



PALERMO. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IIssem2023

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2023 i valori degli immobili a Palermo sono diminuiti dello 0,4% portando complessivamente il risultato dell'anno 2023 a +0,1%.

“Le **zone centrali** della città - afferma **Roberto Puccio, Consulente d'Are Tecnocasa** - hanno segnalato un ribasso dello 0,4%. Ci sono valori stabili nel centro storico, il cui mercato immobiliare è decisamente dinamico. Si consolida il trend di concentrazione di casa vacanze, B&B e appartamenti destinati all'affitto breve. Il capitale medio investito si aggira intorno a 50 mila €, per un monolocale già ristrutturato ed arredato. Presenti anche investitori che acquistano e ristrutturano. Negli ultimi tempi si sono riscontrati casi sporadici di stranieri che si sono trasferiti a lavorare in smart working in città. Prezzi elevati, intorno a 2500-2600 € al mq, in via Roma, via Francesco Crispi e zona Cala nei pressi del porto. 2500-2600 € al mq è il valore di un immobile che gode di vista mare. Più popolare e con prezzi più contenuti la zona del Capo dove si acquista a 1500 € al mq a causa della presenza del mercato. Al contrario si è rivalutata la Vucciria dove si toccano punte di 2500 € al mq, per un immobile già ristrutturato. La zona compresa tra corso Vittorio Emanuele e via Mariano Stabile, quella tra il tribunale e il porto di Palermo ospitano sia immobili d'epoca che si valutano intorno a 2000-2300 € al mq sia abitazioni costruite negli anni '50, acquistabili a prezzi medi di 1750 € al mq. Sul mercato delle locazioni, al di là degli affitti turistici, si segnala un aumento di contratti di locazione di 1-2 mesi per lavoratori fuori sede. La pedonalizzazione di via E. Amari e Via Maqueda, contrariamente alle aspettative iniziali, hanno generato, non solo opportunità commerciali che hanno interessato il mercato dei locali commerciali ma inevitabilmente stanno influenzando il mercato immobiliare del settore residenziale. Imprenditori ed investitori sono alla continua ricerca di immobili da adibire a strutture ricettive, B&B, Hotel, affittacamere e case vacanze. Molti gli investitori stranieri che acquistano con l'idea di utilizzarlo il bene ad uso personale ed allo stesso tempo per metterlo a reddito. Tutta la zona del centro storico rimane trainante per il mercato immobiliare cittadino. Tutte le zone dei mercati storici (Ballarò, Capo e Vucciria) divenute famose per lo street food e la movida molto gradita ai turisti, confermano la loro attrattività per i capitali degli investitori. Per la Vucciria la rivalutazione di alcune piazze, determinerà, a seguito di alcune importanti riqualificazioni in atto, l'interesse di molte famiglie all'acquisto. Gradite anche le zone della Calza e quelle a ridosso dello Spasimo e della Chiesa della Magione, poco distanti dalle aree a verde del Foro Italico, dal Molo Trapezoidale e dalla zona portuale che sta subendo una grande rivalutazione. Regge il mercato degli immobili di pregio che si sviluppa dal Teatro Politeama a piazza Francesco Crispi, conosciuta come piazza Croci. La zona è in attesa del completamento della fermata della metropolitana che sorgerà in piazza Politeama.

Prezzi stabili nel quartiere **Dante** e **in diminuzione nel quartiere Marconi**. Quest'ultimo, a ridosso del Politeama, presenta prevalentemente immobili di ampia metratura, oltre 150 mq, costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70 che necessitano spesso di interventi di riqualificazione. Per questo motivo i potenziali acquirenti negoziano sul prezzo sapendo di dover poi sostenere importanti lavori di ristrutturazione. Dante offre soluzioni più popolari, degli anni '40-'50, che hanno valori più contenuti e che spesso sono acquistate anche per investimento con budget inferiori a 100 mila €. Tra le destinazioni c'è l'affitto di tipo transitorio oppure la realizzazione di casa vacanza e B&B. Parliamo di valori intorno a 1200 € 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. Per un bilocale arredato si spendono



intorno a 350-400 € al mese. Da segnalare lavori per la nascita di un'area verde e di residenze universitarie.

Prezzi in leggero aumento nei quartieri di **Libertà, Giardino Inglese e Villabianca** dove, la maggioranza degli immobili sono di tipologia medio signorile e di metratura superiore a 100 mq. Per questo motivo sono acquistati prevalentemente da famiglie che decidono di realizzare un miglioramento abitativo o da professionisti che desiderano una soluzione casa/studio. I tagli piccoli sono spesso frutto di operazioni di frazionamento oppure, se di tipologia popolare, si concentrano nel Borgo Vecchio, area popolare dove si realizzano numerosi acquisti per investimento, spesso da destinare a casa vacanza e B&B e dal valore medio intorno a 40-50 mila €. La zona più signorile è quella che si sviluppa tra via Notarbartolo e via Libertà, alcune delle vie più commerciali della città. Ci sono condomini degli anni '60-'70, spesso con servizio di portineria e ampi spazi esterni. Presenti alcune soluzioni in stile liberty. Una soluzione ristrutturata ha valori medi di 3000 € al mq con punte di 3500 € al mq. La notevole presenza di casa vacanza e B&B comporta una riduzione importante di immobili in locazione con conseguente difficoltà per chi non riesce ad acquistare in zona. Un bilocale ha canoni medi di 600 € al mese. La stazione ferroviaria Notarbartolo e la stazione dei Tram favorisce da tempo anche le locazioni a studenti che scelgono di vivere in questa zona anche se più distanti dalle facoltà universitarie.

Sostanzialmente stabili i valori della macroarea di **Università-Brancaccio** (+0,1%), dove si segnala il buon andamento dei prezzi delle abitazioni a Villaggio Santa Rosalia, in cui si sono mossi prevalentemente acquirenti di case destinate all'investimento, in particolare agli studenti universitari. Si impiegano mediamente intorno a 80 mila € per acquistare appartamenti da locare. In zona, oltre all'università, sorge anche l'Ospedale Civico e ci sono immobili costruiti tra gli anni '40 e gli anni '90, prevalentemente in edilizia civile e valutati intorno a 1200 € al mq. La zona dell'Ospedale suscita un discreto interesse sui potenziali acquirenti proprio per la vicinanza alla struttura. Il mercato delle locazioni della zona funziona dal momento che non ha preso piede in modo importante l'affitto turistico. Per un bilocale si spendono intorno a 350 € al mese, per un trilocale 400-500 € al mese.

Si riducono invece i prezzi nei quartieri di Brancaccio e Oreto Nuova nella seconda parte del 2023, mentre tengono a Ciaculli. A Brancaccio la riduzione dei valori è dovuta a una maggiore offerta abitativa: molti investitori hanno immesso sul mercato abitazioni destinate alla locazione; i numerosi casi di morosità hanno spinto alla vendita. Questo ha ridotto i prezzi e, attualmente, si registrano valori medi di 700 € al mq. Oreto Nuova è un quartiere limitrofo che si caratterizza per la presenza di condomini in edilizia civile degli anni '70 e i cui prezzi non hanno subito variazioni, alla luce del fatto che le compravendite sono spesso interne e che l'area non ha avuto sostanziali miglie. Si vende a valori medi di 1000 € al mq e offre tagli medio - grandi. Della zona si apprezzano i collegamenti con il resto della città e la vicinanza alla Stazione Centrale. Più contenuti, 650-700 € al mq, i valori di Ciaculli a cui si rivolgono le famiglie con budget più contenuto, spesso monoreddito. Sono disponibili anche soluzioni indipendenti degli anni '50 e '60, ristrutturate, con spazi esterni che non superano i 100 mila €. Sul mercato della locazione c'è domanda ma poca offerta: i proprietari timorosi per eventuali morosità hanno tolto gli immobili dal mercato. Per un bilocale si spendono intorno a 300-350 € al mese.

Diminuiscono dell'1,5% i prezzi delle case nella macroarea di **Uditore**. Nel quartiere di **Michelangelo-Cruillas** i prezzi sono in diminuzione. La motivazione si deve ricercare nella minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti della zona, spesso monoreddito. Chi vende lo fa per necessità e, per questo motivo, abbassa i prezzi per chiudere la trattativa. L'offerta abitativa include immobili di tipo popolare degli anni '60 che si affiancano a soluzioni più recenti degli anni '80. I prezzi variano da 600-700 € al mq per le case indipendenti da ristrutturare degli anni '40-'50 a 1000 € al mq per i residence



degli anni '80. Nel quartiere **Uditore** a Palermo si registra un leggero aumento dei prezzi sui tagli fino a 90 mq, su metrature superiori, anche a causa dell'incidenza dei costi di ristrutturazione, i prezzi stanno diminuendo. Esiste una discreta componente di giovani al primo acquisto, che ricorrono a mutui Consap, che trovando valori più contenuti, possono permettersi metrature più ampie. Gli investitori con cifre inferiori a 100 mila € comprano bilocali che affittano a 450 € al mese. Esiste infatti un'alta domanda di affitti a breve termine e si stipulano soprattutto contratti a canone transitorio. Lo sviluppo edilizio della zona risale agli anni '70-'80 e ci sono poche aree di sviluppo risalenti al 2010-2013. Particolarmente apprezzata la zona a ridosso del Parco Uditore dove si concentrano gli immobili di qualità superiore. E' servita dal tram che da Uditore va verso la stazione di Notarbartolo. Per un buon usato si spendono mediamente 1000 € al mq con punte di 1600 € al mq per le tipologie ristrutturate. In via Bernini sono presenti ville singole d'epoca e bifamiliari. Il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato”.

“Cedono lo 0,6% i prezzi delle case nella **macroarea di Parco della Favorita**, - conclude **Roberto Puccio** - in cui si evidenzia l'andamento del quartiere signorile di **Resuttana - Restivo**, i cui prezzi più elevati sono giustificati anche da una maggiore concentrazione dei servizi e da una qualità abitativa più elevata. Ci sono infatti condomini in edilizia civile degli anni '70-'80 che si scambiano a prezzi medi di 1800-2000 € al mq che si alternano a casette popolari degli anni '40-'50, valutate 1300-1500 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnala una buona domanda ma poca offerta dal momento che i proprietari stanno optando sempre più per gli affitti brevi”.