



Agenzia del  
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010  
Settore Residenziale

schede regionali

**Sicilia**

a cura dell'ufficio

---

## **Statistiche e studi** sul mercato immobiliare

**Direzione Centrale**  
**Osservatorio Mercato Immobiliare**  
**e Servizi Estimativi**  
dc\_omise@agenziaterritorio.it

**Caterina Andreussi**  
Area Osservatorio Mercato Immobiliare  
(responsabile)

**Maurizio Festa**  
Statistiche e studi sul mercato immobiliare  
(responsabile)

**Gennaro Chirola**  
**Erika Ghirardo**  
**Emilio Saporito**  
**Alessandra Storniolo**  
**Alessandro Tinelli**  
**Gregorio Venditti**  
(collaboratori)

## Indice

Le compravendite .....	2
I volumi .....	2
Le dimensioni .....	9
Le pertinenze .....	13
Le quotazioni.....	14
Il fatturato .....	16
I mutui ipotecari .....	18
I volumi .....	18
Il capitale e il tasso.....	23
Fonti e criteri metodologici .....	26
Indice delle tabelle.....	29
Indice delle figure .....	29

## Le compravendite

### I volumi

In questo capitolo si riporta l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della regione Sicilia. Si fornisce una panoramica sui volumi compravenduti (NTN), sull'entità delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 per la regione continua a registrare un andamento discendente dei volumi di abitazioni scambiate, iniziato già nel 2006 e in particolar modo nei capoluoghi (Figura 1).

La Sicilia registra 45.171 transazioni che rappresentano circa il 7,4% dell'intero mercato residenziale nazionale. Palermo e Catania rappresentano insieme circa il 44% del mercato regionale con percentuali del 23% e del 21% rispettivamente (Figura 2).

Come riportato in Tabella 1, la flessione del mercato residenziale di questa regione nel 2009 risulta rispetto al 2008 pari a -9,6%, livello di circa un punto percentuale inferiore al calo nazionale pari al -10,9%. Il calo della regione Sicilia risulta più accentuato nei comuni capoluogo, -10,8%, rispetto ai comuni del resto della provincia, -9%.

Entrando nel dettaglio provinciale, risulta evidente un netto calo delle transazioni per tutte le province. La diminuzione più accentuata si registra per Ragusa, -14,8%, percentuale che sale al -16% circa se si considera il solo capoluogo, e si attesta sul -14,4% nei comuni non capoluogo. Intorno al -11% le flessioni delle province di Catania e Trapani. Palermo mostra un calo del -10,3%, simile il calo a Messina, -9,5%, infine Caltanissetta scende del -4,1% e Agrigento del -3%. Per quasi tutte le province i cali maggiori si sono avuti nei capoluoghi. L'unica eccezione è rappresentata da Palermo dove il calo maggiore si rileva nei comuni del resto della provincia.

Il valore dell'IMI è pari nel 2009 per l'intera regione a 1,51%, la percentuale è leggermente più elevata se si considerano i soli capoluoghi, 1,75% e inferiore nei comuni del resto della provincia 1,41%. Analogamente al NTN, l'IMI a livello regionale, subisce una variazione negativa pari al -0,18 punti percentuali, di cui -0,22 punti per i soli capoluoghi e -0,16 punti nel resto delle province. Anche se con intensità diverse la differenza negativa di IMI si è verificata in tutte le province. Come per il NTN è Ragusa a mostrare il calo più elevato con -0,33 punti percentuali, pari al -0,36 punti nei capoluoghi e a -0,32 punti nel resto della provincia. La diminuzione minore si conferma per Agrigento, -0,06 punti percentuali.

Attraverso i numeri indici a base fissa nel 2004 si sono evidenziati gli andamenti delle transazioni e dell'IMI degli ultimi sei anni. Le serie del NTN di Figura 3 mostrano per tutte le province una flessione iniziata nel 2007 che si è accentuata nei due anni successivi per contrarsi leggermente nel 2009; fa eccezione Messina che ha fatto registrare un aumento ancora nel 2007.

Gli andamenti dell'IMI (Figura 4) mostrano flessioni in tutte le province, sia nei capoluoghi che nel resto della provincia dal 2007. Per molte province la flessione era in atto dal 2006, con l'unica eccezione della provincia di Messina che nel 2007 mostrava un aumento dell'IMI interamente dovuto all'aumento della dinamicità nel capoluogo.

Dalla mappa della distribuzione comunale del NTN del 2009 (Figura 5) si nota che nella regione solo 3 comuni presentano un numero superiore a 2.000 transazioni nell'anno: Catania, Messina e Palermo. Il 51,6% dei comuni cade nella classe con NTN tra 1 e 50, comuni concentrati soprattutto nelle province di Palermo e Messina.

La mappa dell'IMI (Figura 6) evidenzia che il 93% dei comuni ha un valore IMI inferiore al 2% e, in particolare, il 67% dei comuni cade nella classe tra 1% e 2%.

Come mostrato nella Tabella 2, i comuni maggiori, con più di 25.000 abitanti, rappresentano circa l'11% del totale dei comuni della regione, ma rappresentano circa il 58% del totale delle transazioni. Pur rappresentando una quota del 50,5%, il mercato dei comuni con meno di 5.000 abitanti è circa il 9,9% del totale del NTN della regione. I comuni intermedi, 38% dei comuni, rappresentano invece il 32% circa delle transazioni. La maggiore dinamicità del mercato, rappresentata dall'IMI, si ha nei comuni maggiori con un valore pari a 1,63%. Il prezzo medio regionale per unità di superficie risulta pari a 950 €/mq, quello dei comuni maggiori è pari a circa 1.100 €/mq, mentre quello dei comuni minori e intermedi è di circa 600 €/mq e 800 €/mq rispettivamente.

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

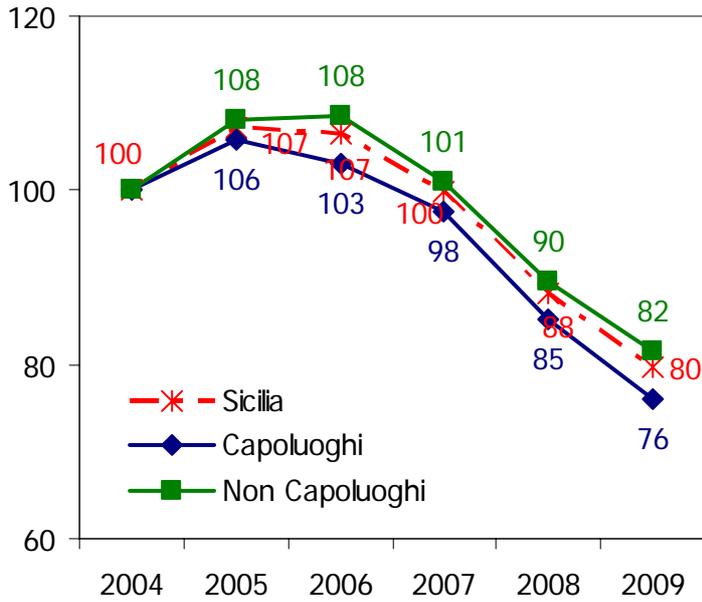


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

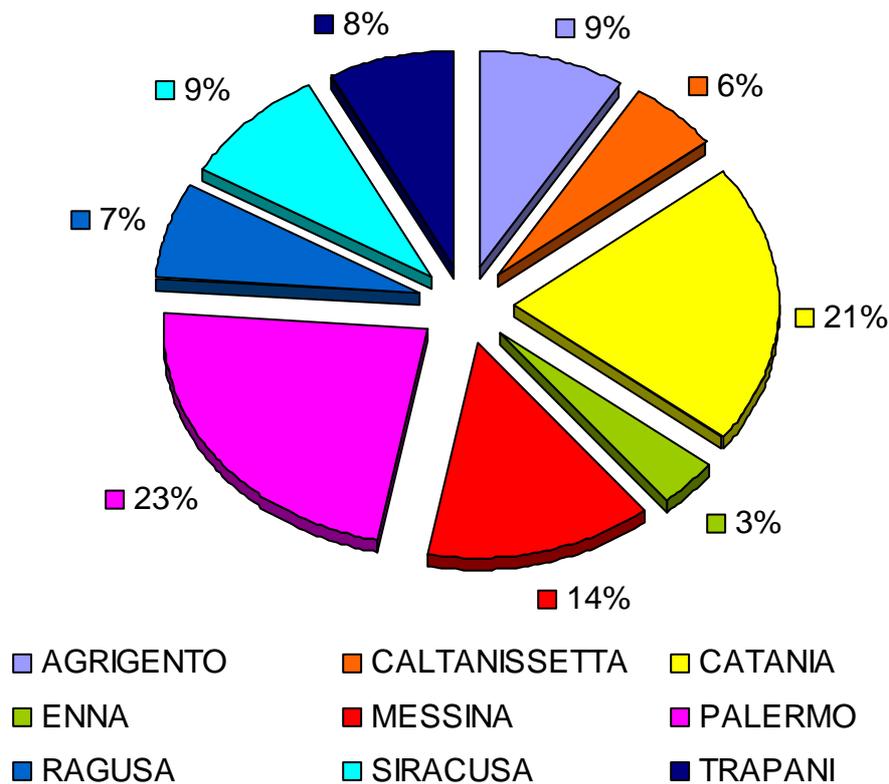
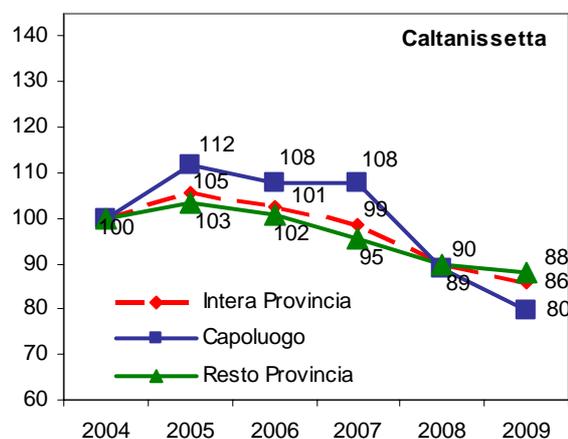
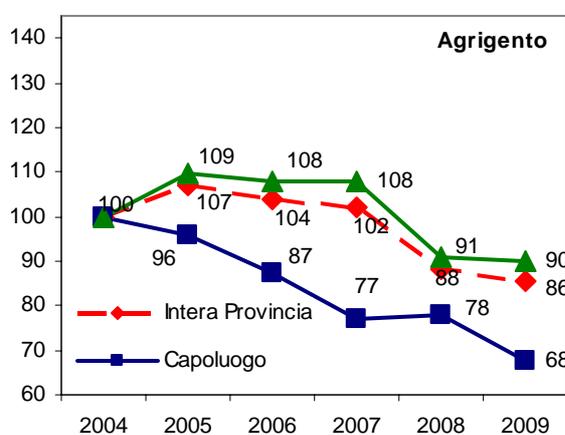


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	Var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
AGRIGENTO	3.977	-3,0%	1,29%	-0,06
CALTANISSETTA	2.549	-4,1%	1,42%	-0,08
CATANIA	9.580	-11,4%	1,64%	-0,23
ENNA	1.560	-0,7%	1,29%	-0,02
MESSINA	6.351	-9,5%	1,50%	-0,17
<b>PALERMO</b>	<b>10.420</b>	<b>-10,3%</b>	<b>1,52%</b>	<b>-0,19</b>
RAGUSA	3.233	-14,8%	1,66%	-0,33
SIRACUSA	3.928	-10,0%	1,71%	-0,20
TRAPANI	3.572	-11,1%	1,31%	-0,18
<b>SICILIA</b>	<b>45.171</b>	<b>-9,6%</b>	<b>1,51%</b>	<b>-0,18</b>
Capoluogo	NTN 2009	Var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
AGRIGENTO	608	-13,4%	1,59%	-0,27
CALTANISSETTA	631	-10,1%	1,54%	-0,20
CATANIA	2.882	-15,2%	1,72%	-0,31
ENNA	242	-3,6%	1,40%	-0,07
MESSINA	2.535	-11,3%	1,98%	-0,27
<b>PALERMO</b>	<b>5.289</b>	<b>-7,9%</b>	<b>1,68%</b>	<b>-0,15</b>
RAGUSA	854	-15,9%	1,76%	-0,36
SIRACUSA	1.278	-3,0%	2,03%	-0,08
TRAPANI	692	-17,3%	1,74%	-0,38
<b>SICILIA</b>	<b>15.012</b>	<b>-10,8%</b>	<b>1,75%</b>	<b>-0,22</b>
Resto Provincia	NTN 2009	Var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
AGRIGENTO	3.369	-0,8%	1,25%	-0,03
CALTANISSETTA	1.918	-2,0%	1,38%	-0,04
CATANIA	6.697	-9,6%	1,61%	-0,19
ENNA	1.318	-0,2%	1,28%	-0,01
MESSINA	3.816	-8,2%	1,29%	-0,13
<b>PALERMO</b>	<b>5.131</b>	<b>-12,7%</b>	<b>1,39%</b>	<b>-0,23</b>
RAGUSA	2.379	-14,4%	1,63%	-0,32
SIRACUSA	2.651	-13,0%	1,59%	-0,24
TRAPANI	2.880	-9,4%	1,24%	-0,15
<b>SICILIA</b>	<b>30.160</b>	<b>-9,0%</b>	<b>1,41%</b>	<b>-0,16</b>

Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



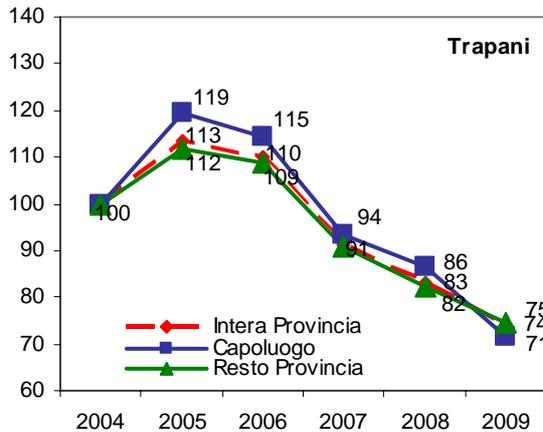
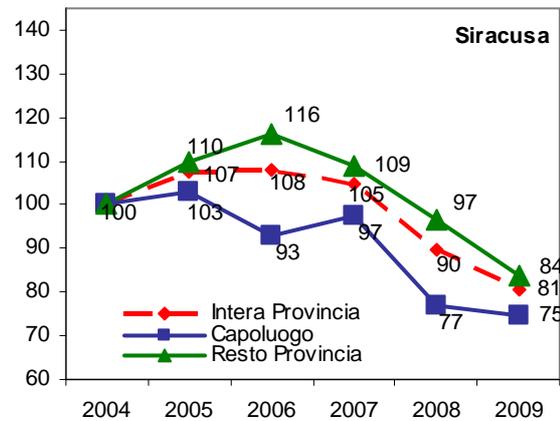
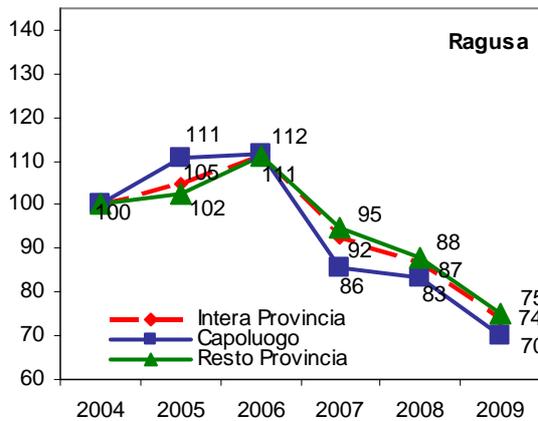
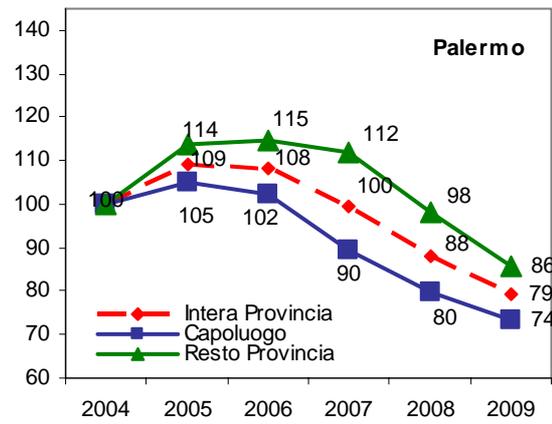
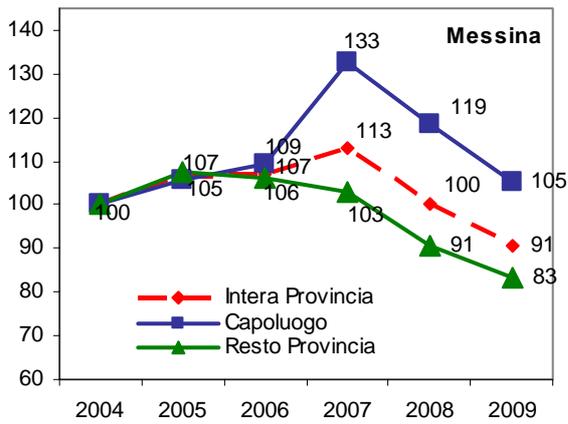
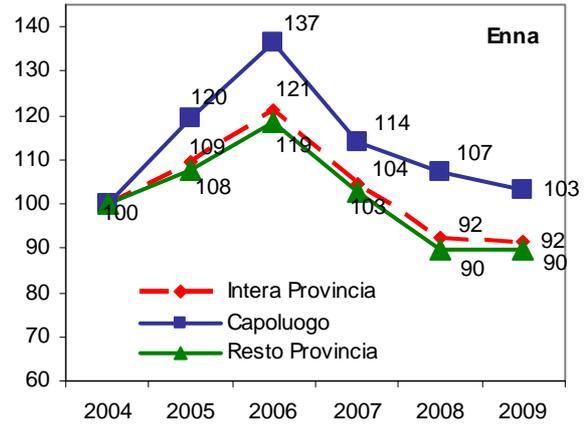
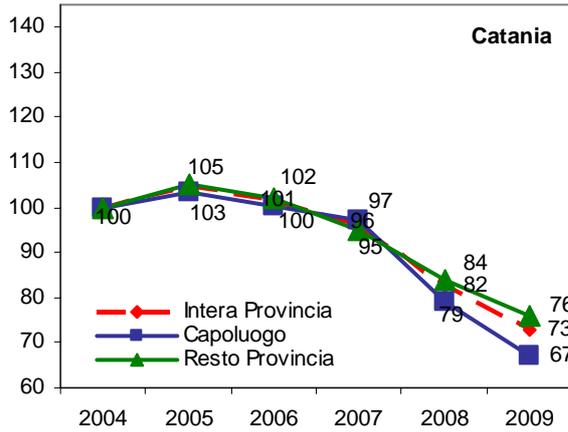
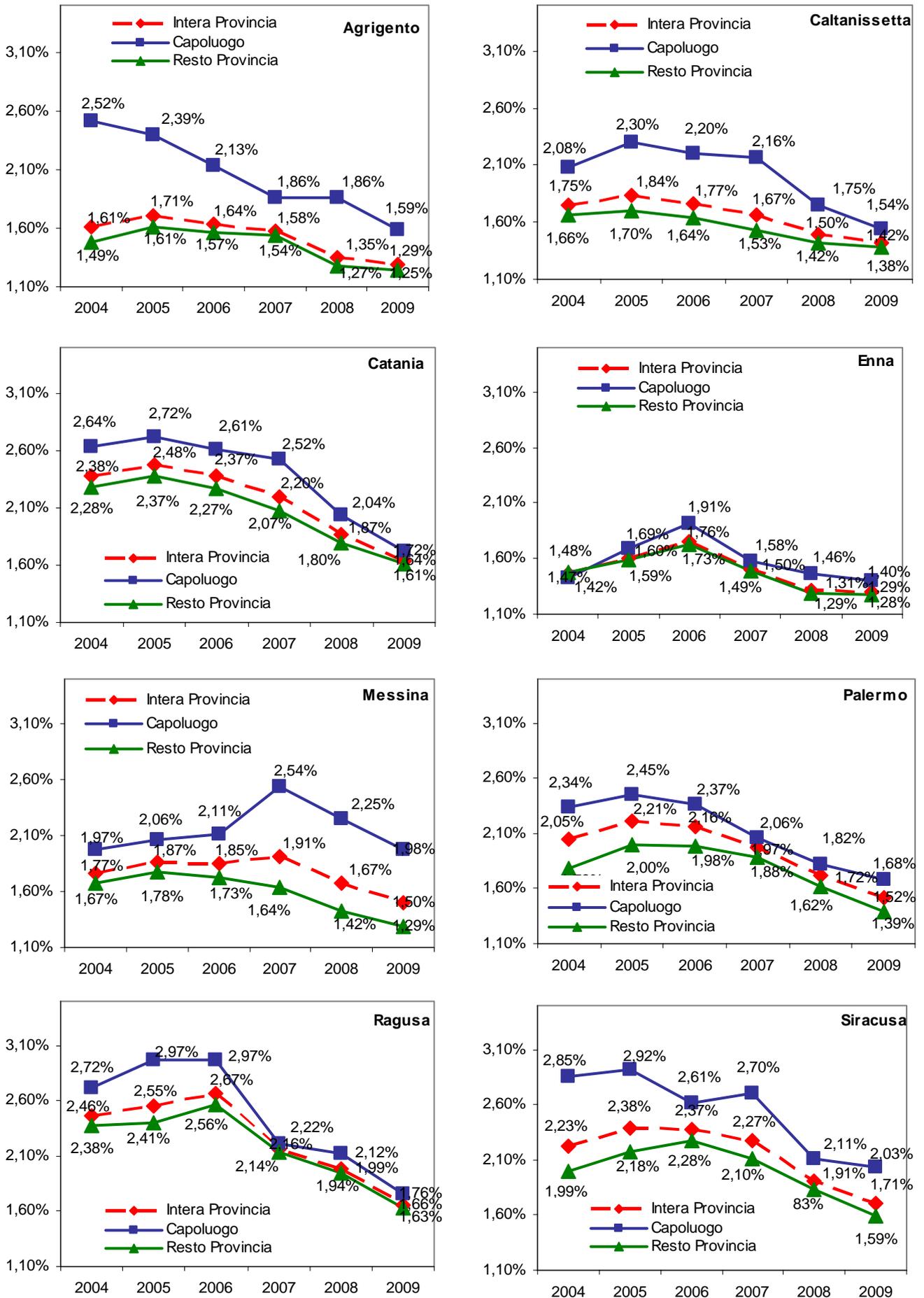


Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



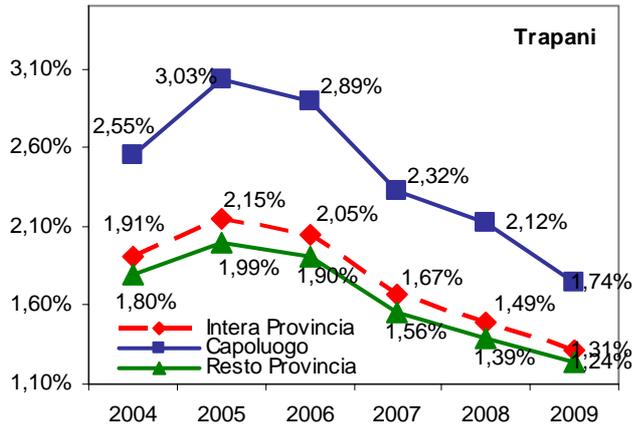


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

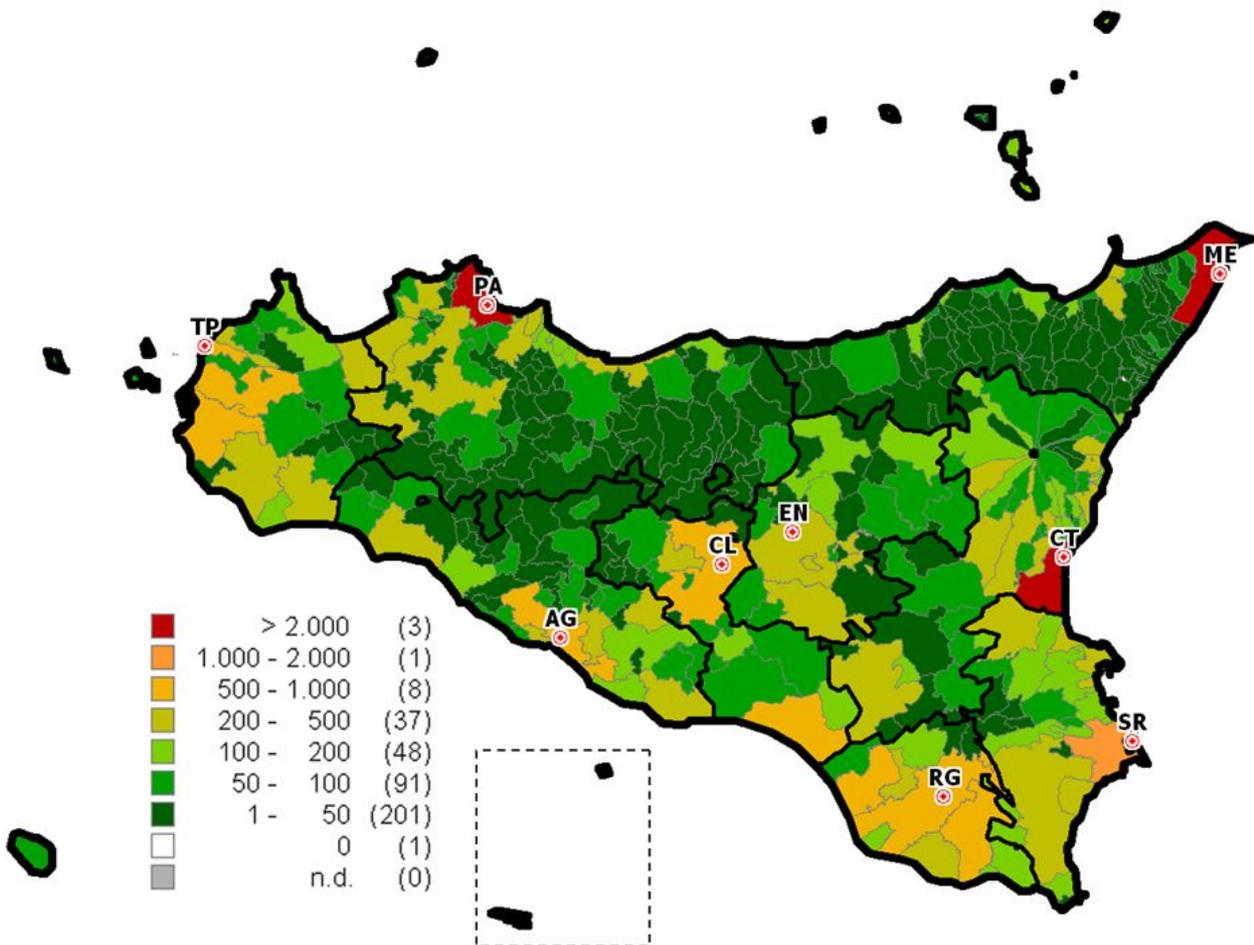


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

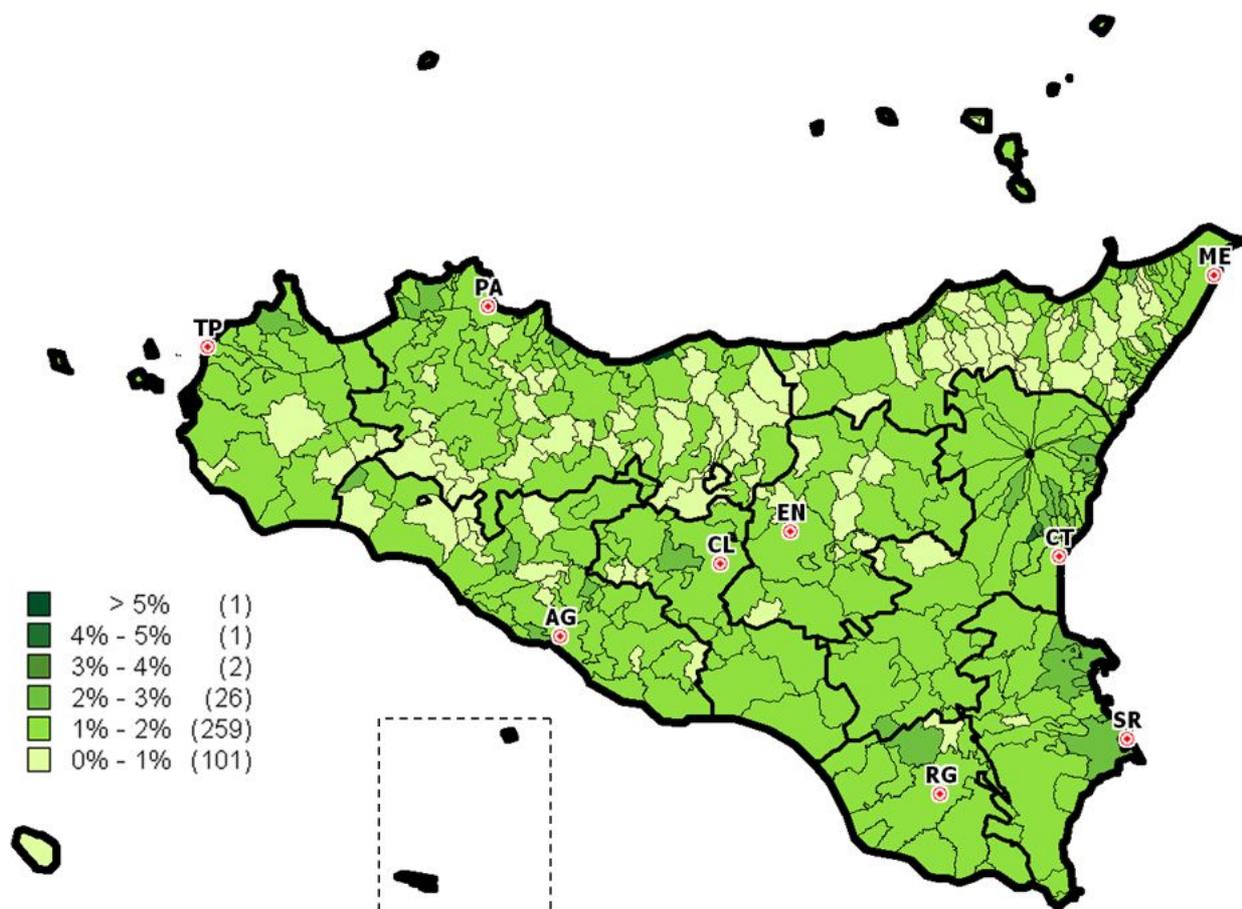


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	Valore medio €/mq
< = 5.000	197	51%	4.454	23	1,18%	618
5.000 - 25.000	150	38%	14.467	96	1,43%	805
> 25.000	43	11%	26.251	610	1,63%	1.119
<b>SICILIA</b>	<b>390</b>	<b>100%</b>	<b>45.171</b>	<b>116</b>	<b>1,51%</b>	<b>950</b>

## Le compravendite

### Le dimensioni

La superficie residenziale totale compravenduta in Sicilia risulta intorno ai 4,7 milioni di metri quadrati, 7% circa del totale nazionale. L'intera regione mostra un calo del -8,2% lievemente più accentuato per i capoluoghi, -9%.

Come riportato in Tabella 3, circa il 23% della superficie totale della regione è stato compravenduto nel 2009 nella provincia di Palermo con circa 1,1 milioni di metri quadrati, circa il 22% a Catania, il 14% a Messina e percentuali inferiori al 10% distribuite nelle altre province. Tutte le province mostrano variazioni negative, così come i capoluoghi, mentre cresce lievemente la superficie compravenduta nel 2009 per il resto della provincia di Caltanissetta, +2,8% e Agrigento, +0,8%. Il calo maggiore si osserva nella provincia di Ragusa, -13,6%, tra i capoluoghi invece il maggior calo si registra ad Agrigento, -16,3%.

Agrigento è la provincia che mostra maggiore diversità tra capoluogo e resto provincia, infatti, il calo complessivo va imputato interamente alla flessione del capoluogo, -16,3%, a fronte dell'aumento dei comuni del resto della provincia, +0,8%. Tra i comuni del resto della provincia la superficie compravenduta scende in misura maggiore a Siracusa, -14,3%. Tra i capoluoghi una flessione piuttosto elevata si registra anche a Trapani, -14,4%, Ragusa, -13,9%, Messina, -12,2% e Catania, -11,7%.

Escludendo la tipologia per la quale non è stato possibile assegnare una superficie, l'analisi della distribuzione del NTN per tipologia dimensionale delle abitazioni (Figura 7) mostra una preferenza per la tipologia media che a livello regionale rappresenta il 34% delle transazioni, seguita dalla piccola, 21%, dalla medio piccola, 17,8%, dai monocali, 17,1%, e infine dalla tipologia grande, 10,5%. Con percentuali leggermente diverse l'ordine di preferenza è rispettato nei capoluoghi, mentre nei comuni del resto della provincia la percentuale dei monocali e della medio piccola è abbastanza simile, 19,4% e 17,8% rispettivamente. Rispetto a questa distribuzione regionale le province con una preferenza maggiore per i monocali sono Caltanissetta, con il 30,4% e Enna 30,6% percentuali dovute alle maggiori transazioni di queste tipologie riscontrate nei comuni del resto della provincia. La tipologia piccola raggiunge una percentuale abbastanza elevata a Messina, 25% e a Ragusa, 21,7%. Per le abitazioni di tipo grande quasi tutte le province sono intorno al livello regionale, 10%, ad eccezione di Trapani che mostra una percentuale più elevata pari al 14,2%.

**Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia**

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
AGRIGENTO	390.271	98,1	-2,5%	0,5
CALTANISSETTA	240.010	94,1	1,4%	5,2
CATANIA	1.025.724	107,1	-8,2%	3,7
ENNA	146.905	94,2	-1,3%	-0,5
MESSINA	658.417	103,7	-9,3%	0,2
<b>PALERMO</b>	<b>1.096.692</b>	<b>105,2</b>	<b>-9,3%</b>	<b>1,2</b>
RAGUSA	322.702	99,8	-13,6%	1,3
SIRACUSA	397.544	101,2	-10,5%	-0,6
TRAPANI	405.022	113,4	-9,4%	2,1
<b>SICILIA</b>	<b>4.683.287</b>	<b>103,7</b>	<b>-8,2%</b>	<b>1,5</b>
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
AGRIGENTO	64.286	105,7	-16,3%	-3,7
CALTANISSETTA	64.326	101,9	-2,1%	8,3
CATANIA	285.389	99,0	-11,7%	3,9
ENNA	25.859	107,0	-1,4%	2,4
MESSINA	265.536	104,7	-12,2%	-1,1
<b>PALERMO</b>	<b>552.798</b>	<b>104,5</b>	<b>-5,9%</b>	<b>2,2</b>
RAGUSA	89.839	105,2	-13,9%	2,4
SIRACUSA	131.833	103,2	-1,8%	1,3
TRAPANI	72.312	104,4	-14,4%	3,6
<b>SICILIA</b>	<b>1.552.179</b>	<b>103,4</b>	<b>-9,0%</b>	<b>2,1</b>

Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
AGRIGENTO	325.984	96,8	0,8%	1,6
CALTANISSETTA	175.684	91,6	2,8%	4,3
CATANIA	740.335	110,5	-6,7%	3,4
ENNA	121.045	91,8	-1,3%	-1,0
MESSINA	392.881	103,0	-7,3%	1,1
<b>PALERMO</b>	<b>543.895</b>	<b>106,0</b>	<b>-12,5%</b>	<b>0,2</b>
RAGUSA	232.863	97,9	-13,5%	1,0
SIRACUSA	265.711	100,2	-14,3%	-1,6
TRAPANI	332.709	115,5	-8,3%	1,4
<b>SICILIA</b>	<b>3.131.108</b>	<b>103,8</b>	<b>-7,9%</b>	<b>1,2</b>

Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

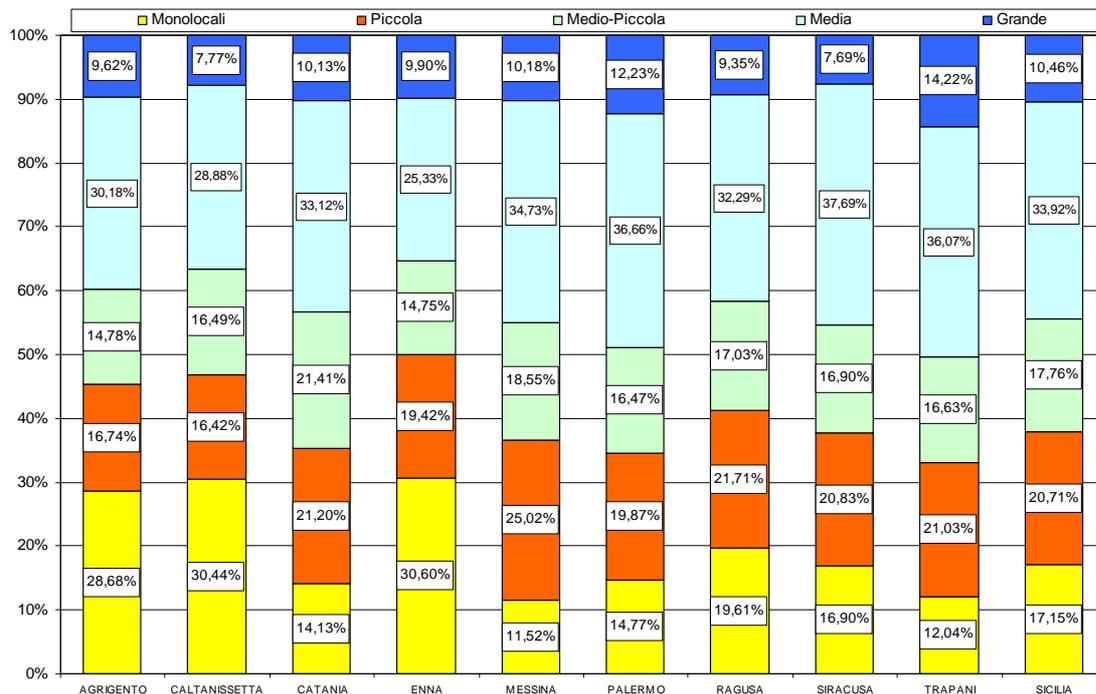
Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	999	583	515	1.051	335	496	3.977
CALTANISSETTA	709	383	384	673	181	219	2.549
CATANIA	1.276	1.915	1.933	2.991	915	549	9.580
ENNA	439	278	211	363	142	127	1.560
MESSINA	661	1.435	1.064	1.991	584	616	6.351
<b>PALERMO</b>	<b>1.324</b>	<b>1.781</b>	<b>1.477</b>	<b>3.286</b>	<b>1.096</b>	<b>1.456</b>	<b>10.420</b>
RAGUSA	551	610	479	907	263	423	3.233
SIRACUSA	581	716	581	1.295	264	492	3.928
TRAPANI	366	640	506	1.097	433	531	3.572
<b>SICILIA</b>	<b>6.906</b>	<b>8.340</b>	<b>7.149</b>	<b>13.656</b>	<b>4.213</b>	<b>4.907</b>	<b>45.171</b>
Capoluogo	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	114	81	94	200	59	60	608
CALTANISSETTA	114	87	105	223	72	30	631
CATANIA	443	604	575	946	244	70	2.882
ENNA	36	43	29	84	29	21	242
MESSINA	140	559	480	974	249	133	2.535
<b>PALERMO</b>	<b>544</b>	<b>806</b>	<b>711</b>	<b>1.855</b>	<b>659</b>	<b>714</b>	<b>5.289</b>
RAGUSA	119	147	112	291	95	90	854
SIRACUSA	161	240	197	464	91	123	1.278
TRAPANI	64	146	92	208	75	107	692
<b>SICILIA</b>	<b>1.737</b>	<b>2.715</b>	<b>2.396</b>	<b>5.244</b>	<b>1.572</b>	<b>1.348</b>	<b>15.012</b>
Resto Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	884	501	421	851	276	436	3.369
CALTANISSETTA	595	295	279	450	109	189	1.918
CATANIA	833	1.310	1.359	2.045	671	479	6.697
ENNA	402	235	183	279	113	105	1.318
MESSINA	521	876	583	1.017	335	483	3.816
<b>PALERMO</b>	<b>780</b>	<b>975</b>	<b>765</b>	<b>1.431</b>	<b>437</b>	<b>742</b>	<b>5.131</b>
RAGUSA	432	463	366	617	168	333	2.379
SIRACUSA	419	475	383	831	173	368	2.651
TRAPANI	302	494	414	889	358	424	2.880
<b>SICILIA</b>	<b>5.169</b>	<b>5.626</b>	<b>4.753</b>	<b>8.412</b>	<b>2.641</b>	<b>3.559</b>	<b>30.160</b>

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

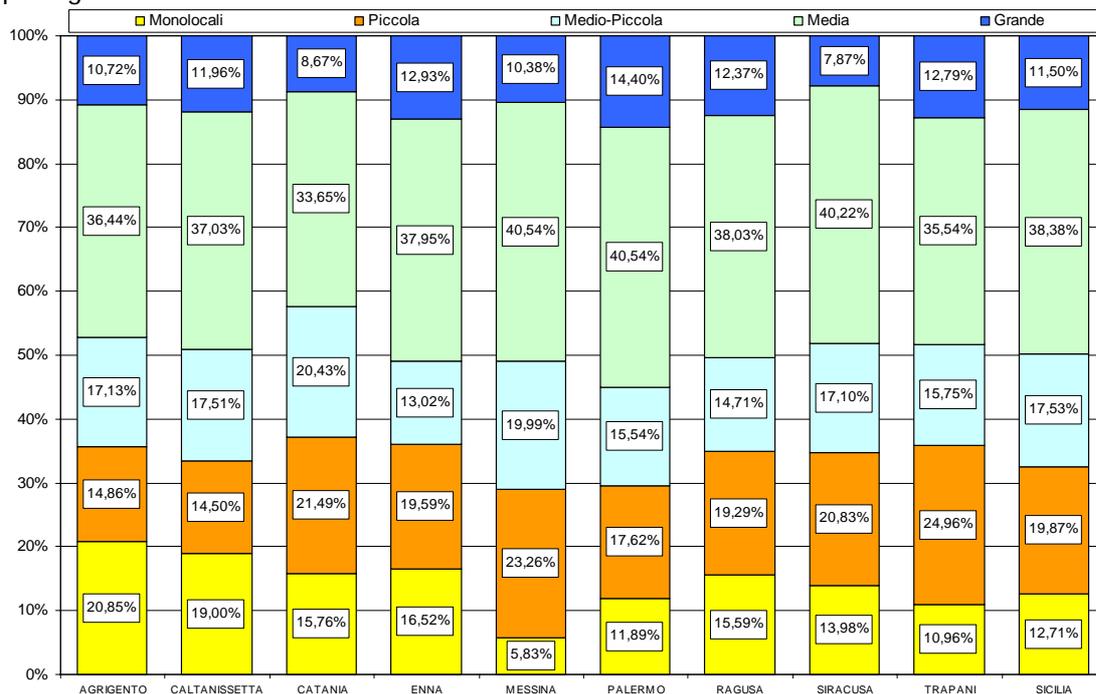


Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

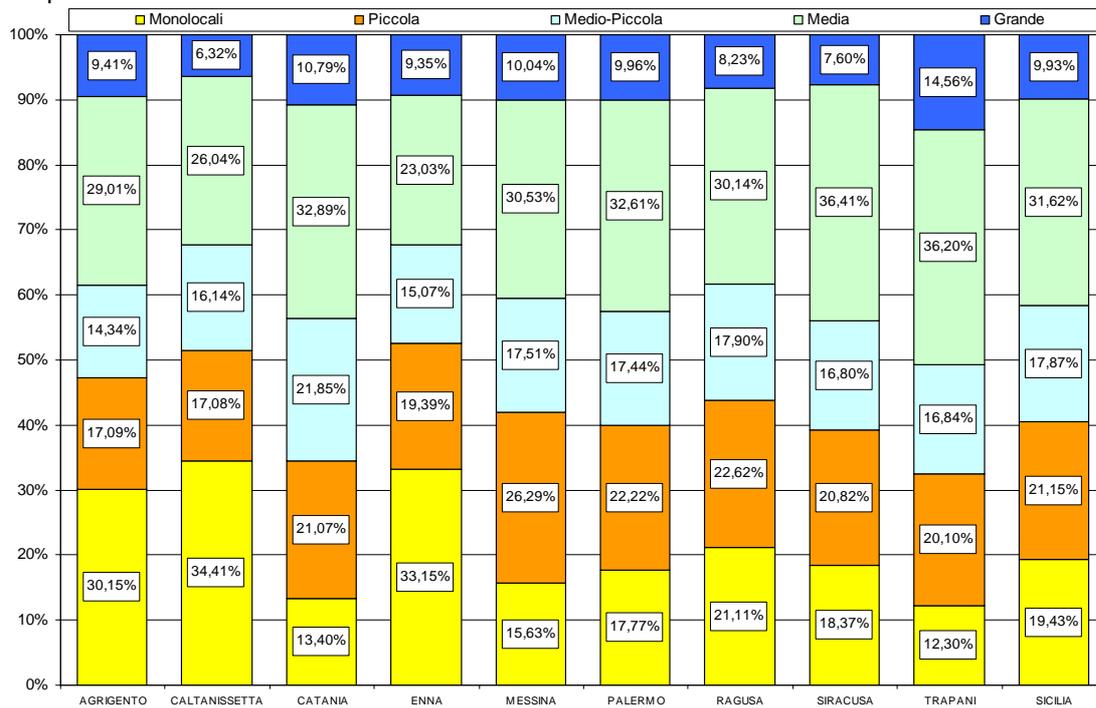
Provincia



Capoluogo



Resto provincia



\*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd.

## Le compravendite

### Le pertinenze

Le transazioni aventi per oggetto le pertinenze (box e magazzini) ammontano per la regione Sicilia a 19.768 NTN, circa il 4,1% del totale nazionale, con una variazione negativa del -4,9% nel 2009 rispetto al 2008.

La distribuzione provinciale mostra, a differenza di quella relativa al NTN una predominanza di Catania che rappresenta da sola il 29,5% delle compravendite di questo mercato. Seguono Palermo con circa il 17,4% e Messina con il 13,5%, percentuali inferiori si rilevano per le restanti province.

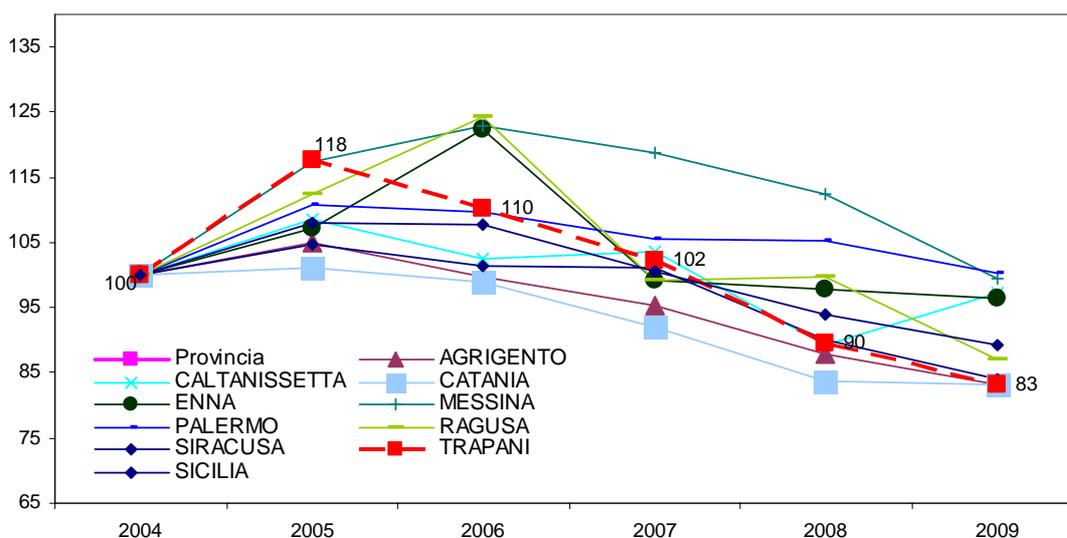
Per quanto concerne le variazioni, riportate in Tabella 5, si osservano tutti segni in diminuzione, con il calo maggiore nel 2009 registrato a Ragusa, -12,9%; elevata risulta anche la flessione di Messina, -11,4%, mentre il calo minore si registra a Catania, -0,6%. Quest'ultima è anche la provincia con il valore più elevato dell'IMI, quasi il 2%, intorno all'1,6% troviamo Ragusa Messina e Siracusa, mentre l'IMI più basso si registra ad Agrigento, 1,12%.

L'andamento dal 2004 del NTN di questo mercato, rappresentato nelle serie dei numeri indice di Figura 8, mostra un calo di tutte le province dal 2007 con l'unica eccezione della variazione positiva di Caltanissetta nel 2007 e di Ragusa nel 2008. Anche nel 2006 molte province mostravano decrementi con le eccezioni degli aumenti delle province di Enna, Messina e Ragusa, il 2005 mostrava, invece, tutte variazioni positive.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009
AGRIGENTO	1.458	-5,3%	1,12%
CALTANISSETTA	874	9,0%	1,40%
CATANIA	5.834	-0,6%	1,96%
ENNA	845	-1,4%	1,35%
MESSINA	2.673	-11,4%	1,64%
<b>PALERMO</b>	<b>3.442</b>	<b>-4,5%</b>	<b>1,46%</b>
RAGUSA	1.574	-12,9%	1,69%
SIRACUSA	1.527	-6,8%	1,61%
TRAPANI	1.542	-7,2%	1,34%
<b>SICILIA</b>	<b>19.768</b>	<b>-4,9%</b>	<b>1,58%</b>

Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione



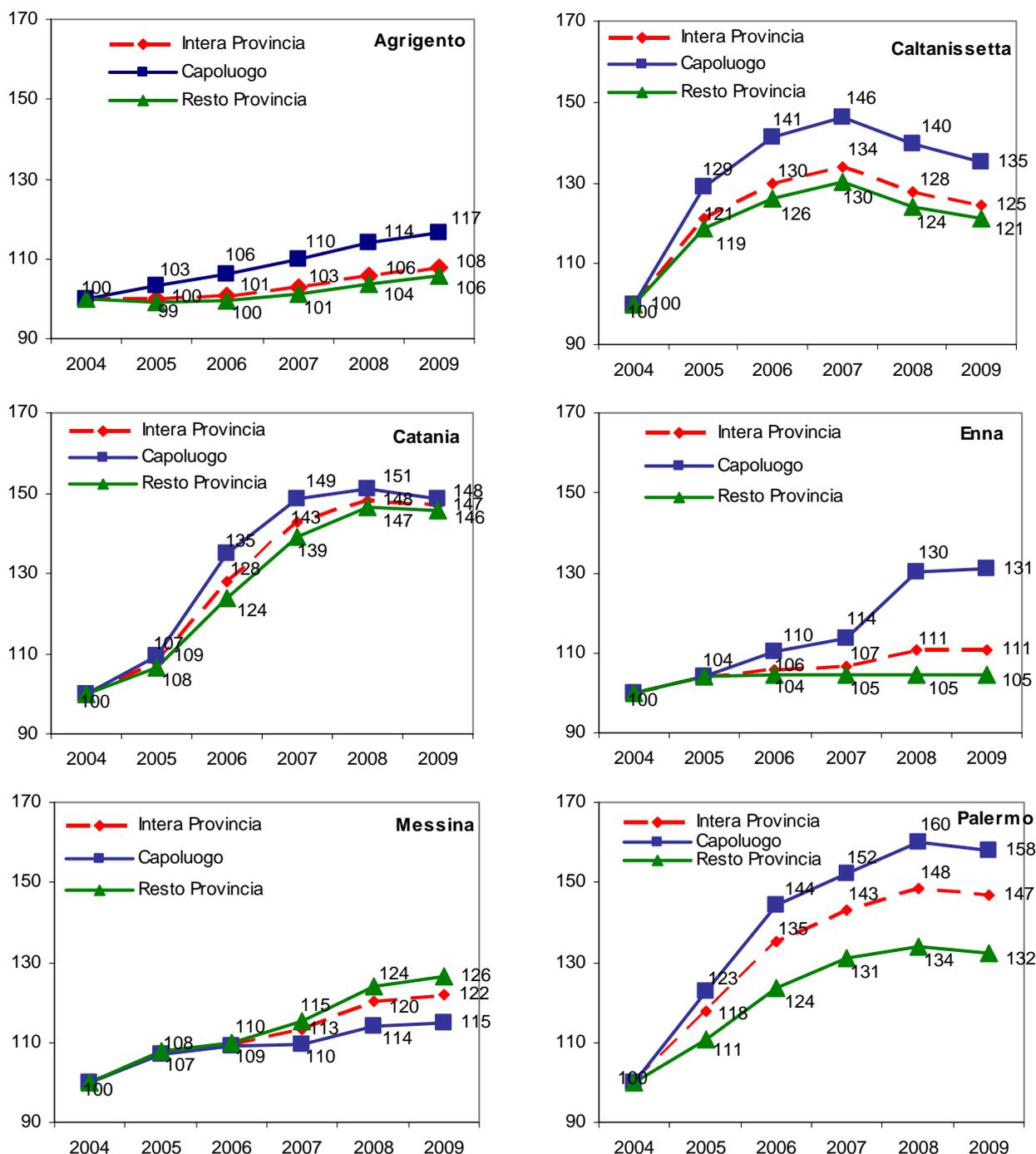
## Le compravendite

### Le quotazioni

L'andamento delle quotazioni medie delle abitazioni dal 2004, riportato in Figura 9, mostra in generale una crescita, seppure a tassi rallentati, fino al 2008 e una flessione, con qualche eccezione, dal 2009. In particolare, dal 2008 agli aumenti cominciano ad affiancarsi i primi cali. Infatti, nel 2008 si registrano diminuzioni per la provincia di Caltanissetta e per i comuni del resto della provincia di Enna. Nel 2009, ad eccezione di Caltanissetta, Palermo e Catania che mostrano flessioni, il resto delle province evidenzia stabilità o lievi aumenti.

Dalla mappa dei differenziali di Figura 10 si evince che più dell'80% dei comuni della regione hanno valori inferiori al valore medio nazionale. Il 9% dei comuni si colloca intorno al valore medio, nella classe da 0,9 a 1,1 volte e pochi comuni, circa il 10%, cadono nelle classi superiori.

Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



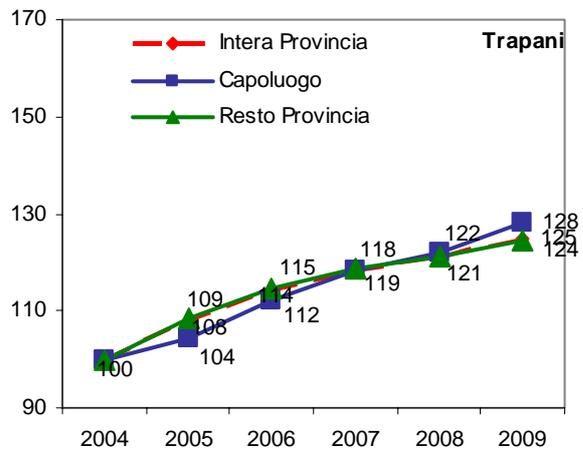
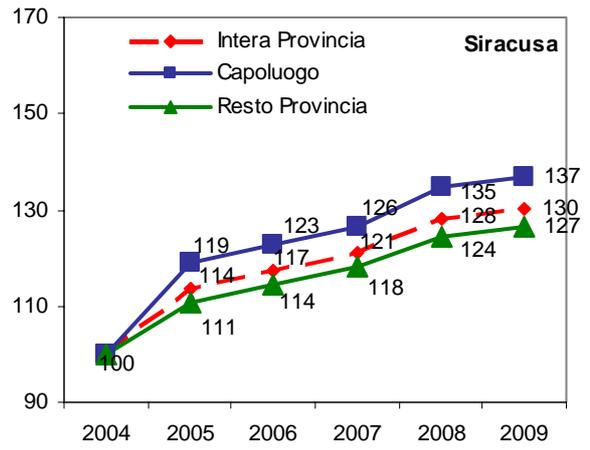
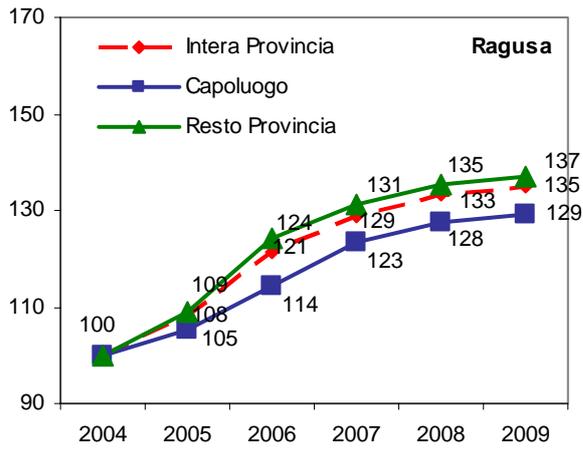
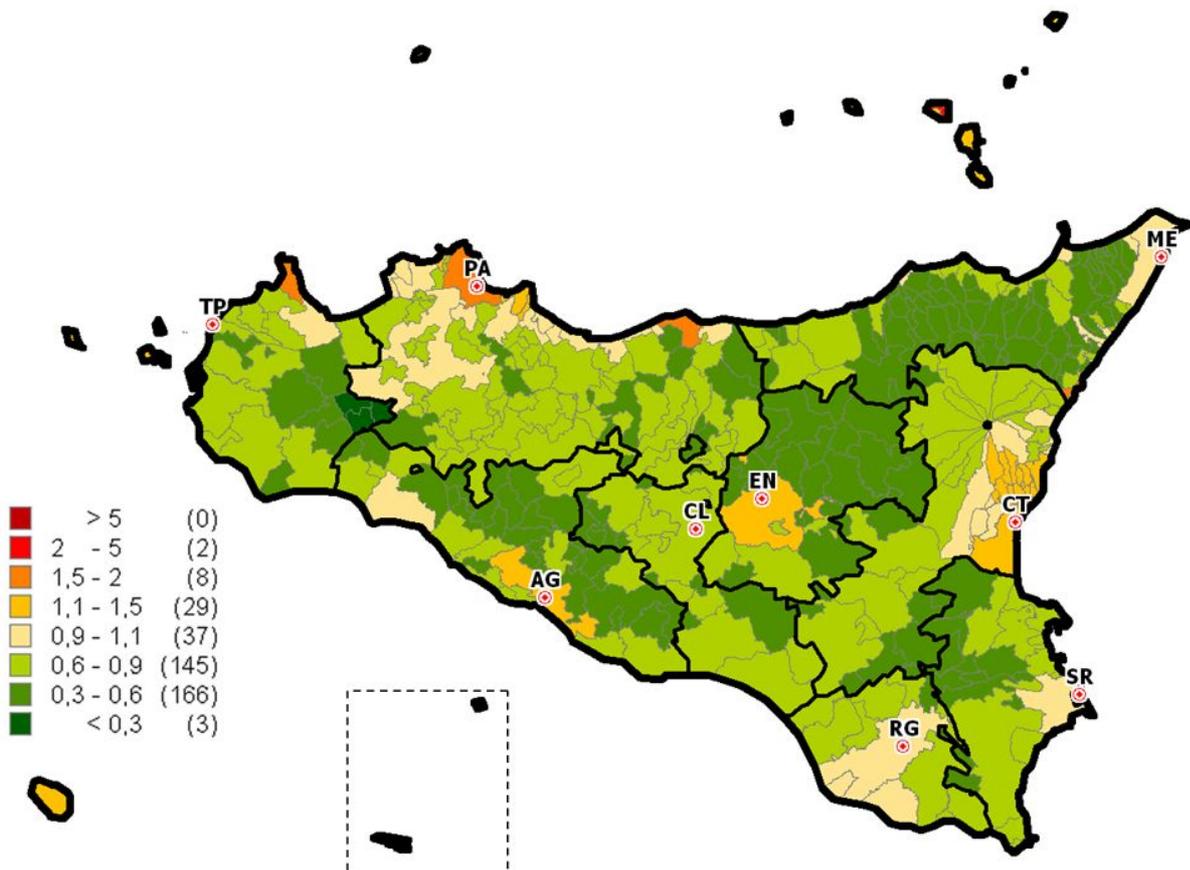


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



## Le compravendite

### Il fatturato

L'uso congiunto delle superfici<sup>1</sup> delle abitazioni compravendute e delle quotazioni medie comunali permette di effettuare una stima di larga massima del valore di scambio delle abitazioni. Il fatturato dell'intera regione ammonta a circa 4,7 miliardi di euro, 4,7% circa dell'intero fatturato nazionale, di cui il 44,4% attribuibile ai soli capoluoghi.

L'analisi della distribuzione del volume d'affari tra le province, Figura 11, evidenzia l'importanza di Palermo che detiene una quota del 30% dell'intero valore regionale, che sale al 43% nell'ambito dei capoluoghi e scende invece al 20% nell'ambito del resto delle province a favore della provincia di Catania che detiene il 30% del fatturato.

Rispetto al 2008, Tabella 6, si registra per l'intera regione una diminuzione del -8,3%; nei capoluoghi il calo risulta leggermente più elevato, -9,1%, e minore nei comuni del resto della provincia, -7,6%.

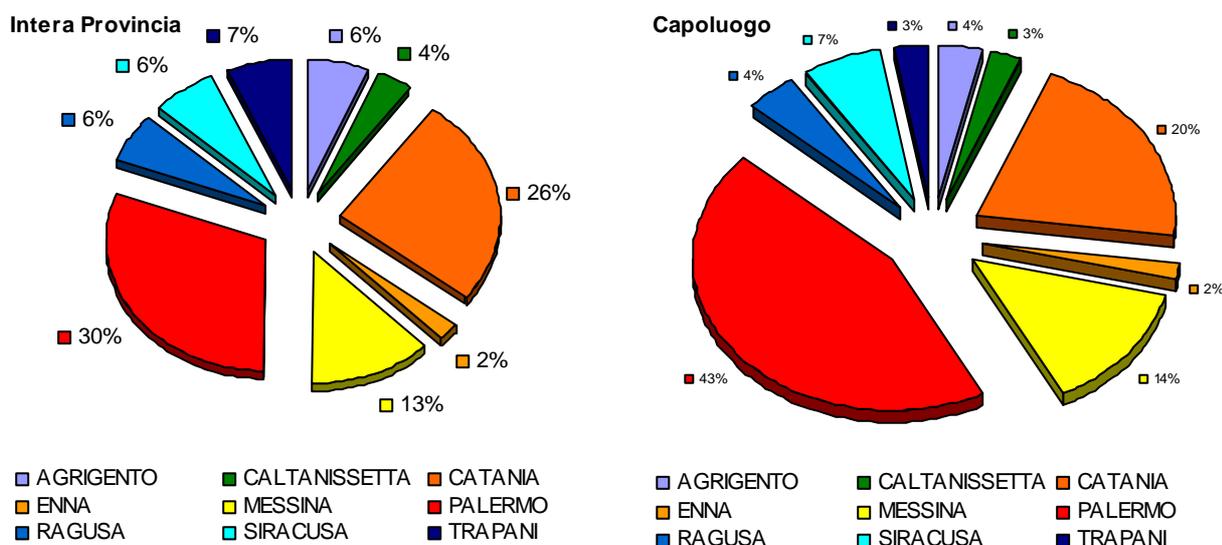
Tutte le province mostrano segni negativi sia nei capoluoghi che nei comuni minori. La maggiore flessione si rileva a Ragusa, -12,6%, a cui segue Palermo, -9,8%. Tra i capoluoghi è Agrigento a mostrare la flessione maggiore, -14,3%; elevati sono anche i cali di Catania, -13,3%, Ragusa, -12,8% e Messina, -11,6%.

Il prezzo medio di un'abitazione in Sicilia (Tabella 7), ottenuto mettendo in relazione il fatturato stimato con il NTN, risulta intorno ai 103 mila euro valore che sale a 136 mila euro nei capoluoghi ed è pari a 87 mila nei comuni del resto delle province. Come atteso, valori più elevati si registrano nelle città di Palermo, 171 mila euro circa e Catania, circa 150 mila euro.

Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09
AGRIGENTO	287.051	-1,3%	74.067	-14,3%	212.983	4,3%
CALTANISSETTA	164.609	-1,9%	51.265	-5,4%	113.345	-0,3%
CATANIA	1.214.379	-8,5%	432.301	-13,3%	782.078	-5,6%
ENNA	100.644	-0,9%	32.948	-0,9%	67.695	-0,8%
MESSINA	587.296	-9,0%	278.265	-11,6%	309.031	-6,5%
<b>PALERMO</b>	<b>1.423.169</b>	<b>-9,8%</b>	<b>905.403</b>	<b>-7,0%</b>	<b>517.766</b>	<b>-14,3%</b>
RAGUSA	279.665	-12,6%	84.730	-12,8%	194.935	-12,5%
SIRACUSA	302.067	-7,5%	133.756	-0,2%	168.310	-12,6%
TRAPANI	310.441	-6,7%	54.994	-9,9%	255.447	-6,0%
<b>SICILIA</b>	<b>4.669.320</b>	<b>-8,3%</b>	<b>2.047.729</b>	<b>-9,1%</b>	<b>2.621.591</b>	<b>-7,6%</b>

Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



<sup>1</sup> Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

Resto Provincia

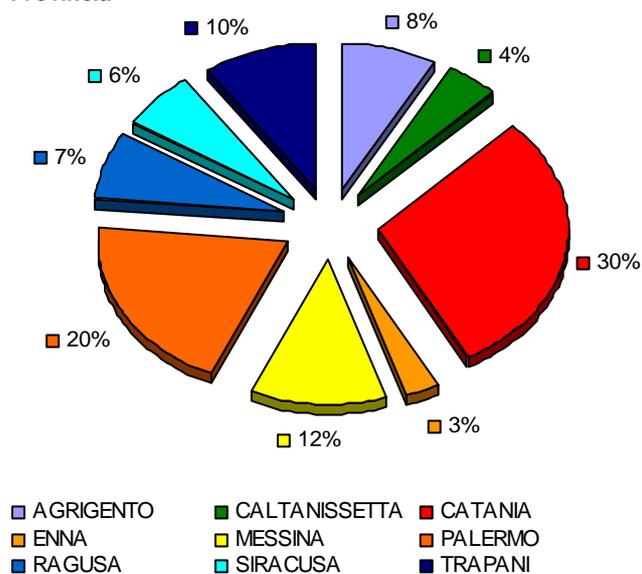


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09
AGRIGENTO	72.173	1.255	121.791	-1.319	63.216	3.082
CALTANISSETTA	64.571	1.435	81.247	4.047	59.086	992
CATANIA	126.766	3.942	149.989	3.278	116.772	4.902
ENNA	64.516	-100	136.393	3.720	51.346	-347
MESSINA	92.472	483	109.753	-331	80.990	1.442
<b>PALERMO</b>	<b>136.575</b>	<b>823</b>	<b>171.172</b>	<b>1.592</b>	<b>100.910</b>	<b>-1.811</b>
RAGUSA	86.496	2.186	99.226	3.509	81.927	1.787
SIRACUSA	76.892	2.040	104.671	2.908	63.500	285
TRAPANI	86.908	4.056	79.433	6.530	88.704	3.231
<b>SICILIA</b>	<b>103.369</b>	<b>1.467</b>	<b>136.408</b>	<b>2.482</b>	<b>86.924</b>	<b>1.286</b>

## I mutui ipotecari

### I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni, effettuate da persone fisiche, con mutuo assistito da ipoteca per l'anno 2009 nella regione Sicilia. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata richiesta. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendite con mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

Nel 2009, la regione Sicilia registra 13.464 compravendite assistite da mutui ipotecari (NTN IP) che rappresentano circa il 5,6% del mercato nazionale dei mutui. Palermo e Catania coprono circa il 53% del mercato regionale rispettivamente con percentuali del 26% e 27% (Figura 12).

Le variazioni rispetto al 2008, Tabella 8, mostrano per l'intera regione un calo del -11,9% e una generale flessione per tutte le province con percentuali elevate per Ragusa, -20,6% e Agrigento, -18,5%. Messina mostra un calo del 14,1%, seguita da Palermo, -12,2%, Trapani, -11,5% e Catania, -9,5%, più lievi i cali nelle altre province.

Passando all'analisi del capitale erogato, si riscontra un'analogia situazione di flessione con una discesa regionale del -8,1%. Tra le province il capitale diminuisce ovunque ad eccezione di Enna dove si riscontra un aumento del 4,6%. I cali più consistenti si registrano nel 2009 ad Agrigento, -17,6%, a Ragusa, -16,2% e a Messina, -12,1%. Palermo mostra una diminuzione del capitale erogato del -8,8%, flessioni inferiori all'8% per le restanti province.

Il tasso di interesse medio iniziale praticato ha subito, sia a livello regionale che per tutte le province, un deciso calo, che è pari a circa 1,56 punti percentuali per l'intera regione. Il calo maggiore si registra a Siracusa, -1,71 punti mentre il più lieve a Enna, quasi un punto in meno. Il capoluogo, Palermo, mostra una differenza minore della media regionale con circa -1,49 punti percentuali.

Per quanto riguarda la durata, il valore medio della regione è pari a circa 22 anni, valore leggermente inferiore al livello nazionale che risulta pari a 22,9.

L'incidenza del numero di compravendite assistite da mutuo sul totale delle compravendite di abitazioni da parte di persone fisiche, riportata nella Tabella 9, si attesta intorno al 31,1%, incidenza superiore nei capoluoghi, 37,7% e poco inferiore nel resto della provincia 27,9%. Tra le province l'incidenza maggiore risulta a Siracusa, 38,1%, seguita da Catania, 37,6% e Palermo, 34,7%. Con un'incidenza intorno al 29% ci sono Trapani, Messina e Ragusa; a Caltanissetta l'incidenza scende al 22,8% e infine molto bassa ad Agrigento, 16,6%. Rispetto al 2008 l'incidenza è diminuita in quasi tutte le province sia nei capoluoghi che nel resto della provincia, fa eccezione Siracusa che mostra un lieve aumento, +1,2 punti percentuali. Tra i capoluoghi l'incidenza cresce a Siracusa, +3,2 punti, Ragusa, +3 punti, Trapani, +1,8 punti e Caltanissetta, +0,2 punti. Nel resto della provincia un piccolo aumento si registra a Siracusa, +0,4 punti percentuali.

L'andamento nel tempo, evidenziato dai grafici dei numeri indice a base fissa 2004 di Figura 6, mostra un calo generale già dal 2007 sia nei capoluoghi sia nel resto delle province. Nel 2008 e 2009 la discesa ha continuato a persistere anche se a tassi rallentati.

La distribuzione comunale, riportata nella mappa di Figura 14, evidenzia pochi comuni con un numero elevato di NTN IP. Con più di 1.000 NTN IP si hanno solo Catania e Palermo. Circa il 42% dei comuni si concentra nella classe da 1 a 10 NTN IP, il 20% in quella immediatamente superiore da 10 a 25, il 13% circa non presenta NTN IP e infine basse percentuali nelle restanti classi.

Escludendo la tipologia nd, l'analisi della distribuzione del NTN IP per dimensione abitativa (Figura 15), mostra una netta quota riferibile alla tipologia media, circa il 45,7%, seguita dalla tipologia medio piccola, con il 20,4% e dalla piccola con il 15,2%. Alla grande afferiscono il 13,5% delle NTN IP e infine il 5,2% ai monolocali.

Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

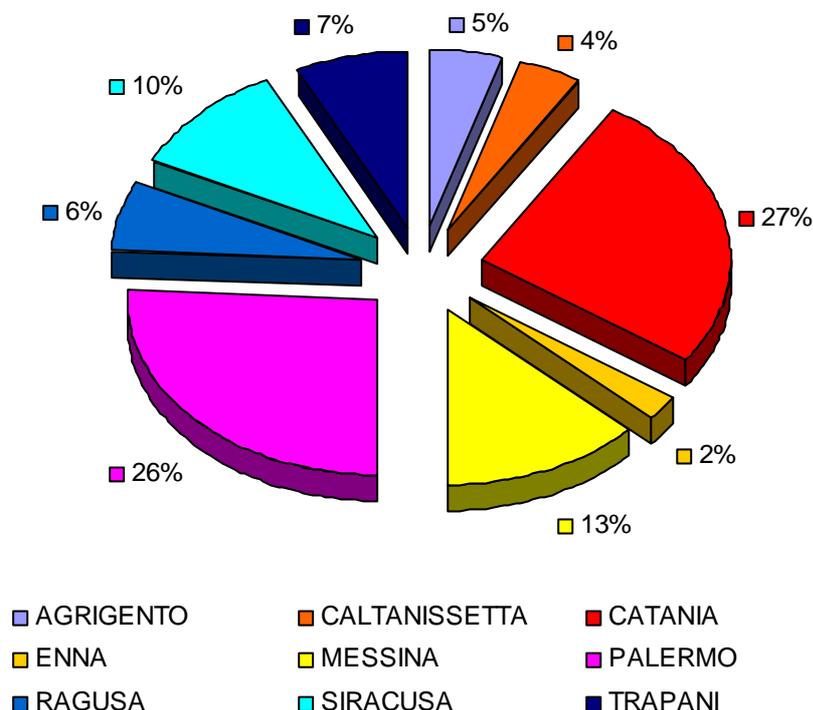


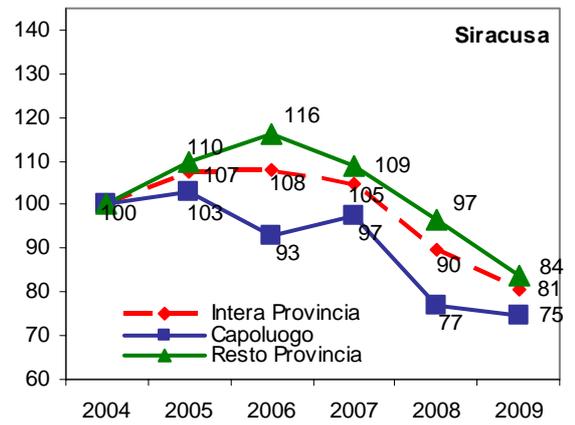
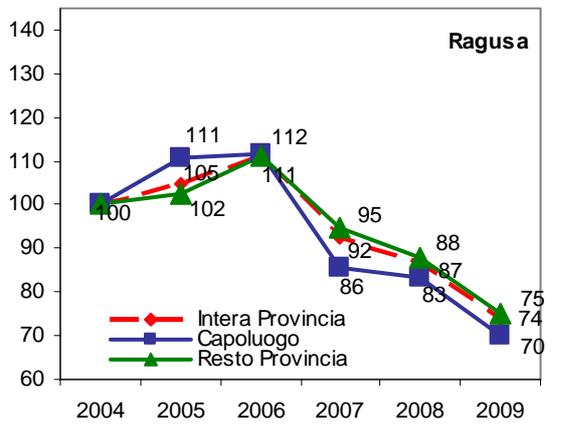
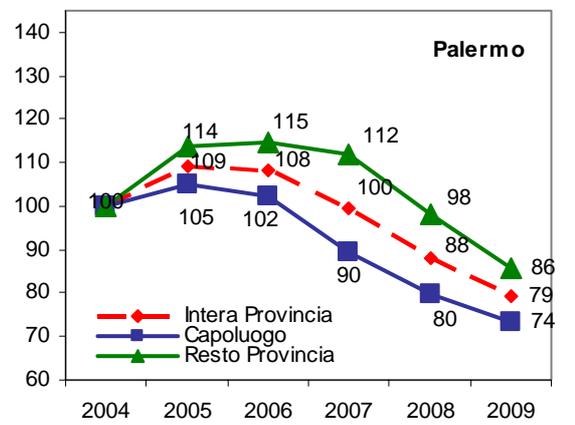
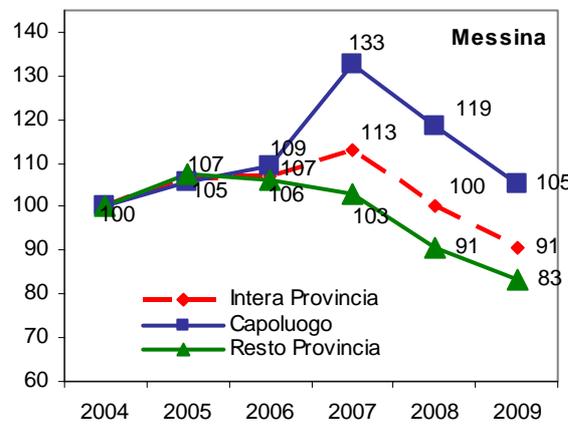
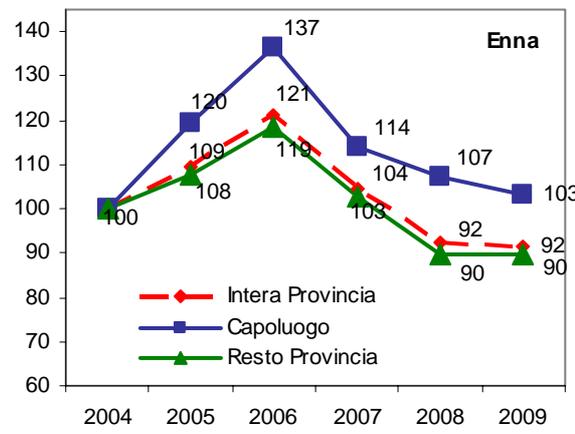
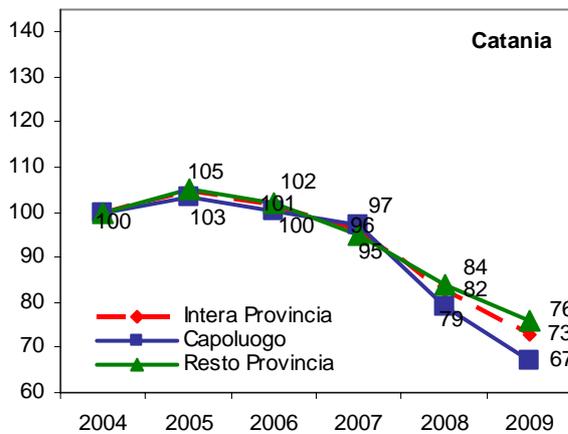
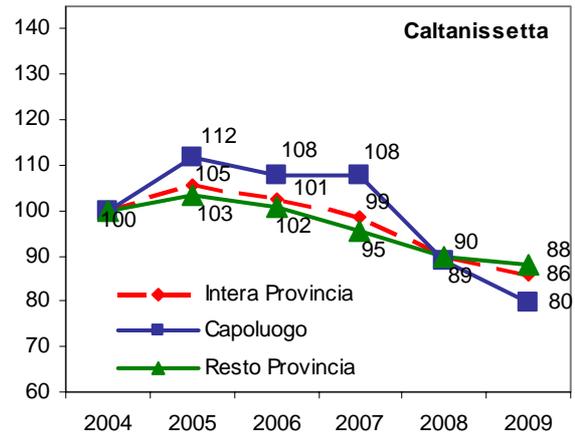
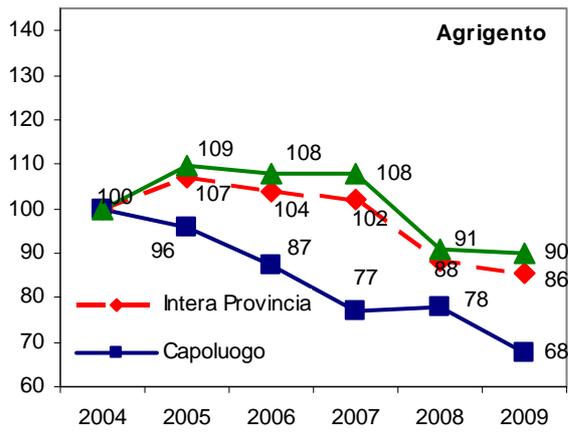
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN IP 2009	Var. % NTN IP 2008/09	Capitale 2009 (x 1.000)	Var. % capitale 2008/09	Tasso 2009	Differenza tasso 2008/09	Durata (anni) 2009
AGRIGENTO	640	-18,5%	54.808	-17,6%	3,84%	-1,26%	20,0
CALTANISSETTA	564	-3,6%	47.132	-4,2%	3,77%	-1,35%	19,8
CATANIA	3.486	-9,5%	415.306	-3,3%	3,85%	-1,65%	22,8
ENNA	274	-6,9%	20.933	4,6%	4,01%	-0,98%	18,9
MESSINA	1.785	-14,1%	191.421	-12,1%	3,92%	-1,69%	21,6
<b>PALERMO</b>	<b>3.469</b>	<b>-12,2%</b>	<b>428.041</b>	<b>-8,8%</b>	<b>4,00%</b>	<b>-1,49%</b>	<b>23,3</b>
RAGUSA	865	-20,6%	80.965	-16,2%	3,68%	-1,41%	18,8
SIRACUSA	1.401	-9,3%	132.053	-7,8%	3,78%	-1,71%	22,0
TRAPANI	980	-11,5%	93.982	-8,0%	3,81%	-1,54%	21,3
<b>SICILIA</b>	<b>13.464</b>	<b>-11,9%</b>	<b>1.464.640</b>	<b>-8,1%</b>	<b>3,88%</b>	<b>-1,56%</b>	<b>22,0</b>

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09
AGRIGENTO	16,6%	-3,1%	28,7%	-1,2%	14,5%	-3,2%
CALTANISSETTA	22,8%	-0,3%	32,8%	0,2%	19,5%	-0,2%
CATANIA	37,6%	-0,9%	38,6%	-0,7%	37,1%	-1,0%
ENNA	17,8%	-1,3%	28,0%	0,0%	15,9%	-1,5%
MESSINA	29,3%	-1,3%	36,6%	-2,1%	24,4%	-0,5%
<b>PALERMO</b>	<b>34,7%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>39,0%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>30,2%</b>	<b>-0,3%</b>
RAGUSA	28,3%	-3,1%	31,6%	3,0%	27,1%	-5,2%
SIRACUSA	38,1%	1,2%	45,9%	3,2%	34,8%	0,4%
TRAPANI	29,7%	-0,2%	37,5%	1,8%	27,9%	-0,6%
<b>SICILIA</b>	<b>31,1%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>37,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>27,9%</b>	<b>-1,3%</b>

Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia



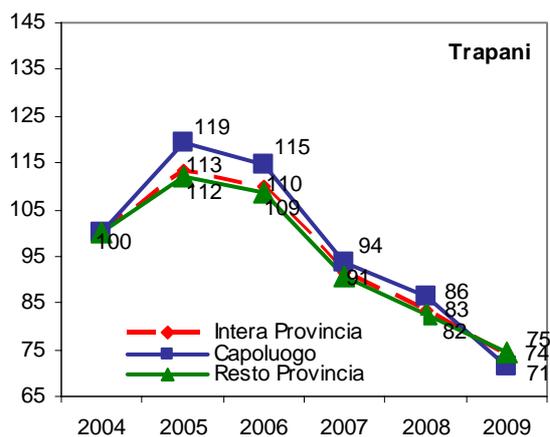


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale NTN IP 2009

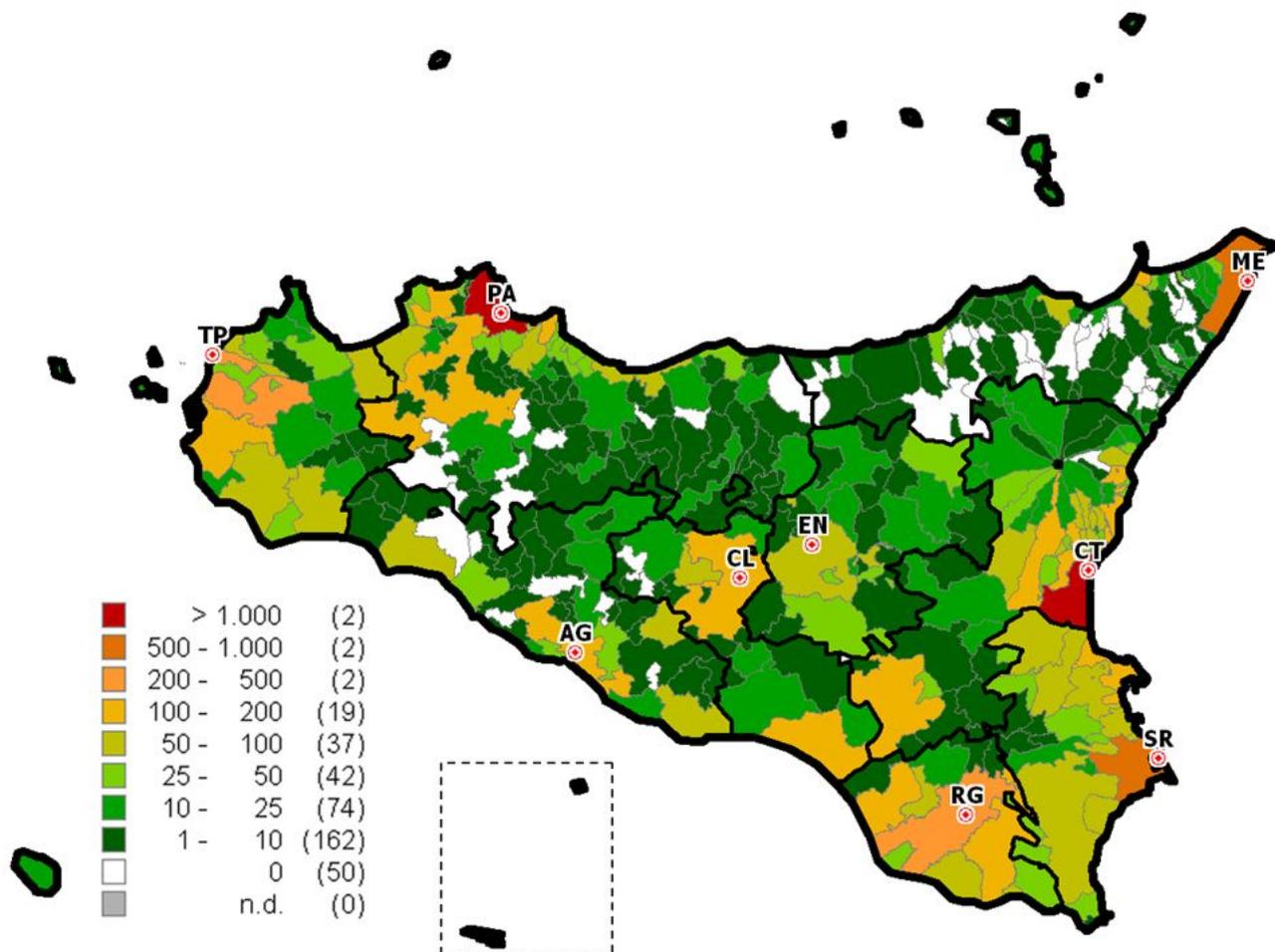
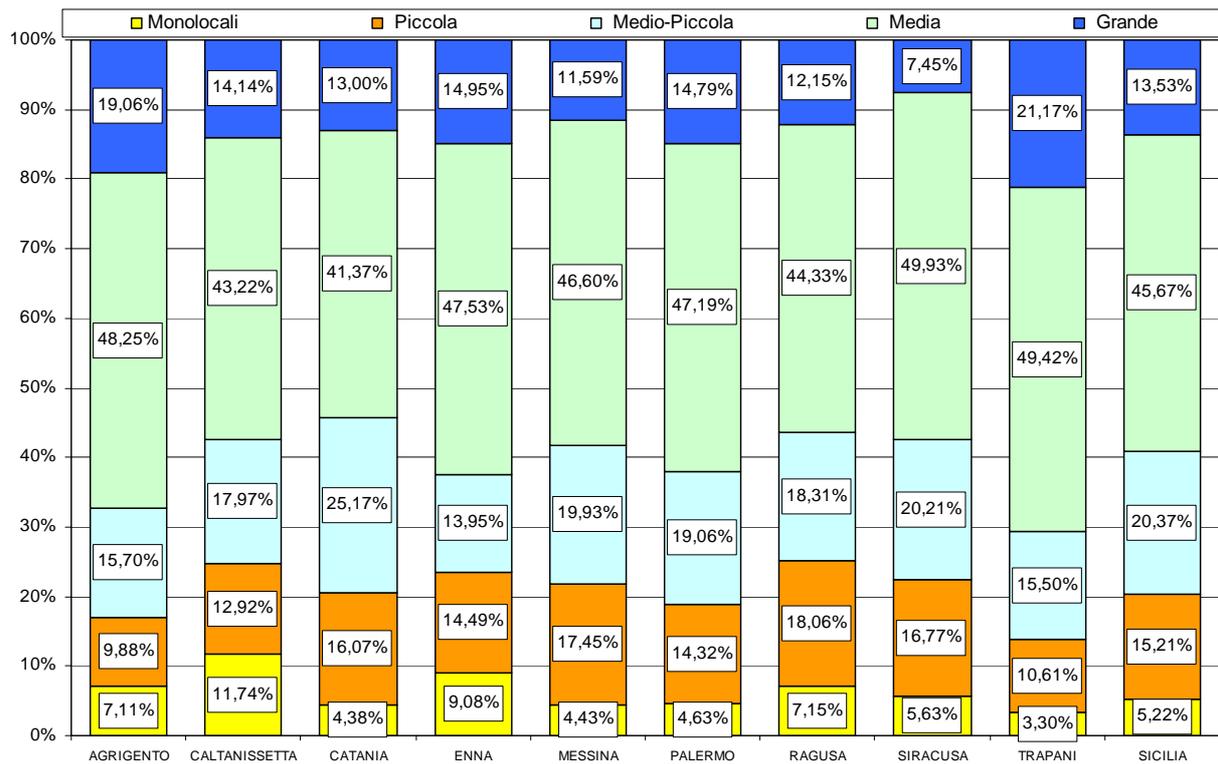


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	41	57	91	278	110	63	640
CALTANISSETTA	62	68	95	228	75	37	564
CATANIA	149	546	855	1.406	442	88	3.486
ENNA	23	36	35	119	38	23	274
MESSINA	74	292	333	779	194	113	1.785
<b>PALERMO</b>	<b>142</b>	<b>438</b>	<b>583</b>	<b>1.442</b>	<b>452</b>	<b>413</b>	<b>3.469</b>
RAGUSA	58	146	148	358	98	56	865
SIRACUSA	74	221	267	659	98	81	1.401
TRAPANI	28	90	132	419	180	132	980
<b>SICILIA</b>	<b>650</b>	<b>1.894</b>	<b>2.538</b>	<b>5.689</b>	<b>1.686</b>	<b>1.006</b>	<b>13.464</b>

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni



\*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

## I mutui ipotecari

### Il capitale e il tasso

Dal rapporto tra il capitale complessivo erogato ed il totale delle transazioni scaturisce una stima del capitale medio unitario.

Il capitale unitario dell'intera regione risulta pari a 108.780 euro (Tabella 11), nei capoluoghi il capitale unitario sale a 121.277 euro, mentre nei comuni del resto della provincia risulta pari a 100.488 euro. Un importo più elevato si riscontra per Palermo, con 123 mila euro circa. L'importo unitario per abitazione minore si riscontra ad Enna con 76 mila euro circa. In termini di differenza rispetto al 2008 il capitale unitario risulta quasi ovunque in aumento con importi variabili, l'unica eccezione a Caltanissetta in cui si riscontra una differenza di -466 euro a causa del decremento nel 2009 del capoluogo, -5.993 euro.

I numeri indice a base fissa 2004, mostrati in Figura 16, evidenziano l'andamento del capitale erogato negli ultimi sei anni. Tra il 2004 e il 2005 si è registrata in generale un'importante crescita, maggiore nei comuni del resto della provincia. Nel 2006, rispetto al 2005, si conferma il trend crescente seppure a tassi inferiori. E' evidente, invece, nel 2007 una netta inversione di tendenza con variazioni negative in quasi tutte le province. Fanno eccezione, il lieve aumento di Caltanissetta, dovuto alla crescita del resto della provincia. Nel 2008 si è verificata una flessione generale e nell'ultimo anno la flessione continua seppure a tassi rallentati.

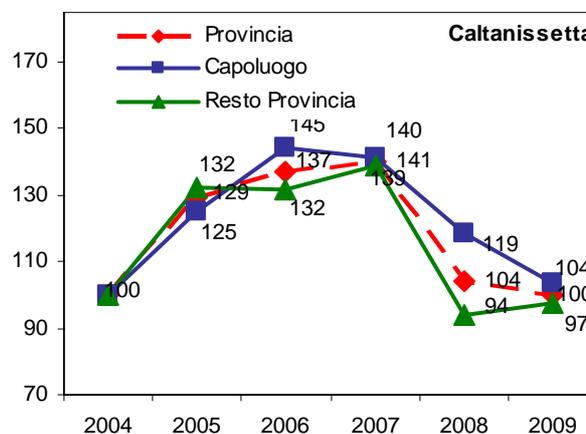
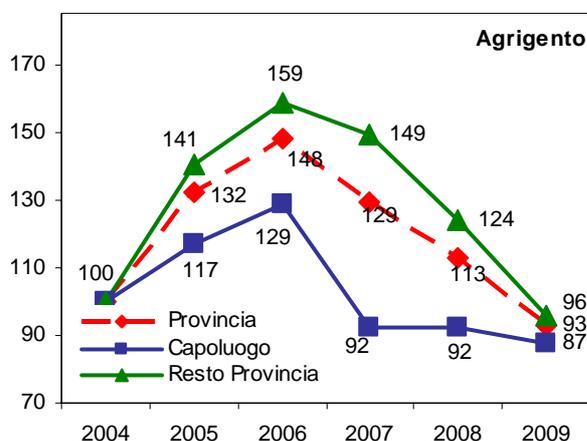
Come mostrato in Tabella 12, anche per il capitale è la tipologia media ad assorbire la quota maggiore del totale regionale erogato, circa il 45% (659 mln di euro circa), seguito dalla grande 18% (269 mln di euro circa), dalla medio piccola, 17% (251 mln di euro circa), la piccola, 10% (151 mln di euro circa) e infine minima è la percentuale relativa ai finanziamenti per i monolocali, 2% (35 mln di euro circa).

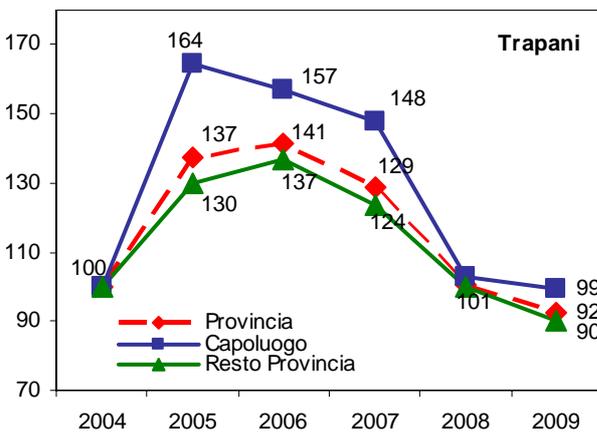
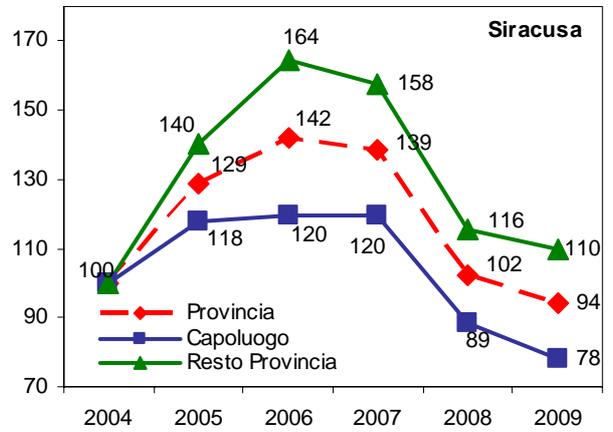
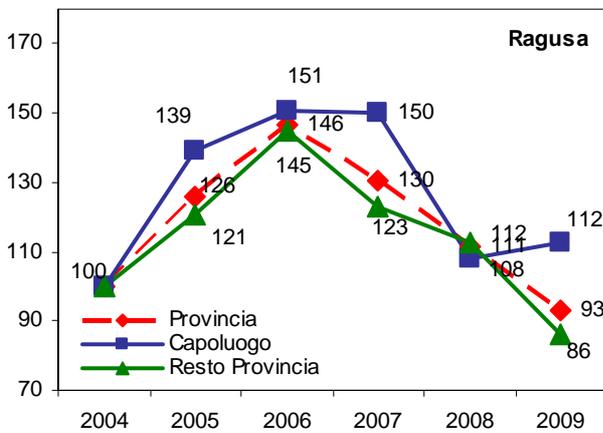
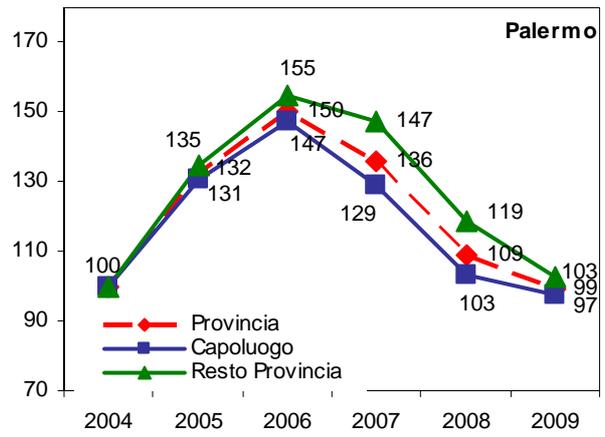
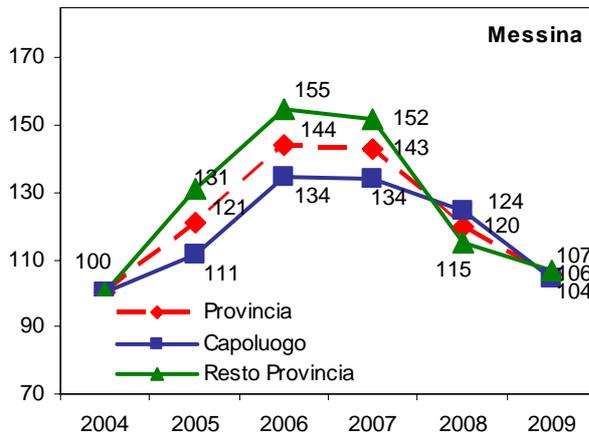
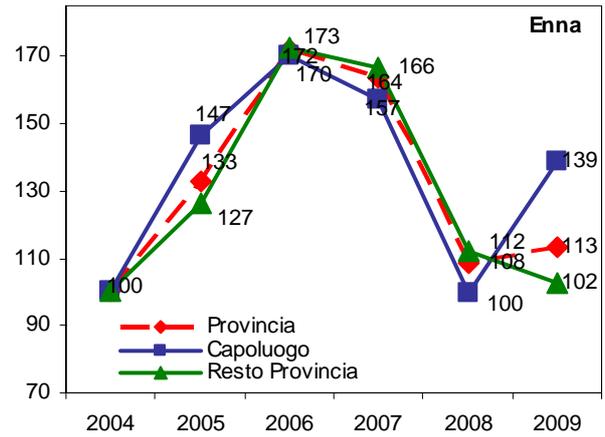
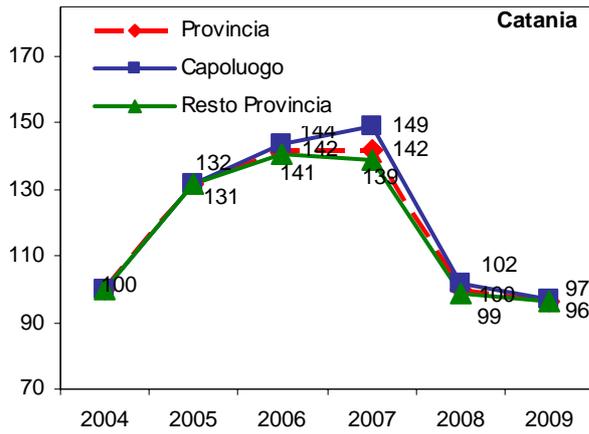
Il tasso medio iniziale della regione è intorno al 3,9% e non si evidenziano differenze tra capoluogo e resto della provincia (Tabella 13).

Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09
AGRIGENTO	85.661	1.016	110.978	14.214	76.840	-3.675
CALTANISSETTA	83.530	-466	101.574	-5.993	73.672	3.373
CATANIA	119.127	7.594	126.058	14.154	116.080	4.727
ENNA	76.469	8.384	114.861	34.334	63.950	-322
MESSINA	107.243	2.431	111.490	2.110	102.928	3.186
<b>PALERMO</b>	<b>123.379</b>	<b>4.701</b>	<b>134.999</b>	<b>6.390</b>	<b>107.729</b>	<b>1.719</b>
RAGUSA	93.641	4.853	101.963	4.281	90.165	4.104
SIRACUSA	94.250	1.530	108.518	-5.338	86.200	5.018
TRAPANI	95.876	3.620	95.411	7.569	96.026	2.359
<b>SICILIA</b>	<b>108.780</b>	<b>4.502</b>	<b>121.277</b>	<b>6.250</b>	<b>100.448</b>	<b>3.345</b>

Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia





**Tabella 12: Capitale erogato (X 1.000 €) per dimensione delle abitazioni nel 2009**

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	1.818	3.673	6.280	24.766	12.732	5.538	54.808
CALTANISSETTA	2.053	3.896	7.267	21.997	9.449	2.471	47.132
CATANIA	9.141	47.356	93.445	178.408	78.563	8.393	415.306
ENNA	523	1.720	2.180	11.188	3.917	1.405	20.933
MESSINA	5.017	23.126	31.166	90.467	31.998	9.646	191.421
<b>PALERMO</b>	<b>8.311</b>	<b>38.707</b>	<b>64.472</b>	<b>186.587</b>	<b>81.973</b>	<b>47.992</b>	<b>428.041</b>
RAGUSA	2.750	9.498	12.026	36.671	14.027	5.993	80.965
SIRACUSA	3.746	15.839	23.598	68.895	14.117	5.857	132.053
TRAPANI	1.995	6.838	10.964	39.531	22.100	12.555	93.982
<b>SICILIA</b>	<b>35.353</b>	<b>150.653</b>	<b>251.397</b>	<b>658.510</b>	<b>268.877</b>	<b>99.851</b>	<b>1.464.640</b>

**Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009**

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
AGRIGENTO	3,8%	3,7%	3,9%
CALTANISSETTA	3,8%	4,1%	3,6%
CATANIA	3,8%	3,9%	3,8%
ENNA	4,0%	4,3%	3,9%
MESSINA	3,9%	3,9%	4,0%
<b>PALERMO</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>
RAGUSA	3,7%	3,5%	3,7%
SIRACUSA	3,8%	3,8%	3,8%
TRAPANI	3,8%	3,8%	3,8%
<b>SICILIA</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>

## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
	<b>PERTINENZE</b>	<b>MAGAZZINI / CANTINE</b>
C/2		Magazzini e locali di deposito
<b>BOX / POSTI AUTO</b>		
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

## Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	Fino a 2,5 vani catastali
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali
MEDIA	Tra 5,5 e 7 vani catastali
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali
ND	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

## Glossario

NTN:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Aree geografiche:	Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.

Quotazione media comunale:	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.
Superficie delle abitazioni:	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.
Differenziale valore medio:	rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.
Classi demografiche:	<p>classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;</li><li>– comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;</li><li>– comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;</li><li>– comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;</li><li>– comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.</li></ul> <p>Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;</li><li>– comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;</li><li>– comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.</li></ul>

## Indice delle tabelle

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi .....	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia .....	3
Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	6
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009 .....	7
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009 .....	8
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	11
Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione .....	13
Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	14
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	15
Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	16
Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia .....	19
Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	20
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale NTN IP 2009 .....	21
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	22
Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	23

## Indice delle figure

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	4
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni .....	8
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	9
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	10
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	13
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	16
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	17
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia .....	19
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	19
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	21
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	23
Tabella 12: Capitale erogato (X 1.000 €) per dimensione delle abitazioni nel 2009 .....	25
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	25