

A Palermo boom del centro

Alcune zone del reticolo storico sono diventate ambite quanto le residenziali più tradizionali, grazie anche agli interventi di riqualificazione del Comune. E i prezzi in zona adesso sono in aumento. Fino a sei mesi per vendere

DI ANTONIO GIORDANO

Nel primo semestre 2019, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi **Gabetti**, presso le agenzie **Gabetti**, Professionecasa e Grimaldi, Palermo ha confermato un andamento tendenzialmente positivo per il mercato residenziale. E alcune zone del centro storico come Via Maqueda (complici anche le pedonalizzazioni decise dalla amministrazione comunale) sono diventate ambite quanto quelle residenziali più tradizionali come Via Libertà o via Sciuti. Nel primo semestre del 2019, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 2.832 transazioni, +0,8% rispetto allo stesso periodo del 2018. Per quanto riguarda le quotazioni hanno avuto una lieve flessione (-0,9%) rispetto al semestre precedente. Le tempistiche medie di vendita, secondo quanto emerge dalle agenzie **Gabetti**, Professionecasa e Grimaldi, nei primi mesi del 2019 sono state intorno ai 4-5 mesi. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative, sono stati mediamente intorno al 12-13%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari. Andando nel dettaglio delle macrozone, nel Centro Storico siamo intorno ai 2.000 euro al mq per il signorile ristrutturato, mentre per le soluzioni medie e signorili in buono stato siamo tra i 1.350 e i 1.800 euro al mq. I top prices si registrano in zona Centro Storico-Pregio: qui per un signorile ristrutturato si spendono in media 2.350 euro 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 sui 1.600 euro al mq, mentre siamo a 1.250 euro al mq per l'usato medio in buono stato. In zona Ballarò-Albergheria si riscontrano valori sui 1.100 euro al mq per il medio in buono stato. Per Giuseppina Agostoni, titolare dell'agenzia **Gabetti** di Palermo Maqueda: «In zona Maqueda il primo semestre 2019 è stato caratterizzato da un periodo di crescita nel mercato delle compravendite, con un aumento importante della domanda in acquisto, soprattutto ai fini di investimento. Le famiglie ricercano prevalen-

temente i trilocali e quadrilocali entro i 120 metri quadri in buono stato. Via Maqueda si riconferma una delle zone più ambite, insieme a via Libertà e via Sciuti, mentre le dotazioni più richieste risultano essere gli spazi esterni vivibili come i terrazzi, insieme ai doppi servizi e il posto auto. I tempi medi di vendita si sono contratti per immobili a prezzo, mentre gli sconti in fase di chiusura della trattativa si attestano sul 10%». In tutte le zone, abbiamo anche un'offerta di immobili di tipologia economica, con quotazioni intorno agli 800-900 euro al mq in caso di soluzioni in buono stato manutentivo. Come commenta Patrizia Nascia, titolare dell'agenzia Grimaldi di Palermo Indipendenza: «Nei primi mesi del 2019, a Palermo si è osservato un andamento positivo del mercato immobiliare, con una domanda di acquisto in aumento anche e soprattutto nel Centro Storico grazie a interventi di riqualificazione in cui si registrano, in alcuni casi, quotazioni a rialzo. Gli acquirenti sono interessati

sia all'acquisto della casa per utilizzo diretto che come investimento ad uso ricettivo. Le tipologie più richieste sono state prevalentemente i trivani da ristrutturare, con terrazzo e in piani medio-alti con un budget di spesa medio non superiore ai 100 mila euro. Gli immobili, se con un buon rapporto qualità/prezzo, sono stati mediamente venduti in quattro mesi». 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 2.450 euro al mq. Le soluzioni signorili in buono stato hanno invece quotazioni che si attestano intorno ai 2.200 euro al mq. L'usato medio in buono stato è invece intorno ai 1.800 euro al mq. Come commenta Andrea Arcuri, titolare dell'agenzia Professionecasa di Palermo Politeama: «In zona Politeama nel primo semestre 2019 si è osservata una leggera ripresa del mercato delle compravendite, che sta determinando l'assorbimento dell'offerta presente sul mercato. Il cliente medio è, da un lato, la famiglia, alla ricerca di soluzioni di taglio ampio di 4-5 vani, preferibilmente già in buono stato, e dall'altro l'investitore, che predilige monocali e bilocali, per la successiva messa a reddito o per la conversione a piccole botteghe artigianali. Di particolare importanza in un immobile sono il terrazzo, i doppi servizi e il posto auto. Riguardo ai tempi medi di vendita, un immobile a prezzo viene generalmente assorbito circa in sei mesi, mentre gli sconti in fase di chiusura della trattativa mediamente si aggirano intorno al 10%». (riproduzione riservata)

