

## MERCATO IMMOBILIARE PALERMO II SEMESTRE 2021

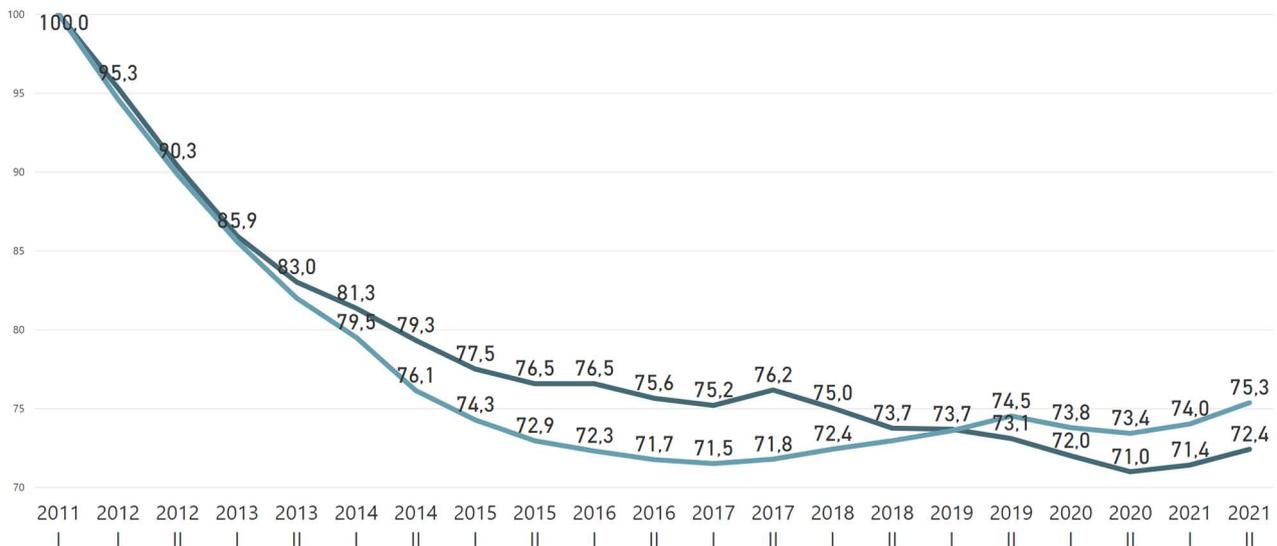
### Mattone dinamico: crescono le compravendite e salgono i prezzi in particolare nella macroarea Fiera

Nella seconda parte del 2021, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, le quotazioni degli immobili di Palermo hanno registrato un aumento dell'1,4%.

Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 21,8% rispetto al 2020, per un totale di 6.088 immobili scambiati. Aumenti a doppia cifra anche in questo primo trimestre del 2022: +15,5% rispetto ai primi mesi del 2021.

### Andamento dei prezzi

● Palermo ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### VARIAZIONE DEI PREZZI (II SEMESTRE 2021 rispetto al I SEMESTRE 2021)

PALERMO	II sem 2021
Centro	-0,9%
Università-Brancaccio	+1,8%
Uditore	+0,8%
Parco della Favorita	+1,6%
Fiera	+7,5%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le zone del centro città hanno messo a segno un ribasso dello 0,9%, in seguito alla diminuzione dei valori che ha interessato il quartiere di Olivuzza. A muovere il mercato sono principalmente acquisti di abitazioni principali, spesso realizzati da acquirenti under 36 che approfittano delle agevolazioni fiscali. La tipologia più richiesta è il trilocale con cucina abitabile. Il ritocco dei prezzi è da attribuire soprattutto allo scambio di soluzioni più ampie. Si segnala, negli ultimi tempi, un incremento di acquisti per investimento vista la vicinanza del Tribunale e di alcune facoltà universitarie. Il segmento della locazione è animato da chi non riesce ad accedere al mutuo, cercano

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

prevalentemente trilocali dal valore compreso tra 400 e 500 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero, spesso i proprietari aderiscono alla cedolare secca. L'offerta immobiliare è molto eterogenea, prevalgono gli immobili in edilizia civile dei primi anni del 1900 valutata intorno a 900-1000 € al mq. Poiché l'edilizia popolare presente che ha quotazioni medie di 400-500 € al mq. Da segnalare che in zona sono in corso i lavori per la nascita di una fermata della metropolitana.

**La macroarea che ha registrato l'incremento dei prezzi maggiore è quella di Fiera (+7,5%) grazie all'andamento del quartiere di Montepellegrino-Fiera.** Si segnala un importante incremento di compravendite da parte di under 36, spesso monoreddito, che sfruttano le agevolazioni fiscali e investono mediamente intorno a 100-150 mila €. L'offerta immobiliare spazia dalle soluzioni popolari ante '67 acquistabili a 600-700 € al mq a immobili di tipo civile degli anni '60-'70 a 1500 € al mq. Meno presenti gli investitori che si orientano su appartamenti di piccola dimensione da 30-50 mila €, acquistabili nel quartiere Montaldo e poi messi a reddito. Immobili più signorili si trovano in via Ammiraglio Rizzo e traverse, dove ci sono abitazioni costruite nella seconda metà degli anni '80 che ristrutturate hanno valutazioni medie di 1700 € al mq. Decisamente più dinamico il mercato delle locazioni che vede una buona domanda da parte di giovani coppie, famiglie e lavoratori fuori sede. In zona è presente la Fincantieri. Per un trilocale si chiedono 500 € al mese e 100 € in più per il quadrilocale. Si stipulano contratti a canone libero o a canone concordato con cedolare secca.

A seguire con un incremento dell'1,8% dei valori immobiliari c'è la macroarea di **Università-Brancaccio** dove si segnala un buon andamento per il quartiere di **Oreto Nuova-Brancaccio-Ciaculli**. In particolare, su Oreto Nuova si segnala un **miglioramento dell'offerta immobiliare** grazie agli interventi sulle facciate degli immobili e che stanno portando anche a uno stimolo degli acquisti in zona. Oreto Nuova, che ha prezzi più elevati si presta ad acquisti di potenziali acquirenti con una discreta disponibilità di spesa e alla ricerca di tagli medio-grandi. Della zona si apprezzano i collegamenti con il resto della città e la vicinanza alla Stazione Centrale. Gli immobili risalgono agli anni '70-'80 e mediamente si scambiano a 800-900 € al mq. Più contenuti i valori nei quartieri di Brancaccio e Ciaculli a cui si rivolgono le famiglie con budget più contenuto, spesso monoreddito. Qui i prezzi medi si aggirano intorno a 650 € al mq mentre a Ciaculli soluzioni indipendenti degli anni '50 e '60, ristrutturate, con spazi esterni non superano i 100 mila €. Soluzioni indipendenti sono acquistabili nell'area di Croce Verde-Giardini dove se trovano a 150 mila €. Sempre molto attivo il mercato delle locazioni in questa area della città. Il canone di un trilocale si attesta sui 400 € al mese e i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca. I mutui vantaggiosi stanno facendo propendere maggiormente per l'acquisto.

La macroarea di **Uditore** ha messo a segno un incremento dei prezzi dello 0,8% in seguito al trend del quartiere di **Emiro, Zisa Nuova e Noce**. È stata la **ricerca di abitazioni di taglio ampio** (oltre i 100 mq) e dotate di spazi esterni a determinare l'incremento di richiesta di abitazioni in queste zone. Il mercato immobiliare ha messo in luce le tendenze spinte dalle nuove richieste emerse post lockdown. Il quartiere infatti offre appartamenti, quasi sempre di metratura superiore a 100 mq, all'interno di complessi condominiali con spazio verde, parco giochi e posto auto costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80 che si valutano mediamente intorno a 1300-1400 € al mq con punte di 1500 € al mq per le soluzioni ristrutturate. La presenza di tale offerta immobiliare determina anche richieste che provengono da persone residenti nei quartieri limitrofi. Altro aspetto apprezzato è la concentrazione dei principali servizi. Più popolare l'offerta immobiliare nel quartiere Noce dove i prezzi medi intorno a 800-1000 € al mq determina richieste da parte di chi ha un budget più limitato.



Qui comprano anche giovani che fanno ricorso, quando possibile, alle agevolazioni under 36. Più recenti gli immobili che si trovano nella Zisa Nuova, costruiti dopo gli anni '80 e che hanno prezzi medi di 1400 € al mq. Non lontano sorge il quartiere di Pitrè che ha un'offerta immobiliare simile a quella di Emiro e quotata intorno a 1100 € al mq. In più vanta un'area signorile nelle zone Poggio Ridente e Baida di ville singole e indipendenti, di metratura tra i 130 mq e oltre i 200 mq oltre ampi spazi esterni, che si scambiano a prezzi medi di 200-350 mila €.

La macroarea di **Parco della Favorita** registra un aumento dell'1,6%.