

IMMOBILIARE PALERMO

PREZZI CASE IN LIEVE CALO E COMPRAVENDITE A +3,1%

Principali tendenze rilevate a Palermo

Nel primo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari del capoluogo siciliano sono diminuite dell'1,5%, rispetto al secondo semestre 2017

In **centro** i prezzi sono in ribasso dello 0,6% in seguito all'andamento dei quartieri **Olivuzza e Marconi**. In quest'ultimo la domanda immobiliare si divide equamente tra chi cerca la prima casa e chi acquista per realizzare una casa vacanza o per affittare a studenti.

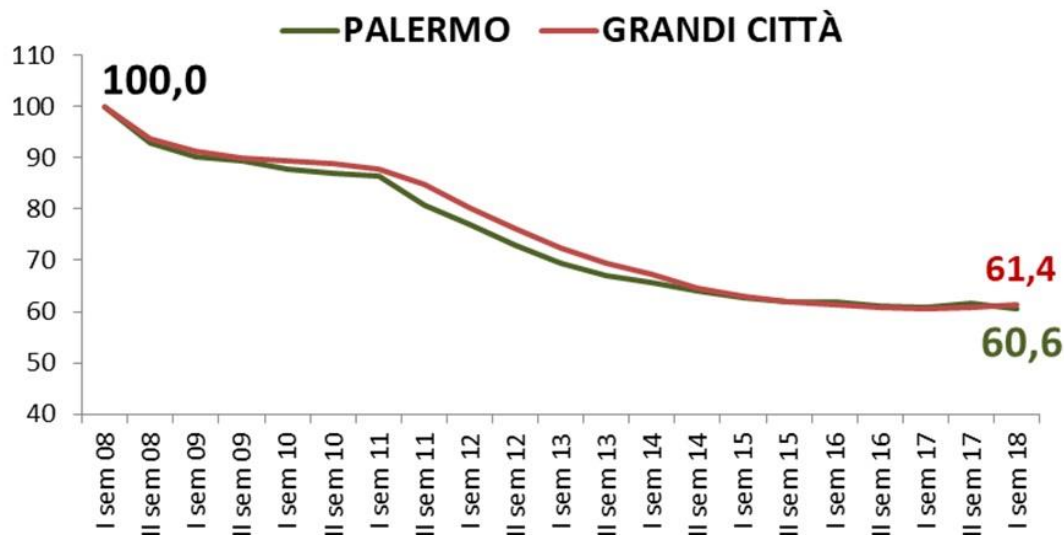
La zona del teatro **Politeama** registra una buona domanda di immobili da destinare a casa vacanza e B&B.

La macroarea dell'**Università – Brancaccio** registra una diminuzione dei prezzi dell'1,5%. Intorno alla **Stazione** le case hanno mantenuto il loro valore. Cresce la domanda ad uso investimento che, se negli anni scorsi, era più focalizzato sui tagli grandi per realizzare B&B od ostelli adesso invece è indirizzato su piccoli tagli da destinare a casa vacanza.

A Palermo nel primo semestre 2018 sono state effettuate 2.809 transazioni, pari al +3,1% rispetto al primo semestre 2017.

La tipologia più richiesta è il trilocale, scelto dal 45,3% dei potenziali acquirenti, a seguire i bilocali con il 29,0% delle preferenze. L'analisi dell'offerta registra un aumento della concentrazione su monolocali e bilocali. In diminuzione quella delle altre tipologie.

TREND PREZZI IMMOBILIARI PALERMO VS GRANDI CITTA' 2008-2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE PALERMO Isem2018 su Isem217

MACROAREA	MEDIO USATO
CENTRO	-0,6%
UNIVERSITÀ – BRANCACCIO	-1,9%
UDITORE	-2,8%
PARCO DELLA FAVORITA	0%
FIERA	0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In **centro** i prezzi sono in ribasso dello 0,6% in seguito all'andamento dei quartieri **Olivuzza e Marconi**. In quest'ultimo la domanda immobiliare si divide equamente tra chi cerca la prima casa e chi acquista per realizzare una casa vacanza o per affittare a studenti. Ci sono professionisti alla ricerca di metrature comprese tra 160-180 mq per realizzare ambienti casa - ufficio. Gli investitori tendono a comprare immobili dal valore inferiore a 100 mila €, mentre chi acquista la prima casa, quasi sempre famiglie che abitano in zona, si orienta prevalentemente su tagli superiori a queste metrature. Intorno al teatro Massimo prevalgono gli immobili d'epoca dei primi del 1900 e della fine del 1800 che, in buono stato, si acquistano a 2200 € al mq. Valori che scendono per le tipologie posizionate in via Agrigento e in via Siracusa dove prevalgono le tipologie degli anni '50 – '60 acquistabili a 1500-1600 € al mq. Gli investitori alla ricerca di tagli più piccoli si orientano sulle traverse di via Marconi dove case d'epoca degli anni '30 si scambiano a prezzi medi di 1500 € al mq.

La zona del teatro **Politeama** registra una buona domanda di immobili da destinare a casa vacanza e B&B. Come casa vacanza si ricercano soprattutto bilocali, intorno a 50-70 mq, su cui investire cifre di 150 mila € mentre come B&B ci si orienta su tagli più grandi, intorno a 180-200 mq su cui impiegare cifre intorno a 260 mila €. In via Ruggero VII i valori immobiliari elevati sono giustificati dal fatto che la zona, durante il week end, diventa isola pedonale. I prezzi per una soluzione ristrutturata toccano 2700 € al mq. 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. I valori medi si aggirano intorno a 1000 € al mq. 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.

La **macroarea dell'Università – Brancaccio** registra una diminuzione dei prezzi dell'1,5%. Intorno alla **Stazione** le case hanno mantenuto il loro valore. Cresce la domanda ad uso investimento che, se negli anni scorsi, era più focalizzato sui tagli grandi per realizzare B&B od ostelli adesso invece è indirizzato su piccoli tagli da destinare a casa vacanza. Con questa finalità si mira 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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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.

Stabili i prezzi nelle **macroaree della Fiera e di Parco della Favorita**. Nel **quartiere Notarbartolo-Leopardi-Sperlinga**, comprano prevalentemente acquirenti di prima casa alla ricerca di tagli medio grandi, a partire da 100 mq, metratura diffusa in zona. Infatti il budget dei potenziali acquirenti può arrivare anche a 300 mila €. Tra gli acquirenti anche famiglie che arrivano dalle altre province della Sicilia. L'area che si sviluppa intorno a via Giusti e alla zona Magnolie è sempre la preferita da parte dei potenziali acquirenti: ci sono condomini degli anni '60-'70 ma anche ex case popolari, ormai riscattate, che piacciono perché hanno box e cantina. Le quotazioni per un appartamento ristrutturato sono comprese tra 1800 e 2000 € 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 i valori oscillano tra 1500 e 1600 € al mq per le case allo stato originario e da 1800 a 1900 € al mq se già ristrutturate. Più popolare la zona di via Lazio con aree tranquille e poco caotiche valutate 1500-1800 € al mq. Aumenta la domanda di trilocali. 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.

Calo dei prezzi del 2,8% per la **macroarea Uditore**. Ribasso anche per il quartiere Uditore – Regione Siciliana. Lo sviluppo edilizio della zona risale agli anni '70-'80 e ci sono poche aree di sviluppo edilizio risalenti al 2010-2013. Particolarmente apprezzata l'area a ridosso del Parco Uditore dove si concentrano immobili di migliore qualità e dove passa il tram verso la stazione di Notarbartolo. Per un buon usato si spendono mediamente 1250 € al mq con punte di 1600 € al mq per le tipologie in buono stato. I prezzi salgono leggermente, intorno a 1700 € al mq, per le soluzioni posizionate non lontane da viale Regione Siciliana. In via Bernini sono presenti ville singole d'epoca e bifamiliari a prezzi che partono da 500 mila €. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da coloro che non riescono ad acquistare. Per un trilocale - quattro locali si spendono mediamente intorno a 500 € al mese. Il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato.