



PALERMO/ MERCATO IMMOBILIARE: LA RIPRESA E' ANCORA LONTANA

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Palermo, 29 novembre 2017– *“In un quadro di maggiore vitalità del mercato immobiliare gli indicatori rilevati nel corso del secondo semestre dell'anno non consentono di annoverare Palermo tra i mercati in avvio di ripresa. Rispetto alla precedente rilevazione, i prezzi di compravendita hanno registrato performance negative in tutti i comparti”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

Nella seconda parte dell'anno il **mercato residenziale** palermitano non ha mostrato segni di miglioramento. Sul versante dei prezzi si è assistito a un calo che ha interessato tutte le zone della città, con riferimento sia alle abitazioni usate sia alle nuove. Il mercato di queste ultime ha registrato flessioni maggiori su base semestrale e annuale, evidenziando una riduzione media rispettivamente pari a -1,6% e -2,4%. I tempi medi di vendita restano pressoché invariati rispetto al semestre precedente (6,2 mesi per le abitazioni usate e 6 per quelle nuove). Nonostante gli sconti sui prezzi inizialmente richiesti per il nuovo e per l'usato siano in calo (rispettivamente 9,5% e 16,5%), si confermano tra i più alti registrati sul territorio nazionale. Nel secondo semestre dell'anno il mercato della locazione ha evidenziato variazioni negative (-1,1% su base semestrale e -1,9% su base annuale), prevalentemente a causa della fragilità dei mercati cittadini semicentrali e periferici. I tempi medi di locazione rimangono stabili attestandosi nell'ordine dei 3,5 mesi, mentre sul fronte dei rendimenti potenziali lordi si assiste a un'invarianza del dato che si mantiene da più semestri pari al 5,6%.

Prosegue nel secondo semestre la congiuntura negativa del **mercato direzionale** palermitano. I valori di compravendita sono ulteriormente calati e la situazione risulta più critica nelle periferie dove si sono toccate punte del -2,7% e del -4,4% (rispettivamente su base semestrale e su base annua). Per concludere una compravendita sono necessari in media 9 mesi, mentre lo sconto accordato si conferma pari al 18,5%. Non risulta migliore la situazione relativa al segmento dell'affitto; la variazione dei prezzi ha fatto segnare -1,4% su base semestrale, mentre i tempi di locazione hanno si sono lievemente contratti registrando un dato medio pari a 5,7 mesi. In lieve aumento, in conseguenza della dinamica dei prezzi, i rendimenti potenziali lordi da locazione, attualmente pari al 5,2%.

Il **comparto commerciale** nell'ultimo semestre presenta un andamento negativo più marcato rispetto agli altri comparti. Con riferimento al segmento della compravendita, una flessione del -1,4% su base semestrale ha consentito un modesto incremento dell'attività transattiva, che si mantiene tuttavia su livelli insufficienti. La debolezza del quadro è ulteriormente testimoniata dall'allungamento dei tempi medi di vendita passati da 7,5 a 8,5 mesi. Non migliora la situazione relativa al segmento della locazione, che continua a non mostrare segni di ripresa. La precarietà del quadro è più accentuata, come di consueto, nelle zone periferiche dove si sono registrate contrazioni pari all'1,7% e al 3,3% rispettivamente su base semestrale e annuale. Anche nel comparto commerciale si assiste a una lieve riduzione dei tempi medi di locazione passati da 5 a 4,8 mesi.

Nel corso del 2017 il **mercato dei capannoni** presenta segnali di debolezza accentuati da un arretramento dei valori. In particolare, con riferimento ai prezzi di capannoni nuovi e usati, la variazione annuale si è attestata rispettivamente intorno al -1,3% e -2,2%. L'abbassamento dei valori ha probabilmente favorito una maggiore accessibilità al mercato da parte della domanda, come dimostra l'andamento dei tempi medi di vendita passati da 12,5 a 12 mesi. Analoga la situazione sul versante locativo, dove a fronte di un dato negativo relativo ai canoni dei capannoni usati (-3,2%) si registra una diminuzione dei tempi medi di affitto passato da 8,5 a 7,8 mesi.

Le previsioni degli operatori per i primi mesi del 2018 non paiono improntate all'ottimismo. L'evidente eccesso di offerta, che caratterizza sia il mercato della compravendita sia quello degli affitti, rappresenta un elemento di penalizzazione delle prospettive.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164