

PALERMO. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2024

Nella seconda parte del 2024 i prezzi delle case a Palermo sono aumentati del 2%. Le zone del centro hanno messo a segno un aumento del 2,7% - spiega **Roberto Puccio, Consulente d'Area Tecnocasa**.

Prezzi stabili nel **centro storico** di Palermo il cui mercato immobiliare è decisamente dinamico ma inizia a manifestare segnali di cambiamento. Infatti, la possibilità di un'eventuale stretta sulle attività di B&B sta portando da un lato a un'accelerazione degli acquisti con questa finalità ma, allo stesso tempo, sta inducendo alcuni potenziali acquirenti a dirottare l'acquisto per investimento verso il segmento degli affitti a studente, con cui si riescono a portare a casa 250 € al mese a stanza. Si registrano alcuni casi di compravendite da parte di stranieri che si sono trasferiti per lavorare in smart working. Sono in corso lavori per la riqualificazione del molo trapezoidale e questo sta portando anche a una rivalutazione degli immobili dell'area: su via Roma, via Francesco Crispi e zona Cala nei pressi del porto, il ristrutturato arriva a 2500-2600 € al mq se gode della vista mare. Più popolare e con prezzi più contenuti la zona del Capo dove si acquista a 1500 € mq a causa della presenza del mercato. Nell'area compresa tra corso Vittorio Emanuele e via Mariano Stabile e quella tra il Tribunale e il porto di Palermo ci sono immobili d'epoca che si valutano intorno a 2000-2300 € al mq e abitazioni costruite negli anni '50 ed acquistabili a prezzi medi di 1750 € al mq. Negli ultimi tempi molti residenti si stanno spostando dal centro di Palermo verso altre aree della città a causa della movida, dell'assenza di parcheggio e della forte presenza di turisti. Restano single, coppie e chi lavora presso il Tribunale o presso gli uffici presenti in centro. Sul mercato delle locazioni, al di là degli affitti turistici si segnala un aumento della domanda e un'offerta in contrazione. Un bilocale si affitta a 600-700 € al mese.

Prezzi stabili nel quartiere **Dante** e in aumento nel quartiere **Marconi**. Quest'ultimo, a ridosso del Politeama, presenta immobili di ampia metratura, oltre 150 mq, costruiti nei primi del '900, che necessitano spesso di interventi di riqualificazione. Sono molto apprezzati dai potenziali acquirenti alla ricerca di una prima abitazione e che sono disposti a spendere qualcosa in più per aggiudicarsi. Una soluzione ristrutturata costa intorno a 1800-2000 € al mq. Il quartiere Dante offre soluzioni più popolari, degli anni '30-'40, hanno valori più contenuti e spesso sono acquistate anche per investimento da destinare all'affitto transitorio oppure alla realizzazione di casa vacanza e B&B. Parliamo di valori intorno a 1200 € al mq. Negli ultimi tempi si sta apprezzando la zona Parlatore che offre condomini degli anni '50-'60 a prezzi di 1500-1600 € al mq. Sul mercato delle locazioni si sperimenta ancora una domanda elevata e una bassa offerta. I proprietari timorosi optano sempre più spesso per contratti di tipo transitorio e arredati. Per un bilocale arredato si spendono intorno a 500-600 € al mese. Da segnalare lavori per la nascita di un'area verde e di residenze universitarie visto che c'è la sede della Lumsa.

Crescono del 2,9% i prezzi della **macroarea di Università Brancaccio**, in seguito al trend positivo dei quartieri di **Oreto Nuova, Policlinico e Messina Marine**. Nella zona di **Oreto - Policlinico**, le maggiori compravendite sono realizzate da potenziali genitori di studenti universitari che acquistano per risparmiare su un eventuale affitto per stanza singola o doppia per il figlio (o i figli) e che poi valutano la possibilità di affittare le altre stanze e di affittarlo o rivenderlo una volta terminati gli studi. Gli investitori mirano alla possibilità di ottenere un reddito dall'immobile. Chi compra, spesso proviene da altre province siciliane. Chi risiede nel quartiere compra per motivi familiari (essere vicini ai genitori). Si contano anche acquisti da parte di chi lavora presso le facoltà universitarie (la zona concentra ben quattro facoltà) o presso le strutture ospedaliere (Policlinico e ospedale Civico). L'offerta abitativa della zona spazia da immobili popolari costruiti negli anni '30, senza ascensore e senza cantine valutati da 500 a 850 € al mq per arrivare agli immobili più signorili degli anni '60-'70 dotati di ascensore con un valore di 850-1200 al mq. Gli investitori acquistano piccoli tagli (1 o 2 vani dal valore inferiore a 100.000 € che affittano a lavoratori fuori sede) oppure immobili più ampi da tre - quattro locali da un valore



superiore a 100.000 €. L'affitto mensile di una stanza singola va da 250 a 300 €. Da qualche anno a questa parte è cambiata la tipologia di acquirente: gli immigrati da anni presenti sul territorio decidono di acquistare lasciando una situazione di affitto.

Salgono i prezzi nel quartiere di **Oreto Nuova** dove, la diminuzione dei tassi di interesse ha fatto incrementare la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. In più si sono acquistate soprattutto case in buono stato o ristrutturate e questo ha determinato un rialzo dei valori che si sono portati intorno a 1500 € al mq. Tra gli acquirenti anche giovani che hanno fatto ricorso a mutui Consap. I valori sono in diminuzione a Brancaccio e Croce Verde dove c'è un mercato più popolare e dove i prezzi sono più contenuti, intorno a 650-700 € al mq. Negli ultimi tempi crescono anche gli investitori che impiegano cifre di 20-30 mila € per acquistare un immobile che poi affittano a 350 € al mese. Oreto Nuova offre condomini in edilizia civile degli anni '70, è ben collegata con il resto della città ed è vicina alla Stazione Centrale. Sono disponibili anche soluzioni indipendenti degli anni '50 e '60, ristrutturate, con spazi esterni che non superano i 100 mila €.

Crescono i prezzi nella zona di **Messina Marine**. Le motivazioni sono diverse. Si sono compravendute case in buono e ottimo stato e, di conseguenza, i valori si sono incrementati. Inoltre, ci sono diversi progetti futuri di riqualificazione che stanno spingendo gli investitori a comprare in zona cogliendo l'opportunità dei prezzi più bassi. Un intervento interesserà parco "Libero Grassi" che sarà riqualificato ma, ancora più importante sarà la riqualificazione del litorale di Messina Marine, in particolare il tratto di costa di circa due chilometri che si estende dalla foce del fiume Oreto al vecchio pontile abbandonato di via Messina Marine. Il progetto prevede un parco costiero suddiviso in aree pubbliche e private attrezzate, una passeggiata con piste ciclabili, il ritorno dei vecchi chalet sul mare, una rambla pedonale che scende verso il mare e persino una ruota panoramica sul modello del "London Eye". L'offerta immobiliare della zona spazia da immobili degli anni '60 fino ad arrivare a costruzioni degli anni '80. Si possono trovare appartamenti e soluzioni indipendenti e si muovono famiglie del posto e giovani al primo acquisto. Per una soluzione con vista mare e posto auto si toccano anche 1000 € al mq.

Bene anche la macroarea **Uditore** che registra un aumento dei valori dell'1,7%.

I valori immobiliari nel quartiere di **Cruillas e Michelangelo** sono aumentati nella seconda parte del 2024. Ad acquistare casa spesso sono famiglie in arrivo dai quartieri limitrofi e che qui trovano prezzi più accessibili: immobili degli anni '70 a 900-1000 € al mq. La vicinanza dell'ospedale "Cervello" crea un indotto per l'acquisto. A Michelangelo sono disponibili anche case in residence costruite tra gli anni '80 e la seconda parte degli anni 90. Qui i valori medi si aggirano intorno a 1200 € al mq. In questo quartiere si realizzano anche acquisti migliorativi. Ci sono alcuni cantieri in corso a prezzi medi intorno a 1600-1700 € al mq. Immobili più popolari si trovano a Michelangelo Cep a 900-1000 € al mq. Sono stati ultimati i lavori per la tramvia che attraversa Palermo e collega questa zona alla Stazione di Notabartolo. La zona è servita anche da un centro commerciale. 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 400-500 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

Più contenuto (+0,9%) l'aumento dei valori nella macroarea di **Parco della Favorita**.

La seconda parte del 2024 ha visto prezzi in sensibile aumento nella zona di Partanna e Mondello e stabili ad Addaura. Mondello è la spiaggia palermitana per eccellenza dove, sulla costa, prevalgono le abitazioni in stile Liberty dei primi anni del 1900 la cui offerta è decisamente bassa. Il posizionamento vicino alla spiaggia fa raggiungere agli immobili quotazioni medie di 2500-3000 € al mq. Le soluzioni indipendenti possono arrivare anche al milione di euro. L'aumento dei prezzi è stato determinato dal



fatto che alla domanda di casa vacanza e abitazione principale si è aggiunta, negli ultimi tempi, una forte componente di acquisto di B&B. Crescono gli acquirenti stranieri e quelli residenti nel Nord Italia che comprano qui una casa vacanza per trascorrere diversi periodi dell'anno. Partanna è la zona più popolare con case degli anni '40-'50 a prezzi più accessibili, 1000 € al mq, che si prestano all'acquisto soprattutto di prima casa.

Leggero calo per le quotazioni immobiliari nell'area compresa tra via Belgio, viale Strasburgo e via dei Nebrodi, un lieve incremento ha interessato al contrario le abitazioni di via Resuttana. Le correzioni al ribasso nella prima area sono dovute al fatto che gli immobili hanno una metratura molto ampia, hanno spesso necessità di importanti lavori di riqualificazione e, di conseguenza, questo ha fatto ribassare i valori immobiliari. Nella zona di via dei Nebrodi prevalgono le abitazioni in edilizia cooperativa degli anni '70 che al momento si scambiano a prezzi medi di 1600-1800 € al mq, a fronte dei 2000 € al mq necessari per acquistare su e viale Strasburgo.

Le abitazioni più popolari che sorgono nel quartiere Resuttana hanno subito un aumento dei prezzi: offre abitazioni di metratura intorno a 80-90 mq a prezzi più abbordabili (800-1000 € al mq) e per questo incontrano il favore dei potenziali acquirenti, soprattutto quelli più giovani. Un'abitazione in buono stato si scambia a circa 1000 € al mq; al contrario, le soluzioni in edilizia civile degli anni '90 hanno valori simili alle altre zone e sono compresi tra 1500 e 1700 € al mq.

Nella zona il taglio medio dell'investimento immobiliare si aggira dai 180 a 230 mila €. I giovani spesso hanno l'aiuto economico dei genitori.