

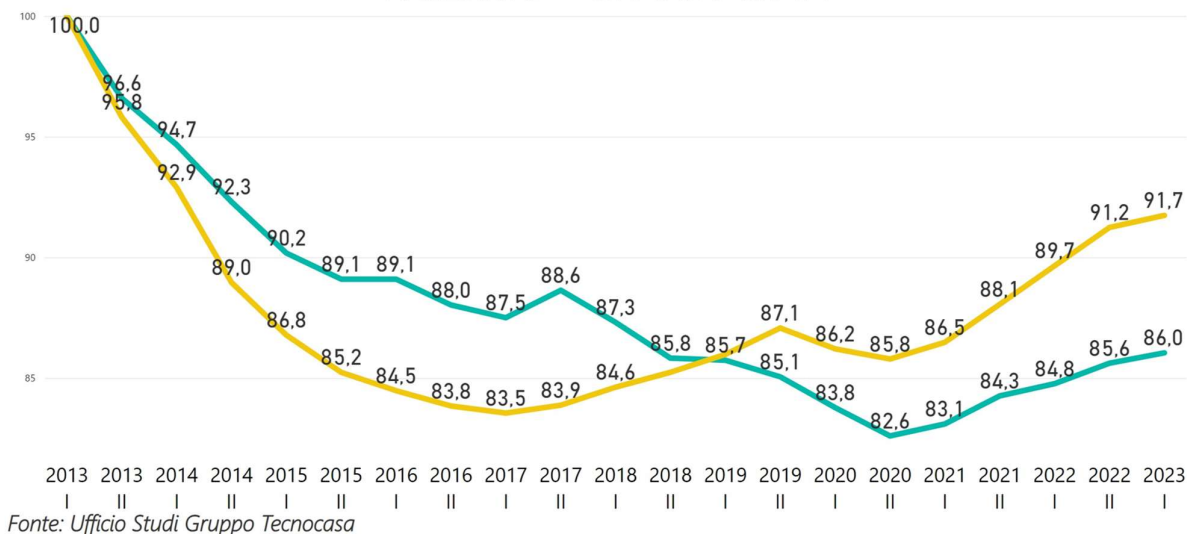
## MERCATO IMMOBILIARE PALERMO

### Tecnocasa: crescono i prezzi, Parco della Favorita +4%

Secondo l'analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori degli immobili a Palermo, nella prima parte del 2023, sono aumentati dello 0,5%.

#### Andamento dei prezzi

● PALERMO ● GRANDI CITTÀ



#### PALERMO.VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE

I sem 23 rispetto II sem 22

<b>Centro</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Fiera</b>	<b>0,0%</b>
<b>Parco della Favorita</b>	<b>4,0%</b>
<b>Uditore</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Università – Brancaccio</b>	<b>0,0%</b>

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nelle zone centrali della città i prezzi degli immobili hanno subito una riduzione dell'1,0%. Diminuiscono i valori nel quartiere del **teatro Politeama** nella prima parte del 2023. L'aumento dei tassi di interesse ha ridotto la capacità di spesa di chi compra la prima casa. Gli investitori, ampiamente presenti, stanno trattando maggiormente il prezzo degli immobili. Si riscontrano difficoltà sul target che acquista l'abitazione principale e ha un budget medio intorno a 100 mila € e che quindi fa ampio ricorso al credito. Si prediligono le case in buono stato o con pochi lavori di ristrutturazione. Gli investitori che si indirizzano sul segmento della casa vacanza e BB si rivolgono in modo particolare al mercato del Borgo Vecchio, dove prevalgono le soluzioni popolari, i prezzi sono più contenuti e non superano 1000 € al mq. **Regge il mercato degli immobili di pregio** che si sviluppa dal Teatro Politeama a piazza Francesco Crispi, conosciuta come piazza Croci. Qui soluzioni d'epoca dei primi anni del 1900 si alternano a condomini degli anni '60-70. Si toccano top prices di 2700-2800

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

€ al mq per le soluzioni con vista su piazza Politeama o su Montepellegrino. Chi si muove sul segmento alto è alla ricerca di metrature intorno a 120-150 mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una **buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede e da famiglie**. Per un bilocale si spendono mediamente da 500 a 700 € al mese, per un trilocale anche 1000€ al mese.

L'area è in attesa del completamento della fermata della metropolitana che sorgerà in **piazza Politeama**, mentre sono in corso i lavori per il restyling del porto di Palermo, con conseguente nascita di locali commerciali, molto apprezzati dai turisti che sbarcano dalle navi da crociera. In questa zona un buon usato si vende a 2200 € al mq.

L'unica macroarea che ha messo a segno un aumento dei prezzi è quella di **Parco della Favorita (+4,0%)**.

**La prima parte del 2023 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 € al mq. Le soluzioni indipendenti possono arrivare anche al milione di euro. Sono state acquistate casa vacanza oltre ad abitazioni principali. Partanna è la zona più popolare con prezzi più accessibili, di 1350-1600 € al mq che si prestano all'acquisto soprattutto di prima casa. Parliamo di case degli anni '40-'50 spesso prive di ascensore. 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.

**Scendono dell'1,4% i prezzi delle case nella macroarea di Uditore. In controtendenza il quartiere di Parisio i cui prezzi sono in aumento** anche alla luce della domanda di investitori che comprano per riqualificare gli immobili, rivenderli o metterli a reddito. In genere investono cifre inferiori a 50 mila €. Si segnalano anche acquisti di giovani coppie che ricorrono a mutui under 36 o al Consap e che cercano trilocali e quattro locali. La zona più richiesta si estende tra le vie Parisio, Serradifalco, Accardo e Poliziano. Nelle prime due strade l'edilizia risale agli anni '60, nelle altre due i condomini sono più recenti e risalgono al decennio successivo: i prezzi sono molto simili e si attestano a 1500-1600 € al mq se già ristrutturati e intorno a 1000 € al mq se ancora da ammodernare. Nella parte limitrofa a via Accardo si sviluppa un'area composta da soluzioni ex lacq degli anni '50-'60 che si scambiano a 800-1000 € al mq. Molti condomini sono stati riqualificati attraverso il bonus facciata. La domanda di appartamenti in affitto è molto elevata ma l'offerta è bassa. Per un bilocale si chiedono mediamente 350 € al mese, per un trilocale tra 400 e 450 €; generalmente si stipulano contratti a canone concordato. Nel quartiere **Uditore** si registra una leggera diminuzione dei prezzi e un rallentamento del mercato immobiliare dovuto all'aumento dei tassi sui mutui. Comprano soprattutto giovani al primo acquisto che trovano qui valori più contenuti e possono acquistare metrature più ampie. Lo sviluppo edilizio risale agli anni '70-'80 e ci sono poche aree di sviluppo edilizio risalenti al 2010-2013. Particolarmente apprezzata la zona che si sviluppa a ridosso del **Parco Uditore**, dove si concentrano 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 1450 € al mq per le tipologie in buono stato. In via Bernini sono presenti ville singole d'epoca e bifamiliari. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da coloro che non riescono ad acquistare. Per un trilocale - quattro locali si spendono mediamente intorno a 500 € al mese. Il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato.

Stabili i prezzi delle case nella **macroarea di Università-Brancaccio**. Tra i quartieri che hanno registrato un recupero dei valori ci sono **Oreto Nuova – Brancaccio -Ciaculli**. La motivazione è una maggiore domanda alimentata da chi ha budget contenuti e non riesce ad acquistare nei limitrofi quartieri più costosi. A questi si aggiungono coloro che vivono in zona dove possono acquistare sostenendo una rata di 500-600 € al mese piuttosto che pagare un affitto. Si cercano prevalentemente immobili in buono stato che non necessitano di grossi interventi di ristrutturazione e che in genere chiedono budget non superiori a 100 mila €. Oreto Nuova è il quartiere più vicino al centro città e per questo ha valori più elevati, intorno a 1000 € al mq per condomini



anni '70-'80. Oreto Nuova 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. 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 650-700 € al mq mentre a Ciaculli soluzioni indipendenti degli anni '50 e '60, ristrutturate e con spazi esterni non superano i 100 mila €. Il mercato della locazione vede una domanda elevata ma un'offerta bassa legata al timore dei proprietari di incappare in inquilini morosi. Sono numerosi i proprietari che affittano casa solo a chi ha redditi sufficienti e che spesso stipulano una polizza assicurativa per contrastare il fenomeno della morosità. Ci sono anche proprietari che decidono di vendere per ottenere liquidità.