

PALERMO. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

Tecnocasa: il mattone cresce e punta sulla riqualificazione

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nel secondo semestre del 2025 i valori delle case di Palermo hanno messo a segno un aumento dei prezzi del 2,3%.

La **macroarea del centro** ha registrato una crescita del 2,5%.

Crescono i valori delle case nel **centro storico** intorno al Teatro Massimo: si nota un **ritorno di acquirenti di prima casa e numerose case vacanza e B&B stanno tornando sul mercato** con contratti di locazione a canone transitorio per studenti e lavoratori fuori sede. Questo ha ridato fiducia a chi cerca l'abitazione principale e che si scontra con una bassa offerta. Nel frattempo, sono **in corso lavori per la riqualificazione del molo** trapezoidale con conseguente rivalutazione degli immobili: su via Roma, via Francesco Crispi e zona Cala nei pressi del porto, il ristrutturato arriva a 2500-3000 € al mq se gode della vista mare. Vanno avanti i lavori per il rifacimento del porto e per incrementare l'offerta commerciale. Più popolare e con prezzi più contenuti la zona del Capo dove si acquista a 1500 € mq a causa della presenza del mercato rionale. Nell'area compresa tra corso Vittorio Emanuele e via Mariano Stabile e quella tra il Tribunale e il porto di Palermo ci sono immobili d'epoca che si valutano intorno a 2000-2300 € al mq e abitazioni costruite negli anni '50, acquistabili a prezzi medi di 1750 € al mq. Sul mercato delle locazioni un bilocale si affitta tra 500 e 600 € al mese.

Positivo il mercato nel quartiere **Terrasanta** dove sono molto ricercati i trilocali. Situato a ridosso del centro città conta immobili di qualità medio alta, risalenti agli anni '40-'70 (viale Libertà, via Catania e via La Farina). Una soluzione da ristrutturare costa intorno a 2000 € al mq e arriva a 3000 € al mq ristrutturata. Acquistano professionisti che vivono in zona. Intorno a via Aurispa i prezzi più contenuti, da 1000 a 2000 € al mq a seconda dello stato d'uso, attira acquirenti più giovani che hanno fatto ricorso a mutui under 36. Salgono anche i canoni di locazione: poca offerta a causa del fenomeno degli affitti brevi anche se alcuni sono ritornati ad affittare sul segmento a lungo termine con contratti a canone libero e concordato. La vicinanza alla stazione metropolitana (Notarbartolo) è un plus che stimola anche gli affitti a studenti.

Salgono del 3,4% i valori delle case nella **macroarea di Università-Brancaccio**. Nel quartiere di **Brancaccio** si segnala un leggero recupero dei prezzi perché si apprezzano i collegamenti con il resto della città e le tipologie in buono stato e che non necessitano di importanti lavori di riqualificazione. Una soluzione usata si vende a 800 € al mq. **Ciaculi** ha un'offerta abitativa molto simile a quella di Brancaccio ma prezzi leggermente più contenuti perché più distante (700 € al mq). A **Oreto Nuova** ci sono tagli molto ampi contro una domanda orientata soprattutto sui trilocali. Le case costano di più perché si tratta di un'area servita, ben collegata anche con l'autostrada e la stazione e con condomini in edilizia civile degli anni '70-'80. Negli ultimi tempi aumentano gli investitori che impiegano cifre di 20-30 mila € per acquistare un immobile che poi affittano a 350 € al mese.

Trend in crescita nel quartiere di **Villaggio Santa Rosalia**: si sono compravendute soprattutto case in buono stato che non necessitano di interventi di ristrutturazione, di cui si temono tempi e costi. Acquirenti con bassa capacità di spesa hanno determinato il calo dei prezzi delle soluzioni economiche. In questa zona si contano anche investitori che comprano per affittare a studenti e numerosi genitori di ragazzi che studiano in città. Investono meno di 100 mila €. In zona oltre all'Università sorge anche l'Ospedale Civico e per questo motivo sono numerosi i dipendenti che cercano case in affitto di cui c'è bassa offerta a causa del proliferare di B&B e casa vacanza. La zona offre immobili costruiti tra gli anni '40 e gli anni '90, prevalentemente in edilizia civile e che si valutano a 1200 € al mq. Per un bilocale si spendono intorno a 350 € al mese, per un trilocale 400-500 € al mese. La carenza di immobili in affitto spinge la domanda di acquisto dal momento che i canoni di locazioni sono elevati e c'è carenza di offerta.

Sono soprattutto investitori a muoversi intorno alla **Stazione** per realizzare una casa vacanza o un B&B. Non lontano è presente il polo di scienze matematiche, motivo per cui si praticano affitti a studenti. Una camera singola si affitta a 200-300 € al mese; l'investimento medio si aggira intorno a 70-80 mila €. Si segnalano, nell'ultimo anno, acquisti di casa vacanza da parte di persone residenti in Nord Europa. La zona è vicina al centro storico e all'Orto Botanico. L'area è divisa in due dal passaggio della rete ferroviaria che delinea un'area popolare con prezzi molto contenuti, 800 al mq, e un'altra di immobili civili degli anni '70-'80 che arrivano a 1000-1200 € al mq. Acquistano persone alla ricerca di tagli più ampi, a partire da 100 mq, con budget che oscillano tra 120 e 150 mila €. Il mercato della locazione soffre di carenza di immobili e per questo motivo i canoni di locazione sono cresciuti e un bilocale si affitta a 500 € al mese.

Continuano a crescere i prezzi nell'area di **Messina Marine** in seguito a una buona ricerca di abitazioni ma anche in seguito agli interventi di riqualificazione in corso sul territorio. Si realizzerà il porticciolo della Bandita, e sta per partire il **primo parco verde della Costa Sud** con la pista ciclabile di via Messina Marine: un collegamento moderno e sostenibile che unirà, ancora di più, la città alla sua Costa Sud. Si prevede un parco costiero suddiviso in aree pubbliche e private attrezzate, una passeggiata con piste ciclabili, il ritorno dei vecchi chalet sul mare, una rambla pedonale che scende verso il mare e persino una ruota panoramica. Prevista, inoltre, la demolizione di strutture abusive, messa in sicurezza e costiera e miglioramento della viabilità di via Messina Marine con la creazione di parcheggi e di posti barca. Un intervento interesserà parco "Libero Grassi" che sarà riqualificato ma, ancora più importante, sarà il recupero del litorale di Messina Marine. L'offerta immobiliare spazia da immobili degli anni '60 fino ad arrivare a costruzioni degli anni '80. Ci sono appartamenti e soluzioni indipendenti e si muovono famiglie del posto e giovani al primo acquisto. Per una soluzione con vista mare e posto auto si toccano anche 1000 € al mq. Acquistano prevalentemente giovani con mutuo under 36 e che investono cifre intorno a 130-150 mila €. I **futuri interventi di riqualificazione** stanno portando investitori a puntare su casa vacanza e B&B, alla luce del fatto che le zone centrali sono ormai sature. Sul mercato delle locazioni si registra scarsa offerta: i proprietari temono di affittare a potenziali inquilini morosi e preferiscono lasciare vuoto l'immobile.

In aumento del 2% i valori delle case nella **macroarea di Parco della Favorita**. E' il quartiere compreso tra via Belgio, viale Strasburgo e via dei Nebrodi, ad avere avuto *un trend particolarmente positivo insieme a via Resuttana*. Molteplici le cause: domanda sostenuta, offerta più contenuta e apertura di due fermate del tram che collega l'area con il resto della città, inclusi il centro e l'aeroporto. A cercare casa sono stati prevalentemente residenti del quartiere, spesso con legami familiari all'interno dello stesso. Nella zona di via dei Nebrodi prevalgono le abitazioni in edilizia cooperativa degli anni '70 che, al momento, si scambiano a 1600-1800 € al mq, a fronte dei 2000 € al mq necessari per acquistare su viale Strasburgo. Le abitazioni più popolari nel quartiere Resuttana hanno subito un aumento dei prezzi: parliamo di appartamenti di 80-90 mq a prezzi abbordabili (900 € al mq) che incontrano il favore dei potenziali acquirenti, soprattutto quelli più giovani. Il mercato degli affitti si scontra con un'offerta molto bassa, spesso i proprietari preferiscono tenere l'immobile.

Scendono dello 0,6 % i prezzi delle case nella **macroarea di Uditore** dove si segnala un aumento dei prezzi nel quartiere di **Parisio** e una diminuzione **in Uditore** che ha interessato in modo particolare gli immobili da ristrutturare, abbondanti nell'area che risale al periodo compreso tra gli anni '40 e gli anni '80. Si sono invece compravendute velocemente e con sconti basse le case in buono stato. Piacciono le case a ridosso del Parco Uditore. I prezzi contenuti attirano anche giovani al primo acquisto e investitori che mettono a reddito l'immobile. Si nota una maggiore attenzione da parte dei proprietari alla capacità di spesa dei potenziali inquilini. L'area è 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 in buono stato. In via Bernini sono presenti ville singole d'epoca e bifamiliari. Il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato.

L'aumento dei prezzi nel quartiere **Parisio** è stato determinato in modo particolare dalla carenza di offerta e da una domanda sia di abitazione principale sia di investimento. A cercare la prima casa sono giovani coppie e famiglie. Bilocali e trilocali sono le tipologie più compravendute. Particolarmente apprezzate sono le vie Parisio, Serra di Falco, 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. Chi acquista in zona è consapevole della vetustà degli immobili e sa già di dover mettere in conto lavori di ristrutturazione. Nella parte limitrofa a via Accardo si sviluppa un'area composta da soluzioni ex IACP degli anni '50-'60 che si scambiano a 800-1000 € al mq.

La macroarea della **Fiera** registra una crescita dei valori del 3,9% in seguito al trend dell'omonimo quartiere.