

MERCATO IMMOBILIARE PALERMO I SEMESTRE 2019 LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DÀ SLANCIO AL MATTONE

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Palermo hanno subito un lieve calo (-0,1%). Nel 2018 è aumentato il numero di compravendite registrate in città, segnalando +7,7% rispetto al 2017 per un totale di oltre 5.500 compravendite (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 2.832, in crescita dello 0,8% rispetto al pari periodo del 2018.

TREND PREZZI PALERMO

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
-4,0%	-2,7%	-7,1%	-9,9%	-8,3%	-4,5%	-3,5%	-1,8%	+0,7%	-3,2%	-0,1%

TREND COMPRAVENDITE PALERMO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
3.608	3.813	4.331	4.735	5.130	5.526	2.832

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

PALERMO	I sem 2019
Centro	+0,9%
Università - Brancaccio	+0,8%
Uditore	-1,0%
Parco della Favorita	-1,7%
Fiera	0,0%

ANALISI DELLE MACROAREE

CENTRO

La macroarea del Centro segnala una lieve ripresa dei prezzi (+0,9%). Valori stabili nel **Centro Storico**, dove si rileva un aumento delle richieste e delle compravendite. La riqualificazione e la pedonalizzazione in parte (via Maqueda e parte di corso Vittorio Emanuele II) hanno migliorato l'offerta commerciale, soprattutto sul fronte ristorazione. Acquistano prevalentemente investitori che desiderano realizzare affitti turistici, destinando al massimo 100 mila € per bilocali e trilocali. Il parco immobiliare è molto differenziato: soluzioni popolari del quartiere Ballarò sono difficilmente

collocabili sul mercato se non a prezzi particolarmente contenuti (600 € al mq). Da segnalare che, in minor parte, avvengono anche compravendite di prima casa, tipicamente di 3-4 locali per le quali le famiglie sono disposte a spendere 130-150 mila €. Le zone più quotate sono le arterie principali ed alcune vie residenziali come via Alloro, piazza Marina ed adiacenze dove si registrano quotazioni medie intorno a 2000-2500 € al mq. Su via Maqueda (parte non pedonale) un buon usato si scambia a prezzi medi di 1400 € al mq, mentre su via Roma le cifre salgono un po'. Nel centro storico è possibile trovare immobili di pregio, risalenti anche al Cinquecento, alcuni dei quali vincolati dalle Belle Arti e pertanto con quotazioni elevate ma difficilmente oltre 3000 € al mq. Sul mercato delle locazioni la domanda è alimentata da coppie, single e professionisti che lavorano in loco. Si registra una contrazione dell'offerta di immobili in affitto dal momento che molti sono destinati alla locazione turistica. I canoni mensili 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.

UNIVERSITÀ-BRANCACCIO

Valori in aumento dello 0,8% nella macroarea Università-Brancaccio nella prima parte dell'anno. Quotazioni stabili nell'area di **Oreto Nuova-Brancaccio-Ciaculli** dove acquistano la prima casa persone che già vivono in affitto nel quartiere. La tipologia più compravenduta è il quattro locali, infatti le differenze di prezzo con i trilocali sono contenute e questo indirizza gli acquirenti verso tagli più ampi. La zona più richiesta è quella che si sviluppa intorno a via Oreto Nuova, strada che collega la stazione centrale di Palermo con viale Regione e che porta verso l'autostrada per Catania e per Messina. Qui si possono comprare tipologie degli anni '70-'80-'90 a prezzi medi di 750 € al mq. Quotazioni leggermente inferiori in zona Brancaccio, dove per l'acquisto di una tipologia degli anni '70 si spendono circa 650 € al mq. Più periferica l'area di Ciaculli con abitazioni indipendenti degli anni '50 e '60 dotate di spazi esterni: i prezzi non superano i 100 mila € per tipologie già ristrutturate (in particolare su via Ciaculli). Meno servita e più periferica l'area di Croce Verde-Giardini edificata a partire dagli anni '90 e caratterizzata dalla presenza di villette; per una villetta di 100 mq realizzata negli anni 2000 e già sanata dal punto di vista urbanistico si spendono circa 150 mila €. Mercato delle locazioni molto attivo in questa area con proprietari attenti alle garanzie possedute dai potenziali inquilini. Il canone di un trilocale si attesta sui 400 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca.

UDITORE

Le quotazioni nella macroarea Uditore sono diminuite dell'1,0% rispetto al semestre precedente. Prezzi in aumento nel quartiere di **Passo di Rigano** quartiere caratterizzato da tre aree distinte: quella che si sviluppa intorno a via Leonardo Da Vinci sorta negli anni '80 con valori dell'usato che si attestano su 1400-1500 euro al mq; la parte centrale edificata tra il 1972 ed il 1975 e composta da palazzine senza ascensore valutate 1050 € al mq; la parte alta, al confine con Bocca di Falco, dove si possono acquistare appartamenti ante '77 (spesso con sanatorie in corso) a 800-850 € al

mq. Il nuovo si vende a 2000 € al mq. Popolare la zona di Borgo Nuovo, con le abitazioni più vetuste che si concentrano nella parte alta con valori di 850 € al mq, mentre nella parte bassa si trovano appartamenti con ascensore a 1150 € al mq. Più esterna Baida, caratterizzata dalla presenza di ville e villette costruite a partire dagli anni '70 fino ad oggi. Qui per l'acquisto di una villetta con giardino si spendono 1300 € al mq, senza giardino il prezzo scende a 750-800 € al mq, mentre il nuovo si vende a 2200 € al mq. Attivo il mercato delle locazioni in zona Passo di Rigano, dove le richieste di appartamenti in affitto provengono soprattutto da coloro che non riescono ad accedere al credito. I canoni di bilocali e trilocali di circa 80 mq si attestano sui 400 € al mese, per i trilocali ed i quattro locali la spesa sale a 500 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. Prezzi sostanzialmente stabili in zona **Pacinotti-Lancia di Brolo**. Il mercato è vivace ed è alimentato soprattutto da famiglie in cerca della soluzione migliorativa dal momento che il quartiere offre immobili di taglio ampio. Domanda sempre alta tra le vie Pacinotti, Leonardo da Vinci e Giotto area apprezzata perché, oltre ad essere servita, offre costruzioni prestigiose e signorili: qui un'abitazione usata e in buono stato costa 1700 € al mq, mentre per una tipologia ristrutturata si sale a 1900 € al mq. Interessanti anche le strade laterali, come via Zandonai, Cilea e Umberto Giordano, caratterizzate da costruzioni risalenti agli anni '70. Sono anche presenti edifici costruiti negli anni '60, più precisamente nel perimetro compreso tra via Notarbartolo e via Tramontana, con quotazioni medie di 1600 € al mq. Esiste poi una zona medio-popolare che ha in via Adolfo Holm la strada principale: qui convivono piccole palazzine e grandi complessi condominiali della seconda metà degli anni '60 il cui valore oscilla tra 1300-1400 € al mq per un buon usato. Da segnalare che sono in corso lavori di riqualificazione delle facciate di alcuni condomini. Sempre molto alta la domanda di box e posti auto nel quartiere ma l'offerta è scarsa, in particolare nelle aree più signorili del quartiere; il valore di un box può variare tra 18 e 23 mila € e le metrature sono comprese tra 20 e 30 mq. Attivo il mercato delle locazioni alimentato da giovani coppie ma anche da single che si trovano in questa area della città per lavoro. La domanda si focalizza sui quattro locali, anche perché il quartiere non offre tagli più piccoli, ed i canoni di locazione si attestano sui 650 € al mese. Dal 2017 in poi la tipologia contrattuale più utilizzata è quella a canone concordato con cedolare secca.

PARCO DELLA FAVORITA

Nella macroarea Parco della Favorita si registra un calo delle quotazioni pari al -1,7% rispetto al II semestre 2018. Stabili i prezzi nel quartiere di **Restivo-Campania** in cui le richieste provengono da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Tra via Abruzzi, largo Friuli e via Liguria i prezzi medi sono di 1300-1600 € al mq. Valori simili anche per le soluzioni di 5 e 6 locali dell'area residenziale identificata tra viale Campania, via Ausonia, via Emilia e via Empedocle Restivo. Largo Zappalà e Largo Geraci si configurano come un quartiere a sé stante con appartamenti in palazzine ex case popolari IACP costruzione anni 50 da 3/4 piani senza ascensore che si valutano tra 1000 e 1200 € al mq. Sempre molto alta la domanda di immobili in affitto in zona Restivo-Campania, anche se l'offerta è bassa. A cercare sono soprattutto famiglie, mentre

sporadicamente si affitta a lavoratori trasfertisti. Questi ultimi scelgono bilocali arredati che si affittano a 450-550 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone libero ed a canone concordato con cedolare secca.

FIERA

La macroarea Fiera evidenzia prezzi stabili rispetto al semestre precedente. Nessun quartiere mostra una variazione dei prezzi e tra questi **Notarbartolo-Leopardi-Sperlinga**. Le richieste provengono principalmente da famiglie. Da segnalare, inoltre, qualche acquisto per investimento ed in questo caso si scelgono bilocali oppure tagli molto ampi da poter frazionare. Le famiglie in cerca dell'abitazione principale hanno una disponibilità di spesa che si attesta mediamente tra 250 e 300 mila € e la domanda si focalizza sui piani medio-alti, preferibilmente dotati di posto auto, anche se l'offerta di questi ultimi è bassa. Chi compra per affittare sceglie in genere bilocali che, in questa area della città, si acquistano con una spesa media di 160-170 mila €. Da segnalare anche qualche acquisto di tagli molto ampi da frazionare e poi rivendere oppure affittare, in questo caso la disponibilità di spesa sale e non va oltre i 300 mila €. La domanda di appartamenti in affitto è buona grazie alla presenza della stazione ferroviaria, della fermata della metropolitana e di alcune facoltà universitarie: per questo motivo a cercare in zona sono sia studenti sia lavoratori trasfertisti, oltre a coppie e famiglie. Il canone di un bilocale si attesta su 450 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio oppure a canone concordato con cedolare secca. L'area che si sviluppa intorno a via Giusti e alla zona Magnolie è sempre la preferita da parte dei potenziali acquirenti: si possono trovare condomini degli anni '60-'70 ma anche ex case popolari ormai riscattate che piacciono perché con box e cantina. Le quotazioni per un appartamento ristrutturato sono comprese tra 1900 e 2000 € al mq, ma possono toccare 2100-2200 € 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 1900-2000 € al mq ristrutturati. 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.