

PALERMO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

PREZZI: -1,2% nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-7,1%	-4,0%	-2,7%	-7,1%	-9,9%	-8,3%	-4,5%	-3,5%	-1,2%

Variazione percentuale dei prezzi.

Il mercato immobiliare di Palermo ha visto una contrazione dell'1,2% dei prezzi nella seconda parte del 2016. Nelle zone centrali e nelle zone a ridosso della stazione si registra un ritorno all'investimento, con l'intenzione di destinare l'immobile a finalità turistico-ricettive. Tendenza che sembra rafforzarsi da quando la città è stata nominata capitale della cultura. Vanno avanti intanto i lavori per la metropolitana e per il restyling della città. Positivo anche l'andamento della zona signorile di Mondello e delle zone dell'Università-Villaggio Santa Rosalia e di Sferracavallo.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: prevalgono i tagli medio-grandi

Il 46,1% delle richieste si focalizza sul trilocale, al secondo posto c'è il quadrilocale (28,3%). La distribuzione della disponibilità di spesa a Palermo vede la preponderanza della fascia di spesa più bassa (fino a 119 mila €) rispetto a quella immediatamente successiva (120-169 mila €): la prima incide per il 45,1%, la seconda per il 29,2%. Da segnalare come a Palermo le classi di spesa più basse abbiano un'incidenza più elevata rispetto alla media delle grandi città.

LOCAZIONI: mercato dinamico

Il settore delle locazioni vede un incremento dello 0,3% dei canoni dei bilocali e una diminuzione dello 0,2% di quello dei trilocali.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Palermo: in città sono state acquistate 4795 unità immobiliari nel corso del 2016, pari a +9,2% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 3.730 transazioni, con un aumento del 6,5% rispetto all'anno scorso.

MERCATO IMMOBILIARE PALERMO

**Aumenta l'acquisto della casa nella Palermo
che nel 2018 sarà capitale della cultura**

MACROAREA CENTRO

Le zone del Centro, nella seconda parte del 2016, hanno registrato un incremento dei valori dello 0,3%. Invariati i prezzi nel Centro Storico, dove si rileva un aumento delle richieste e delle compravendite. Queste avvengono per importi non superiori a 100 mila € e si focalizzano quasi esclusivamente sull'investimento: per avviare attività di B&B o affittacamere si mettono in conto 50-60 mila € per soluzioni da ristrutturare, posizionate sulle strade principali e inserite in palazzi d'epoca. Da segnalare che, in minor parte, ci sono anche compravendite di prima casa, tipicamente di 2-4 locali per le quali le famiglie sono disposte a spendere 100-130 mila €.

La zona è sottoposta da tempo ad interventi di riqualificazione con un'operazione di pedonalizzazione di alcune strade principali con l'introduzione della ZTL, tra cui via Maqueda. Questo sta comportando un cambio di tipologia di acquirenti con interesse da parte di coloro che

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

non usano la macchina. La zona più quotata è quella di corso Vittorio Emanuele dove si registrano quotazioni medie intorno a 2000 – 2500 € al mq. Mediamente su via Maqueda e via Roma un buon usato si scambia a prezzi medi di 1400 € al mq. Prezzi più bassi si registrano nella zona di Ballarò, dove sono presenti antichi palazzi del XVI secolo ed edifici realizzati fino alla metà degli anni '50 che si valutano intorno a 600 € al mq. Da segnalare diversi immobili di pregio in tutto il centro storico: si tratta di edifici che risalgono al Cinquecento, alcuni dei quali sottoposti a vincolo delle Belle Arti e pertanto possono raggiungere quotazioni elevate. I lavori di riqualificazione del Centro storico di Palermo vanno avanti e la nomina della città a capitale della Cultura nel 2018 contribuirà ad incrementarli con conseguente rivalutazione della zona.

Sempre positivo il mercato delle locazioni, la cui domanda è alimentata soprattutto da coppie, single e professionisti che lavorano in centro. I canoni mensili in una zona di media qualità sono compresi tra 380 € dei bilocali e 450-480 € dei trilocali; si stipulano sia contratti di natura concordata sia contratti a canone libero e la cedolare secca viene utilizzata nella quasi totalità dei casi.

Nella zona che si sviluppa intorno al teatro Politeama si registrano prevalentemente richieste di prima casa, avanzate da potenziali acquirenti con una discreta capacità di spesa e alla ricerca della prima casa. Infatti su via Libertà sono presenti soprattutto tagli grandi (da 100 a 300 mq) all'interno di condomini con portineria. Offerta simile anche in via Ruggero VII dove valori immobiliari così elevati sono giustificati dal fatto che la zona diventa isola pedonale durante il week end. Qui i prezzi per una soluzione ristrutturata arrivano ad un massimo di 2700 € al mq. Quest'area rappresenta anche il "salotto di Palermo" e concentra anche i brand più importanti, anche del lusso. I valori scendono nella parallela via Roma, 2300-2400 € al mq, a causa del traffico presente. Non lontano sorge il Borgo Vecchio, area più popolare dove si registrano anche acquisti ad uso investimento e come casa vacanza. L'acquisto della prima casa è realizzato prevalentemente da residenti. Gli investitori, di Palermo e delle altre province siciliane, si orientano maggiormente su piccoli tagli messi a reddito. Un immobile di 50 mq costa intorno a 65 mila € e lo si affitta a 400 € al mese. In questa zona si registrano anche richieste di casa vacanza, in particolare nell'area a ridosso del porto. Lungo quest'ultimo si sviluppa via Crispi dove i valori medi per soluzioni da ristrutturare sono di 1200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede e da famiglie. Per un bilocale si spendono mediamente 400-450 € al mese, per un trilocale 600 € al mese.

MACROAREA PARCO DELLA FAVORITA

In aumento dello 0,7% valori immobiliari nella macroarea di Parco della Favorita.

Nel quartiere di **Sferracavallo**, nella seconda parte del 2016, si registra un lieve aumento dei prezzi dovuto principalmente alla vendita di immobili con caratteristiche di qualità e di cui c'è poca offerta sul mercato e per le quali i potenziali acquirenti sono stati disposti a spendere qualcosa in più rispetto ai prezzi medi della zona. Si acquistano per lo più prima casa (2-3 locali) per i quali non spendere oltre 100-120 mila €. Sferracavallo è un borgo marinaro meno turistico della vicina Mondello, dove molti palermitani ormai emigrati hanno la casa vacanza. Offre molte case di pescatori che risalgono agli anni '40-'60 che si scambiano a prezzi medi di 1200 € al mq. In zona Sferracavallo non si segnalano nuove costruzioni, si tratta infatti di un'area sottoposta a vincoli paesaggistici e che ospita una riserva naturale, risulta quindi molto difficile realizzare nuove abitazioni. Non lontano sorge Marinella, zona più popolare edificata negli anni '70 che però offre immobili con un buon rapporto prezzo/qualità (800 € al mq). Quotazioni più elevate si registrano in zona Barcarello, lungomare del quartiere, dove ci sono ville e villette valutate 1500-1600 € al mq. Attivo il mercato degli affitti soprattutto grazie alle giovani coppie ed alle persone che non

riescono ad accedere al credito finanziario. Il canone di locazione di un bilocale è di 350 € al mese, quello di un trilocale è di 400 € al mese. I proprietari evidenziano una particolare attenzione nella scelta dell'inquilino, spesso preferiscono ribassare il canone percepito pur di assicurarsi un inquilino che possa offrire maggiori garanzie dal punto di vista economico. I contratti utilizzati sono quelli a canone libero con cedolare secca.

La seconda parte del 2016 ha visto prezzi in leggero aumento nella zona di **Mondello-Addaura** e in diminuzione nel quartiere di **Partanna-Mondello**. Partanna è la zona più popolare con prezzi più accessibili e di conseguenza si realizzano più acquisti di prima casa da parte di coloro che vivono già nel quartiere. La maggioranza degli immobili sono condomini ante '39 le cui quotazioni oscillano da 900 a 1100 € al mq. A Partanna sono presenti nuove costruzioni, in particolare soluzioni semindipendenti. Mondello è la spiaggia palermitana per eccellenza dove acquistano soprattutto coloro che desiderano soluzioni indipendenti importanti oppure la seconda casa al mare. Sulla costa, prevalgono le abitazioni in stile Liberty dei primi anni del 1900 sulle quali non si realizzano molti scambi dal momento che l'offerta è decisamente bassa. Il posizionamento vicino alla spiaggia fa raggiungere agli immobili quotazioni medie di 2200 - 2300 € al mq. Soluzioni indipendenti possono essere acquistate a Valdesi, verso il mare, e a Mondello-Addaura, alle spalle di Montepellegrino, dove le villette bifamiliari costano mediamente 400-450 mila € ma si possono raggiungere picchi anche intorno al milione di €. Il mercato evidenzia segnali di dinamismo, infatti i potenziali clienti sono più fiduciosi, le banche stanno concedendo i mutui con maggiore facilità e i tassi sono particolarmente convenienti. Si effettuano numerosi acquisti sostitutivi, la tipologia preferita è il trilocale al pianterreno con giardino privato annesso, per un budget che oscilla tra 120 e 130 mila €.

Sempre buona la domanda di appartamenti in affitto, settore alimentato da giovani coppie e single under 30. Bilocali e trilocali costano rispettivamente 350 e 450 € al mese e i proprietari mostrano notevole interesse per la cedolare secca, che viene applicata ai contratti a canone libero, ma non di rado si stipulano anche quelli concordati.

Da segnalare che la zona sarà interessata dall'arrivo della metropolitana e del tram.

La macroarea della **Fiera** ha subito il ribasso più forte dei valori immobiliari (-6,3%). Tra i quartieri in ribasso quello di Montepellegrino-Fiera e Notarbartolo-Leopardi-Sperlinga.

Nella seconda parte del 2016 in zona Montepellegrino-Fiera le quotazioni immobiliari sono ancora in diminuzione. L'offerta di abitazioni in vendita è molto alta e di conseguenza il potenziale acquirente può valutare tra più immobili. Si cercano prevalentemente prime case. I tagli più grandi, da 120-150 mq, subiscono ribassi di prezzi importanti. Il mercato immobiliare di Montepellegrino-Fiera si divide in due zone: quella che si sviluppa intorno a via Montalbo, dove ci sono immobili in edilizia popolare costruiti ante '67 e che si scambiano a prezzi medi di 600-700 € al mq e la zona che si sviluppa intorno a via Don Orione, con grandi condomini dotati di portineria costruiti negli anni '70 e che, in buono stato, hanno quotazioni medie di 1500-1600 € al mq. Le soluzioni più signorili si trovano in via Ammiraglio Rizzo e via Marturano: ci sono abitazioni costruite nella seconda metà degli anni '80 che in questo momento hanno valutazioni medie di 1700 € al mq. Decisamente più dinamico il mercato delle locazioni che vede una buona domanda da parte di giovani coppie, famiglie e lavoratori fuori sede. Per un 4 locali si chiedono 500 € al mese e 100 € in più per il trilocale. Si stipulano contratti a canone libero o a canone concordato con cedolare secca. Diminuiscono i prezzi in zona Notarbartolo-Leopardi-Sperlinga soprattutto sulle tipologie di grandi dimensioni. Il mercato è comunque dinamico, infatti i potenziali clienti sono più fiduciosi, si riscontra un maggior numero di compravendite. La presenza di tagli molto ampi, a partire da 100 mq, determina una domanda finalizzata soprattutto all'acquisto della prima casa o di sostituzione. Della zona si apprezza la vicinanza alla Stazione Notarbartolo e al centro.

Giovani coppie e famiglie cercano appartamenti di quattro e cinque locali, piacciono le soluzioni con doppi servizi e uno degli elementi fondamentali è la cucina abitabile. Poche sono le compravendite ad uso investimento, si tratta generalmente di piccoli risparmiatori che cercano appartamenti già locati, proseguono con la locazione per qualche mese e poi lo destinano ai propri figli.

Una delle aree più richieste si sviluppa intorno a via Giusti e zona Magnolie, dove ci sono sia condomini degli anni '60-'70 sia ex case popolari ormai riscattate che piacciono perché hanno box e cantina. Le quotazioni per un appartamento ristrutturato sono comprese tra 2000 e 2100 € al mq, ma possono toccare 2200-2300 € al mq nell'area tra via Sciuti e via della Libertà, in particolare intorno a piazza Unità d'Italia e viale Francesco Scaduto, dove le abitazioni sono di natura signorile.

Su via Notarbartolo ci sono poi grandi palazzi degli anni '70 che costano tra 1700-1800 € al mq allo stato originario e 2100-2200 € al mq se già ristrutturate.

Più popolare la zona di via Lazio che presenta aree tranquille e poco caotiche e che si valutano a prezzi medi di 1700-1800 € al mq.

Aumenta il numero di locazioni, soprattutto di trilocali che infatti si affittano molto velocemente. Queste tipologie costano circa 500 € al mese, mentre i bilocali sono compresi tra 400 e 450 € al mese; la cedolare secca viene applicata pressoché sempre, i contratti stipulati sono generalmente di natura concordata per i trilocali e a canone libero per i bilocali. A cercare in affitto sono lavoratori fuori sede, studenti e professionisti che spesso cercano tagli grandi per realizzare studi professionali.

Abbastanza simile l'andamento delle macroaree di **Università-Brancaccio** e **Uditore**. Nella prima interessante il quartiere Stazione e Villaggio Santa Rosalia.

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari della zona di Villaggio Santa Rosalia – Università sono in lieve crescita (+2%). Le richieste sono rivolte soprattutto ad immobili da utilizzare come prima casa e, in minima parte, da destinare ad uso investimento. Infatti, in zona sorge sia l'Università sia l'Ospedale Civico, e quindi si possono affittare gli immobili a studenti e lavoratori fuori sede. La domanda per investimento, oggi, resta comunque limitata. La zona offre immobili costruiti tra gli anni '40 e gli anni '90, prevalentemente di edilizia civile e che sono valutati intorno a 1000 € al mq. La zona dell'Ospedale suscita un discreto interesse sui potenziali acquirenti proprio per la vicinanza alla struttura. Sul mercato delle locazioni si registra una discreta richiesta ad opera di chi non riesce ad acquistare. Per un bilocale si spendono intorno a 300 € al mese, per un trilocale 400-500 € al mese.

Sono stabili i prezzi nella seconda parte del 2016 nella zona **Stazione**. La domanda è in aumento con famiglie e giovani coppie che, incoraggiati dal maggior accesso al credito, stanno acquistando la prima casa. Gli investitori che rappresentano una parte più esigua delle richieste sono alla ricerca soprattutto di bilocali da destinare a casa vacanza o di tagli oltre i 200 mq da ristrutturare e trasformare in B&B. Con queste finalità mirano a via Lincoln Alta, via Milano e via Torino dove si registrano valori medi di 700-900 € al mq per immobili da ristrutturare e 1000 € al mq per quelli ristrutturati.

La zona della Stazione Centrale presenta immobili dei primi anni del 1900; la parte che si sviluppa verso la zona Oreto è quella più vetusta dove i prezzi possono raggiungere anche 1000 € al mq. La parte più recente è quella che va verso via Lincoln con edifici degli anni '60-'70 e di conseguenza i valori immobiliari arrivano a 1000 € al mq per le soluzioni in stato originario e 1200 € al mq per quelle ristrutturate.

Da segnalare un incremento della domanda di immobili da destinare alla casa vacanza da quando Palermo è stata designata Capitale della Cultura 2018.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-1,6%

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.