



FIAIP[®]
CENTRO STUDI

FIAIP MONITORA RAGUSA

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

marzo 2025



LA CAPACITA'
DI **SUCCESSO**
DIPENDE IN
GRAN PARTE
DAGLI
STRUMENTI
CHE USI

GestiFIAIP è il **gestionale immobiliare** e la **Piattaforma MLS** scelta da **FIAIP** per far collaborare i propri associati

Scegli anche tu lo strumento giusto, in grado di moltiplicare le potenzialità della tua agenzia grazie a tool integrati ed un'interfaccia utente all'avanguardia, adattabile a qualsiasi tipo di dispositivo.

Non a caso infatti è la piattaforma utilizzata da oltre **5.000 operatori** in tutta Italia che quotidianamente collaborano tra loro creando un network esteso e supportato da regole certe e chiare.

Prova anche tu la potenza di



collegati a <https://www.gestifiaip.it> o chiamaci allo **055 8487203**
per attivare una **prova gratuita per 60 giorni**



INDICAZIONI PER LA CONSULTAZIONE DEI VALORI

una guida per leggere meglio e senza fraintendimenti i dati immobiliari

A cura di **Francesco la Commare** | **Presidente Centro Studi FIAIP**

I valori che individuano l'andamento del mercato immobiliare di Fiaip Monitora sono riferiti ad una tipologia edilizia ordinaria, quella dell'appartamento con dimensione di circa mq. 80/90 e destinazione d'uso residenziale.

Le quotazioni individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato in euro per metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo l'Appendice D della norma UNI 11932:2024 con i seguenti coefficienti di calcolo:

Superficie principale:

100% superficie utile (netta/calpestabile);

100% muri interni e perimetrali esterni, fino allo spessore di 50 cm.;

50% muri perimetrali in comunione con altre proprietà o locali condominiali, fino allo spessore di 25 cm..

Superfici accessorie:

[<I>accessori praticabili in proprietà esclusiva comunicanti con i vani principali; incidenze fino alla superficie di mq. 25 per ogni accessorio, la superficie eccedente da considerare alla metà dell'incidenza medesima; per accessori non comunicanti o ad un piano diverso dei vani principali, considerare un terzo dell'incidenza</I>]

25% balconi (profondità max mt 1,40);

35% balconi coperti (profondità max mt 1,40);

35% terrazzi (profondità min. mt 1,40);

45% terrazzi coperti (profondità min. mt 1,40);

15% lastrici solari (terrazzi di copertura);

25% lastrici solari coperti (terrazzi di copertura);

60% altane coperte aperte;

90% altane coperte chiuse con vetrate;

35% logge e portici;

80% verande integrate all'abitazione e con finiture analoghe;

70% verande separate dall'abitazione da preesistente infisso;

10% corti, cortili e patii.

Superfici accessorie:

[<I>fino alla concorrenza della superficie principale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della superficie principale al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%</I>]

15% giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento;

10% giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini;

5% giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali.

Superfici accessorie:

20% posti auto scoperti;

40% posti auto coperti in autorimessa condominiale;

50% garage - box auto con accesso condominiale;

60% garage con accesso indipendente o collegati con la superficie principale.

Superfici accessorie:

20% cantine, soffitte, locali accessori non collegati con la superficie principale;

60% locali accessori collegati con la superficie principale, provvisti di agibilità (es. taverna), altezza media min. mt 2,40;

35% locali accessori collegati con la superficie principale, altezza media min. inferiore a mt 2,40 ed altezza min. \geq di mt 1,50.

Superfici accessorie:

100% sottotetti abitabili / mansarde collegati con la superficie principale, altezza min. mt 2,70;

75% sottotetti abitabili / mansarde collegati con la superficie principale, altezza min. mt 2,40;

35% sottotetti collegati con la superficie principale, altezza media min. inferiore a mt 2,40 ed altezza min. \geq di mt 1,50; superfici con altezze inferiori a mt 1,50 non saranno computate.

Superfici accessorie:

100% soppalchi abitabili con accesso agevole ed altezza minima mt 2,70;

80% soppalchi abitabili con accesso agevole ed altezza minima mt 2,40;

50% soppalchi non abitabili, altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima \geq di mt 1,50; superfici con altezze inferiori a mt 1,50 non saranno computate.

Superfici accessorie:

15% locali tecnici.

Incidenze diverse, debitamente motivate dall'agente immobiliare professionale, potranno essere applicate alle superfici accessorie in casi specifici.

Le quotazioni sono altresì divise secondo un determinato stato conservativo e manutentivo dove per "Nuovo - Ristrutturato" si intende che l'appartamento non è ancora stato abitato a fine costruzione o integrale ristrutturazione; per "Ottime condizioni" si intende che le condizioni sono tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione; per "Buono stato - Abitabile" si intende che le condizioni risultano normali seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (esempio, ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione, rifacimento impermeabilizzazione, ecc.) e non sono necessari per lo stato dell'immobile o sono stati già realizzati, interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e per il contenimento dei consumi energetici; per "Da ristrutturare" si intende che sono presenti situazioni di degrado, si prevede un intervento di integrale ristrutturazione e/o consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali e/o sono necessari interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e/o per il contenimento dei consumi energetici.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad appartamenti di particolare pregio che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Nell'indicazione dei valori si tengono in considerazione anche altri parametri quali il livello di piano, le informazioni energetiche, la dotazione di impianti, la presenza dell'ascensore, l'esposizione, la luminosità, il panorama, la funzionalità, le finiture, la localizzazione, le caratteristiche del sito, i caratteri della domanda e dell'offerta e la fase del mercato immobiliare.

I valori contenuti in Fiaip Monitora non possono intendersi sostitutivi di una valutazione immobiliare puntuale del valore del singolo appartamento effettuata da un agente immobiliare professionale, ma soltanto di ausilio alla stessa.

L'utilizzo delle quotazioni Fiaip Monitora nell'ambito del processo di valutazione non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la valutazione effettuata da un agente immobiliare professionale rappresenta l'unico strumento in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuirgli.

REGIONE SICILIA

MERCATO IMMOBILIARE. Analisi anno 2024 e Previsioni 1° semestre 2025: Dinamiche, Opportunità e Prospettive.



MARIA PIA BARBAGALLO

PRESIDENTE REGIONALE

La Sicilia, con la sua varietà di paesaggi, tradizioni e attrattive economiche, offre un mercato immobiliare eterogeneo, in cui ogni area presenta peculiarità e trend specifici.

Analizzando il 2024 e le previsioni per il primo semestre del 2025, emergono tendenze interessanti che delineano il futuro del settore.

Palermo e Catania: i poli metropolitani tra domanda residenziale e investimenti. Palermo e Catania si confermano i principali poli urbani dell'isola, con una domanda immobiliare sostenuta soprattutto nei quartieri centrali e semicentrali.

A Palermo, il mercato è trainato da un crescente interesse per immobili ristrutturati in zone storiche come il centro e la Kalsa, mentre Catania vede un aumento degli investimenti in immobili destinati a studenti e lavoratori, grazie alla presenza dell'Università e del polo tecnologico.

Sul fronte dei prezzi, le due città registrano un lieve aumento del valore degli immobili di fascia medio-alta, mentre le periferie offrono ancora buone opportunità di acquisto a prezzi competitivi.

La costa orientale: Taormina, Siracusa e il boom del lusso. Il settore degli immobili di prestigio continua a crescere nelle località turistiche più esclusive. Taormina e la sua riviera mantengono un forte appeal per investitori italiani e stranieri, con prezzi che restano tra i più alti dell'isola. Siracusa, in particolare Ortigia, sta vivendo un periodo di grande fermento, con un interesse sempre più marcato per immobili di pregio destinati a residenze secondarie e affitti brevi.

Le nuove tendenze vedono una crescente richiesta di ville con vista mare e soluzioni indipendenti con giardino, segno di un mercato sempre più orientato alla qualità della vita e al contatto con la natura.

Le province interne: tra ripopolamento e opportunità di investimento. Nelle province interne, come Enna e Caltanissetta, il mercato immobiliare resta più stabile, con prezzi generalmente accessibili. Tuttavia, il fenomeno del ripopolamento di borghi e piccoli centri sta generando nuove opportunità: progetti di rigenerazione urbana, incentivi per l'acquisto di case a un euro e il ritorno all'abitare slow stanno attirando un numero crescente di acquirenti, spesso provenienti dal Nord Italia e dall'estero.

Il fenomeno delle seconde case: da Cefalù a Brucoli. Il mercato delle seconde case continua a essere un segmento rilevante, soprattutto nelle località balneari. Cefalù, San Vito Lo Capo e Brucoli vedono una domanda sostenuta per villette e appartamenti con spazi esterni. In particolare, la vendita di lotti edificabili per ville, come nel caso di Brucoli, rappresenta un'opportunità per chi desidera personalizzare la propria residenza in contesti esclusivi e con vista sul mare.

Prospettive per il 2025: tra sostenibilità e innovazione

Le previsioni per il primo semestre del 2025 indicano una stabilizzazione dei prezzi, con una leggera crescita nelle aree turistiche e nei centri urbani più dinamici.

Il settore si sta orientando sempre più verso la sostenibilità, con un aumento della domanda di immobili efficienti dal punto di vista energetico e progetti di riqualificazione volti a migliorare la qualità abitativa.

La Sicilia si conferma un mercato immobiliare variegato e ricco di opportunità, in cui ogni territorio esprime caratteristiche uniche.

Dai grandi centri urbani alle località turistiche, dalle seconde case agli investimenti nei borghi, il 2025 si prospetta un anno di consolidamento e crescita, con un occhio attento all'innovazione e alla sostenibilità.

REGIONE SICILIA

ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE IN SICILIA NEL 2024



**ANGELO GIUSEPPE
DAVIDE VOLPE**

DELEGATO REGIONALE
OSSERVATORIO IMMOBILIARE

La Sicilia, isola di notevole bellezza e significato storico, è anche al centro del mercato immobiliare. L'andamento dei prezzi degli immobili nell'isola più grande del Mediterraneo riflette un affascinante mix di influenze culturali, economiche e geografiche. Analizzando le dinamiche del mercato immobiliare siciliano, dalle tendenze storiche agli sviluppi attuali e alle prospettive future si evidenzia un quadro abbastanza positivo dell'andamento dei prezzi degli immobili in Sicilia soprattutto nelle località turistiche e nei centri abitati di maggiore interesse culturale, storico e turistico. Negli ultimi anni il mercato immobiliare è stato sempre più influenzato dal turismo e dagli acquirenti stranieri

sopperendo man mano al calo delle compravendite tra residenti.

Molto richiesti, soprattutto da acquirenti stranieri ed investitori, sono gli immobili ubicati nelle città di maggiore interesse storico e culturale, come i centri abitati di Palermo e Catania, o quelli distribuiti su quasi tutta l'intera costa siciliana e nelle numerose località turistiche presenti nel territorio siciliano. L'attuale livello dei prezzi degli immobili in Sicilia in queste zone continua a mostrare una tendenza costante verso il rialzo dei valori di mercato. Nell'anno 2024 il prezzo medio di vendita degli immobili nella regione è risultato essere in lieve aumento rispetto al 2023 nonostante sia rimasto comunque in calo il numero delle compravendite. Tra i capoluoghi di provincia i prezzi di vendita più alti sono stati riscontrati a Palermo mentre i più bassi sono stati registrati a Caltanissetta. Nei territori di minore interesse storico, culturale e turistico si registra invece un dato in contro tendenza rispetto a quanto sopra affermato. Infatti l'interesse di acquirenti stranieri ed investitori per questi territori è notevolmente inferiore ed il mercato immobiliare è quasi esclusivamente movimentato da compravendite tra residenti per l'acquisto della "prima casa". A causa dello svuotamento abitativo delle numerose località dell'entroterra siciliano si è riscontrata negli ultimi anni un aumento del numero degli immobili immessi sul mercato ed un numero costantemente in ribasso dei potenziali acquirenti con la conseguente naturale diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili.

Relativamente al mercato delle locazioni si è assistito invece ad un notevole aumento delle richieste da parte di inquilini con un contestuale calo dell'offerta di immobili in locazione. L'aumento della richiesta di immobili in locazione per uso residenziale è certamente causato dalla difficoltà di accesso al mutuo per l'acquisto di un immobile in diretta conseguenza dell'innalzamento dei tassi d'interesse nell'anno 2023 e nel primo semestre 2024, ed anche dalla carenza di opportunità lavorative stabili. Dal mese di giugno 2024 si è registrato un lieve calo dei tassi d'interesse che soltanto negli ultimi mesi dell'anno ha fatto registrare un lieve aumento del numero delle compravendite rapportato allo stesso periodo dell'anno precedente. La diminuzione invece del numero di immobili da locare per uso residenziale è causata anche dalla scarsa convenienza reddituale in conseguenza dell'eccessiva tassazione sulle "seconde case" ed anche dalla generalizzata incertezza economica e lavorativa dei

ziali inquilini. La carenza di immobili da locare per uso squisitamente residenziale ha causato un'impennata dei prezzi degli affitti in tutto il territorio siciliano.

Riassumendo, i valori di mercato degli immobili in Sicilia sono influenzati da diversi fattori chiave:

1. Condizioni economiche: La situazione economica generale dell'Italia e della Sicilia in particolare ha un'influenza diretta sul mercato immobiliare. La crescita economica, il tasso di disoccupazione e il reddito disponibile delle famiglie giocano un ruolo significativo.
2. Turismo: La Sicilia è una destinazione turistica popolare e la domanda di appartamenti e case per le vacanze fa salire i prezzi nelle località turistiche.
3. Tassi di interesse e opzioni di finanziamento: I tassi d'interesse, ritenuti convenienti dagli investitori, facilitano il finanziamento degli acquisti immobiliari nelle zone di particolare interesse storico, culturale e turistico, e conseguentemente possono far aumentare la domanda e quindi i prezzi. Al contrario gli stessi tassi d'interesse, visto anche il repentino innalzamento degli stessi a cui si è assistito nell'ultimo anno, sono stati ritenuti poco convenienti e sono risultati essere poco accessibili da chi deve acquistare la "prima casa" basandosi sul proprio reddito di lavoratore dipendente. Ciò ha causato una diminuzione del potere di acquisto con la conseguente riduzione dei valori di mercato nei centri abitati di minor interesse storico, culturale e turistico ed in generale dell'entroterra siciliano.
4. Investimenti esteri: L'attrattiva della Sicilia per gli investitori stranieri, soprattutto per l'acquisto di seconde case, ha un impatto significativo sul mercato immobiliare nelle zone di maggior interesse storico, artistico e culturale.
5. Sviluppo delle infrastrutture e riqualificazione urbana: Gli investimenti nelle infrastrutture e nello sviluppo delle aree urbane possono aumentare l'attrattiva di alcune zone del territorio siciliano e quindi influenzare i prezzi degli immobili in queste aree.
6. Fattori legali e politici: Anche le modifiche legislative, ad esempio in relazione ai diritti di proprietà o alle imposte, possono avere un impatto sul mercato immobiliare.

Questi fattori interagiscono tra loro e formano la complessa struttura che determina la dinamica del mercato immobiliare in Sicilia.

L'andamento del mercato immobiliare in Sicilia per il primo semestre 2024 mostra un quadro contrastante: Il numero di vendite di immobili per uso residenziale è in calo, con tendenza generale ad una diminuzione dei valori di mercato. Per i prezzi degli immobili ad uso investimento, soprattutto nelle zone di particolare interesse storico, culturale e turistico si registra una tendenza ad un costante aumento del numero delle compravendite ed anche ad un lieve rialzo dei valori di mercato. Allo stesso tempo, si registra una crescita del mercato degli affitti, trainata dall'aumento della domanda di immobili in locazione da parte soprattutto di soggetti impossibilitati al momento ad acquistare immobili ad uso residenziale per le motivazioni precedentemente spiegate, ma anche da una maggiore richiesta di studenti universitari e di turisti che scelgono sempre più di trascorrere le proprie vacanze nella nostra amata terra siciliana. Questo sviluppo potrebbe portare conseguentemente ad un proporzionale aumento maggiore dei valori degli affitti rispetto a quelli dei prezzi di acquisto.

RAGUSA ED IL SUO TERRITORIO

Terra di Storia, Cultura e Opportunità Immobiliari



Gianluca Bergamo

Presidente Fiaip Ragusa

La Provincia di Ragusa, si trova a sud della splendida regione siciliana, è una gemma ricca di storia, cultura e bellezza naturale. Con i suoi paesaggi mozzafiato, la sua ricca eredità storica e le sue tradizioni vivaci, questa provincia offre non solo uno stile di vita unico, ma anche opportunità interessanti nel settore immobiliare. Esaminiamo da vicino questo affascinante angolo della Sicilia, esplorando la sua geografia, la sua storia millenaria, la sua vibrante cultura e tradizioni, nonché l'economia moderna che ne determina la crescita e lo sviluppo.

Geografia

Situata nella parte sud-orientale della Sicilia, la provincia di Ragusa vanta una costa spettacolare che si affaccia sul Mar Mediterraneo. Caratterizzata da una varietà di paesaggi, dalla costa rocciosa alle colline ricoperte di ulivi e carrubetii fino alle pianure fertili, la provincia offre un'ampia gamma di ambienti naturali che la rendono un luogo di grande bellezza e diversità.

Storia

La storia della provincia di Ragusa risale a tempi antichi, con evidenze di insediamenti umani che risalgono al periodo preistorico. Tuttavia, è nel periodo medievale che la provincia raggiunge il suo apice di splendore, quando le città di Ragusa, Modica e Scicli erano tra le più importanti della Sicilia. Queste città barocche, dichiarate Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, conservano ancora oggi testimonianze tangibili del loro glorioso passato, con maestosi palazzi, chiese e strade lastricate che raccontano storie secolari di potere e ricchezza.

Cultura e Tradizioni

La provincia di Ragusa è una terra ricca di tradizioni radicate nella sua storia e nel suo patrimonio culturale. La cucina locale è rinomata per i suoi sapori autentici e genuini, con piatti i ravioli con la ricotta al sugo, come la focaccia ragusana (à Scaccia), la caponata e il cioccolato modicano che deliziano i palati di residenti e visitatori. Le feste religiose, come quella di San Giorgio a Ragusa Ibla e quella di San Giuseppe Modica, sono eventi di grande importanza sociale e culturale, celebrati con processioni, musica e fuochi d'artificio che rendono omaggio alle antiche tradizioni locali.

Produzione e Economia

L'economia della provincia di Ragusa si basa principalmente sull'agricoltura e sull'industria alimentare. La fertile terra agricola produce una vasta gamma di prodotti, tra cui olive, agrumi, uva e ortaggi, che costituiscono la base dell'industria alimentare locale, rinomata per la produzione di olio d'oliva, vino e dolci tipici siciliani. Oltre all'agricoltura, il turismo svolge un ruolo sempre più importante nell'economia della provincia, con un numero crescente di

visitatori che si recano in queste terre per godere delle sue bellezze naturali, della sua cultura e della sua gastronomia, creando opportunità nel settore immobiliare per investimenti turistici e residenziali.

Conclusioni

La Provincia di Ragusa incarna il fascino senza tempo della Sicilia, con la sua storia millenaria, la sua cultura vibrante e i suoi paesaggi mozzafiato. Per coloro che cercano non solo una casa, ma un luogo ricco di storia e tradizione in cui stabilirsi, questa provincia offre un'opportunità unica. Con un'economia in crescita e un settore immobiliare in costante sviluppo, la Provincia di Ragusa si presenta come una destinazione affascinante per coloro che desiderano immergersi nella bellezza e nell'autenticità della vita siciliana.



RAGUSA

Andamento del Mercato Immobiliare

A cura di **Rosellina Ravalli delegato FIAIP Monitora Ragusa**

UNO SGUARDO AL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE

L'analisi del settore immobiliare evidenzia chiaramente, che il numero delle transazioni, con particolare riferimento al comparto residenziale, è leggermente aumentato durante il 2024 in quasi tutte le principali città, in particolare nelle realtà con forte dinamicità del mercato (città d'arte, centri finanziari, principali località di villeggiatura).

Il principale fattore che ha contribuito all'incremento delle compravendite è senza dubbio la riduzione dei tassi di interesse sui mutui ipotecari. Questo ha facilitato l'accesso al credito per l'acquisto di immobili, consentendo a circa il 40% degli acquirenti di avvalersi di un mutuo ipotecario, una percentuale che raggiunge il 70% nel caso dell'acquisto della prima casa.

I prezzi delle abitazioni, rispetto all'arco temporale precedente, sono fondamentalmente stabili, con degli aumenti nel settore delle nuove costruzioni, dovuti all'incremento dei costi delle materie prime.

IL MERCATO IMMOBILIARE A RAGUSA E PROVINCIA

Nel secondo semestre del 2024, il mercato immobiliare in Provincia di Ragusa si conferma sostanzialmente stabile, riflettendo il trend del periodo precedente, in linea con quanto citato in premessa.

L'analisi dettagliata del territorio mostra anche delle realtà in leggera controtendenza.

La Provincia Iblea è inquadrata in 5 macroaree che includono Comuni con tipologie di immobili e dinamicità di mercato diversi tra loro:

- 1) Area di Ragusa Comune capoluogo;
- 2) Area Val di Noto: Comuni di Modica, Scicli, Ispica e Pozzallo;
- 3) Area di Santa Croce Camerina;
- 4) Area Piana di Vittoria: Comuni di Vittoria, Comiso ed Acate;
- 5) Area Comuni Montani: Comuni di Chiaramonte Gulfi, Monterosso Almo e Giarratana.

Con riferimento al mercato dell'area del capoluogo Ibleo si evidenzia una generale stabilità del numero di compravendite con un piccolo incremento che si attesta intorno all'unità percentuale.

L'andamento dei prezzi permane tuttavia statico, con il centro storico di Ragusa Superiore completamente "saturo" di immobili in vendita, con prezzi minimi che arrivano anche sotto i 200 euro al metro quadrato. Le attività commerciali sono quasi del tutto scomparse soppiantate dai grandi centri commerciali, e la tipologia di immobili non soddisfa più (ormai da diversi anni) le esigenze dei compratori.

Analizzando le tendenze del mercato, gli immobili che necessitano di importanti interventi di riqualificazione, tipici del centro storico, rischiano di perdere valore, complice una crescente attenzione verso il comfort abitativo e soluzioni pronte all'uso; pertanto queste tipologie faticano a trovare acquirenti senza un adeguato ribasso del prezzo.

La situazione nel centro storico di Ragusa Ibla rimane stabile, senza registrare incrementi significativi rispetto al semestre precedente.

Le quotazioni migliorano leggermente nelle aree al di fuori del centro storico con valori che variano da 600 / 750 euro al metro quadrato fino a 1.200 euro al metro quadrato per immobili standard (tipologia appartamento di 100/120 metri quadrati) in buone condizioni con possibilità di garage o posto auto.

In aumento i prezzi degli immobili di nuova costruzione, con valori che raggiungono i 2.400 euro al metro quadrato, per la stessa motivazione già citata in premessa, ovvero l'aumento dei costi di costruzione.

Si conferma la crescente domanda di immobili nelle zone periferiche della città, con una preferenza sempre più marcata per soluzioni abitative dotate di spazi esterni quali ampie verande, terrazze e giardini che rappresentano un valore aggiunto significativo, a discapito delle tradizionali unità in condominio.

In questo contesto, il prezzo di mercato per una villetta o un'unità abitativa con giardino e spazio di pertinenza si attesta tra i 1.400 euro e i 1.500 euro al metro quadrato, con punte che possono raggiungere i 1.700 euro al metro quadrato.

La località balneare di Marina di Ragusa registra una lieve ascesa delle quotazioni a fronte di un decremento del numero delle transazioni. Questo calo è dovuto, in parte, al fatto che i prezzi nelle zone più richieste si attestano intorno ai 5.000 euro al metro quadrato. Il recente restyling della località balneare ed il costante afflusso di visitatori che la scelgono come meta di villeggiatura contribuiscono a mantenere vivo l'interesse per questa rinomata destinazione.

L'area del Val di Noto, rispetto al semestre precedente mantiene una certa stabilità sia nei prezzi che nelle transazioni con percentuali che variano a seconda dei Comuni, con maggiore interesse per Scicli e Modica, centri ricchi di storia e di cultura, seguiti da Pozzallo apprezzata località balneare ed Ispica per la sua vocazione paesaggistica.

Le località balneari Donnalucata, Sampieri, Santa Maria del Focallo e Marina di Modica si confermano mete privilegiate. La suggestiva bellezza delle loro spiagge, unita all'eccellenza della tradizione gastronomica locale, le rende destinazioni ideali per chi cerca una vacanza all'insegna del relax e dell'autenticità, lontano dal frenetico ritmo della vita metropolitana.

Stesso discorso per le zone rurali del comprensorio, caratterizzate da una bellezza paesaggistica unica con la presenza di immobili esclusivi di pregio a vantaggio di pochi ed esigenti clienti benestanti.

L'area di Santa Croce Camerina registra un piccolo aumento delle quotazioni, in controtendenza rispetto al semestre precedente. Le principali località balneari, come Punta Secca, Kaucana e Casuzze sono sempre apprezzate per la bellezza del mare e delle sue spiagge e contribuiscono ad un lieve incremento delle compravendite.

L'area della Piana di Vittoria conferma le quotazioni immobiliari precedenti, accompagnata da un leggero aumento del numero di transazioni, in particolare nelle zone comprese tra la Piana di Vittoria ed il confine con il Comune di Chiaramonte Gulfi. L'area sta attirando un crescente interesse da parte di investitori stranieri, affascinati dalla bellezza del paesaggio e dalla sua posizione strategica, che garantisce facile accesso sia all'aeroporto di Comiso che alle località balneari.

Infine, l'area dei Comuni Montani registra una stabilità sia nelle transazioni che nelle quotazioni. Nell'ultimo periodo, inoltre, una piccola quota di acquirenti stranieri ha iniziato ad apprezzare queste zone, considerate un'oasi di tranquillità grazie al paesaggio incontaminato e alla distanza dal frenetico ritmo della vita quotidiana.

In relazione alla trattativa tra domanda e offerta, si registra un margine compreso tra il 10% e il 15%. I tempi medi di vendita si mantengono sostanzialmente stabili, attestandosi intorno ai 5 mesi. Questo è dovuto, in parte, alla presenza di irregolarità urbanistiche in diversi immobili, rendendo necessaria la loro regolarizzazione prima della conclusione della compravendita.

MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

Il mercato degli immobili a destinazione terziaria segue lo stesso andamento del periodo precedente con poca dinamicità (nel caso di Ragusa quasi pari a zero) per le stesse motivazioni già evidenziate: prevalenza del GDO (grande distribuzione organizzata), e-commerce, moria dei centri storici (con particolare riferimento a Ragusa) a vantaggio dei grandi ed anonimi centri commerciali (che tuttavia soddisfano le esigenze dei consumatori per facilità di posteggio ed ampia offerta di prodotti).

MERCATO DELLE LOCAZIONI A RAGUSA

Il comparto delle locazioni immobiliari continua a registrare un trend positivo, sostenuto da una domanda in costante aumento. Si osserva un piccolo aumento sia nei canoni di affitto residenziali sia nel numero di contratti stipulati, confermando l'interesse sempre più diffuso per questo settore. L'incremento della domanda di immobili in locazione è attribuibile a diversi fattori, tra cui l'accessibilità economica, più agevole rispetto all'acquisto di una casa e la maggiore mobilità lavorativa. Questa tendenza evidenzia la solidità del comparto e lascia presagire una prosecuzione della crescita anche nei prossimi mesi. Si conferma una buona performance delle locazioni brevi, in particolare con finalità turistica.

I proprietari optano sempre più spesso per le locazioni brevi poiché si tratta di una soluzione che consente loro di mantenere la disponibilità e il controllo dei propri immobili. Tale espansione genera benefici significativi per l'intero comparto turistico.

I canoni di affitto si collocano intorno ai 450 euro al mese per un trilocale, arrivando a superare i 550 euro al mese per un appartamento di circa 80-100 mq, comprensivo di garage e/o posto auto.

Continua la richiesta di soluzioni indipendenti con spazio esterno ville/villette ubicate nelle zone periferiche ma in ogni caso vicine alla città con canoni di affitto oltre i 650 euro al mese. Il settore delle locazioni direzionali e commerciali risulta più in difficoltà rispetto al segmento residenziale e turistico.

PREVISIONI MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare ha dimostrato capacità di resilienza nonostante le incertezze economiche globali, l'inflazione persistente, le tensioni geopolitiche, commerciali e i conflitti in corso.

Le prospettive future sono caratterizzate da cauto ottimismo, con prezzi che dovrebbero mantenersi stabili nel breve periodo ed un numero di transazioni destinato pian piano ad aumentare, favorito principalmente dai tagli dei tassi di interessi della BCE e dal Fondo di garanzia per i mutui prima casa.

Naturalmente, lo scenario futuro dipenderà molto dalle fluttuazioni del mercato finanziario, dall'andamento della politica internazionale e, come sempre, il settore immobiliare sarà il termometro di misura dell'andamento economico.

RAGUSA

VILLE/VILLETTE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
SEMICENTRO								
Beddio/Gesuiti Pianetti	2100	2500	1500	1800	1200	1500	700	1000
PERIFERIA								
Bruscé	2100	2500	1500	1800	1200	1500	700	1000
Marina di Ragusa	4000	5000	2700	3500	2500	2600	1700	2200
San Giacomo	NR	NR	900	1100	500	800	300	400
Viale delle Americhe	1800	2200	1300	1500	800	1000	500	600
Villaggio Primavera-Serramontone	NR	NR	1200	1400	800	1000	600	700



RESIDENZIALE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	NR	NR	600	750	450	550	300	400
Semicentro	1200	1500	700	800	550	650	400	500
Periferia	NR	NR	800	1000	600	700	400	500



CASE INDIPENDENTI

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	NR	NR	600	800	400	500	200	300
Semicentro	1400	1600	700	800	500	600	300	400
Periferia	1600	1800	NR	NR	NR	NR	NR	NR



VILLE/VILLETTE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Semicentro	1000	1300	900	1200	NR	NR	NR	NR
Periferia	1400	1500	800	900	600	700	400	500

SANTA CROCE CAMERINA

RESIDENZIALE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
PERIFERIA								
Casuzze	NR	NR	1200	1500	800	1100	500	700
Caucana	NR	NR	1600	2200	1000	1500	600	900
Finaiti	NR	NR	1200	1500	800	1100	500	700
Punta Braccetto	NR	NR	700	800	600	800	500	600
Punta Secca	NR	NR	1600	2000	1100	1500	700	1000
Torre Di Mezzo	NR	NR	700	800	600	800	500	600

SANTA CROCE CAMERINA

CASE INDIPENDENTI

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
PERIFERIA								
Casuzze	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Caucana	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Finaiti	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Punta Braccetto	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Punta Secca	NR	NR	NR	NR	NR	NR	1100	1400

SANTA CROCE CAMERINA

VILLE/VILLETTE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
PERIFERIA								
Casuzze	NR	NR	1600	2000	1300	1500	600	800
Caucana	NR	NR	1600	2000	1300	1500	600	800
Finaiti	NR	NR	1600	1800	1300	1500	600	800
Punta Braccetto	NR	NR	1600	1800	1300	1500	600	800
Punta Secca	2500	3000	2200	2500	1700	2100	1100	1400
Torre Di Mezzo	NR	NR	1600	1800	1300	1500	600	800



RESIDENZIALE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	NR	NR	850	1000	600	800	400	500
Semicentro	NR	NR	800	900	600	700	400	500
Periferia	NR	NR	800	1000	600	700	400	500


VITTORIA
CASE INDIPENDENTI*Valori espressi in €/mq commerciale*

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	NR	NR	800	1100	600	800	400	500
Semicentro	NR	NR	700	800	500	650	400	450
Periferia	NR	NR	800	1000	650	750	500	550

VITTORIA

VILLE/VILLETTE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Semicentro	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Periferia	2000	2500	1500	1600	800	1100	400	900


ACATE

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo						
Ristrutturato - Ottime condizioni						
Abitabile - Buono stato						
Da ristrutturare						


CHIARAMONTE GULFI

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo	0	0	0	0	0	0
Ristrutturato - Ottime condizioni	0	0	0	0	0	0
Abitabile - Buono stato	0	0	0	0	0	0
Da ristrutturare	0	0	0	0	0	0


COMISO

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo	0	0	1200	1500	0	0
Ristrutturato - Ottime condizioni	600	750	700	800	800	1000
Abitabile - Buono stato	450	550	550	650	600	700
Da ristrutturare	300	400	400	500	400	500

GIARRATANA

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo						
Ristrutturato - Ottime condizioni						
Abitabile - Buono stato						
Da ristrutturare						

ISPICA

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo						
Ristrutturato - Ottime condizioni						
Abitabile - Buono stato						
Da ristrutturare						

MODICA

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo	800	900	1000	1100	1700	2000
Ristrutturato - Ottime condizioni	700	800	700	800	800	1100
Abitabile - Buono stato	500	600	600	700	600	700
Da ristrutturare	400	500	500	600	500	600

MONTEROSSO ALMO

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo						
Ristrutturato - Ottime condizioni						
Abitabile - Buono stato						
Da ristrutturare						

POZZALLO

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo						
Ristrutturato - Ottime condizioni						
Abitabile - Buono stato						
Da ristrutturare						

RAGUSA

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo	900	1000	1400	1600	1900	2200
Ristrutturato - Ottime condizioni	500	700	800	1100	1100	1400
Abitabile - Buono stato	400	500	600	700	800	1100
Da ristrutturare	200	300	400	500	700	900


SANTA CROCE CAMERINA

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo					1300	1600
Ristrutturato - Ottime condizioni					1200	1500
Abitabile - Buono stato					800	1100
Da ristrutturare					600	800


SCICLI

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo						
Ristrutturato - Ottime condizioni						
Abitabile - Buono stato						
Da ristrutturare						


VITTORIA

COMPRAVENDITA (€/MQ)	CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Nuovo	0	0	0	0	0	0
Ristrutturato - Ottime condizioni	850	1000	0	0	0	0
Abitabile - Buono stato	600	800	0	0	0	0
Da ristrutturare	400	500	0	0	0	0

CENTRO STUDI FIAIP

Presidente: Francesco La Commare
Via Sardegna, 50 | 00187 Roma
tel. +39 06 452 31 81
centrostudi@fiaip.it

TI AIUTIAMO A REALIZZARE I TUOI PROGETTI DI VITA



1
SOLO
OBIETTIVO

oltre
400
CONSULENTI
DEL CREDITO

**SERVIZIO HOME
TIMER:**
CONSULENZA
ON DEMAND
IN TEMPO
REALE

50
POINT
SUL
TERRITORIO

25
PARTNER
BANCARI E
ASSICURATIVI

I nostri **consulenti del credito** saranno una valida guida per una scelta chiara ed obiettiva, permettendoti di trovare il **miglior prodotto creditizio** adatto alle **tue** esigenze.

**MUTUI
PRESTITI PERSONALI
CESSIONI DEL QUINTO
FINANZIAMENTI AZIENDALI
ASSICURAZIONI**

☎ 800.88.71.71

🌐 www.auxiliafinance.it

✉ help@auxiliafinance.it