

## MERCATO IMMOBILIARE PALERMO I SEMESTRE 2020

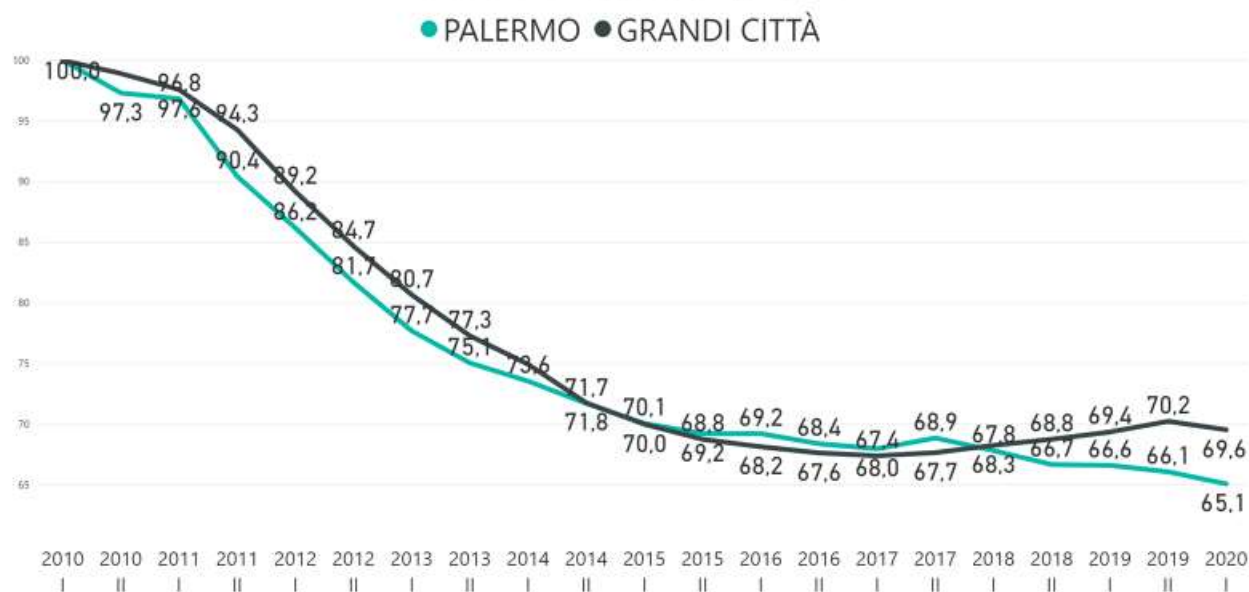
### In città l'investimento tiene

#### PREZZI

A Palermo i prezzi immobiliari, nella prima parte del 2020, sono diminuiti dell'1,5% rispetto al secondo semestre del 2019.

TREND PREZZI PALERMO							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 2020
-8,3%	-4,5%	-3,5%	-1,8%	+0,7%	-3,2%	-0,9%	-1,5%

#### Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### COMPRAVENDITE

Nei primi nove mesi del 2020 le compravendite residenziali in città sono state 3425, con una diminuzione del -17,3% rispetto allo stesso periodo del 2019 (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate).

TREND COMPRAVENDITE PALERMO CITTA'							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 20
3.608	3.813	4.331	4.735	5.130	5.526	5.695	<b>2.186</b>

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



## TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita nel capoluogo siciliano si attestano intorno a 137 giorni, sostanzialmente stabili rispetto allo stesso periodo del 2019 (138 giorni).

## LE MACROAREE DELLA CITTA'

### VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

PALERMO	I sem 2020
Centro	0,9%
Università - Brancaccio	-0,9%
Uditore	-3,1%
Parco della Favorita	-2,1%
Fiera	-2,3%

### Le aree centrali hanno registrato un aumento dei prezzi dello 0,9%.

Nel **centro storico**, dopo il lockdown, il mercato è ripartito con richieste di prima casa e per investimento. Infatti, nonostante la riduzione dei flussi turistici, ci sono acquirenti disposti ad investire su soluzioni da destinare a BB o casa vacanza che interessano per lo più le zone a ridosso di siti turistici o vicino alla costa (Foro Italico o Cala). Investono capitali inferiori a 100 mila €, spesso bilocali da 40-50 mila €. Si possono trovare immobili della fine del XIX secolo ed inizio del XX secolo i cui prezzi sono di 1000 € al mq. Durante il lockdown alcuni proprietari di BB e casa vacanza hanno immesso l'abitazione sul segmento residenziale affittando con contratti di tipo transitorio. Pochi hanno manifestato l'intenzione di dismettere l'immobile soprattutto se acquistato con capitale proprio. Per un bilocale i canoni di locazione sono di 350-400 € al mese. Chi cerca la prima casa si sta orientando sempre più verso la presenza di spazi esterni, non facili da trovare. Nella zona del Foro Italico (via Butera, via Alloro) si segnala la presenza di case con vista mare che toccano 2000-2500 € al mq.

Nella zona che si sviluppa intorno al **teatro Politeama** si segnala una leggera riduzione dei prezzi. Parliamo di un'area della città dove prevalgono gli acquisti ad uso investimento 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. Per questa tipologia di acquisti si preferiscono le zone presso il porto ed il Politeama. 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 ora ad un massimo di 2500 € al mq.

**Borgo Vecchio** è un'area popolare dove si concentrano gli investitori. I valori medi si aggirano intorno a 1000 € al mq. Lungo quest'ultimo si sviluppa via Crispi dove una soluzione da ristrutturare costa 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 che ha segnalato il calo più importante dei prezzi è quella di Uditore (-3,1%) che registra ribassi importanti nell'omonimo quartiere e a Cruillas.**

**Segue la macroarea della Fiera che mette a segno una discesa dei prezzi del 2,3%.** Nella zona di **Notarbartolo-Leopardi-Sperlinga**, dopo il lockdown, il mercato ha visto concludersi le trattative iniziate prima dell'arrivo della pandemia. La domanda si orienta prevalentemente sulla prima casa. Sono disponibili appartamenti di ampia metratura, oltre 150 mq. Pochi gli acquisti per investimento. Ci sono imprenditori che

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*



comprano, frazionano, ristrutturano e poi rivendono. La domanda è orientata su tipologie dotate di spazi esterni e possibilità di parcheggio. Non si riscontrano al momento difficoltà di accesso al credito: chi vive nel quartiere è impiegato nel settore statale. La zona offre appartamenti in condomini degli anni '70 acquistabili a 1800 € al mq, con punte di 1900 € al mq per le soluzioni posizionate tra via Sciuti e via della Libertà. I prezzi scendono a 1700 € al mq in via Notarbartolo e via Lazio. Ad acquistare sono coloro che già vivono nel quartiere e quelli che si trasferiscono da altre regioni e che ne apprezzano la vicinanza al centro. 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 trasferiti, oltre a coppie e famiglie. Il canone di un bilocale si attesta su 450 € al mese, mentre per i tagli ampi e in buono stato la spesa sale a 700 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio oppure a canone concordato con cedolare secca.

**Diminuiscono del 2,1% i valori della macroarea Parco della Favorita. Tra i quartieri che segnalano una contrazione si segnalano quello di Cardillo-Villa Scalea e San Polo Libertà – Statua.**

**Università-Brancaccio è la macroarea che registra una contrazione dei valori dello 0,9%.** Si segnalano ribassi più accentuati nei quartieri di Corso dei mille e Calatafimi-Villa Tasca ed un lieve calo nel quartiere di Oreto Nuova.

Nei quartieri di **Oreto Nuova-Brancaccio-Ciaculli**, dopo il lockdown, si è registrata una buona ripresa grazie alle compravendite, già in essere prima dell'emergenza sanitaria, e concluse successivamente. Si è vista una maggiore velocità da parte dei venditori a chiudere le compravendite per necessità di monetizzare o per timore di un futuro ribasso dei valori. Le banche sono propense ad erogare anche se con maggiore attenzione. Infatti, molte compravendite si realizzano con acquirenti che hanno disponibilità di spesa o le condizioni necessarie per accedere al credito. Negli ultimi tempi si segnalano investitori che prima si rivolgevano al mercato delle aste e che ora si stanno riversando sul mercato privato alla ricerca di immobili da ristrutturare e poi rivendere. Chi compra come prima casa si sta interessando a tipologie di metrature più ampie, i cui prezzi negli anni scorsi erano scesi e che ora sono più accessibili. Per un quattro locali si possono spendere intorno a 100 mila €. E' aumentata anche la richiesta di immobili con spazi esterni, tuttavia l'offerta già esigua prima del lockdown si è ancor più ridotta perché chi ha immobili con spazio esterno si guarda bene dal venderli. 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 è sempre tra le preferite. Ci sono tipologie degli anni '70-'80-'90 a prezzi medi che si attestano su 750 € al mq. Quotazioni leggermente inferiori si registrano a Brancaccio: circa 650 € al mq. Più periferica l'area di Ciaculli, dove si trovano 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). Soluzioni indipendenti sono acquistabili nell'area di Croce Verde-Giardini, dove se ne possono trovare a 150 mila €. Sempre molto attivo il mercato delle locazioni in questa area della città, i proprietari però sono molto attenti alle garanzie possedute dai potenziali inquilini e la tendenza è sempre più spiccata. Vogliono garanzie di redditi certi e continuativi. Il canone di un trilocale si attesta sui 400 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca. I mutui vantaggiosi stanno facendo propendere maggiormente per l'acquisto.

Nel quartiere di **Bonagia** c'è una buona domanda anche se si iniziano a riscontrare i primi rallentamenti dovuti all'erogazione dei mutui. Infatti, molti acquirenti della zona sono monoreddito o hanno redditi contenuti. Sono già diversi i casi di persone messe in cassa integrazione e che non riescono ad accedere al credito. Si nota una maggiore predisposizione dei venditori a chiudere le compravendite soprattutto se sull'abitazione ci sono i diritti di più eredi. In quest'area periferica della città a comprare sono soprattutto coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale oppure, in qualche caso, della soluzione migliorativa. Le tipologie preferite



sono trilocali e quattro locali da 90-100 mq e dal valore complessivo compreso tra 80 e 120 mila €. Negli ultimi tempi si sono affacciati anche gli investitori che, con il mercato delle aste bloccato, si stanno riversando sul mercato tradizionale, dove possono trovare valide occasioni. In genere ristrutturano e poi rivendono. La zona si divide in tre quartieri: Falsomiele, Borgo Ulivia e Bonagia. Falsomiele e Borgo Ulivia presentano un'offerta abitativa popolare, ex IACP, costruita tra gli anni '50 e gli anni '60, spesso allo stato originario e per questo con prezzi medi di 500 € al mq. Bonagia è un quartiere più residenziale, caratterizzato da edilizia cooperativa degli anni '80 i cui valori sono di 1100 € al mq per il medio usato. In questo quartiere si possono comprare anche abitazioni nuove, costruite circa cinque anni fa, il cui valore attuale è di 1600 € al mq. Chi volesse soluzioni indipendenti e semindipendenti si sposta nel quartiere di Villa Grazia. Sul mercato delle locazioni si segnala una buona domanda, tuttavia l'offerta è decisamente contenuta e spesso difetta di qualità. Il canone di un trilocale si attesta su 400 € al mese ed i contratti utilizzati sono a canone concordato ed a canone libero con cedolare secca.

Quotazioni in leggero ribasso nel primo semestre del 2020 in **zona Calatafimi**. Il ritocco è stato generalizzato e ha interessato tutte le tipologie immobiliari in particolare quelle usate. Attualmente le richieste provengono quasi esclusivamente da famiglie in cerca dell'abitazione principale e si focalizzano su tagli medio grandi. Sempre più spesso la domanda si concentra su tipologie dotate di spazi esterni come terrazzi e giardini, non facili da trovare in zona. Sono ricercati anche i posti auto. Il target è rappresentato da impiegati statali il cui lavoro ha subito poco l'effetto della pandemia, ragione per cui il mercato si è rimesso in moto abbastanza velocemente. Corso Calatafimi è una delle strade principali e commerciali della città; si trovano palazzine degli anni '70 che, da ristrutturare, costano 1500 € al mq, se già ristrutturate si vendono a 1500 € al mq. Prezzi leggermente più bassi si registrano in zona Pindemonte, più economica e datata così come nella popolare zona di Villatasca, dove la maggioranza delle abitazioni sono state realizzate tra gli anni '50 e gli anni '60: i prezzi di un buon usato sono 1000 € al mq. Attivo il mercato degli affitti nell'area di Calatafimi, le richieste provengono da coppie e famiglie che non riescono ad acquistare in questa zona ma che non vogliono spostarsi in aree più economiche. Il quartiere inoltre ospita numerose caserme militari e dei carabinieri che contribuiscono a ravvivare sia le richieste sulle locazioni sia le richieste di acquisto. Il canone di un trilocale si attesta tra 500 e 550 € al mese ed il contratto utilizzato è a canone libero spesso con cedolare secca.