

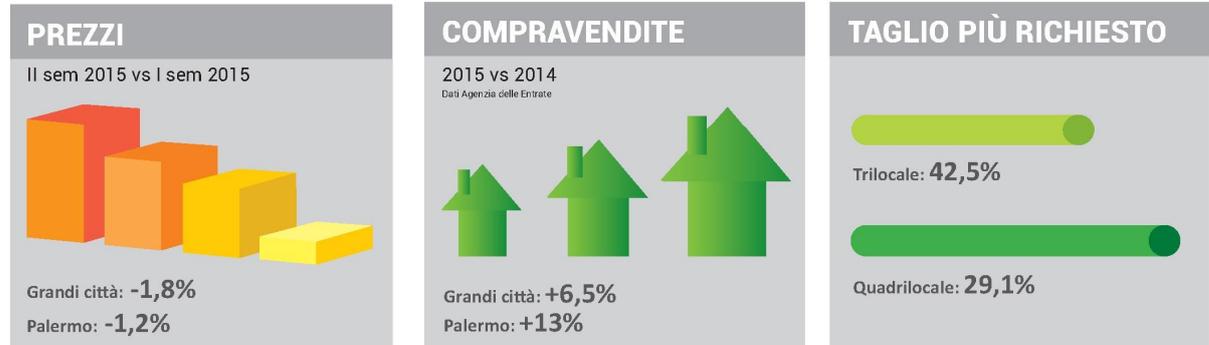
MERCATO IMMOBILIARE PALERMO

Il ribasso dei prezzi invoglia l'acquisto

PALERMO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



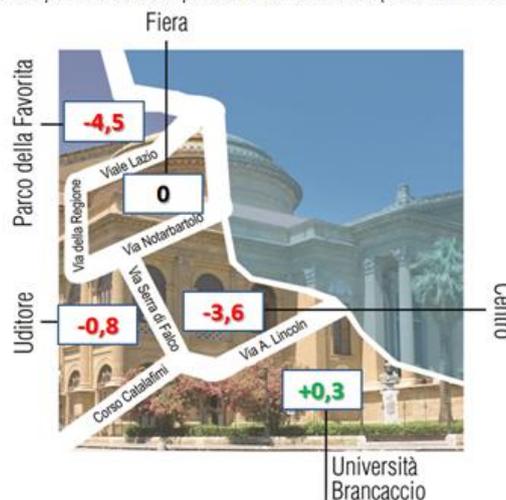
LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Il mercato immobiliare di Palermo ha visto una contrazione dell'1,2% dei prezzi nella seconda parte del 2015. Sono stabili i valori immobiliari nella macroarea Fiera, in leggero calo nella macroarea Uditore (-0,8%) e in lieve aumento in quella di Università-Brancaccio (+0,3%).

Grazie a palazzi antichi e prestigiosi, il Centro Storico si conferma meta di interesse per gli investitori, sia a scopo di affitto sia per avviare B&B o affittacamere. A breve sarà completata la pedonalizzazione di via Maqueda, sono iniziati i lavori per la nuova metropolitana interrata nelle zone di viale Lazio, viale Campania, via del Bersagliere, via dell'Artigliere e via del Granatiere che dovrebbero terminare intorno alla metà del 2017.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

PALERMO
Variazione percentuale dei prezzi nelle macroaree (IIsem15 su Isem15)



MACROAREA CENTRO: calo dei prezzi pari a 3,6%

Le zone centrali hanno visto un calo dei prezzi pari a -3,6%. Invariati i prezzi nel **Centro Storico**, dove si rileva un aumento delle richieste e delle compravendite, che avvengono per importi non superiori a 100 mila € e si focalizzano quasi esclusivamente sull'investimento, per avviare attività di B&B o affittacamere posizionate sulle strade principali e inserite in un palazzo d'epoca ma anche a scopo di affitto. Piace sempre

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

la zona che si sviluppa verso il mare (via Alloro e via Butera), dove sono presenti immobili d'epoca, a volte nobiliari, che hanno prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Quotazioni simili e numerose richieste per le abitazioni concentrate sulle arterie principali, quali via Vittorio Emanuele, via Roma e via Maqueda, che ha visto un aumento dell'interesse perché verrà definitivamente pedonalizzata a breve. Prezzi molto bassi nella zona di Ballarò, dove sono presenti antichi palazzi del XVI secolo ed edifici realizzati fino alla metà degli anni '50 si valutano intorno a 600 € al mq. Da segnalare diversi immobili di pregio situati un po' in tutto il centro storico: si tratta di edifici che risalgono anche al Cinquecento, alcuni dei quali hanno i vincoli delle Belle Arti e pertanto possono raggiungere quotazioni elevate.

MACROAREA UNIVERSITA'-BRANCACCIO: sostanziale stabilità (+0,3%)

La macroarea **Università-Brancaccio** fa segnare prezzi sostanzialmente stabili (+0,3%). Aumentano i valori in zona **Portella della Ginestra-Diaz**, grazie all'aumento della domanda immobiliare dovuto alla maggiore propensione delle banche ad erogare e al completamento della linea tranviaria che collega questa zona con il centro commerciale "Forum" e la stazione centrale. Le richieste adesso provengono da giovani coppie e single, che si focalizzano su trilocali e quadrilocali locali di 90-115 mq, lavoratori del centro commerciale "Forum" e da chi non riesce ad acquistare nelle zone limitrofe (Calatafimi, Orsa Minore) perché più costose. Grazie alla sua centralità e alla presenza dei principali servizi, la zona più richiesta è il quadrilatero che si sviluppa intorno alle vie Portella della Ginestra, Armando Diaz, Ferrari Orsi e Messina Marine: si tratta di un'area sorta a partire dai primi anni '70 dove l'usato si attesta tra 1000 e 1250 € al mq, con punte di 1300-1400 € al mq per soluzioni posizionate ai piani alti di via Diaz e di via Portella delle Ginestra. Sempre molto apprezzata l'area di via Messina Marine, ricercata perché a ridosso del mare e panoramica e caratterizzata da un'edilizia eterogenea che varia da palazzine degli anni '60 e '70 a tipologie recenti costruite dopo il 2000: l'usato in buone condizioni si vende a 900-1100 € al mq, le abitazioni di recente costruzione costano circa 1400 € al mq.

MACROAREA UDITORE: leggera discesa delle quotazioni (-0,8%)

Prezzi in lieve discesa nella macroarea **Uditore** (-0,8%). **Pacinotti-Lancia di Brolo** segue questo trend e, grazie a una maggiore predisposizione dei proprietari ad abbassare le proprie richieste, si realizza un maggior numero di compravendite e le tempistiche medie di compravendite sono scese a 3-4 mesi. La domanda è sempre alta nella zona che si sviluppa tra le vie Pacinotti, Leonardo da Vinci e Giotto, che piace perché dotata di tutti i principali servizi e offre costruzioni prestigiose e signorili: qui un'abitazione usata e in buono stato costa 1800 € al mq, mentre una già ristrutturata sale a 2150 € al mq. Si stanno dimostrando interessanti le strade laterali, come le vie Zandonai, Cilea e Umberto Giordano, caratterizzate da costruzioni risalenti agli anni '70. Sono anche presenti anche edifici costruiti negli anni '60, più precisamente nel perimetro compreso tra via Notarbartolo e via Tramontana, con quotazioni medie di 1600 € al mq che arrivano a 1800 € al mq per appartamenti ben ristrutturati. Esiste una zona medio-popolare che ha in via Adolfo Holm la strada principale: qui convivono piccole palazzine e grandi complessi condominiali della seconda metà degli anni '60, il cui valore oscilla tra 1300-1400 € al mq (da ristrutturare) a 1700-1800 € al mq (già ristrutturato).

MACROAREA PARCO DELLA FAVORITA: diminuzione dei valori del 4,5%

La macroarea **Parco della Favorita** ha evidenziato un calo del 4,5%. Restano stabili le quotazioni immobiliari nell'area compresa tra **via Belgio, viale Strasburgo e via dei Nebrodi**, la domanda è in calo ma sempre sostenuta perché queste zone sono molto residenziali, verdi e dotate di spazio per parcheggiare: gli acquisti si orientano prevalentemente su tagli di 3-4 locali, possibilmente già ristrutturati e in buone condizioni. Nella zona di via dei Nebrodi prevalgono le abitazioni in edilizia cooperativa degli anni '70 che al momento si scambiano a prezzi medi di 1800-1900 € al mq, a fronte dei 2000 € al mq necessari per acquistare su e viale Strasburgo. Quotazioni ancora più basse si registrano per le abitazioni di stampo popolare del quartiere Resuttana, dove un'abitazione in buono stato si scambia a circa 1000 € al mq; al contrario, le

soluzioni in edilizia civile degli anni '90 hanno valori simili alle altre zone e compresi tra 1500 e 1700 € al mq. In zona **San Lorenzo-Strasburgo** scendono i prezzi delle tipologie usate e restano stabili su quelle nuove o ristrutturate; il box o il posto auto è l'elemento ritenuto fondamentale ed è anche oggetto di investimento da parte di piccoli risparmiatori, che mettono a reddito 15 mila € per poi affittarlo a circa 100 € al mese. Tutta la zona compresa tra via San Lorenzo e viale Strasburgo è omogenea e consiste in palazzi sorti a partire dagli anni '70 a seguito del boom edilizio che ha interessato la periferia di Palermo. La zona più signorile si sviluppa su viale Strasburgo e traverse, dove le quotazioni si attestano a 1700 € al mq, ma gli attici presenti su viale Strasburgo raggiungono 2000-2500 € al mq. Nelle strade più interne ci sono ville di prestigio, che si scambiano a 2800-2900 € al mq, e villette a schiera di nuova costruzione, i cui valori oscillano intorno a 2500 € al mq. Esiste anche una zona di tipo medio, identificata nell'area di San Lorenzo, dove i prezzi variano da 1200 a 1400 € al mq; la parte più economica corrisponde a Villa Villaggio Ruffini, composto da ex case popolari ormai riscattate che si valutano al massimo 1000 € al mq.

MACROAREA FIERA: stabili i valori

Nella macroarea **Fiera** i valori immobiliari sono rimasti stabili. Invariati i prezzi anche nelle zone di **Fiera e Sampolo-Libertà Statua**, dove acquistano giovani aiutati dai genitori e famiglie che ricercano la casa sostitutiva, ma anche chi precedentemente era in affitto. Si ricercano tagli di 3-4 locali, preferibilmente dotati di posto auto e con pochi lavori di ristrutturazione da effettuare. La zona più richiesta è quella che si sviluppa intorno a via della Libertà, dove sono presenti condomini signorili e prestigiosi di epoca Liberty, le cui quotazioni arrivano a 2000 € al mq. Nei quartieri Sampolo e Fiera, invece, i prezzi sono inferiori e oscillano tra 1500 e 1700 € al mq anche se l'offerta edilizia è simile e varia da condomini degli anni '50-'60 nella prima zona a edifici del decennio successivo nella seconda. Da segnalare i lavori di realizzazione della nuova metropolitana interrata, che attualmente stanno provocando disagi nelle zone di viale Lazio, viale Campania, via del Bersagliere, via dell'Artigliere e via del Granatiere ma che porteranno notevoli benefici una volta terminati (intorno a metà del 2017).