

## MERCATO IMMOBILIARE PALERMO II SEMESTRE 2019

### Il calo dei prezzi spinge l'acquisto della casa

Nella seconda parte del 2019 i valori immobiliari di Palermo sono diminuiti dello 0,8%, rispetto al primo semestre 2019.

Per quanto riguarda il volume delle transazioni nel secondo semestre del 2019, rispetto al secondo semestre 2018, c'è stato un aumento del +5,3%. Se consideriamo l'intero anno nel 2019 la crescita delle compravendite è stata del +2,9%, per un totale di oltre 5.600 scambi (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I tempi di vendita nel capoluogo siciliano si attestano intorno a 135 giorni, in continua diminuzione rispetto ai semestri precedenti, tuttavia più lunghi rispetto alla media delle grandi città italiane che è di 122 giorni.

Negli ultimi 10 anni le quotazioni di Palermo sono diminuite del -34,6%, con un andamento peggiore rispetto alla media nazionale che si attesta al -30,8%. L'area centrale della città è quella che ha performato meglio in questi anni, perdendo solamente il 21,3% del proprio valore. Contrazioni dei prezzi in linea con la media cittadina si registrano nelle macroaree Uditore ed Università-Brancaccio che negli ultimi 10 anni hanno perso rispettivamente il 32,7% ed il 34,6%. Sono andate peggio le macroaree Parco della Favorita e Fiera che hanno perso il 40,1% ed il 46,5%.

Situazione differente se si confrontano i valori attuali con quelli del 1998: in questo caso i prezzi delle abitazioni di Palermo sono aumentati mediamente del 35,4%, nonostante il costante ribasso dei prezzi registrato dal 2008 in poi.

#### TREND PREZZI PALERMO

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

#### TREND COMPRAVENDITE PALERMO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3.608	3.813	4.331	4.735	5.130	5.526	5.695

#### VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2019 rispetto al I SEMESTRE 2019)

PALERMO	II sem 2019
Centro	0,6%
Università - Brancaccio	0,9%
Uditore	-1,9%
Parco della Favorita	-2,1%
Fiera	-6,9%

**NOTA:** i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

## ANALISI DELLE MACROAREE

La **macroarea** che ha segnalato il ribasso dei prezzi più importante è stata quella delle **Fiera** che ha chiuso con una riduzione del 6,9%.

A seguire la macroarea di **Parco della Favorita** con un calo dei valori del 2,1%.

Tra i quartieri in ribasso c'è **Pallavicino** i cui prezzi sono in lieve diminuzione, in seguito ad un'abbondante offerta di immobili sul mercato. Parliamo di una borgata storica di Palermo caratterizzata da immobili d'epoca sorti tra gli anni '30 e gli anni '70. C'è poi una parte più residenziale che offre soluzioni in residence costruite tra gli anni '70 e gli anni '90. La domanda in zona è alimentata soprattutto da acquirenti di prima casa, spesso monoreddito, che cercano trilocali possibilmente in buono stato. I prezzi medi della Borgata si aggirano intorno a 900 € al mq quelli invece della zona più residenziale intorno a 1200 € al mq.

Il quartiere di **Cardillo – Scalea** ha valori leggermente più elevati data la presenza di molte nuove costruzioni che hanno in qualche modo trascinato al rialzo anche i prezzi dell'usato. Le quotazioni si aggirano intorno a 1300 € al mq per le tipologie usate e 1500-1600 € al mq per quelle nuove. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata sia da coloro che non riescono ad accedere al mercato dell'acquisto e sia da lavoratori fuori sede presso il vicino centro commerciale "Conca d'Oro". Da ottobre 2019 si registra un calo dell'offerta di immobili in locazione. Un bilocale si affitta mediamente a 350 € al mese a Pallavicino e a 400 € al mese a Cardillo.

A seguire la **macroarea di Uditore** che ha registrato una contrazione dei valori dell'1,9%. Tra i quartieri interessati c'è quello di Cruillas, la cui diminuzione è determinata dalla presenza di immobili di qualità inferiore (in termine di servizi o presenza/vicinanza di attività commerciali) rispetto alla adiacente zona di Michelangelo. Su Cruillas prevalgono stabili degli anni '70, in piccoli contesti spesso privi di ascensore. Questo ha comportato l'assentamento dei prezzi intorno a 900-1000 € al mq. I valori della vicina zona Michelangelo, che offre immobili in residence costruiti tra gli anni '80 e la seconda parte degli anni 90, si aggirano intorno a 1200 € al mq. In entrambi i quartieri comprano giovani al primo acquisto o famiglie che desiderano fare un cambiamento migliorativo. Ci sono anche coloro che investono e che si rivolgono al mercato di Cruillas se hanno budget contenuti e mirano al rendimento, altrimenti si indirizzano sul quartiere di Michelangelo per acquistare immobili da destinare alla locazione, accontentandosi al momento di un rendimento più contenuto ma con l'obiettivo di destinare in futuro la casa ai figli.

A **Cruillas** per un trilocale si spendono intorno a 80 mila €, mentre su Michelangelo un immobile di 100 mq si aggira intorno a 125 mila €. Sono presenti delle nuove costruzioni che si acquistano a 1600 € al mq. La zona, grazie alla recente linea tramviaria (linea 3), è oggi meglio collegata con l'area di viale Regione Siciliana. Gli uffici e le scuole qui presenti sono così più facilmente raggiungibili. Attualmente i collegamenti si fermano al raggiungimento della Stazione di Notarbartolo. Il Comune ha comunque avviato un progetto di espansione che interesserà la città e che porterà alla creazione di altre due linee della metropolitana che collegheranno rispettivamente la Stazione Centrale con

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**

l'ospedale Villa Sofia e la Stazione di Notarbartolo con piazza Giachery. I lavori dovrebbero terminare nel 2024. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da coloro che non riescono ad acquistare ma al momento si segnala un'offerta contenuta. Per un bilocale si chiedono intorno a 400 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

La macroarea di **Università – Brancaccio** registra un incremento dei prezzi dello 0,9%, in seguito al trend dei valori del quartiere di **Villaggio Santa Rosalia – Università (+5%)**. Le richieste sono rivolte soprattutto ad immobili da utilizzare come prima casa e, in minima parte, da destinare ad uso investimento. Infatti, in zona sorge sia 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. La zona offre immobili costruiti tra gli anni '40 e gli anni '90, prevalentemente di edilizia civile e che sono valutati intorno a 1100 € al mq. La zona dell'Ospedale suscita un discreto interesse sui potenziali acquirenti proprio per la vicinanza alla struttura. Sul mercato delle locazioni si registra una discreta richiesta ad opera di chi non riesce ad acquistare. Per un bilocale si spendono intorno a 350 € al mese, per un trilocale 400-500 € al mese.

Bene anche la macroarea del centro che segnala un aumento delle quotazioni dello 0,6% grazie alla performance del centro storico dove si stanno muovendo tanti investitori per affitti turistici. La riqualificazione a cui è stato sottoposto lo ha migliorato nel tempo incrementandone anche l'offerta commerciale. Prezzi intorno a 2500 per le zone più richieste con top di 3000 € al mq per le soluzioni di pregio.