

MERCATO IMMOBILIARE PALERMO

DOMANDA IN AUMENTO IN TUTTE LE ZONE DELLA CITTÀ'

PALERMO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PREZZI

I sem 2016 vs II sem 2015



Grandi Città: **-0,9%**

Palermo città: **0%**

COMPRAVENDITE

I sem 2016 vs I sem 2015

Dati Agenzia delle Entrate



Grandi Città: **+20,6%**

Palermo città: **+9,1%**

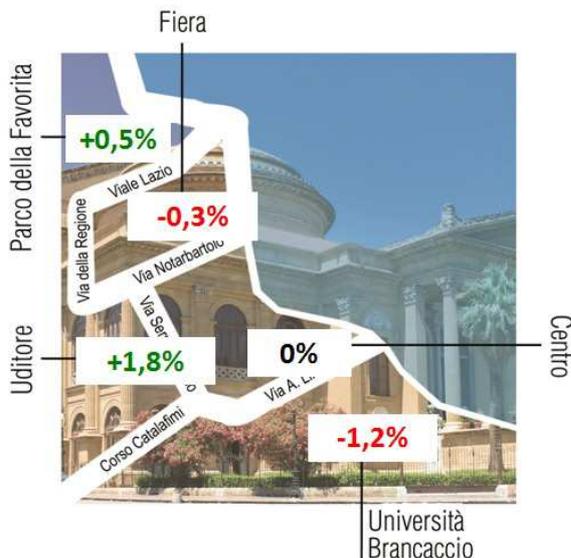
LE TENDENZE RILEVATE IN CITTÀ'

Il mercato immobiliare di Palermo ha visto stabilità dei prezzi nella prima parte del 2016. Le zone centrali seguono la media della città, le macroarea Fiera e Parco della Favorita si mantiene sostanzialmente invariate, rispettivamente con -0,3% e +0,5%. Uditore chiude il semestre in rialzo dell'1,8%, al contrario Università-Brancaccio perde l'1,2%.

Il mercato si sta dimostrando dinamico, la domanda è in aumento praticamente in tutte le zone della città e si realizza un maggior numero di compravendite. In Centro stanno aumentando le richieste da parte di famiglie monoreddito, comunque con reddito consolidato, e stanno ritornando gli investitori, grazie alla possibilità di ottenere rendite soddisfacenti. Alle zone semicentrali e quelle più a ridosso del centro, invece, si rivolgono coloro che abitavano nei quartieri limitrofi o in provincia e che adesso approfittano del ribasso dei prezzi. Un po' in tutta la città si stanno migliorando i collegamenti: in zona Università è attiva una nuova fermata degli autobus, in zona De Gasperi si sta realizzando la nuova fermata della linea tranviaria e sotto il ponte di via Belgio si sta procedendo alla creazione del doppio snodo ferroviario.

PALERMO

Variazione percentuale dei prezzi delle macroaree (I sem 2016 su II sem 2015)



Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

MACROAREA CENTRO prezzi stabili

ZONA OLIVUZZA

Mercato immobiliare dinamico in zona Olivuzza: i prezzi sono sostanzialmente stabili, salvo qualche lieve rialzo sull'edilizia di tipo civile, la domanda è aumentata e si realizza un maggior numero di compravendite. I proprietari hanno compreso l'attuale situazione di mercato, pertanto domanda e offerta si incontrano più facilmente cosicché le trattative si concludono in tempi più brevi, adesso nell'ordine di tre mesi. Stanno emergendo due nuove tendenze rispetto ai semestri scorsi: grazie ai convenienti tassi sui mutui e a una maggiore predisposizione delle banche ad erogare credito, stanno aumentando le richieste da parte di famiglie monoreddito, comunque con reddito consolidato, e la possibilità di ottenere delle buone rendite da locazione sta attirando nuovamente gli investitori, che si orientano su bilocali da 25-30 mila € a 50 mila €, a seconda che siano da ristrutturare o già in buone condizioni.

A muoversi ci sono soprattutto giovani coppie al primo acquisto e famiglie che effettuano acquisti sostitutivi, i tagli più richiesti sono trilocali e quadrilocali, necessariamente dotati di cucina abitabile, e il budget medio oscilla tra 90 e 100 mila €. La zona Olivuzza è molto eterogenea. Esiste infatti un'area molto popolare (via Cipressi e limitrofe) dove ci sono abitazioni di qualità medio bassa acquistate prevalentemente da persone con contenuta disponibilità di spesa e che hanno quotazioni medie di 400-500 € al mq. Prezzi più elevati per le abitazioni degli anni '70 ed inizio anni '80 che sorgono in via Corradino di Svevia, che si valutano 800-900 € al mq; in quest'area c'è una discreta domanda di box auto, che attualmente hanno valori intorno a 16-18 mila €. Via L'Emiro è una zona recente, edificata tra la fine degli anni '70 e la prima metà degli anni '80, dove tutte le abitazioni sono dotate di posto auto e che per questo motivo hanno prezzi medi di 1100 € al mq. Corso Finocchiaro Aprile, invece, offre stabili dei primi anni del '90, ma i prezzi non sono troppo dissimili (1000 € al mq) in quanto la minore comodità è compensata dalla presenza di tutti i principali servizi di prima necessità. Chi desiderasse acquistare abitazioni di metratura medio-grande può orientarsi verso via Veneziano e via Narbone: nella prima le abitazioni risalgono agli anni '60-'70 e si scambiano a circa 900 € al mq, la seconda offre tipologie dei primi anni del '90 di dimensioni molto grandi (140-150 mq), ricercate da chi ha una buona capacità di spesa.

MACROAREA UNIVERSITÀ – BRANCACCIO: quotazioni in discesa dell'1,2%.

ZONA STAZIONE

In zona Stazione si registrano prezzi sostanzialmente stabili e un aumento della domanda. A muoversi ci sono famiglie e giovani coppie alla ricerca di trilocali o quadrilocali da 100-120 mq per una spesa massima nell'ordine di 150 mila €. Gli investitori, invece, sono diminuiti notevolmente a causa del calo del numero degli studenti universitari e per l'apertura di alcune sedi distaccate nelle loro province di residenza, di conseguenza è aumentata l'offerta di immobili in vendita da parte di chi aveva acquistato negli anni scorsi.

Tutta l'area è divisa a metà dalla Stazione Centrale. La parte destra si sviluppa verso Oreto e ospita palazzi sia degli anni '20-'30 sia degli anni '60-'70: questa è l'area più richiesta perché i prezzi sono più bassi, infatti un appartamento costa 500-800 € al mq negli stabili più vetusti e fino a 1000 € al mq in quelli più recenti. La parte più nuova si estende sul lato sinistro, nella zona di via Lincoln, e anch'essa presenta edifici degli anni '60-'70: il contesto è maggiormente residenziale e pertanto i prezzi sono leggermente più alti, infatti partono da 1000 € al mq per le abitazioni allo stato originario e arrivano a 1100-1200 € al mq se già ristrutturate. Da segnalare che l'apertura e la messa in funzione della nuova linea tranviaria non ha

VILLAGGIO SANTA ROSALIA – UNIVERSITÀ

In zona Villaggio Santa Rosalia-Università si registrano prezzi in netto ribasso. La motivazione è da ricercarsi nel calo del numero degli studenti, in quanto adesso l'Università è diventata a numero chiuso e non c'è più obbligo di frequenza, pertanto sono sempre meno coloro che si trasferiscono a Palermo. Di conseguenza, molti degli investitori che avevano acquistato in passato hanno messo in vendita le proprie abitazioni, ma la domanda è diminuita molto, cosicché i potenziali acquirenti cercano di spuntare prezzi sempre più interessanti. Le richieste si focalizzano sulla prima casa e provengono da famiglie e giovani coppie, alcune anche monoreddito, che riescono ad accedere al credito perché le banche si stanno dimostrando più elastiche nell'erogare i finanziamenti. L'appartamento-tipo deve essere di 80 mq e non deve costare più di

100-120 mila €; è gradito il posto auto, si preferisce non avere il box perché attualmente viene considerato una spesa eccessiva.

Tutta l'area è stata realizzata negli anni '50-'60, dopo il boom economico, con appartamenti di 4-5 locali da 100-130 mq, che attualmente stanno soffrendo perché sono percepiti come troppo grandi e costosi da mantenere. Tengono meglio le zone di via Roccella e dell'Ospedale Civico, dove le quotazioni si attestano rispettivamente a 1400 e 1500 € al mq. Tipologie di 3-4 locali sono presenti nella parte di via Ernesto Basile più prossima all'Università e attualmente si valutano intorno a 1000 € al mq perché di tipologia popolare. Tutta la zona è saturata, pertanto non ci sono nuove costruzioni; si segnala la realizzazione di una nuova fermata degli autobus nei pressi dell'Università, che rende più comodi e veloci i collegamenti con le altre zone di Palermo.

MACROAREA UDITORE: +1,8% per i valori immobiliari

ZONA BORGO NUOVO – PASSO DI RIGANO

Dinamico il mercato immobiliare nell'area di Passo di Rigano, la domanda è aumentata e si effettua un maggior numero di compravendite. Le richieste provengono da giovani coppie e single, che impiegano al massimo 100 mila € per trilocali e quadrilocali da 100-110 mq, preferibilmente al pianoterra con spazio esterno (richiesti più a Borgo Nuovo). Sono tornati gli investitori, che hanno capitali compresi tra 80 e 100 mila € da utilizzare su bilocali o trilocali da affittare al massimo 400-500 € al mese.

L'area più richiesta è Borgo Nuovo perché i valori sono più bassi rispetto a Passo di Rigano e Baida. Borgo Nuovo, infatti, è composto in gran parte da tipologie popolari che si valutano tra 900 e 1300 € al mq, mentre per le soluzioni civili le quotazioni salgono ad un massimo di 1400-1500 € al mq. Il quartiere di Passo di Rigano si è sviluppato nei primi anni '70, con tipologie civili e in parte minore da edilizia popolare: i prezzi medi oscillano intorno a 1200 € al mq, quelli più elevati si toccano nell'area di via Leonardo da Vinci, strada signorile edificata tra il 1980 ed il 1990, dove raggiungono 1500-1700 € al mq. Piccoli contesti condominiali sono presenti in via Casalini, dove i prezzi non superano i 1200 € al mq; qui si trovano anche tipologie popolari e qualche residence, questi ultimi presenti soprattutto a Passo di Rigano. Chi volesse comprare soluzioni indipendenti e semindipendenti può optare per zona Baida o per Castellana Alta, dove tra gli anni '90 ed i primi anni 2000 sono state realizzate numerose villette proposte a 300 mila € e attualmente si valutano 220-260 mila €.

ZONA CRUILLAS – DE GASPERI

Il mercato immobiliare nelle zone di Cruillas e De Gasperi è stato caratterizzato da un maggiore dinamismo, con richieste e compravendite in aumento, tempistiche in diminuzione e quotazioni in rialzo. L'aumento è stato evidenziato in particolare a Cruillas perché ci sono immobili di più piccole dimensioni che hanno trovato un notevole riscontro da parte della clientela. Le famiglie, infatti, anche se numerose hanno preferito orientarsi su abitazioni di 3 locali perché il loro budget è diminuito e non riuscivano a comprare tagli più grandi. Il budget per un trilocale oscilla intorno a 130-140 mila €, quello per un quadrilocale sale a 150-160 mila €, tra le caratteristiche più ricercate ci sono la cucina abitabile e lo spazio per parcheggiare. I pochi investitori presenti si orientano prevalentemente in zona De Gasperi perché sono presenti appartamenti di ampie dimensioni che frazionano e ne destinano uno alla locazione e uno ad uso proprio: in questo caso il budget che impiegano è compreso tra 350 e 400 mila €, mentre coloro che cercano tagli piccoli mettono a reddito 180-200 mila €.

Cruillas e De Gasperi sono zone semiperiferiche ma dotate di tutti i principali servizi e ubicate nelle vicinanze della circonvallazione di Palermo, pertanto i collegamenti con il centro della città sono comodi e veloci. L'area più richiesta è Cruillas, in particolare viale Michelangelo e via Mandalà perché più vicine alle arterie di comunicazione: qui ci sono abitazioni realizzate tra gli anni '80 e i primi del 2000, che si valutano tra 1500-1600 € al mq e 1800 € al mq a seconda della vetustà e dello stato interno. Meno richiesta via De Gasperi perché trafficata e rumorosa, pertanto le quotazioni sono leggermente inferiori rispetto alle sue traverse (via Trinacria, via delle Madonie, via Val di Mazara sono quelle più richieste): qui i prezzi oscillano intorno a 1800 € al mq, mentre sulla strada principale scendono a 1700 € al mq. Da segnalare che in zona De Gasperi è in atto la realizzazione della nuova fermata della linea tranviaria e si sta procedendo alla creazione del doppio snodo ferroviario sotto il ponte di via Belgio.

MACROAREA PARCO DELLA FAVORITA: prezzi in rialzo dello 0,5%**ZONA PARTANNA, MONDELLO, ADDAURA**

La prima parte del 2016 ha visto prezzi sostanzialmente stabili nelle zone di Partanna, Mondello e Addaura. 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 €. C'è qualche timido segnale di interesse da parte di stranieri, che ricercano la casa di villeggiatura in zona Valdesi, ma questo segmento di mercato non è ancora particolarmente sviluppato. Nella zona di Partanna-Mondello, 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. Più dinamica la parte interna di Partanna, situata verso lo svincolo autostradale, dove ci sono soprattutto palazzine degli anni '30-'40-'50. Nel nucleo centrale di Partanna-Mondello le quotazioni sono comprese tra 1200 e 1300 € al mq, mentre nella parte più vicina alle spiagge i valori partono da almeno 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 €.

ZONA RESTIVO – CAMPANIA

Aumentano i prezzi in zona Restivo-Campania nella prima parte dell'anno. Il semestre ha evidenziato un maggior numero di richieste, alcune delle quali provengono anche da residenti in altri quartieri della città che adesso reputano accessibile questo mercato residenziale. A muoversi sono state giovani coppie al primo acquisto e famiglie alla ricerca della casa sostitutiva: i tagli più richiesti sono, rispettivamente, il trilocale e il quadrilocale, tra le caratteristiche più ricercate ci sono la cucina abitabile e lo spazio per parcheggiare. Quest'area si è sviluppata tra gli anni '60 e '90 nella parte nord di Palermo, ai piedi del Monte Pellegrino, è comoda ai servizi e ha un'edilizia eterogenea che varia da palazzi residenziali a stabili popolari ed ultrapopolari. La parte più popolare, ma che risente della localizzazione residenziale, si sviluppa tra via Abruzzi, largo Friuli e via Liguria, dove ci sono appartamenti di tre e quattro locali che si valutano da 1700-1800 € al mq a 2000 € al mq a seconda che siano ristrutturati o meno. I prezzi sono simili anche per le soluzioni di 5-6 locali dell'area residenziale identificata tra via Campania, via Ausonia, via Emilia e via Empedocle Restivo perché è contigua alla precedente e rappresenta quasi un suo prolungamento, nonostante le richieste pervengano in numero inferiore. L'area di largo Zappalà e largo Geraci si configura come un quartiere a sé stante, dove si trovano appartamenti in palazzine da tre piani senza ascensore che si valutano tra 1300 e 1400 € al mq.

MACROAREA FIERA valori immobiliari sostanzialmente stabili (-0,3%)**ZONA NOTARBARTOLO – LEOPARDI - SPERLINGA**

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 e le trattative si concludono più velocemente. Si stanno realizzando numerosi acquisti sostitutivi, provenienti anche da altri quartieri della città perché quest'area è più recente e offre condomini signorili che adesso risultano più accessibili: una soluzione di 130-140 mq adesso non costa più di 240 mila €. 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 degli anni ormai riscattate che piacciono perché hanno box e cantina. Le quotazioni per un appartamento ristrutturato sono comprese tra 2200 e 2300 € al mq, ma possono toccare 2500-2800 € 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, anche con 70 unità abitative, che costano tra 1700-1800 € al mq allo stato originario e 2100-2200 € al mq se già ristrutturate.