

Report semestrale a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

## UFFICIO STUDI GABETTI: PALERMO CONFERMA SEGNALI POSITIVI PER MERCATO RESIDENZIALE: +7,9% le transazioni nel 2017

### Il riallineamento dei prezzi favorisce la ripresa delle compravendite

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo palermitano ha confermato un andamento positivo per il mercato residenziale.

La discesa delle quotazioni, -2,2% nel primo semestre dell'anno e -0,4% nel secondo semestre, ha dato stimolo al mercato.

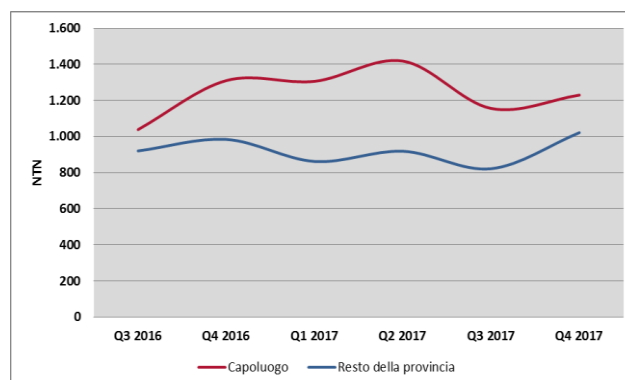
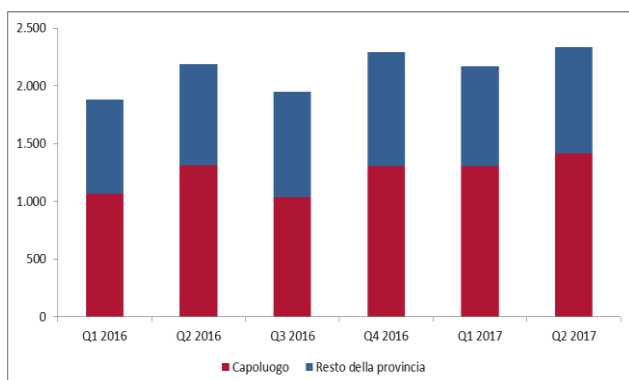
Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 5.109 transazioni nel 2017, +7,9% rispetto al 2016.

Un altro dato positivo, che contribuisce al maggiore dinamismo di mercato, è relativo alle tempistiche medie di vendita. In media, secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2017, i tempi medi di vendita sono stati intorno ai 4,7 mesi.

Gli sconti in sede di chiusura delle trattative, nel secondo semestre 2017, sono stati mediamente intorno al 14%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

### Transazioni residenziali a Palermo per trimestre e variazione tendenziale

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) PALERMO (Q1 2017 - Q4 2017)					TASSO TENDENZIALE (Q1 2017 - Q4 2017)				
PALERMO	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	PALERMO	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	1.306	1.418	1.156	1.230	Capoluogo	22,3%	7,5%	11,3%	-6,1%
Resto della provincia	862	918	822	1.022	Resto della provincia	5,7%	3,6%	-10,7%	3,8%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## CENTRO STORICO

Andando nel dettaglio delle macrozone, nel **Centro Storico** siamo intorno ai 2.000 € al mq per il signorile ristrutturato, mentre per le soluzioni medie e signorili in buono stato siamo tra i 1.150 e i 1.600 € al mq.

I *top prices* si registrano in zona **Centro Storico – Pregio**; qui per un signorile ristrutturato si spendono in media intorno ai 2.400 € al mq. Le soluzioni di particolare pregio possono distanziarsi dalle medie evidenziate.

In zona **Centro Storico – Kalsa** le quotazioni per immobili signorili in buone condizioni si attestano intorno ai 1.650 € al mq, mentre siamo a 1.300 € al mq per l'usato medio in buono stato. In zona **Ballarò – Albergheria** siamo sui 1.200 € al mq per il medio in buono stato.

In tutte le zone, abbiamo anche un'offerta di immobili di tipologia economica, con quotazioni intorno agli 800-1.000 € al mq in caso di soluzioni in buono stato manutentivo.

## ZONA CENTRALE

Il **Centro** della città mantiene il suo *appeal* per il target medio alto; i *top prices* si registrano in zona **Politeama**, dove per un signorile ristrutturato le quotazioni sono intorno ai 2.500 € al mq. Le soluzioni signorili in buono stato hanno invece quotazioni che si attestano intorno ai 2.200 € al mq. L'usato medio in buono stato è invece intorno ai 1.800 € al mq.

Come sottolinea **Mario Costa**, titolare dell'Agenzia Grimaldi Palermo Politeama:

*“Nel secondo semestre del 2017, le zone più ricercate sono state Politeama, Libertà e Mondello. Per le prime due, le tipologie maggiormente richieste sono i bilocali e i trilocali per un budget di spesa medio che varia dai 100 ai 180.000€, mentre a Mondello si prediligono i quadrilocali per un budget di spesa medio intorno ai 250-300.000€. Le caratteristiche preferite dagli acquirenti sono il terrazzo, nelle zone centrali, e uno spazio esterno e la vicinanza al mare per Mondello. I tempi medi di vendita variano dai 4 mesi, se il prezzo dell'immobile è in linea con il mercato, agli 8 mesi; mentre si è riscontrato uno sconto medio in fase di chiusura delle trattive che varia dal 10 al 12%. Il mercato degli affitti è attivo soprattutto nella zona centrale; si ricercano in particolare bilocali, trilocali e quadrilocali possibilmente già arredati.”*

Quotazioni leggermente inferiori, ma sempre piuttosto alte, in zona **Libertà – Croci e Terrasanta – Cusmano**, dove il signorile in buono stato è sui 2.050 € al mq per la prima zona e sui 1.750 € al mq per la seconda.

Come sottolinea **Benedetto Ognisanto**, dell'Agenzia Gabetti Palermo Sampolo:

*“Nel secondo semestre del 2017, si è registrato un volume di compravendite in crescita rispetto agli anni passati. La tipologia maggiormente richiesta è stata il quadrilocale signorile in buono stato intorno ai 120 mq, per un budget di spesa medio di 200-220.000€. La zona più ricercata si conferma il Centro con qualche richiesta anche nel Centro Storico. Le caratteristiche di maggior importanza per gli acquirenti sono state la centralità dell'immobile, la possibilità del posto auto e la presenza del terrazzo, quest'ultimo molto richiesto, ma che trova poco riscontro nell'offerta”.*

## FASCIA SEMICENTRALE E PRIMA PERIFERIA

Mantengono un certo *appeal* anche le zone **Libertà – Villabianca, Don Bosco, Matteotti, Magnolie, Zona Stadio e Strasburgo** con quotazioni, per immobili signorili in buone condizioni, che variano dai 1.750 ai 2.000 € al mq.

Le zone **Paternò – Palagonia e Leonardo da Vinci – Campolo** presentano valori molti simili, siamo intorno ai 1.800 € al mq per soluzioni medie in buone condizioni che possono arrivare fino a 2.000 – 2.100 € al mq per immobili in ottimo stato.

Quotazioni inferiori spostandosi verso le zone **Duca della Verdura, Michelangelo – Uditore e Leonardo da Vinci Alta**. Per l'usato in buono stato i prezzi variano dai 1.350 ai 1.650 € al mq.

La zona **Tribunale** presenta quotazioni che si attestano intorno ai 1.500 € al mq per soluzioni medie in buone condizioni. In zona **Noce – Parisio** e in zona **Zisa** siamo intorno ai 1.200 € al mq per immobili della stessa categoria.

Quotazioni simili nelle zone **Calatafimi – Indipendenza, Calatafimi Bassa – Villatasca, Università, Civico, Montegrappa – Civico, Policlinico – Oreto Vecchia e Villa a Mare – Foro Italico – Villa Giulia – Orto Botanico** dove l'usato in buona stato è su valori che variano dai 1.000 ai 1.400 € al mq.

Come sottolinea **Andrea Arcuri**, titolare agenzia Professionecasa Palermo Politeama – Libertà:

*“Nel secondo semestre del 2017 si è registrato un volume di compravendite in lieve crescita rispetto al semestre precedente. Le tipologie maggiormente richieste sono state i trilocali e i quadrilocali, per un budget di spesa massimo di 200.000€. Da sottolineare anche la richiesta di immobili di pregio nel Centro Storico per budget di spesa superiori. Le zone più ricercate sono state quelle centrali o quelle della prima periferia residenziale, in particolare corso Calatafimi e via Oreto Nuova. Fra le caratteristiche più importanti dagli acquirenti si segnalano le due camere da letto e la presenza di un ampio balcone”.*

Quotazioni che diminuiscono procedendo verso la fascia costiera meridionale. Nelle zone **Messina Marine – Bandita, Messina Marine – Romagnolo, Brancaccio, Stazione – Corso dei Mille, Oreto Nuova e Falsomieie** per immobili usati in buone condizioni siamo intorno ai 900 – 1.200 € al mq.

Come sottolinea **Michelangelo Buttitta**, titolare dell'Agenzia Gabetti Palermo Politeama:

*“Nel secondo semestre del 2017, si è registrato un volume di compravendite in aumento, in un contesto dove sia domanda che offerta sono aumentate. Le zone più richieste, da chi cerca casa per risiedervi, sono quelle che si estendono da viale Regione Siciliana verso il mare (con limite settentrionale su via Belgio e con limite meridionale delimitato dai quartieri Oreto e Oreto Nuova). La tipologia maggiormente richiesta è il quadrilocale per un budget di spesa medio che varia dai 170 ai 200.000€ a seconda della zona e delle pertinenze. Piano terra con giardino e piano alto con terrazzo sono le caratteristiche più richieste; in Centro la possibilità del posto auto fa la differenza”.*

Quotazioni leggermente maggiori lungo la prima fascia costiera settentrionale. In zona **Arenella** per soluzioni signorili siamo tra i 1.200 e i 1.700 € al mq a seconda della tipologia dell'immobile. Nelle zone **Porto, Borgo Vecchio, Fiera – Cantieri e Montepellegrino** i prezzi sono abbastanza simili; siamo tra i 1.200 e i 1.500 € al mq per l'usato in buono stato.

## FASCIA COSTIERA NORD

La fascia costiera settentrionale mantiene il suo *appeal* per il target medio alto. I *top prices* si registrano in zona **Mondello – Viale Venere** dove siamo intorno ai 2.600 € al mq per soluzioni signorili in ottimo

stato e in zona **Mondello – Valdesi** con 2.400 € al mq. Segue **Capo Gallo** con valori che variano, a seconda della categoria, dai 1.850 ai 2.200 € al mq per immobili signorili. Quotazioni simili per **Partanna – Mondello, Tommaso Natale** e **Sferracavallo – Barcarello** con prezzi intorno ai 1.500 – 1.750 € al mq per il signorile in buono stato.

## PERIFERIA

In zona **Baida** si hanno le quotazioni maggiori nell'ambito della Periferia Sud: siamo sui 2.000 € al mq per immobili signorili in buone condizioni. Segue **Calatafimi Alta**, che ha valori simili per l'usato medio in buono stato (1.400 € al mq), **Calatafimi - Pagliarelli** (1.350 € al mq), **Michelangelo** (1.300 € al mq), **Altarello – Boccadifalco** e **Perpignano Alta**, rispettivamente a 1.250 e 1.200 € al mq, infine **Villagrazia – Bonagia, Passo di Rigano** e **Borgo Nuovo** dove siamo intorno ai 1.000 – 1.100 € al mq.

Nella Periferia Nord, in zona **Resuttana – San Lorenzo – Cardillo** siamo tra i 900 e i 1.400 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda della classe dell'immobile. Infine in zona **Pallavicino – Z.E.N.**, siamo intorno ai 1.100 – 1.250 € al mq.