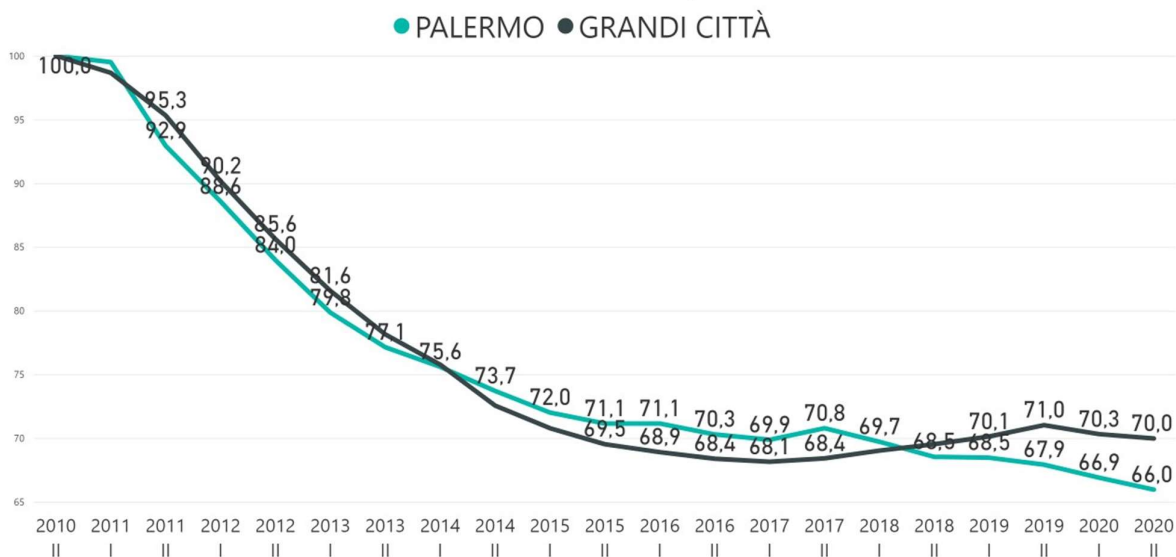


MERCATO IMMOBILIARE PALERMO II SEMESTRE 2020

La carenza di turisti ha determinato una contrazione degli investimenti

In base alle analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa a Palermo, nella seconda parte dell'anno, i valori immobiliari sono in ribasso dell'1,4%, mentre l'anno chiude con un ribasso del -2,9%. Non si notano importanti cambiamenti, fatta eccezione per il centro e per le zone più turistiche dove la frenata degli investitori si è fatta sentire.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

TREND PREZZI PALERMO

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

In lieve diminuzione anche i volumi delle compravendite a Palermo.

TREND COMPRAVENDITE PALERMO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3.608	3.813	4.331	4.735	5.130	5.526	5.709	4.988

PALERMO	II sem 2020
Centro	-2,8
Università-Brancaccio	-1,1
Uditore	-2,3
Parco della Favorita	-0,4
Fiera	0

CENTRO. Nella macroarea si sente la mancanza degli investitori

La macroarea dove i valori immobiliari si sono contratti maggiormente è quella centrale, dove si è fatta in parte sentire la mancanza degli investitori. Tra i quartieri dove il fenomeno è più accentuato c'è quello che si sviluppa intorno al **teatro Politeama**. Parliamo di un'area della città dove hanno sempre prevalso gli acquisti per investimento per B&B o casa vacanza. La carenza di turisti ha determinato una contrazione della domanda con questa finalità. C'è chi ha deciso di vendere questi immobili e chi di immetterli sul segmento della locazione aumentando l'offerta. A soffrire è soprattutto il **Borgo Vecchio** area popolare dove si concentrano gli investitori. I valori medi si aggirano intorno a 1000 € al mq. Chi cerca la prima casa si orienta soprattutto su via Libertà dove è più facile trovare tagli grandi (da 100 a 300 mq). 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. Una soluzione ristrutturata arriva a 2500 € al mq.

Nel **centro storico** invece gli acquisti per investimento hanno tenuto così come i valori immobiliari. Infatti, nonostante la riduzione dei flussi turistici ci sono ancora acquirenti disposti ad investire sulla casa con destinazione ricettiva. Puntano sulle zone a ridosso di siti turistici o vicine al porto. Investono capitali inferiori a 100 mila €, spesso bilocali da 40-50 mila €. Chi cerca la prima casa cerca sempre più spazi esterni non facili da trovare. Nella zona del Foro Italico (via Butera, via Alloro) si segnala la presenza di abitazioni con vista mare che toccano 2000-2500 € al mq. Si segnalano difficoltà di accesso al credito per chi lavora in settori considerati a rischio.

UDITORE. Prevalenza di acquisti da parte di famiglie e giovani al primo acquisto

Prezzi in calo anche nella macroarea di **Uditore** (-2,3%), in particolare nel quartiere di Pitrè e Cruillas. Scendono i valori a Cruillas per la presenza di immobili degli anni '70 privi di ascensore e spazi esterni. Incide anche la lontananza dai principali servizi. Migliore tenuta per il quartiere di Michelangelo. In entrambi i quartieri acquistano famiglie che desiderano migliorare oppure giovani al primo acquisto. La zona sarà interessata dalla linea C della linea tramviaria che attraverserà Palermo e che collegherà la Stazione Centrale a corso Calatafimi, unendosi alla linea esistente che parte dalla Stazione Notarbartolo. Il progetto rientra in un piano più ampio che interesserà la città e porterà alla creazione di altre due linee della metropolitana che collegheranno rispettivamente la Stazione Centrale con l'ospedale Villa Sofia e la Stazione di Notarbartolo con piazza Giachery. I lavori dovrebbero terminare nel 2024.

UNIVERSITA'-BRANCACCIO. Tiene il segmento della prima casa

-1,1% il calo dei prezzi nell'area di **Università – Brancaccio** che ha interessato soprattutto gli immobili intorno alla Stazione, anche questa in passato interessata da acquisti per investimento con finalità ricettive e che ora stanno soffrendo. Tiene invece il segmento della prima casa. Scendono i prezzi anche nella zona di 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. Buona performance per il quartiere di Brancaccio.

PARCO DELLA FAVORITA e FIERA. Stabili i prezzi delle case

Stabili i prezzi delle case nelle aeree di **Parco della Favorita** (-0,4%) e in **Fiera** (0%). Nella prima si registra una leggera contrazione nel quartiere **Cardillo – Scalea** e stabilità a **Pallavicino**: le difficoltà lavorative si fanno sentire in queste zone dove molti acquirenti sono monoreddito. Parliamo di una borgata storica di Palermo caratterizzata da immobili d'epoca sorti tra gli anni '30 e gli anni '70. Esiste anche una parte più residenziale che offre soluzioni in residence costruite tra gli anni '70 e gli anni '90. Prezzi medi intorno a 1000 € al mq. Ha tenuto invece il mercato nel quartiere di **San Polo – Libertà – Statua – Don Bosco**, grazie all'andamento delle tipologie usate. Si sono mosse prevalentemente famiglie al primo acquisto o alla ricerca della casa migliorativa, parliamo soprattutto di famiglie già residenti nel quartiere. Non si sono registrati acquisti da parte di investitori. Della zona si apprezza la vicinanza a via della Libertà e l'offerta di abitazioni che vanno dagli anni '50 agli anni '70. I prezzi vanno da 1200 € al mq nella parte più economica fino ad arrivare a 1600 € al mq in quella più residenziale.