

## PALERMO. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2025

### Tecnocasa: quotazioni in aumento e mercato interesse degli investitori

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2025 i valori immobiliari di Palermo hanno messo a segno una crescita dell'1,2%.

| VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE PALERMO I SEM 25 SU II SEM 24 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| PALERMO                                                               | I semestre 2025 |
| Centro                                                                | +3,0%           |
| Fiera                                                                 | +2,3%           |
| Parco della Favorita                                                  | +0,3%           |
| Uditore                                                               | -1,1%           |
| Università - Brancaccio                                               | +1,9%           |
| Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa                                 |                 |

Le zone centrali della città hanno registrato aumenti dei prezzi del 3,0%. Invariati i valori nel centro storico il cui mercato immobiliare è decisamente dinamico ma inizia a manifestare i primi segnali di cambiamento. Infatti, la possibilità di un'eventuale stretta sulle attività di B&B sta portando da un lato a un'accelerazione degli acquisti con questa finalità ma, allo stesso tempo, sta inducendo alcuni potenziali acquirenti a dirottare l'acquisto per investimento verso il segmento degli affitti a studente con cui si riescono a portare a casa 250 € al mese a stanza. Si registrano alcuni casi di acquisti da parte di stranieri che si sono trasferiti a lavorare in smart working in città. Sono in corso lavori per la riqualificazione del molo trapezoidale e questo sta portando anche a una rivalutazione degli immobili dell'area: su via Roma, via Francesco Crispi e zona Cala nei pressi del porto, il ristrutturato arriva a 2500-2600 € al mq se se gode della vista mare. Più popolare e con prezzi più contenuti la zona del Capo dove si acquista a 1500 € mq a causa della presenza del mercato. Nella zona compresa tra corso Vittorio Emanuele e via Mariano Stabile e quella 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 ed acquistabili a prezzi medi di 1750 € al mq. Negli ultimi tempi molti residenti si stanno spostando dal centro di Palermo verso altre aree della città a causa della movida, dell'assenza di parcheggio e della forte presenza di turisti. Restano single, coppie e chi lavora presso il Tribunale o presso gli uffici presenti in centro. Sul mercato delle locazioni, al di là degli affitti turistici si segnala un aumento della domanda e un'offerta in contrazione. Un bilocale si affitta a 600-700 € al mese.

Prezzi stabili nel quartiere **Dante** e in aumento nel quartiere **Marconi**. Quest'ultimo, a ridosso del Politeama, presenta immobili di ampia metratura, oltre 150 mq, costruiti nei primi del '900 e che necessitano spesso di interventi di riqualificazione. Sono molto apprezzati dai potenziali acquirenti alla ricerca di una prima abitazione e che sono disposti a spendere qualcosa in più per aggiudicarseli. Una soluzione ristrutturata costa intorno a 1800-2000 € al mq. Il quartiere Dante offre soluzioni più popolari, degli anni '30-'40, che hanno valori più contenuti e spesso sono acquistate anche per investimento da destinare all'affitto transitorio oppure alla realizzazione di casa vacanza e B&B. Parliamo di valori intorno a 1200 € al mq. Negli ultimi tempi si sta apprezzando la zona **Parlatore** che offre condomini degli anni '50-'60 a prezzi di 1500-1600 € 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 e arredati. Per un bilocale arredato si spendono intorno a 500-600 € al mese. Da segnalare lavori per la nascita di un'area verde e di residenze universitarie dal momento che sorge la sede della Lumsa.

Prezzi in leggero aumento nei quartieri di **Libertà, Giardino Inglese e Villabianca**. La maggioranza degli immobili è acquistata da famiglie che desiderano fare un salto di qualità abitativa visto che la zona offre tipologie signorili e di ampia metratura. Tra via Notarbartolo e via Libertà, alcune delle vie più commerciali della città, si concentrano le soluzioni più signorili. Risalgono agli '60-'70, spesso con servizio di portineria e ampi spazi esterni e si acquistano, in ottimo stato, da 3000 a 3500 € al mq. I piccoli tagli sono spesso frutto di operazioni di frazionamento. Nel **Borgo Vecchio**, area popolare, si muovono spesso investitori che acquistano per realizzare casa vacanza e B&B dal valore medio intorno a 40-50 mila €. Anche tanti giovani che cercavano una casa in affitto si sono riversati sul segmento dell'acquisto. Nella prima parte del 2025 l'introduzione di regole più severe che ha normato il settore ha portato alcuni a immettere la casa vacanza sul segmento residenziale. Trattandosi di immobili ristrutturati, arredati e ben tenuti questo ha determinato un rialzo dei canoni di locazione e i bilocali si sono affittati anche a 600 € al mese.

**Crescono dell'1,9% i valori delle case nella macroarea di Università-Brancaccio**. Lieve aumento dei prezzi nella zona **Stazione**. La domanda è infatti in aumento soprattutto tra gli investitori che comprano per realizzare casa vacanza. Sono persone spesso residenti in Regione ma sono in crescita coloro che arrivano dall'estero per acquistare un immobile sia da usare per se stessi sia da affittare. Un bilocale può costare da 35 a 70 mila €. La zona è vicina al centro storico e all'Orto Botanico. Piacciono via Lincoln Alta e via Milano. Sono in minoranza gli acquisti di abitazione principale, realizzati da persone già residenti oppure che si spostano da altri quartieri della città perché i prezzi sono più contenuti. Si possono trovare case popolari dei primi anni del 1900 spesso senza ascensore che in buono stato si acquistano a 800-900 € al mq ma anche soluzioni civili degli anni '70-'80 che si vendono a 1100-1200 € al mq. La prima casa è acquistata da chi lavora in zona, non lontano infatti ci sono diverse cliniche universitarie e alcune facoltà universitarie scientifiche. Nel futuro si prevede l'ampliamento del Polo Universitario. Il segmento delle locazioni registra carenza di offerta con sofferenza soprattutto per gli studenti. Un bilocale si affitta a 550 € al mese.

Nel quartiere di **Oreto-Policlinico** le maggiori compravendite sono realizzate da potenziali genitori di studenti universitari e/o da potenziali investitori che acquistano per risparmiare su un eventuale affitto per stanza singola o doppia. Puntano anche a mettere a reddito l'immobile. Chi compra, spesso proviene da altre province siciliane e ha più figli che studiano in città. Altre volte cercano un'occasione. Può succedere che i residenti del quartiere comprino per motivi familiari o perché vi siano lavoratori impiegati presso le facoltà universitarie (la zona concentra ben quattro facoltà) o presso le strutture ospedaliere (Policlinico e Civico). L'offerta abitativa della zona spazia da immobili popolari costruiti negli anni '30, senza ascensore e senza cantine, e con un valore di vendita che può andare da 500 a 850 € al mq per arrivare agli immobili più signorili degli anni '60-'70 dotati di ascensore e con un valore di 850-1200 al mq. Gli investitori acquistano monolocali e bilocali dal valore inferiore ai 100 mila € che affittano a lavoratori fuori sede, oppure immobili più ampi di 3-4 locali da un valore maggiore a 100 mila €. L'affitto mensile di una stanza singola va da 250 a 300 €. Da qualche anno a questa parte è cambiata la tipologia di acquirente. Negli ultimi tempi si contano numerosi immigrati da anni presenti sul territorio della città che decidono di lasciare una posizione di affitto per optare per una soluzione di acquisto.

**La macroarea Uditore ha messo a segno una diminuzione dei prezzi del -1,1%**. Tra i quartieri in ribasso si segnala quello di **Michelangelo-Cruillas**, i prezzi sono in diminuzione a causa della difficoltà di accesso al credito, visto che spesso si tratta di persone monoreddito. **Cruillas** è un quartiere decisamente popolare anche nell'offerta abitativa e che include immobili di tipologia 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. Queste ultime si concentrano nel quartiere di **Michelangelo** i cui valori medi si aggirano intorno a 1200 € al mq. In questo quartiere si realizzano anche acquisti migliorativi. Ci sono alcuni cantieri in corso a



prezzi medi intorno a 1600-1700 € al mq. Immobili più popolari si trovano a Michelangelo Cep a 900-1000 € al mq. Sono stati ultimati i lavori per la tramvia che attraversa Palermo e collega questa zona alla Stazione di Notabartolo.

**Aumentano dello 0,3% i prezzi delle case nella macroarea di Parco della Favorita.** Buon andamento per il quartiere di **Sampolo-Libertà-Don Bosco** i cui prezzi sono in leggero aumento. Stabili i valori delle case nel quartiere di **Resuttana-Restivo**, decisamente signorile, i cui prezzi 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 che hanno prezzi medi di 1300-1500 € al mq. Si registrano diversi acquisti come casa vacanza e B&B perché è un quartiere servito, centrale e non lontano da Mondello. Infatti, sul mercato delle locazioni si segnala una buona domanda ma poca offerta dal momento che i proprietari stanno optando sempre più per gli affitti brevi. Per un bilocale si chiedono intorno a 400-500 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.