

PALERMO. MERCATO IMMOBILI COMMERCIALI II SEMESTRE 2024

Negozi

Il mercato dei negozi mostra un discreto dinamismo sia in acquisto sia in locazione. – dichiara **Serafino Biondo, Consulente Tecnocasa**. Le vie principali del centro storico sono quelle più ambite, in particolare il tratto pedonale di via Maqueda che va dai Quattro Canti al Teatro Massimo e quello di via Vittorio Emanuele che va dai Quattro Canti a Piazza Marina: c'è bassa offerta e i prezzi arrivano intorno a 2200 € al mq. In queste zone si affitta a 1000 € al mq annuo e si concentrano prevalentemente a attività di ristorazione più ricercata o street food. I prezzi scendono nel tratto di via Maqueda che va dai Quattro Canti alla Stazione, dove si vende a 1250-1300 € al mq e si loca a 150 € al mq annuo. C'è una prevalenza di attività commerciali come rivendita di accessori per la telefonia, abbigliamento tipico di varie etnie e attività di quartiere. Valori simili nel tratto di via Vittorio Emanuele che va dai Quattro Canti alla Cattedrale dove prevalentemente ci sono attività come librerie e negozi di souvenir. Gli investitori cercano rendimenti annui lordi che si aggirano intorno a 7-8%.

Chi cerca in via Amari, nell'area che va dal porto al Politeama, punta all'elevato passaggio. Siamo infatti nella zona portuale che beneficia del passaggio dei croceristi. Infatti, cercano soprattutto imprenditori della ristorazione. Nelle zone del centro città gli spazi sono destinati a ristorazione, bar e cocktail bar mentre nella parte semicentrale la ricerca è rivolta ad immobili destinati ad attività di erogazione di servizi di cura della persona, al noleggio di vari servizi, o per nuove tendenze come lavanderie a gettone, distributori automatici h24 e tutte attività a beneficio anche del turista.

Molto richieste le aree comprese tra via Notarbartolo, via Sciuti fino ad arrivare a viale Strasburgo nella parte più a nord della città. Si tratta di quartieri molto residenziali le cui arterie più commerciali sono caratterizzate dalla presenza di negozi di abbigliamento e calzature, accessori (borse e gioielli), articoli sportivi, articoli per la casa, ma anche di attività di ristorazione da asporto.

I brand del lusso restano posizionati su via Libertà nel tratto che va da Piazza Croci verso il teatro Politeama dove c'è basso turnover. Verso piazza Vittorio Veneto si segnalano canoni di locazione annui intorno a 180 € al mq. Nei quartieri più popolari come Brancaccio e La Noce i negozi si cercano per avviare attività di quartiere. I canoni di locazione si aggirano intorno a 144 € al mq annuo.

Capannoni e laboratori

Sul mercato dei capannoni si segnala un interesse per le tipologie di ampia dimensione, da 2000-3000 mq con spazi per il parcheggio e destinate all'apertura di palestre o di centri commerciali. Si richiedono le zone più prossime alle vie di collegamento sia a nord che a sud della città. Piace viale Regione Siciliana, si affitta intorno a 90-100 € al mq annuo. La ricerca di laboratori si indirizza nelle aree medio/popolari ad alta densità di popolazione. Si insediano attività artigianali (laboratori per la lavorazione alimentare o piccoli artigiani per la lavorazione del legno, del ferro e officine varie) e laboratori per analisi cliniche.

Depositi

Questa tipologia di immobili viene ricercata nei quartieri medio - popolari di Palermo, come Noce/Zisa, Olivuzza, Brancaccio, San Lorenzo, Cruillas, Passo di Rigano, Cantieri. Si acquistano o si affittano immobili di piccola - media quadratura con la finalità di essere destinati a deposito per uso personale oppure per fare un cambio d'uso in box, visto che gli immobili residenziali della zona spesso non sono dotati di box o posto auto. I prezzi si aggirano intorno a 350-450 € al mq. I depositi di grande metratura sono ricercati da aziende per il noleggio di piccoli veicoli elettrici come monopattini e bici e da aziende del settore edile e della distribuzione alimentare.

Uffici

La domanda di uffici è in ripresa, dopo il rallentamento e i dubbi successivi al periodo del Covid. Professionisti sono alla ricerca di spazi da 70-100 mq, concentrati soprattutto nella zona centro Nord della città che è molto ben servita e facilmente raggiungibile. I canoni di locazione si aggirano intorno a 144 € al mq annuo. Nelle zone centrali non ci sono molti spazi liberi.