

PALERMO.MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2024

Tecnocasa: turismo e studenti vivacizzano l'investimento nel mattone

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2024 i valori immobiliari di Palermo sono in lieve discesa (-0,4%).

VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI I SEMESTRE 24 RISPETTO AL II SEMESTRE 23

PALERMO	I sem 2024
Centro	-0,7%
Fiera	0,0%
Parco della Favorita	0,5%
Uditore	-1,1%
Università-Brancaccio	-0,5%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le zone centrali della città hanno segnalato un ribasso dello 0,7%. 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. Tra corso Vittorio Emanuele e via Mariano Stabile, tra il Tribunale e il porto di Palermo ci sono 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 opportunità commerciali e inevitabilmente stanno influenzando il mercato immobiliare 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 sia per uso personale sia per metterlo a reddito.** 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. La rivalutazione di alcune piazze alla Vucciria determinerà l'interesse di molte famiglie. Gradite anche le zone della Calza e quelle a ridosso dello Spasimo e della Chiesa della Magione, poco distanti dalle aree verdi 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 anche nei quartieri di **Dante** e **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 e 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. La zona **Dante** offre soluzioni più popolari, degli anni '40-'50, che costando meno di 100 mila € sono acquistate anche per

investimento. 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 i lavori per la nascita di un'area verde e di residenze universitarie.

Valori 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 favoriscono da tempo anche le locazioni a studenti che scelgono di vivere in questa zona anche se più distanti dalle facoltà universitarie.

Diminuiscono dello 0,5% i valori della macroarea di Università-Brancaccio dove si segnala un lieve ritocco verso il basso di 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 i prezzi a **Oreto Nuova**, tengono a **Ciaculli**. **Oreto Nuova** è un quartiere 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 migliorie. 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 **Ciaculi** 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.

Le quotazioni sono in leggero aumento, nel primo semestre del 2024, nelle zone di Calatafimi, Villa Tasca e Pindemonte. La motivazione è da ricercare in un aumento della domanda da parte degli investitori, i quali puntano a realizzare case vacanze e B&B, in crescita negli ultimi tempi. Chi acquista con questa finalità si orienta verso **piazza Indipendenza**, ideale per locazioni turistiche o per studenti, data la vicinanza con la Cittadella Universitaria di Palermo. Calatafimi sorge a ridosso di piazza Indipendenza e del centro storico. Il tratto Pindemonte-Cuba offre soluzioni più popolari degli anni '30-'40, acquistabili a prezzi medi di 1000-1200 € al mq. I valori aumentano nella zona Titone, Arcoleo, Pagano, dove per soluzioni degli anni '80 si spendono mediamente tra 1500-1700 € al mq. In zona Pagano sono presenti anche nuove costruzioni con prezzi intorno a 3000 € al mq. Palazzi più popolari si trovano nella zona di Villa Tasca, dove i prezzi oscillano tra 900 e 1200 € al mq. L'aumento dei costi di

ristrutturazione sta spingendo verso l'acquisto di immobili in buono stato. È buona la domanda di case in affitto, soprattutto da parte di chi lavora presso le caserme e l'ospedale presenti in zona. Il canone di un trilocale si attesta tra 470 € e 500 € al mese, e il contratto utilizzato è spesso a canone concordato con cedolare secca.

Diminuiscono dell'1,1% 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. Stabili i prezzi nel quartiere **Uditore** dove esiste una discreta componente di giovani al primo acquisto che ricorrono a mutui Consap e 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 l'area 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.

In ripresa dello 0,5% i prezzi delle case nella macroarea di Parco della Favorita. A **Resuttana-Restivo** i valori 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 e 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 bassa offerta dal momento che i proprietari stanno optando sempre più per gli affitti brevi. Trend positivo nel **quartiere Cardillo-Scalea** e in aumento a **Pallavicino** di cui si apprezza in modo particolare la presenza dei servizi e la comodità per raggiungere il centro e il quartiere di Mondello con le sue spiagge. Per questo motivo è ambito anche da chi vive nei quartieri limitrofi. Parliamo di una borgata storica, caratterizzata da immobili d'epoca sorti tra gli anni '30 e gli anni '70. Conta anche un'area residenziale che offre soluzioni in residence costruite tra gli anni '70 e gli anni '90. Prezzi medi intorno a 1200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata sia da coloro che non riescono ad accedere al mercato dell'acquisto sia da lavoratori fuori sede presso il vicino centro commerciale "Conca d'Oro". C'è bassa offerta di immobili in locazione perché i proprietari preferiscono affittare a uso turistico. Un bilocale si affitta mediamente a 400 € al mese a Pallavicino e a 450 € al mese a Cardillo.