

MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA

Nel **centro di Palermo** il segmento dei **negozi** è molto attivo soprattutto su alcune importanti arterie. Sull'acquisto si muovono prevalentemente investitori alla ricerca di rendimenti annui lordi intorno a 6% - 7%. In via Vittorio Emanuele la maggioranza dei locali commerciali è destinato al food, essendo un'arteria di passaggio pedonale quasi sempre turistico (la strada infatti parte dal porto della città). Si cercano infatti piccoli spazi, da 30-60 mq, da destinare quasi sempre alla ristorazione veloce o al consumo di prodotti tipici siciliani. I canoni di locazione oscillano intorno a 220-240 € al mq annuo, mentre i prezzi vanno da 1500 a 1800 € al mq. In via Maqueda (compresa tra il teatro Massimo e zona Quattro Canti) i prezzi sono compresi tra 2000 e 2200 € al mq, mentre i canoni vanno da 480 a 520 € al mq annuo. Vicino al porto, in via Amari, si concentrano prevalentemente negozi di souvenir essendoci un discreto traffico pedonale di turisti da crociera. Dopo i lavori della metropolitana la strada è stata in parte riaperta. Spostandosi verso la ferrovia e nei pressi di Ballarò il mercato immobiliare cambia completamente e diventa ricco di locali etnici (food e non food). I prezzi scendono a 1200 € al mq mentre i canoni di locazione sono di 130-150 € al mq annuo. Viale della Libertà è l'arteria più importante che va dal Politeama fino a via Notarbartolo, arteria dove si insediano le firme più importanti e prestigiose. I canoni di locazione su questa via vanno da 500 a 660 € al mq annuo. Via Roma, che congiunge il teatro Politeama con la Stazione di Palermo, è una zona a traffico limitato fino all'incrocio con via Cavour. Via Dante Alighieri identifica invece un'area con un mix merceologico tipico di un commercio di quartiere e di vicinato. C'è la somministrazione, negozi di telefonia, panetterie e attività di altro genere. I prezzi si attestano intorno a 1400-1500 € al mq mentre i canoni di locazione sono mediamente 200 € al mq annuo. Viale Leonardo da Vinci individua una zona più residenziale sviluppatasi negli anni '70 in cui non c'è un'importante offerta commerciale e per i cui prezzi vanno dagli 800 ai 1000 € al mq. La domanda di **uffici** registra richieste soprattutto da parte di professionisti che desiderano insediarsi non lontano dal Tribunale. Quasi sempre si trovano all'interno di strutture residenziali. Si chiedono tagli da 100-130 mq. I prezzi in zona Tribunale si aggirano intorno a 1300-1400 € al mq, mentre i canoni di locazione sono di 84 € al mq annuo. Molto apprezzata da chi cerca uffici il tratto di via Roma compreso tra via Cavour fino a via Amari.

Altre **vie commerciali** sono via Notarbartolo, via Sciuti e via Terrasanta dove si registrano prezzi medi di € al mq e canoni di locazione di 156 € al mq annuo. Su queste strade si posizionano anche brand importanti. Mentre si registra un mercato di vicinato, con negozi di quartiere, a Parisio e Olivuzza (si insediano panetterie, negozi di parrucchieri). Si registrano sporadiche richieste per supermercati di quartiere. Buona domanda anche per le soluzioni posizionate in via Leonardo da Vinci e via Uditore che quotano circa un 30% in meno. I valori scendono ancora su via Ugo La Malfa dove i canoni di locazione oscillano intorno a 96 € al mq annuo. Commerciale anche l'area di via Dante e di corso Finocchiaro Aprile, nei pressi del Tribunale, dove si sono insediati negozi di abbigliamento ed accessori, ma anche supermercati ed attività di somministrazione. Nel tratto centrale di via Finocchiaro Aprile, area dove si registrano le quotazioni più elevate, per l'affitto di un negozio di 200 mq bisogna mettere in conto una spesa mensile compresa tra 2000 e 2500 €. Nelle vie non di passaggio si attesta una richiesta inferiore e prezzi e canoni di locazione sono più contenuti. In acquisto si muovono prevalentemente investitori che impiegano cifre medie inferiori a 100 mila € e che cercano rendimenti annui lordi intorno a 7-8% mentre le attività che vanno maggiormente sono quelle relative allo street food, i centri scommessa, i rivenditori di bici elettriche.

Per quanto riguarda gli **uffici** si registra un'offerta molto alta ed una domanda contenuta, che si concentra prevalentemente nelle aree adiacenti al Centro. Si segnala comunque una leggera ripresa delle richieste, anche di acquisto, da parte di professionisti come ad esempio avvocati, commercialisti, amministratori condominiali, oppure associazioni varie. La domanda si focalizza su uffici situati in palazzine residenziali, dalle metrature comprese tra 40 e 60 mq, con valori che si attestano su 1000 € al mq per l'acquisto e su 400 € al mese per l'affitto. Uffici in centri direzionali si possono trovare in via Ugo La Malfa, ma la richiesta di queste tipologie è bassa a causa degli alti costi di gestione.

La domanda di **capannoni** si concentra su via Ugo Lamalfa e viale della Regione Siciliana nella **zona nord di Palermo** e presso il centro commerciale Forum a sud della città. Si muovono per lo più piccoli imprenditori artigianali alla ricerca di tagli da 600-700 mq. I prezzi si aggirano intorno a 500-600 € al mq mentre i canoni di locazione vanno da 36 a 48 € al mq annuo.

In centro c'è soprattutto un mercato di **laboratori** con una richiesta concentrata per lo più tra piccoli artigiani: falegnami, tappezzieri, calzolai, vetrai. I prezzi sono di 700 € al mq.