

Compravendite in crescita e prezzi in leggero calo

Nel secondo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari di Palermo hanno registrato un leggero calo del -1,7% rispetto al primo semestre dello stesso anno.

Segnali positivi anche sul fronte delle compravendite che in città nel 2018 sono state 5.526, in aumento del 7,7% rispetto al 2017.

Le richieste pervenute alle agenzie Tecnocasa e Tecnorete si focalizzano principalmente sui trilocali (44,8%) e sui quadrilocali (29,2%). Per quanto riguarda l'offerta si evidenzia una presenza simile di trilocali (33,0%), e quadrilocali (30,7%). La maggior parte dei potenziali clienti ha espresso una disponibilità di spesa inferiore a 120 mila € (47,2% dei casi), a seguire coloro che dispongono di cifre comprese tra 120 e 169 mila € (28,1%) e tra 170 e 249 mila € (17%).

TREND PREZZI PALERMO

2013
2014
2015
2016
2017
2018
-8,3%
-4,5%
-3,5%
-1,8%
+0,7%
-3,2%

Segnali positivi anche sul fronte delle compravendite che in città nel 2018 sono state 5.526, in aumento del 7,7% rispetto al 2017.

TREND COMPRAVENDITE PALERMO CITTA'

2013
2014
2015
2016
2017
2018

3.608
3.813
4.331
4.735
5.130
5.526

La macroarea del Centro è stata la sola a registrare un segno positivo sul fronte dei prezzi, nel secondo semestre 2018, con una crescita delle quotazioni del +1,2% rispetto al semestre precedente. Andamento dei valori in calo in tutte le altre macroaree del capoluogo siciliano.

MACROAREA CENTRO: lieve ripresa dei prezzi (+1,2%) rispetto al primo semestre 2018. Valori stabili nel Centro Storico, dove si rileva un aumento delle richieste e delle compravendite. Da quando è stato riqualificato e reso in parte pedonale (via Maqueda e parte di corso Vittorio Emanuele II) si è avuto anche un miglioramento dell'offerta commerciale, soprattutto della ristorazione. Ad acquistare in questa zona sono prevalentemente investitori che desiderano realizzare affitti turistici. Gli investimenti non superano quasi mai i 100 mila € per bilocali e trilocali. L'offerta immobiliare del centro storico è molto differenziata e si va dagli immobili popolari del quartiere di Ballarò difficilmente collocabili sul mercato se non a prezzi particolarmente contenuti (600 € al mq). Da segnalare che, in minor parte, ci sono anche compravendite di prima casa, tipicamente di 3-4 locali per le quali le famiglie sono disposte a spendere 130-150 mila €. Le zone più quotate sono le arterie principali ed alcune vie residenziali come via Alloro, piazza marina, ed adiacenze dove si registrano quotazioni medie intorno a 2000 – 2500 € al mq. Mediamente su via Maqueda (zona non pedonale) un buon usato si scambia a prezzi medi di 1400 € al mq, mentre su via roma i prezzi sono un po' più sostenuti. Nel centro storico è possibile anche trovare immobili di pregio, risalenti anche al Cinquecento, alcuni dei quali hanno i vincoli delle Belle Arti e pertanto possono raggiungere quotazioni elevate ma difficilmente oltre 3000 € al mq. Sul mercato delle locazioni, la domanda è alimentata soprattutto da coppie, single e professionisti che lavorano in centro. Si registra una contrazione dell'offerta di immobili in affitto dal momento che molti immobili sono destinati alla locazione turistica. I canoni mensili in una zona di media qualità sono compresi tra i 380 € dei bilocali e i 450-480 € dei trilocali; si stipulano sia contratti di natura concordata sia contratti a canone libero e la cedolare secca viene utilizzata nella quasi totalità dei casi.

MACROAREA UNIVERSITÀ-BRANCACCIO: valori in calo del 2,5% nella seconda parte dell'anno.

Quotazioni ancora in lieve calo nell'area di Oreto Nuova – Brancaccio - Ciaculli dove spesso i valori si ribassano in fase di compravendita per quegli immobili che necessitano di essere regolarizzati dal punto di vista urbanistico. A comprare in questa area della città sono in genere persone che già vivono in affitto nel quartiere ed acquistano la loro prima abitazione. La tipologia più compravenduta è il quattro locali, infatti le differenze di prezzo con i trilocali sono contenute e questo indirizza gli acquirenti verso tagli più ampi. La zona più richiesta è quella

che si sviluppa intorno a via Oreto Nuova , strada che collega la stazione centrale di Palermo con viale Regione e che porta verso l'autostrada per Catania e per Messina. Qui si possono comprare tipologie degli anni '70-'80-'90 a prezzi medi che si attestano su 750 € al mq. Quotazioni leggermente inferiori si registrano in zona Brancaccio, dove per l'acquisto di una tipologia degli anni '70 si spendono circa 650 € al mq. Più periferica l'area di Ciaculli dove si trovano abitazioni indipendenti degli anni '50 e '60 dotate di spazi esterni: i prezzi non superano i 100 mila € per tipologie già ristrutturate (in particolare su via Ciaculli). Meno servita e più periferica l'area di Croce Verde – Giardini edificata a partire dagli anni '90 e caratterizzata dalla presenza di villette. Per una villetta di 100 mq realizzata negli anni 2000 e già sanata dal punto di vista urbanistico si spendono circa 150 mila €. Da segnalare che in zona Brancaccio sono stati eseguiti i lavori per il passaggio della fibra ottica. Sempre molto attivo il mercato delle locazioni in questa area della città, i proprietari però sono molto attenti alle garanzie possedute dai potenziali inquilini. Il canone di un trilocale si attesta sui 400 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca.

MACROAREA UDITORE: prezzi in discesa del -3,3% rispetto al semestre precedente. Valori in lieve calo in zona Passo di Rigano nella seconda parte dell'anno. Il trend al ribasso è determinato da un'offerta molto alta di abitazioni in vendita, offerta che si inserisce comunque in un mercato molto dinamico dove non mancano richieste e compravendite. In questa area della città la domanda proviene prevalentemente da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale oppure della soluzione migliorativa. Le tipologie più apprezzate sono quelle posizionate al piano terra con disponibilità di spazi esterni, ma piacciono anche i piani alti laddove sia presente l'ascensore. Il quartiere Passo di Rigano è caratterizzato da tre aree distinte: quella che si sviluppa intorno a via Leonardo Da Vinci sorta negli anni '80 con valori dell'usato che si attestano su 1400-1500, la parte centrale edificata tra il 1972 ed il 1975 e composta da palazzine senza ascensore valutate 1050 € al mq e la parte alta, al confine con Bocca di Falco, dove si possono acquistare appartamenti ante '77 (spesso con sanatorie in corso) a 800-850 € al mq. Da segnalare che un paio di anni fa è stata completata l'unica palazzina nuova della zona, in via Agodart, con appartamenti venduti a 2000 € al mq. Popolare la zona di Borgo Nuovo, edificata tra il '57 ed il '65 con le abitazioni più vetuste che si concentrano nella parte alta con valori di 850 € al mq, mentre nella parte bassa si trovano appartamenti con ascensore a 1150 € al mq. Più esterna zona Baida caratterizzata dalla presenza di ville e villette costruite a partire dagli anni '70 fino ad oggi. Qui per l'acquisto di una villetta con giardino si spendono 1300 € al mq, senza giardino il prezzo scende a 750-800 € al mq, mentre il nuovo si vende a 2200 € al mq. Attivo il mercato delle locazioni in zona Passo di Rigano, dove le richieste di appartamenti in affitto provengono soprattutto da coloro che non riescono ad accedere al credito. Il canone di bilocali e trilocali da 80 mq circa si attesta su 400 € al mese, per i trilocali ed i quattro locali la spesa sale a 500 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Prezzi sostanzialmente stabili in zona Pacinotti – Lancia di Brolo nella seconda parte del 2018. Il mercato è vivace ed è alimentato soprattutto da famiglie in cerca della soluzione migliorativa, si tratta in genere di persone che vendono per poi acquistare qualcosa di più ampio ma anche, in qualche caso, tipologie più piccole in seguito alla diminuzione del numero dei componenti della famiglia. Il quartiere è comunque composto da tipologie ampie e quindi le tipologie più compravendute sono i quattro locali composti da tre camere, sala da pranzo, cucina e servizi oppure da due camere, sala da pranzo doppia, cucina e servizi. La domanda è sempre alta nella zona che si sviluppa tra le vie Pacinotti, Leonardo da Vinci e Giotto, sorta negli anni '70 ed

apprezzata perché dotata di tutti i principali servizi e perché offre costruzioni prestigiose e signorili: qui un'abitazione usata e in buono stato costa 1700 € al mq, mentre per una tipologia ristrutturata si sale a 1900 € al mq. Interessanti anche le strade laterali, come le vie Zandonai, Cilea e Umberto Giordano, caratterizzate da costruzioni risalenti agli anni '70. Sono anche presenti edifici costruiti negli anni '60, più precisamente nel perimetro compreso tra via Notarbartolo e via Tramontana, con quotazioni medie di 1600 € al mq. Esiste inoltre una zona medio-popolare che ha in via Adolfo Holm la strada principale: qui convivono piccole palazzine e grandi complessi condominiali della seconda metà degli anni '60 il cui valore oscilla tra 1300-1400 € al mq per un buon usato. Da segnalare che nel quartiere sono in corso d'opera lavori di riqualificazione delle facciate di alcuni condomini. Sempre molto alta la domanda di box e posti auto nel quartiere ma l'offerta è scarsa, in particolare nelle aree più signorili del quartiere: il valore di un box può variare tra 18 e 23 mila € e le metrature sono comprese tra 20 e 30 mq. Attivo il mercato delle locazioni alimentato da giovani coppie ma anche da single che si trovano in questa area della città per lavoro. La domanda si focalizza sui quattro locali, anche perché il quartiere non offre tagli più piccoli, ed i canoni di locazione si attestano sui 650 € al mese. Dal 2017 in poi la tipologia contrattuale più utilizzata è quella a canone concordato con cedolare secca.

MACROAREA PARCO DELLA FAVORITA: calo delle quotazioni pari al -1,3%

Stabili i prezzi in zona Restivo-Campania nella seconda parte dell'anno. In questa area della città le richieste provengono da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Il taglio più richiesti è il 4 locali, dotato di ascensore. Quest'area si è sviluppata tra gli anni '60 e '70 nella parte nord di Palermo. Tra via Abruzzi, largo Friuli e via Liguria ci sono appartamenti di 3 e 4 locali che si valutano da 1300-1600 € al mq. I prezzi sono simili anche per le soluzioni di 5 e 6 locali dell'area residenziale identificata tra viale Campania, via Ausonia, via Emilia e via Empedocle Restivo. L'area di largo Zappalà e largo Geraci si configura come un quartiere a sé stante, dove si trovano appartamenti in palazzine ex case popolari IACP costruzione anni 50 da 3/4 piani senza ascensore che si valutano tra 1000 e 1200 € al mq. Sempre molto alta la domanda di immobili in affitto in zona Restivo-Campania, anche se l'offerta è bassa. A cercare sono soprattutto famiglie, mentre sporadicamente si affitta a lavoratori trasfertisti. Questi ultimi scelgono bilocali arredati che si affittano a 450-550 € al mese, le famiglie invece preferiscono tagli ampi non arredati, ad esempio un 4 locali si affitta a 550-600 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone libero ed a canone concordato con cedolare secca.

MACROAREA FIERA: ribasso dei valori pari al -1,7% rispetto al semestre precedente

Ancora il lieve calo le quotazioni in zona Notarbartolo-Leopardi-Sperlinga nella seconda parte dell'anno. I ribassi si evidenziano soprattutto su tipologie ampie, molto presenti in questa area della città. Le richieste provengono principalmente da famiglie ed i tagli più richiesti sono quelli composti da 4 e da 5 locali. Da segnalare inoltre qualche acquisto per investimento ed in questo caso si scelgono bilocali oppure tagli molto ampi da poter frazionare. Le famiglie in cerca dell'abitazione principale hanno una disponibilità di spesa che si attesta mediamente tra 250 e 300 mila € e la domanda si focalizza sui piani medio-alti, preferibilmente dotati di posto auto, anche se l'offerta di questi ultimi è bassa. Chi compra per affittare sceglie in genere bilocali che in questa area della città si possono acquistare con una spesa media di 160-170 mila €, da segnalare anche qualche acquisto di tagli molto ampi da frazionare e poi rivendere oppure affittare, in questo caso la disponibilità di spesa sale e non va oltre i 300 mila €. La domanda di appartamenti in affitto è buona grazie alla presenza della stazione ferroviaria, della fermata

della metropolitana e di alcune facoltà universitarie: per questo motivo a cercare in zona sono sia studenti sia lavoratori trasfertisti, oltre a coppie e famiglie. Il canone di un bilocale si attesta su 450 € al mese, mentre per i tagli ampi, ad esempio un 5 locali ristrutturato, la spesa sale a 700 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio oppure a canone concordato con cedolare secca. L'area che si sviluppa intorno a via Giusti e alla zona Magnolie è sempre la preferita da parte dei potenziali acquirenti: si possono trovare condomini degli anni '60-'70 ma anche ex case popolari ormai riscattate che piacciono perché hanno box e cantina. Le quotazioni per un appartamento ristrutturato sono comprese tra 1900 e 2000 € al mq, ma possono toccare 2100-2200 € al mq nell'area tra via Sciuti e via della Libertà, in particolare intorno a piazza Unità d'Italia e viale Francesco Scaduto, dove le abitazioni sono di natura signorile. Su via Notarbartolo ci sono poi grandi palazzi degli anni '70 che costano tra 1700-1800 € al mq allo stato originario e 1900-2000 € al mq ristrutturati. Più popolare la zona di via Lazio che presenta aree tranquille e poco caotiche e che si valutano a prezzi medi di 1700-1800 € al mq.