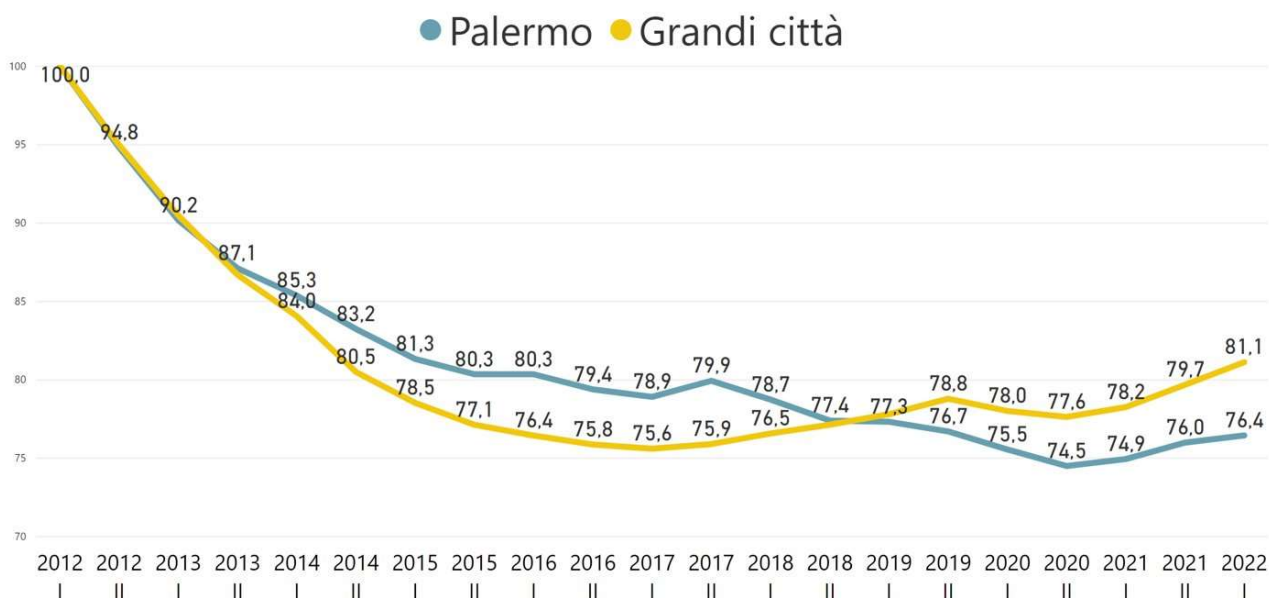


## PALERMO. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

Tecnocasa: riparte il mattone scelto come prima casa e come investimento

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2022 i valori immobiliari di Palermo sono in aumento dello 0,6% rispetto al II semestre 2021.

### Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

PALERMO	I sem 2022
Centro	0%
Università-Brancaccio	+0,1%
Uditore	+1,8%
Parco della Favorita	+0,5%
Fiera	+2,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### Restano invariati i prezzi nel centro della città.

Nel centro storico di Palermo dopo il lockdown il mercato sembra essere ripartito con richieste sia di prima casa sia di investimento. Il ritorno importante dei turisti ha stimolato nuovamente la ricerca di abitazioni da 70-80 mila € da destinare a casa vacanza oppure B&B. Si conferma, seppur in minima parte, il desiderio di tagli più ampi, anche oltre i 200 mq, da parte di chi desidera un maggiore spazio interno. Balconi e terrazzo erano già richiesti prima del Covid. Si realizzano acquisti migliorativi da parte di chi ha sempre vissuto nel centro storico e di cui apprezza i pregi e accetta i limiti, come per esempio la ZTL e le difficoltà di parcheggio. Gli investitori puntano sulle aree a ridosso di siti turistici o vicine al porto oppure a ridosso delle vie principali (via Maqueda, via Roma, corso Vittorio Emanuele). Ultimamente qualcuno compra anche vicino al mercato di Ballarò, fino a qualche tempo

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

fa molto meno richiesto. I valori più elevati sono per le soluzioni vista mare e signorili che si trovano a ridosso del **Foro Italico (via Butera e via Alloro)** e che toccano punte di 3000 € al mq. Sul mercato della locazione si muovono coloro che non riescono ad acquistare o chi desidera poi affittare con finalità turistica. Per un bilocale i canoni di locazione sono di 400-450 € al mese. Chi cerca la prima casa si sta orientando sempre più verso la presenza di spazi esterni che non sono facili da trovare. In progetto il passaggio della tramvia da via Roma.

**La macroarea che ha messo a segno l'incremento più importante è quella della Fiera (2,2%), in seguito all'andamento positivo del quartiere di Notarbartolo-Leopardi-Sperlinga, in cui hanno acquistato soprattutto professionisti, spesso in arrivo da fuori regione per motivi di lavoro e alla ricerca di tagli oltre i 150 mq.**

Importante la presenza del posto auto. Si sono registrati acquisti per investimento, indirizzati su monolocali acquistati a 2200 € al mq e poi affittati a 400 € al mese. La domanda di appartamenti in affitto è stimolata dalla presenza della stazione ferroviaria, della fermata della metropolitana e di alcune facoltà universitarie. Infatti, studenti e lavoratori trasferiti, oltre a coppie e famiglie cercano casa. Il quartiere offre appartamenti in condomini degli anni '70, acquistabili a 2000 € al mq con punte di 2200 € al mq per le soluzioni posizionate tra **via Sciuti e via della Libertà**. I prezzi scendono a 1700 € al mq in **via Notarbartolo e via Lazio**. Le tipologie più signorili si concentrano a **Villa Sperlinga** e sono acquistabili a 2200 € al mq.

**Salgono dell'1,8% i prezzi nella macroarea di Uditore.**

A trainare il mercato è l'andamento dei quartieri **Michelangelo e Cruillas**. I valori immobiliari nel quartiere di Cruillas sono aumentati mentre sono stabili quelli di Michelangelo. L'incremento è stato determinato dai valori più contenuti che hanno attirato gli acquirenti con budget più contenuto, tra cui giovani famiglie giovani che trovano immobili degli anni '70 a 900-1000 € al mq. Il quartiere Michelangelo ha un'offerta più recente con immobili in residence costruiti tra gli anni '80 e la seconda parte degli anni 90, acquistabili a valori medi di 1200 € al mq. In questo quartiere si realizzano anche acquisti migliorativi. Chi vende in questa zona tende a spostarsi sui vicini quartieri di Belgio e Strasburgo. Gli investitori comprano a Cruillas se hanno budget contenuti e mirano al rendimento, altrimenti si orientano su Michelangelo per acquistare case da destinare ai figli. Ci sono alcuni cantieri in corso a prezzi medi intorno a 1600-1700 € al mq che attirano anche acquirenti di quartieri limitrofi. Sono stati ultimati i lavori per la tramvia che attraversa Palermo e la collega alla Stazione Centrale. Il progetto rientra in uno a più ampio raggio che interesserà la città e che porterà alla creazione di 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. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda e un'offerta contenuta. Per un bilocale si chiedono intorno a 350 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

**Crescono dello 0,5% i valori nella macroarea di Parco della Favorita, grazie al trend del quartiere di Partanna che con un'offerta abitativa più popolare e a prezzi più accessibili, 1350 € al mq, si presta soprattutto all'acquisto di prima casa.**

Non sono mancati acquisti di casa vacanza da parte di persone non residenti che investono cifre inferiori a 100 mila €. Target diverso quello che si muove su **Mondello** dove la presenza di soluzioni indipendenti e semindipendenti invita ad acquisti migliorativi. Poca offerta però in zona: il forte

desiderio di casa vacanza post lockdown ha disincentivato la vendita di queste tipologie immobiliari, in più in tanti hanno fatto ricorso al superbonus per ristrutturarla rinunciando alla vendita. Chi ha la casa approfitta anche per affittarla nei mesi estivi e ottenere un ottimo rendimento. 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 toccare quotazioni medie di 2500 € al mq. Le soluzioni indipendenti possono arrivare anche al milione di euro. Sempre buona la domanda di appartamenti in affitto, settore alimentato da giovani coppie e single under 30. Bilocali e trilocali costano rispettivamente 350 e 450 € al mese e i proprietari mostrano notevole interesse per la cedolare secca.

**Sostanzialmente stabili (+0,1%) i valori immobiliari della macroarea Università-Brancaccio anche se si registrano quotazioni in leggero ribasso per la zona di Calatafimi.**

Il rialzo dei tassi di interesse si fa sentire in particolare a **Villatasca** dove prevalgono le compravendite di immobili di edilizia popolare e gli acquisti prevedono importanti interventi di mutuo. I prezzi oscillano intorno a 1000 € al mq. Si realizzano soprattutto acquisti di abitazione principale: i prezzi oscillano da 40 a 50 mila € fino a un massimo di 200 mila €. Prezzi contenuti anche a **Pindemonte**. Un'offerta più residenziale si segnala in **via Calatafimi** dove ci sono soluzioni degli anni '40, acquistabili a 1500 € al mq, intorno a via Calatafimi si possono acquistare soluzioni di nuova costruzione a prezzi medi di 3000 € al mq. L'aumento dei costi di ristrutturazione fa propendere per l'acquisto di immobili in buono stato. Ci sono alcune nuove costruzioni acquistabili a 3000 al mq. Buona la domanda di case in affitto richieste da chi lavora presso le caserme e l'ospedale che sorgono in zona. Il canone di un trilocale si attesta tra 500 e 550 € al mese ed il contratto utilizzato è a canone concordato, spesso con cedolare secca.