

MERCATO IMMOBILIARE PALERMO

Il Centro storico della Capitale della Cultura 2018 attira gli investitori

Il mercato immobiliare di Palermo ha visto nella prima parte del 2017 una diminuzione dei valori dello 0,6%. La tipologia più richiesta è il trilocale con il 44,8% delle preferenze e la disponibilità di spesa degli acquirenti arriva fino a 119 mila € nel 46,2% dei casi. La prima parte dell'anno registra compravendite in crescita sia in città (+14,6% rispetto al primo semestre 2016) sia in provincia (+5,0%). Molto probabilmente gli acquisti ad uso investimento hanno contribuito a questo risultato, soprattutto in città.

Variazione %prezzi macroaree Isem2017 su Isem2016

MACROAREE PALERMO	I sem 2017
Centro	0,2%
Università - Brancaccio	0,0%
Uditore	-0,3%
Parco della Favorita	-2,2%
Fiera	-0,9%

PALERMO: ANALISI DELLE MACROAREE

MACROAREA CENTRO: prezzi in crescita dello 0,2%

Invariati i prezzi nel **Centro Storico**, dove si rileva un aumento delle richieste e delle compravendite. Gli acquirenti impiegano 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 € destinati a soluzioni da ristrutturare, posizionate sulle strade principali e inserite in palazzi d'epoca. Da segnalare che, in minor parte, le compravendite riguardano anche la prima casa, per lo più 2-4 locali per i quali le famiglie sono disposte a spendere 100-130 mila €.

La zona è interessata da tempo da interventi di riqualificazione, con un'operazione di pedonalizzazione di alcune strade principali e relativa introduzione della ZTL, tra cui via Maqueda. Questo sta comportando un cambio di tipologia di acquirenti con interesse da parte di coloro che non usano la macchina. La zona più quotata è quella di corso Vittorio Emanuele dove si registrano valori medi intorno a 2000 – 2500 € al mq. Su via Maqueda e via Roma un buon usato si scambia mediamente a 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.

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 i brand più

importanti, anche del lusso. I valori scendono nella parallela via Roma, 2300-2400 € al mq, a causa del traffico. Non lontano sorge il Borgo Vecchio, area più popolare dove si registrano anche acquisti ad uso investimento e come casa vacanza. Le compravendite riguardano prevalentemente 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.

MACROAREA PARCO DELLA FAVORITA: valori in diminuzione del 2,2%

Si contraggono i prezzi nel quartiere di **Sferracavallo** dove si acquista per lo più la prima casa (2-3 locali) per la quale 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 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. La prima parte del 2017 ha visto prezzi in leggera diminuzione nella zona di **Mondello – Addaura** e in diminuzione nel quartiere di **Partanna – Mondello**. Partanna è 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 €, tuttavia si possono raggiungere picchi 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 €. Da segnalare che la zona sarà interessata dall'arrivo della metropolitana e del tram.

MACROAREA FIERA: quotazioni in ribasso dello 0,9%.

Nella prima parte del 2017 in zona **Montepellegrino-Fiera** le quotazioni immobiliari sono stabili., l'offerta di abitazioni in vendita è molto alta e 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.

Stabili 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 e 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 si trovano 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.

MACROAREE UNIVERSITÀ – BRANCACCIO E UDITORE: valori stabili

Nella prima parte del 2017 i valori immobiliari della zona di **Villaggio Santa Rosalia – Università** sono in lieve crescita (+5%). Le richieste sono rivolte soprattutto ad immobili da utilizzare come prima casa e, in minima parte, da destinare ad uso investimento. In zona si trovano 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. L'area 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. Sono stabili i prezzi in 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 già rimodernati.

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.