) che costano mediamente intorno a 3000-3200 € al mq. Chi ha acquistato nella seconda parte dell'anno ha guardato soprattutto alla disposizione interna degli spazi oltre che alla tranquillità della zona e alle condizioni interne del palazzo. Tra i venditori si segnala una maggiore propensione a ribassare i prezzi per gli immobili che restano sul mercato a lungo.

In ribasso anche le quotazioni delle abitazioni di Cardillo, borgata che sorge tra i monti Pellegrino-Billemi-Gallo alla periferia della città. Tra le motivazioni, oltre alla presenza di un target medio di acquirenti che spesso ricorre al mutuo per l'acquisto, anche la maggiore offerta di abitazioni sul mercato, risultato di nuovi interventi realizzati negli ultimi anni e, in parte ancora da collocare sul mercato. La zona offre soprattutto tipologie popolari oltre ad alcune soluzioni in residence e case padronali. La presenza di quotazioni più accessibili rispetto ad altri quartieri della città la rende interessante per l'acquisto da parte di acquirenti provenienti dai quartieri limitrofi con prezzi più elevati. Infatti la totalità delle compravendite della zona riguardano soprattutto la prima casa. Le quotazioni sono abbastanza differenziate a seconda delle tipologie immobiliari e si passa da 1600-1700 € al mq per le case padronali da ristrutturare fino a 2700-2800 € al mq per le tipologie di

nuova costruzione. Infatti negli ultimi anni in zona sono stati realizzati nuovi residence, dotati di posto auto, che nel tempo hanno subito dei ribassi di prezzo ed ora sono venduti a 2700-2800 € al mq. Nella scelta dell'immobile da acquistare è stata importante la presenza del box o del posto auto dal momento che in zona ci sono difficoltà di parcheggio ma anche lo stato di conservazione dell'abitazione che ha visto una preferenza per le tipologie che non necessitano di interventi di ristrutturazione.

Anche la macroarea della **Fiera** nella seconda parte dell'anno mette a segno una contrazione dei prezzi del 3.6%, con un calo superiore alla media nella zona di Sciuti-Leopardi-Magnolia.

Hanno sofferto maggiormente i tagli più grandi, numerosi in zona, per i quali si sono registrati sensibili ribassi di prezzo per poterli collocare con successo sul mercato.

Ad acquistare in zona sono prevalentemente professionisti e difficilmente si realizzano acquisti con mutuo. La maggioranza degli immobili sono sorti dagli anni '60 fino agli anni '90, quasi sempre sono dotati di portineria e sono ben conservati nelle parti comuni. Nella seconda parte dell'anno sono state realizzate compravendite sia come prima casa che come investimento. In questo caso si tratta di immobili acquistati per i figli oppure da mettere a reddito dopo essere stati ristrutturati e a volte anche frazionati. Un bilocale si affitta mediamente intorno a 450-600 € al mese. La presenza del posto auto o del box è un elemento importante per la realizzazione della compravendita. A seguire il piano a cui è posizionato l'immobile.

Infine si segnala la diminuzione del 2.8% dei quartieri della macroarea di **Università-Brancaccio**, tra questi l'area intorno a corso dei Mille-Messina Marine, in particolare sui tagli superiori a 100 mq. Tengono ancora bene le quotazioni di bilocali e trilocali. Gli acquisti sono stati realizzati soprattutto per uso diretto e la tipologia più richiesta è stata il trilocale, acquistato sia da chi è alla ricerca della prima casa e sia da chi invece ha effettuato un acquisto di sostituzione. Le abitazioni maggiormente ricercate sono quelle situate in via Messina Marine e quelle posizionate sulle strade più commerciali (via Diaz, via Puglisi). In via Messina Marine, che costeggia il litorale e nelle strade parallele si possono trovare anche degli immobili da cui è possibile godere della vista mare. Una soluzione di questo tipo può arrivare a costare anche 1800 € al mq. Infatti la maggioranza degli immobili sono condomini. Su Corso dei Mille sono invece disponibili, in minor misura, delle soluzioni indipendenti dei primi anni '50 che si sviluppano su due livelli.

Le quotazioni per queste tipologie oscillano da 900 a 1200 € al mq.

Potenziati acquirenti sempre più riflessivi e ribasso delle quotazioni delle abitazioni hanno segnato la seconda parte del 2008 nella zona di Calatafimi Alta. La maggioranza degli acquisti realizzati in questo periodo ha riguardato soprattutto la prima casa e ha visto protagoniste le famiglie che hanno realizzato acquisti di sostituzione. Infatti la metratura più richiesta è di 90-100 mq. La zona offre soprattutto abitazioni in edilizia cooperativa costruite negli anni '80. Presenti anche delle soluzioni dei primi anni 2000. Esistono anche delle tipologie degli anni '60-'70, meno quotate e che sono state acquistate da coloro che avevano una disponibilità di spesa entro i 200 mila €. Tra le zone più apprezzate, ma anche più quotate e di conseguenza destinate ad un target medio alto citiamo quella che si sviluppa intorno a via Russo e via Terranova, apprezzate perché sono sorte tra la fine degli anni '80 e gli anni '90 e perché servite dalla presenza di centri commerciali e scuole. Si raggiungono quotazioni medie di 2300 € al mq, con punte di 2500 € al mq. Si sono registrate difficoltà nella vendita dei piani rialzati o dei piani terra. Sul mercato delle locazioni si registra una maggiore richiesta alimentata da coloro che non riescono ad accedere al mercato della vendita avendo maggiori difficoltà di accesso al credito e tra questi lavoratori a termine e autonomi.

Domanda	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	1.6%	21.4%	43.8%	23.2%	10%
Luglio '08	1.7%	19.0%	46.2%	23.3%	9.8%

A Gennaio si registra una maggiore concentrazione della domanda sui trilocali che risultano la tipologia più ricercata a Palermo. A seguire i quattro locali che raccolgono il 23.2% delle preferenze.

<i>Offerta</i>	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	3.7%	18.9%	31.4%	27.4%	18.6%
Luglio '08	4.4%	16.4%	29.7%	28.0%	21.0%

A Gennaio si registra un aumento della distribuzione sul mercato dei grandi tagli: i trilocali che raccolgono il 31.4% delle preferenze e a seguire i quattro locali con il 27.4%. I bilocali raccolgono il 18.9% delle preferenze.

AGRIGENTO

Nel secondo semestre del 2008 ad Agrigento si registra un calo delle quotazioni immobiliari pari al 5.4%. Crescono infatti le difficoltà di accesso al credito e questo ha determinato, nella seconda parte dell'anno, un rallentamento del mercato immobiliare. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie e la tipologia più ricercata è il quattro locali. Sono sempre molto apprezzate le soluzioni vista mare, con parcheggio e con cisterna per la raccolta dell'acqua. A tenere meglio sono le tipologie signorili, particolarmente presenti in Centro su viale della Vittoria e su via Atenea, in zona mare, a San Leone centro. Queste tipologie sono richieste soprattutto da professionisti che possono acquistare in contanti o con l'aiuto di mutui che coprono solo una piccola parte del valore dell'immobile. Per un appartamento signorile in viale della Vittoria, con vista mare e vista sulla Valle dei Templi, si possono spendere fino a 3200 € al mq se in buone condizioni. Via Atenea è la strada principale di Agrigento ed è caratterizzata dalla presenza di immobili costruiti a partire dal XIX secolo. Gli appartamenti, tutti senza ascensore, costano da 2000 a 2300 € al mq se ristrutturati e con vista mare oppure con affaccio sulla via, mentre per soluzioni con doppia esposizione si arriva a spendere 2500 € al mq.

Nella zona bassa della città ed in particolare nell'area di via Dante, via Manzoni, via Esseneto, via Crispi e piazza Ugo La Malfa, si possono acquistare appartamenti costruiti tra gli anni '50 e gli anni '90. In via Dante una soluzione in buone condizioni degli anni '70, con ascensore, costa 1500 € al mq. Più bassi i prezzi di via Manzoni, dove gli appartamenti sono stati costruiti negli anni '60 e non possiedono ascensori; per una soluzione in buone condizioni vista mare si spendono 1200-1300 € al mq. In piazza Ugo La Malfa si possono acquistare soluzioni più recenti (fine anni '90) a 2000 € al mq con vista mare.

San Leone si trova a 7 chilometri dalla città ed è la zona Balneare di Agrigento, dove si possono acquistare seconde case in palazzine oppure ville indipendenti. La zona è sorta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 ed un appartamento in buone condizioni costa tra 1500 e 2500 € al mq. Nella zona centrale di San Leone una villa da 120 mq con 500 mq di terreno costa tra 500 e 600 mila €.

Nel secondo semestre del 2008 si registra un lieve rialzo dei canoni di locazione, determinato da una maggiore richiesta. Chi non riesce ad accedere al credito opta per la locazione.

Lo sviluppo edilizio sta interessando soprattutto Villaggio Mosè, a sud est della città, dove si costruiscono appartamenti in villa con ingresso indipendente venduti a 1400-1500 € al mq.

In fase di sviluppo anche l'area intorno al Nuovo Tribunale (zona Quadrivio) grazie all'operatività della nuova struttura. Sono in fase di completamento alcuni palazzi il cui prezzo è di 1400 € al mq.

CATANIA

Nel secondo semestre del 2008 a Catania i prezzi degli immobili hanno subito un decremento del 5.2%. La maggiore rigidità delle banche nella concessione del credito ed una minore disponibilità economica da parte degli acquirenti hanno determinato il ribasso dei prezzi.

Nel Centro Storico si è registrata una contrazione delle richieste ed i tempi medi di vendita risultano in crescita. L'area a ridosso di via Plebiscito è popolare ed è caratterizzata da soluzioni dei primi del '900 che da ristrutturare costano tra 650 e 850 € al mq. Da qualche anno è in corso la graduale

riqualificazione dell'area intorno a piazza Federico di Svevia dove sono stati aperti bed and breakfast, ostelli ed osterie tipiche. In questa zona, edificata tra la fine dell'800 ed i primi anni del '900, si possono acquistare appartamenti da ristrutturare a 1500-1600 € al mq. Nei pressi di piazza Dante sono presenti le facoltà di Lettere, Filosofia, Lingue e Giurisprudenza anche se nel secondo semestre del 2008 si registra un calo delle richieste di immobili in affitto da parte di studenti a causa del decentramento del sistema universitario siciliano nei diversi capoluoghi della regione. In diminuzione anche gli acquisti per investimento. Il costo di un appartamento da ristrutturare è di circa 1300 € al mq. Nell'area di piazza Vincenzo Bdlini un appartamento da ristrutturare costa 1800-2000 € mq

Tra le vie più importanti del Centro di Catania ricordiamo Via Umberto, corso Italia, via Etnea e corso Sicilia dove si trovano soluzioni edificate tra i primi del '900 e gli anni '60. I prezzi dell'usato vanno da 2200 a 2400 € al mq. Da segnalare in zona Mercato (Piazza Carlo Alberto) una buona richiesta di immobili in affitto da parte di cinesi mentre in zona Pescheria il mercato delle locazioni è alimentato prevalentemente da indiani.

In discesa i prezzi delle case nella zona di viale delle Province, via Veneto, via D'Annunzio e corso Italia. L'interesse per l'acquisto della casa è sempre alto, ma spesso le famiglie non riescono ad accedere al credito. In queste zone si possono acquistare appartamenti costruiti tra gli anni '40 e gli anni '60. I top price si trovano su corso Italia, dove un appartamento degli anni '60 ristrutturato costa tra 3700 e 4000 € al mq e da ristrutturare tra 3200 e 3500 € al mq. Prezzi più contenuti attirano gli acquirenti nelle traverse delle arterie principali, come via Ruggero VII, via Padova e via Scammacca. In queste strade per una tipologia ristrutturata si spendono 3000-3200 € al mq, mentre per tipologie da ristrutturare il costo è di 2500-2800 € al mq. A cercare casa sono anche professionisti e genitori di studenti, mentre sono in netto calo gli acquisti da parte di investitori. Le tipologie maggiormente apprezzate sono i bilocali ed i trilocali. La presenza di alcune Facoltà universitarie (Economia, Ingegneria, Fisica etc.) attira studenti dall'hinterland ma anche dalla provincia di Catania, di Enna e di Siracusa. Spesso infatti i genitori degli studenti acquistano piuttosto che prendere in locazione. Il canone di locazione di una stanza per studente è di 200 € mensili.

Nell'area del Palazzo di Giustizia la domanda proviene prevalentemente da avvocati che cercano immobili da utilizzare come uffici. Sempre molto richiesta la zona di Canalicchio dove la buona domanda ha determinato nel secondo semestre del 2008 un lieve incremento dei prezzi.

Costruita tra gli anni '50 e gli anni '80, si trova alla prima periferia della città e buona parte degli acquirenti è rappresentata da famiglie. Numerose le richieste di acquisto nella zona di via Nuova Luce e di via Carnazza, apprezzata per i numerosi servizi, negozi e scuole. Un appartamento in buone condizioni costa tra 2000 e 2500 € al mq.

In via Leucatia, via Puglia e via Cimone sono in corso i lavori per la costruzione di alcune palazzine compravendute a 3000 e 3200 € al mq.

In discesa dei prezzi in zona Barriera. Attualmente si registra un netto aumento della domanda da parte di risparmiatori che, approfittando del calo delle quotazioni, acquistano appartamenti per i figli oppure da mettere a reddito. La spesa media non supera 180 mila € ed i tagli più ricercati sono bilocali e trilocali. Più difficoltose le vendite di tipologie che superano i cinque locali.

Situata alla periferia nord della città, si divide in due sottozone. La parte più vecchia, tra via Vitaliti e via Saglietti, è caratterizzata dalla presenza di case indipendenti costruite nei primi anni del '900. Si tratta di soluzioni con ingresso su strada, giardino e con piano terra. Per tipologie da ristrutturare il prezzo è di 1000-1200 € al mq. Via del Bosco è la strada principale del quartiere dove si possono acquistare appartamenti in palazzine degli anni '60 e '70. Una soluzione in buone condizioni costa tra 1600 e 2000 € al mq.

Le difficoltà nell'acquisto della casa determinano una buona richiesta di immobili in locazione. Il canone di bilocali e trilocali è compreso tra 350 e 450 € al mese.

Stabili le quotazioni immobiliari nell'area di Cibali Bassa dove, nei primi mesi del 2009, si registrano leggeri segnali di ripresa, con un aumento delle richieste.

La presenza della Cittadella Universitaria determina soprattutto la realizzazione di acquisti da parte di genitori di studenti universitari provenienti da tutta la Sicilia e, in particolare, dalla provincia di Enna, Caltanissetta, Siracusa e Ragusa. Le richieste si concentrano su bilocali e trilocali con un prezzo compreso tra 160 e 210 mila €. Gli appartamenti sono utilizzati dai figli durante gli studi, in condivisione con altri studenti. Al termine degli studi l'appartamento di solito viene rivenduto. Il canone di locazione per una camera singola è di 200 € mensili mentre per una camera doppia si spendono 150 € al mese.

A Cibali Bassa si caratterizza per la presenza di palazzi costruiti tra il 1960 ed il 1965. Tra le aree più richieste ricordiamo zona Ambasciatori, apprezzata perché si trova nei pressi della Cittadella universitaria e per la sua tranquillità. Il prezzo di un appartamento medio usato è di 2000 € al mq. Sempre alta la richiesta di box auto ma l'offerta è scarsa, il prezzo di un box singolo è di 25 mila €.

A Cibali Alta si registrano lievi ribassi delle quotazioni, determinati da una reale difficoltà di accesso al credito e da una maggiore prudenza da parte dei potenziali acquirenti. In particolare difficoltà le famiglie che non possiedono capitali iniziali e che non riescono ad ottenere il mutuo. In calo anche le compravendite per investimento. Tra via Rocca Romana e via Lavaggi ci sono palazzine costruite negli anni '60. Gli appartamenti, quasi sempre da ristrutturare, costano circa 2200 € al mq comprensivi di box auto. In zona Greco-Romana si possono acquistare appartamenti d'epoca costruiti dagli anni '20 in poi. Si tratta di tagli grandi che, da ristrutturare costano 2400-2500 € al mq. Più popolare l'area di via Cibeles e via Fazzello, caratterizzata dalla presenza di case singole, dove il mercato immobiliare vive una fase di stasi perché alimentato prevalentemente da famiglie dal reddito medio-basso.

In diminuzione le quotazioni immobiliari nella parte alta di Rapisardi, zona semicentrale della città. La difficile situazione del Comune di Catania e la chiusura di alcune aziende locali hanno messo in crisi l'economia di numerose famiglie, gli acquirenti principali di questa zona popolare.

L'area di Nesima Superiore è popolare ed è stata costruita tra il 1945 e gli anni '60. Per acquistare un appartamento in buone condizioni si spendono circa 1000 € al mq.

L'area di viale Rapisardi risale agli anni '70 ed un appartamento in buono stato costa 1500 € al mq. Soluzioni più signorili sono disponibili nell'area di via Ballo e di via Monterosso, dove prevale un'offerta di tagli ampi, inseriti in contesti residenziali e verdi. I prezzi si attestano su 1900-2000 € al mq.

ENNA

Nel secondo semestre del 2008 le quotazioni immobiliari di Enna sono scese del 9.1%.

I prezzi, cresciuti in maniera eccessiva negli scorsi anni, stanno subendo un naturale ridimensionamento, indotto anche dalla ridotta disponibilità economica dei potenziali acquirenti e da una maggiore offerta di immobili sul mercato.

Il mercato immobiliare della città è movimentato prevalentemente da famiglie e giovani coppie alla ricerca della prima casa, ma non mancano, grazie alla presenza di numerose facoltà universitarie, gli acquisti da parte di investitori e di genitori di studenti provenienti da tutte le province siciliane. Il trilocale è la tipologia più richiesta. Sempre apprezzate le soluzioni con box auto. La domanda di box si concentra ad Enna Alta, nel centro storico della città, dove l'offerta però è bassa. Il prezzo di un box singolo è di 18-20 mila euro ed il canone di locazione è di 80 € al mese. Cresce inoltre la domanda di immobili in affitto, e questo ha determinato nel secondo semestre del 2008 un aumento dei canoni di locazione. Attualmente per l'affitto di un bilocale si spendono 280 € al mese mentre per un trilocale si spendono 360 € al mese. Una camera per studente costa 180-200 € al mese.

Signorile il Centro Storico della città caratterizzato da palazzi del XIX secolo. Per l'acquisto di una soluzione ristrutturata si spendono da 1000 a 1500 € al mq. Sempre molto apprezzata via Roma, strada principale del Centro storico.

Da segnalare in zona Monte, su viale 4 Novembre, la costruzione di un nuovo centro commerciale, negozi, uffici ed appartamenti. Si sta inoltre procedendo al recupero di una vecchia scuola per la

realizzazione di strutture ad uso dell'Università. Questa area della città fu edificata tra gli anni '60 e gli anni '70. Un appartamento ristrutturato si vende al prezzo di 1800 € al mq.

In fase di espansione l'area di Enna Bassa dove sono in costruzione nuovi condomini in zona Enna Due e Ospedale. Un appartamento nuovo costa 2000 € al mq. Enna Bassa è caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali, dell'Ospedale, dell'Università e di un'area dedicata all'artigianato.

MESSINA

In calo i prezzi degli immobili a Messina nella seconda parte del 2008 (-4.2%) in seguito al ridotto potere di acquisto degli acquirenti. Si registra inoltre un aumento delle famiglie con difficoltà di accesso al credito che hanno dovuto rivedere il loro budget.

Nel Centro Storico si cercano prevalentemente bilocali e trilocali, richiesti prevalentemente da giovani coppie e da genitori di studenti universitari, mentre i professionisti e le famiglie preferiscono appartamenti più grandi. Nel Centro Storico ci sono prevalentemente palazzi costruiti tra gli anni '30 e gli anni '40. Queste tipologie si possono acquistare, tra le altre, nell'area di Corso Cavour e di via XXIV Maggio, apprezzata perché nei pressi di piazza Duomo e con minori difficoltà di parcheggio. Un appartamento in buone condizioni costa 2500 € al mq.

In viale Principe Umberto e in via Pietro Castelli si trovano soluzioni edificate negli anni '60 e '70 e il prezzo di una tipologia in buono stato è di 1800-2000 € al mq. In queste vie cos' come in via La Farina sono in costruzione nuovi palazzi. In viale Principe Umberto il prezzo del nuovo è compreso tra 2200 e 2800 € al mq mentre in via Pietro Castelli si spendono tra 2000 e 2600 € al mq. In via La Farina, a 200 metri da piazza Cairoli, sono in corso d'opera i lavori per la costruzione di palazzo Colapesce un immobile residenziale dalle finiture di lusso. Per l'acquisto di un appartamento in questo contesto si spendono da 3000 a 3500 € al mq. I box auto sono sempre molto richiesti ma l'offerta si limita alle nuove costruzioni. In viale Principe Umberto il prezzo di un box singolo è di 25 mila €.

E' in progetto la riqualificazione della zona del Tirone, dove è prevista la creazione di nuove strutture residenziali e commerciali e di un nuovo parcheggio.

Nella seconda metà dell'anno si è registrato un rallentamento delle richieste di immobili in locazione. Per affittare un bilocale nel Centro Storico si spendono 400 € al mese mentre il trilocale costa 500-600 € al mese.

In lieve calo le quotazioni immobiliari nella zona nord ed in zona Garibaldi. Nel secondo semestre del 2008 si è registrato un aumento degli acquisti con basso ricorso al mutuo. Infatti solo chi aveva a disposizione un capitale o una parte di esso è riuscito ad acquistare senza problemi. Da segnalare inoltre un aumento di richieste da parte di investitori che hanno dirottato i loro capitali nel settore immobiliare. Gli acquisti per investimento si concentrano su bilocali e trilocali dal costo compreso tra 100 e 130 mila € e si focalizzano nei pressi delle facoltà universitarie e cioè in centro, in zona Annunziata e nell'area del Policlinico. Il canone di locazione di una stanza singola è di circa 200 € al mese. Per tutto il 2008 si è registrato un aumento della domanda di appartamenti in affitto determinato dalla maggiore difficoltà delle famiglie ad accedere al mercato del credito. Gran parte della domanda è costituita da studenti, single, giovani coppie e stranieri. Da segnalare la revisione verso il basso dei canoni da parte dei proprietari in modo da garantirsi continuità nei rapporti di locazione. Inoltre la corsa all'investimento degli scorsi anni determina attualmente un surplus di offerta di immobili in affitto sul mercato.

In Centro è sempre molto richiesta l'area di viale San Martino e di piazza Cairoli dove si trovano palazzi costruiti tra gli anni '40 e gli anni '70. Per l'acquisto di una soluzione ristrutturata si spendono circa 2300 € al mq. Negli ultimi anni su alcune palazzine del Centro sono stati costruiti dei piani sopraelevati aggiuntivi che sono venduti a prezzi compresi tra 2500 e 2900 € al mq. Nei pressi di piazza Cairoli sono stati abbattuti alcuni vecchi stabili e sono in corso d'opera i lavori per la costruzione di nuove palazzine. Il prezzo di vendita è di 3200 € al mq. Nelle vie limitrofe a viale San Martino, come ad esempio via Santa Marta e piazza Trombetta, si possono acquistare

appartamenti in palazzi degli anni '60 e '70 ad un prezzo di 1500 € al mq, se in buone condizioni. Da segnalare in Centro la realizzazione di numerose rotonde. La mancanza di posti auto determina una buona richiesta di box auto sia in Centro che in zona Garibaldi. Il prezzo di un box singolo in Centro è compreso tra 15 e 30 mila € mentre per l'acquisto di un box in zona Garibaldi si spendono al massimo 20-22 mila €.

Sempre numerose le richieste di immobili nell'area di via Garibaldi perché ben servita e non lontana dal Centro della città. In questa zona si segnala una forte concentrazione di palazzi storici dei primi del '900 che sono caratterizzati da facciate decorate, soffitti alti ed affreschi. Queste tipologie sono ampie, con metrature medie di circa 170 mq, e se ristrutturate costano tra 2200 e 2500 € al mq. Più collinare e panoramica l'area di viale Regina Margherita e viale Regina Elena, dove si possono acquistare soluzioni in palazzine costruite tra gli anni '60 e '70 ad un prezzo di 1500-1700 € al mq se in buono stato. Nell'area settentrionale della città le richieste di acquisto si concentrano su viale della Libertà, molto richiesto perché costeggia il mare e gli appartamenti godono della vista sullo stretto di Messina. In questa zona si possono acquistare soluzioni costruite negli anni '70 ad un prezzo di 1500-1700 € al mq per un buon usato. Più esclusivi i complessi Villa Luce e Parco dei Gerani dove un appartamento in buone condizioni vista mare costa circa 2500 € al mq. Intorno a viale della Libertà si costruisce e si è costruito molto. Per questo motivo si pensa ad un ridimensionamento del Piano Regolatore finalizzato al contenimento dell'offerta immobiliare e alla riduzione del rischio di dissesti idro-geologici causati da un'eccessiva cementificazione. Il prezzo del nuovo è compreso tra 2000 e 2300 € al mq.

Soluzioni indipendenti si possono acquistare in zona Sant'Agata ed in zona Gazzirri, dove una villa singola da 250-300 mq ha un costo che oscilla tra 400 e 600 mila €. Le soluzioni in edilizia cooperativa si concentrano nella zona di San Licandro e nella zona alta del viale Annunziata.

Nel 2008 il Comune di Messina ha effettuato alcuni interventi per il miglioramento del lungomare attraverso la costruzione di nuovi marciapiedi, l'aggiunta di panchine e giochi per bambini ed il prolungamento della pista ciclabile.

SIRACUSA

Nel secondo semestre del 2008 a Siracusa si è registrato un calo delle quotazioni immobiliari pari al 3.0%.

Tra le località interessate anche Ortigia dove il ribasso è determinato da una maggiore prudenza da parte degli acquirenti. Si allungano infatti i tempi medi di vendita anche se risulta sempre alta la domanda da parte di stranieri (in prevalenza inglesi e francesi) che acquistano seconde case da mettere a reddito oppure da utilizzare durante le vacanze. L'investimento medio è di 125 mila € per l'acquisto di una soluzione da 50 mq. Ortigia è molto apprezzata anche da amatori provenienti dal Nord e dal Centro Italia che acquistano generalmente metrature superiori a 100 mq, situate ai piani alti e dotati di vista mare. Tra le aree più signorili di Ortigia c'è Passaggio Adorno che si trova a ridosso del mare, dove un appartamento in buone condizioni costa circa 3000 € al mq.

Su corso Umberto I si possono acquistare soluzioni signorili del 1800 ad un prezzo di 2200 € al mq se ben ristrutturate.

Nell'Aprile 2009 si terrà ad Ortigia un incontro del G8 che si svolgerà nella ex caserma "Abela", sede dell'attuale facoltà di architettura e dove in futuro sarà creato anche un Centro congressi. Sono in corso i lavori per la ripavimentazione di tutta Ortigia; già ultimata la ripavimentazione di corso Umberto I e di via Minerva. In fase di riqualificazione anche l'area di largo Graziella dove si è completata la realizzazione di una nuova casa dello studente e si procede al rifacimento di alcune facciate. Sono sempre in corso i lavori per la trasformazione del Palazzo delle Poste in un hotel.

Tra Ortigia e la periferia della città sorge la zona di Akradina, le cui quotazioni sono in diminuzione. Gli immobili della zona sono ricercati prevalentemente da famiglie. Le tipologie maggiormente richieste sono i trilocali ed il quattro locali.

L'area di via Tisia e di via Tica fu edificata negli anni '70 ed è apprezzata perché commerciale e ben servita. Un trilocale con metratura compresa tra 75 e 100 mq costa tra 125 e 135 mila €. La

vicinanza a via Tisia rende vivace anche il mercato di via Senatori di Giovanni, via Pitia e via Filisteo. Grazie alla presenza del Tribunale e della Questura, in zona Santa Paragia da qualche anno si assiste ad un processo di riqualificazione dell'intera area.

Una delle zone più apprezzate di Siracusa è quella di Scala Greca caratterizzata da soluzioni costruite tra gli anni '70 e gli anni '90 di dimensioni molto ampie e per questo poco appetibili in questo momento di mercato. Per questo motivo sono in corso d'opera numerosi interventi per la costruzione di nuove palazzine con appartamenti da 3-4 locali, molte delle quali sono state già completate. In particolare si costruisce nelle aree di via Butera e di via Piazza Armerina dove per acquistare un appartamento nuovo si spendono 2000-2200 € al mq. La zona di viale Scala Greca, via Lentini e via Avola è apprezzata per i prezzi contenuti, un appartamento degli anni '70-'80 in buone condizioni costa al massimo 1200 € al mq. L'offerta di soluzioni indipendenti si concentra su via Gela, via San Cataldo e via Noto dove ci sono ville singole costruite dagli anni '80 in poi. Si tratta di soluzioni da 120-130 mq costruite su lotti da 1000 mq circa e compravendute ad un prezzo di 230 mila €. Attualmente sono in costruzione nuove ville singole vendute a prezzi compresi tra 350 e 500 mila €. Da segnalare una buona richiesta di box auto da parte di investitori. Per l'acquisto di un box singolo si spendono circa 25 mila € ed il canone di locazione mensile è di 100-110 €.

Il mercato delle locazioni è alimentato da single, coppie e famiglie ma non mancano le richieste da parte di lavoratori trasferiti impiegati negli stabilimenti industriali Erg ed Enichem e nei centri commerciali. Si cercano appartamenti già arredati ed il canone di locazione di un bilocale arredato è di 500 € al mese mentre per un appartamento da arredare si spendono 300-350 € al mese.

Da segnalare una forte richiesta di terreni edificabili da parte di costruttori. Per rispondere a questa esigenza nel 2008 è stato approvato il Nuovo Piano Regolatore che ha permesso, in base alle diverse ubicazioni dei terreni stessi, la trasformazione di alcuni terreni da agricoli in edificabili.

Le famiglie che cercano la prima casa spesso si orientano nella zona di viale Tunisi. La domanda si concentra particolarmente su trilocali già ristrutturati ed ubicati in un buon contesto. A cercare immobili in affitto sono singles, giovani coppie e famiglie ed il canone di locazione di bilocali e trilocali è compreso tra 400 e 450 € al mese. L'offerta include condomini costruiti negli anni '70. Tra le aree più ricercate da segnalare Via Grottasanta, Via Filisto e Viale Tunisi, centrali e ben servite. Un appartamento in buono stato costa tra 1000 e 1100 € al mq. In Via Grottasanta sono in costruzione nuovi appartamenti. Nell'area di Via Luigi de Caprio e di Via Beneventano del Bosco si possono acquistare soluzioni più recenti, edificate alla fine degli anni '90. Il prezzo di un appartamento con box auto è di 1500 € al mq.

TRAPANI

Nel secondo semestre del 2008 a Trapani non si registrano variazioni dei prezzi degli immobili anche se, nei primi mesi del 2009, sono comparsi i primi segnali di ribasso nell'area centrale della città. I tempi medi di vendita sono in crescita. Il rallentamento è determinato da una maggior prudenza da parte delle famiglie, ma anche da tempi più lunghi nell'erogazione del credito da parte delle banche.

Ad acquistare sono prevalentemente famiglie, ma si registra un aumento degli acquisti per investimento da parte di risparmiatori (provenienti anche da Palermo) che decidono di mettere al sicuro il proprio capitale (la spesa media è compresa tra 50 e 70 mila €). La richiesta di immobili in locazione proviene da famiglie ed il canone di locazione di bilocali e trilocali è compreso tra 300 e 370 € al mese. Sia in acquisto che in affitto le tipologie maggiormente ricercate sono il trilocale ed il quattro locali con cucina abitabile e preferibilmente con doppi servizi.

Continuano gli interventi di riqualificazione nel Centro storico della città. Sono in corso numerose ristrutturazioni che riguardano le facciate di alcuni palazzi e la realizzazione di nuovi marciapiedi. Sempre molto richiesta l'area pedonale di via Garibaldi, via Torrearsa e corso Vittorio Emanuele dove si possono acquistare appartamenti in palazzi dei primi del '900 ad un prezzo di 1800-2000 € al mq se in buono stato. La rimanente parte del Centro storico è più popolare ed è richiesta anche da stranieri.

In piazza Vittorio, situata al confine tra il Centro storico ed il Centro della città, si trovano soluzioni d'epoca ristrutturate ad un prezzo di 1400-1500 € al mq.

Via Fardella, nel Centro di Trapani, è tra le vie più commerciali. Questa area è caratterizzata dalla presenza di palazzi costruiti tra gli anni '30 e gli anni '50 ma anche di condomini degli anni '70. Una soluzione ristrutturata costa 1400 € al mq. Anche via Archi è un'importante arteria commerciale della città, dove sono disponibili case padronali costruite tra gli anni '60 e gli anni '70. Il costo di una soluzione ristrutturata è di 1200 € al mq. In via della Salute è stata ultimata la costruzione di alcuni palazzi per un totale di circa 30 nuovi appartamenti valutati 1700 € al mq.

Da segnalare una buona richiesta di soluzioni indipendenti in zona San Cusumano, in direzione San Vito, dove si possono acquistare villette con giardino a prezzi compresi tra 250 e 300 mila €.

Ad Erice – Casa Santa la domanda immobiliare è sempre positiva ma la difficoltà di accesso al credito ed una maggiore prudenza da parte degli acquirenti determinano un rallentamento del mercato, che comunque, nel secondo semestre del 2008, registra prezzi stabili. Ad acquistare attualmente sono in prevalenza famiglie che possiedono una parte di risparmi da investire nella compravendita. Le tipologie preferite sono il trilocale ed il quattro locali, ma sono numerose anche le richieste di soluzioni indipendenti.

Il Rione Palma si caratterizza per la presenza di ex case popolari ormai riscattate e vendute attualmente a 600-700 € al mq da ristrutturare ed a 1000-1200 € al mq ristrutturate. Si tratta di tipologie spesso senza ascensore costruite tra gli anni '50 e gli anni '70. Nell'area di via Palma e di viale delle Regioni Siciliane si possono acquistare soluzioni più recenti, edificate negli anni '70, ad un prezzo di 800-900 € al mq da ristrutturare e di 1200-1300 € al mq ristrutturati. Alle spalle del Rione Palma si trova la zona del Santuario con appartamenti in condomini degli anni '70 venduti a 1300 € al mq se ristrutturati. In zona via Marsalae corso Piersanti Mattarella si possono acquistare soluzioni signorili e panoramiche sorte tra gli anni '70 e gli anni '80, un appartamento ristrutturato costa 1300-1400 € al mq. In questa area si registra un aumento della domanda di box auto il cui prezzo oscilla tra 25 e 30 mila € (20 mq).

L'area di Xitta e di Paceco si caratterizza per la presenza di case indipendenti con ingresso su strada, sorte tra gli anni '50 e gli anni '60. Il prezzo di vendita è di 900-1000 € al mq se in buone condizioni. Attualmente sono in costruzione alcune villette bifamiliari il cui prezzo è varia tra 200 e 220 mila €.

La zona di Villa Rosina, compresa tra Trapani e Paceco, è in fase di espansione. Sono in costruzione palazzine e bifamiliari in cooperativa e sono in corso alcuni lavori di urbanizzazione come il potenziamento dell'illuminazione e la realizzazione di strade asfaltate. Un appartamento nuovo costa 1400-1500 € al mq mentre una villetta bifamiliare costa tra 200 e 210 mila €.

In zona Mokarta così come in zona Milo sono in fase di realizzazione nuove ville singole e bifamiliari con finiture di pregio. I prezzi vanno da 250 a 450 mila €. Ville indipendenti sono in costruzione anche nei pressi della ferrovia, in via Salemi.

Per quanto riguarda le isole Egadi segnaliamo la realizzazione di case indipendenti a Favignana in zona del Bosco. Il prezzo del nuovo è di 5000 € al mq, mentre un appartamento in Centro storico costa tra 2200 e 2600 € al mq. A Levanzo e Marettimo un appartamento in buono stato costa tra 3000 e 4000 € al mq. A Pantelleria acquistano prevalentemente professionisti provenienti da Roma e Milano. Sempre molto richiesto il "dammuso", costruzione in pietra lavica tipica dell'isola. Un dammuso da 45-50 mq costa da 250 mila € in su se indipendente, altrimenti il prezzo scende a 150 mila €.