

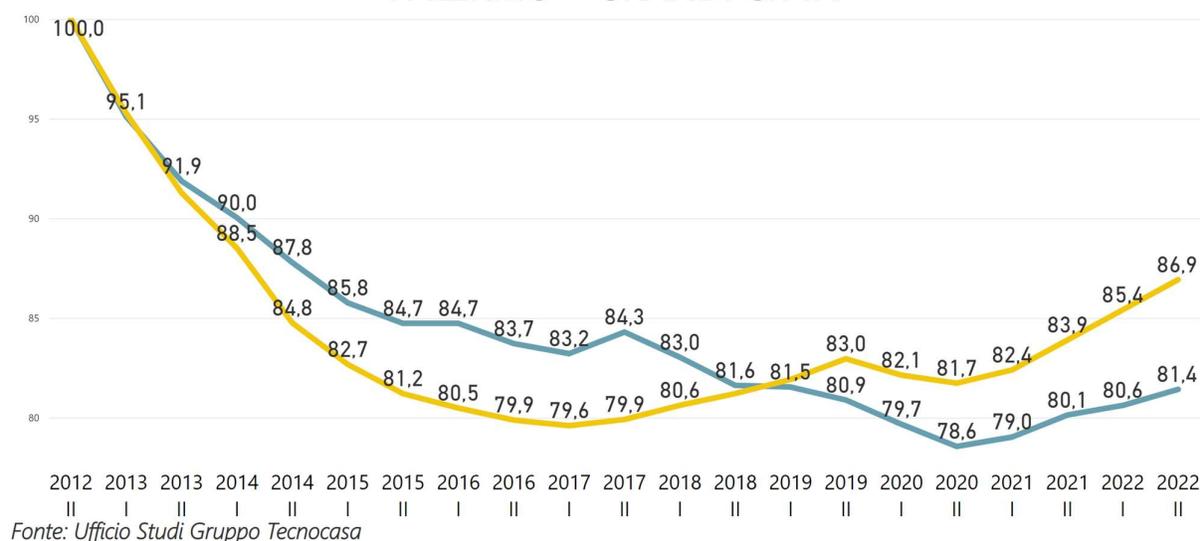
MERCATO IMMOBILIARE PALERMO II SEMESTRE 2022

Tecnocasa: in crescita gli acquisti ad uso investimento, in molte zone

Nella seconda parte del 2022 le quotazioni immobiliari di Palermo hanno messo a segno un incremento dei prezzi dell'1%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città siciliana. Palermo prosegue il suo trend positivo a livello di prezzi. Per quanto riguarda le compravendite, a Palermo nel 2022 sono state compravendute 6785 abitazioni residenziali, +11,3% rispetto al 2021

Andamento dei prezzi

● PALERMO ● GRANDI CITTÀ



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

PALERMO	
	II SEM 2022
Centro	5,0%
Fiera: -2,2%	-2,2%
Parco della Favorita: -0,6%	-0,6%
Uditore: +2,1%	2,1%
Università – Brancaccio: -0,1%	-0,1%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

La **macroarea del centro** è quella che ha registrato l'aumento più importante: +5%. Crescono i valori nel centro storico di Palermo in cui si registra una **domanda indirizzata su immobili da destinare alla casa vacanza**. Sempre più gli acquirenti desiderano affittare a turisti e, allo stesso tempo, utilizzare l'abitazione per sé stessi. Nel centro storico di Palermo, dopo il lockdown, il mercato si divide tra richieste di prima casa e richieste di investimento. Queste ultime, stimolate dal ritorno importante dei turisti, si stanno orientando verso abitazioni da 70-80 mila € da destinare a casa vacanza oppure B&B. Con questa finalità non solo si cerca a ridosso di siti turistici o vicino al porto e al mercato di Ballarò (via Maqueda, via Roma, corso Vittorio Emanuele), ma anche nelle zone più distanti o nelle traverse limitrofe, visto che le prime sono ormai quasi

sature. I valori più elevati si toccano 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 delle locazioni 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 350-400 € al mese. Chi cerca la prima casa si sta orientando sempre più verso soluzioni con spazi esterni, non sempre facili da trovare. In progetto il passaggio della tramvia da via Roma. Nei quartieri di **Marconi e Dante** i prezzi sono in leggero recupero pur essendo molto diversi: Marconi sorge a ridosso del Politeama e si caratterizza per la presenza di immobili costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70 i cui valori possono arrivare anche a 2500€ al mq. Dante offre soluzioni più popolari degli anni '40-'50, con valori più contenuti e, per questo, spesso **sono acquistate anche per investimento** con budget inferiori a 100 mila €. Parliamo di valori intorno (900-1000 € al mq per immobili da ristrutturare). Sono **in crescita gli acquisti da destinare a casa vacanza e B&B**. Questo, insieme a un maggiore ricorso al canone transitorio, sta creando una carenza di immobili in affitto. Per un bilocale arredato si spendono intorno a 350-400 € al mese. Da segnalare il rifacimento di piazza Lolli dove è nata anche una nuova stazione dei treni da cui partono linee sotterranee che collegano la zona con Isole delle Femmine e la stazione di Palermo centrale. Crescono i valori immobiliari nel quartiere di **Terrasanta**. Si sono preferite le soluzioni già ristrutturate per evitare lavori. Di queste tipologie c'è bassa offerta dal momento che il quartiere risale soprattutto agli anni '50. A comprare sono prevalentemente famiglie e coppie. La zona presenta un'offerta molto eterogenea. Quella di tipo popolare, quotata 1000 € al mq, interessa soprattutto gli acquirenti più giovani che hanno fatto ricorso a mutui under 36. Si concentra prevalentemente in via Aurispa. Più signorile l'offerta abitativa presente in via La Farina e in via Catania che si scambia a prezzi medi di 2000 € al mq con punte di 3000 € al mq. Ultimati i lavori per la realizzazione della nuova tramvia che interessano le aree di via Malaspina e di via Notarbartolo. Si registra, nell'ultimo anno, un **maggiore acquisto di soluzioni da destinare a casa vacanza**. La presenza dell'Università determina la richiesta da parte di studenti che è comunque in calo dopo il Covid. La domanda di immobili in affitto è comunque in aumento alimentata da coloro che non riescono ad accedere al mutuo. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato. Per un trilocale si spendono intorno a 500-550 € al mese.

In salita del 2,1% i prezzi delle case nella macroarea di **Uditore** dove spicca l'andamento del quartiere di **Pitrè**, che ha messo in evidenza un leggero aumento sulle soluzioni caratterizzate da posto auto e inserite in contesti condominiali di tipologia media, con terrazzo e ascensore. Costruito tra gli anni '70 e gli inizi degli anni 2000 ha prezzi intorno a 1100-1350 € al mq. Esiste poi un'area più popolare, verso via Perpignano Alta/Margifaraci, caratterizzata da condomini degli anni '50-'60 che si scambiano a prezzi medi di 800 - 950 € al mq. Si avvertono difficoltà nella zona ultrapopolare dove ci sono appartamenti anche di 40-50 mila € i cui potenziali acquirenti non hanno più le credenziali per accedere al mutuo. Tutto questo ha determinato un aumento della domanda di affitto anche se i proprietari sono poco propensi ad affittare a chi non ha redditi dimostrabili. Per un bilocale si spendono intorno a 400-450 € al mese.

Stabili i valori nella macroarea di **Università – Brancaccio (-0,1%), Parco della Favorita (-0,6%)**. In **diminuzione del 2,2% i valori dell'area della Fiera**.