

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

**Settore residenziale**

## CATANIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di CATANIA

**Fausto Gueli** (referente OMI)

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013  
Provincia di **CATANIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Roma**  
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**  
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## Indice

1	Introduzione.....	2
2	Mercato regionale .....	3
3	Mercato provinciale.....	6
4	Mercato del comune di Catania.....	14
5	Note metodologiche .....	18

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Catania, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Catania.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Sicilia con approfondimenti sulla provincia di Catania ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

## 2 Mercato regionale

In linea con il dato nazionale, l'analisi del mercato residenziale siciliano, relativa al I semestre 2013, conferma il trend negativo registrato negli ultimi semestri. Con un volume di scambio pari a 13.907 NTN il numero di transazioni, rispetto al I semestre 2012, si riduce del 13,4%, superando di 1,8 punti percentuali il tasso tendenziale annuo nazionale (-11,6%). Anche se il calo delle compravendite subisce un forte rallentamento rispetto alle ultime rilevazioni del 2012 (-29,7%, nel II semestre e -25,2% nel I semestre 2012) il ciclo depressivo che negli ultimi 7 anni ha dimezzato il numero di compravendite non sembra del tutto esaurito.

Come indicato in Tabella 1, l'analisi della distribuzione provinciale delle compravendite evidenzia per tutte le province siciliane una riduzione del numero di transazioni con variazioni percentuali negative più contenute per le province di Enna (-10,2%) e Palermo (-10,1%) e superiori al 19% per la provincia di Ragusa.

Nel I semestre 2013, il volume di scambio complessivo della regione Sicilia è assorbito per il 47% dalle province di Palermo e Catania, per il 29% dalle province di Messina, Agrigento e Siracusa e per il 24% dalle altre province tra cui Enna che rappresenta solo il 3,3 % (Figura 1). Infatti, le province con maggior numero di transazioni sono Palermo (3.515 NTN), Catania (3.061 NTN) e Messina (1.771 NTN), mentre tutte le transazioni delle altre province non superano il valore di 1.200 NTN.

I dati relativi ai capoluoghi di provincia, riportati nella stessa Tabella 1, evidenziano, rispetto al I semestre 2012, un incremento del numero delle transazioni per le città di Enna (+84,5%) e Siracusa (+6,3%) e decrementi per tutti gli altri capoluoghi, con variazioni percentuali negative superiori al 20% per le città di Agrigento e Caltanissetta, fino al picco del -36,6% della città di Ragusa. I capoluoghi di provincia più significativi, per dimensione del mercato residenziale, si confermano Palermo, Catania e Messina che insieme coprono il 72% del mercato residenziale di tutti i capoluoghi delle Sicilia, mentre il rimanente 28% è assorbito dagli altri capoluoghi con quote di mercato comprese tra il 2,4% della città di Enna e l'8,3% della città di Siracusa.

Come emerge dalla Tabella 2, il valore della quotazione regionale, nel I semestre 2013, si stabilizza ad un valore medio, per unità di superficie commerciale, pari a 933 €/m<sup>2</sup>, di poco inferiore all'ultima rilevazione del II semestre 2012 (944 €/m<sup>2</sup>).

Analizzando le singole province, come indicato nella Tabella 2, le quotazioni medie più elevate si osservano per le province di Palermo e Catania rispettivamente con 1.112 €/m<sup>2</sup> e 1.055 €/m<sup>2</sup>, mentre per le altre province i valori risultano più contenuti ed inferiori a 1.000 €/m<sup>2</sup>. Tra i capoluoghi di provincia le quotazioni immobiliari più alte si registrano per i comuni di Palermo (1.451 €/m<sup>2</sup>) e Catania (1.389 €/m<sup>2</sup>) con valori dell'indice delle quotazioni, con base I semestre 2004, pari rispettivamente a 143,5 e 139,0.

L'andamento storico dell'indice NTN tra il I semestre 2004 e il I semestre 2013 evidenzia per la regione Sicilia e per i capoluoghi di provincia un trend tendenzialmente negativo che a partire dal I semestre 2006 ha fatto scendere il numero di compravendite rispettivamente del 51% e del 53%; lo stesso andamento si registra per i comuni non capoluogo per i quali la contrazione complessiva, rispetto al I semestre 2004, si attesta al 50% (Figura 2).

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Agrigento	1.193	-14,5%	0,59%	150	-21,0%	0,22%	1.043	-13,5%	0,77%
Caltanissetta	798	-12,3%	0,39%	203	-21,3%	0,30%	595	-8,7%	0,44%
<b>Catania</b>	<b>3.061</b>	<b>-11,9%</b>	<b>1,51%</b>	<b>908</b>	<b>-14,9%</b>	<b>1,34%</b>	<b>2.153</b>	<b>-10,5%</b>	<b>1,59%</b>
Enna	454	-10,2%	0,22%	116	84,5%	0,17%	338	-23,6%	0,25%
Messina	1.771	-15,8%	0,87%	722	-18,2%	1,07%	1.049	-14,1%	0,77%
Palermo	3.515	-10,1%	1,73%	1.877	-9,5%	2,78%	1.638	-10,9%	1,21%
Ragusa	866	-19,8%	0,43%	219	-36,6%	0,32%	647	-11,9%	0,48%
Siracusa	1.083	-16,0%	0,53%	402	6,3%	0,59%	681	-25,3%	0,50%
Trapani	1.166	-16,7%	0,57%	230	-9,1%	0,34%	935	-18,4%	0,69%
<b>Totale Sicilia</b>	<b>13.907</b>	<b>-13,4%</b>	<b>6,85%</b>	<b>4.828</b>	<b>-12,4%</b>	<b>7,14%</b>	<b>9.080</b>	<b>-14,0%</b>	<b>6,70%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>203.122</b>	<b>-11,6%</b>	<b>100%</b>	<b>67.606</b>	<b>-8,5%</b>	<b>100%</b>	<b>135.516</b>	<b>-13,1%</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Agrigento	740	-0,6%	113,1	1.258	-1,3%	133,4	667	-0,4%	108,7
Caltanissetta	591	-1,8%	123,4	664	-1,3%	121,3	570	-1,9%	124,1
<b>Catania</b>	<b>1.055</b>	<b>-1,2%</b>	<b>137,9</b>	<b>1.389</b>	<b>-0,8%</b>	<b>139,0</b>	<b>925</b>	<b>-1,4%</b>	<b>137,3</b>
Enna	748	0,2%	130,8	1.325	0,0%	138,4	653	0,2%	128,5
Messina	987	1,9%	141,8	1.193	2,9%	130,8	900	1,4%	148,7
Palermo	1.112	-3,6%	133,4	1.451	-4,2%	143,5	837	-2,7%	121,4
Ragusa	852	-0,8%	136,6	918	-1,0%	132,0	831	-0,7%	138,3
Siracusa	768	-0,8%	139,7	1.007	-1,4%	140,1	679	-0,5%	139,4
Trapani	866	-0,7%	146,0	831	-0,4%	147,3	872	-0,8%	145,8
<b>Sicilia</b>	<b>933</b>	<b>-1,3%</b>	<b>134,6</b>	<b>1.259</b>	<b>-1,8%</b>	<b>138,8</b>	<b>806</b>	<b>-0,9%</b>	<b>132,1</b>

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia

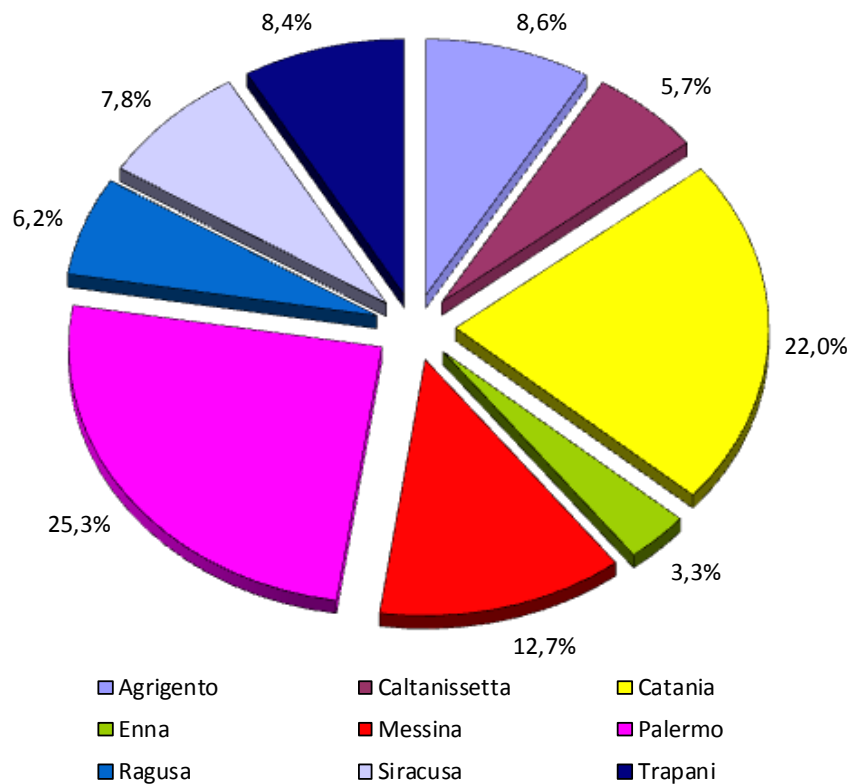
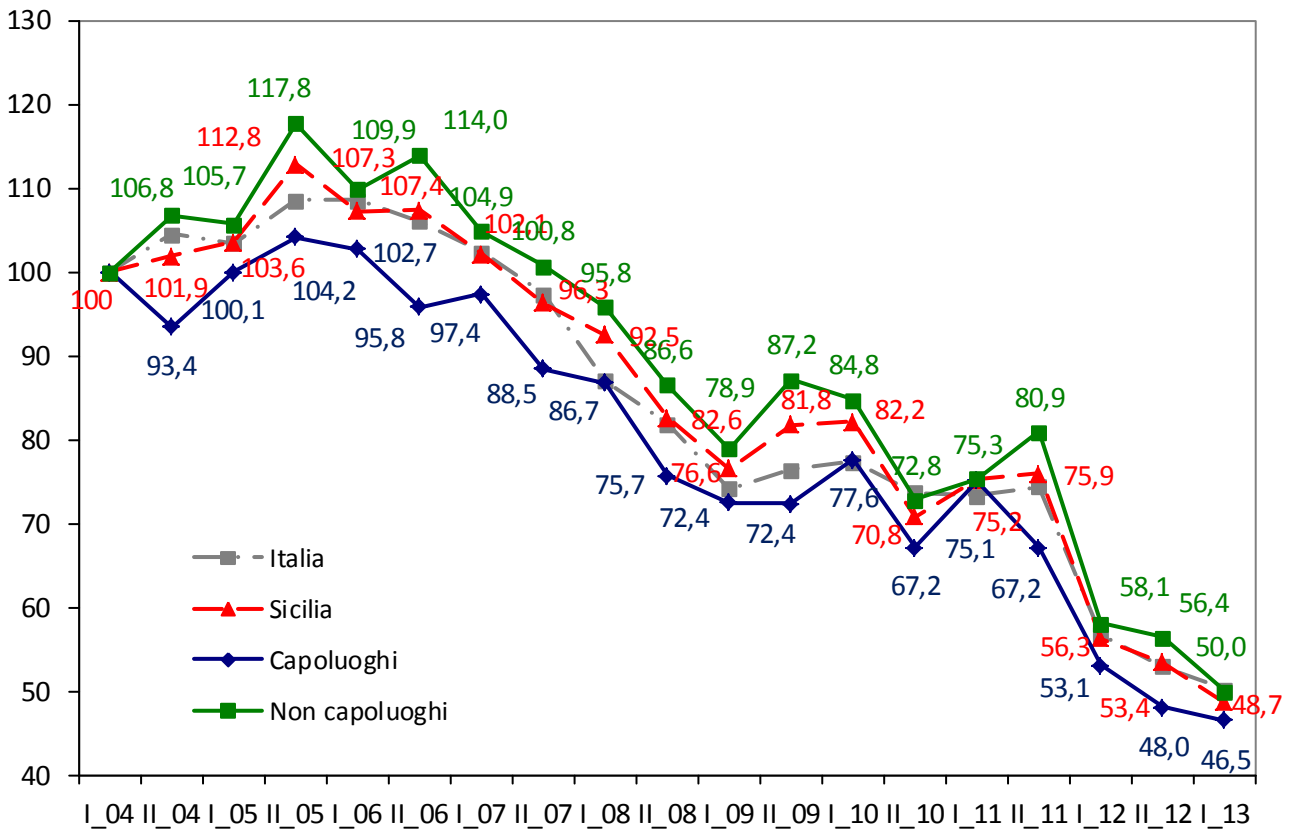


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





### 3 Mercato provinciale

Nel I semestre 2013, il mercato residenziale della provincia di Catania, fa registrare, rispetto al I semestre 2012, una riduzione del numero di transazioni pari al -11,9%, tasso tendenziale analogo a quello rilevato a livello nazionale. Il numero delle transazioni realizzate nel I semestre 2013, pari a 3.061 NTN, è rappresentato per il 30% (908 NTN) dal capoluogo di provincia, che subisce, rispetto al I semestre 2012, una contrazione pari a -14,9%, e per il 70 % (2.153 NTN) dal resto della provincia.

Come nelle precedenti *Note Territoriali* per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, i comuni della provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sei macroaree: *Hinterland Catanese, Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Versante Sud-Occidentale Etna, Versante Nord Etna, Ionica, Piana di Catania e Calatino* (Figura 3).

Figura 3: Macroaree provinciali Catania

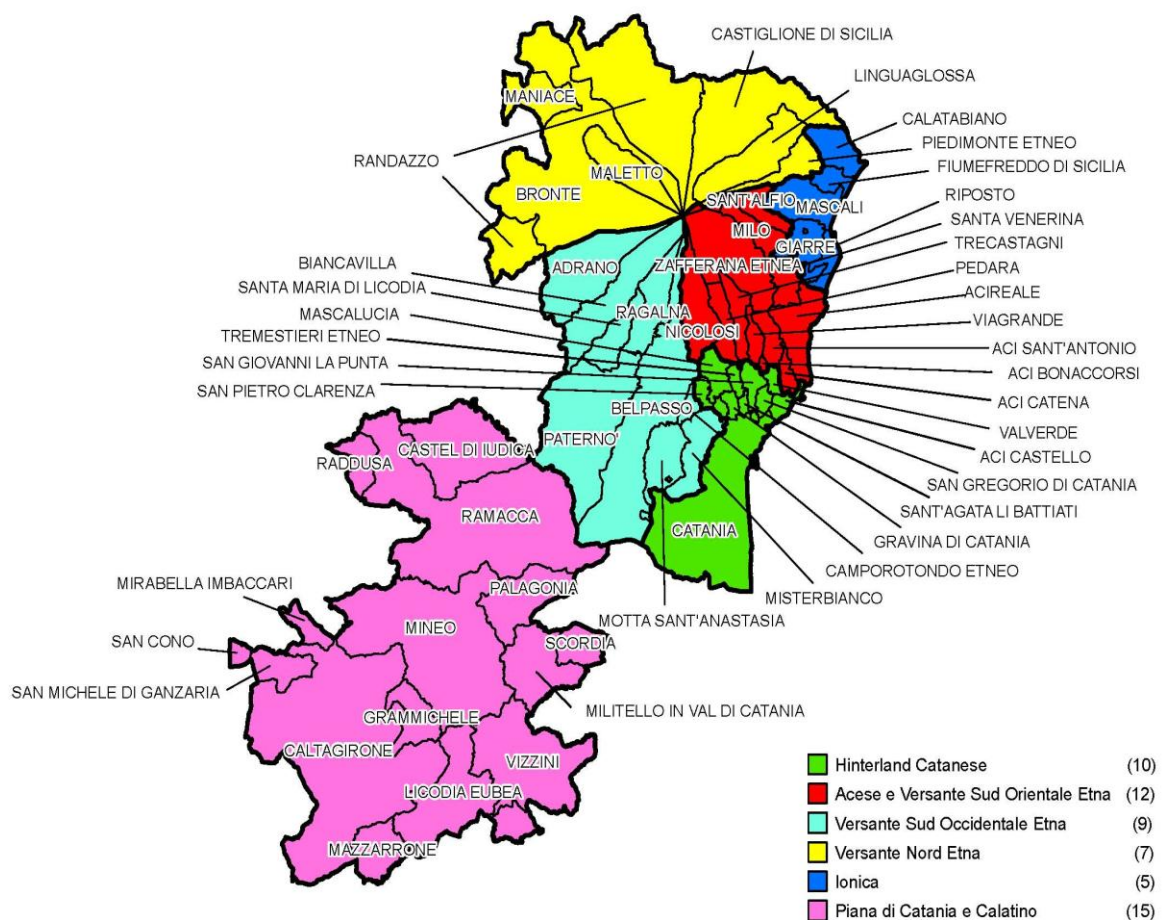


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Acese e Versante Sud Orientale Etna	510	-6,5%	16,66%	1.162	-1,9%	143,1
Hinterland Catanese	1.362	-15,0%	44,50%	1.403	-0,6%	139,3
Versante Sud Occidentale Etna	513	7,6%	16,76%	826	-1,8%	143,9
Versante Nord Etna	123	-28,5%	4,03%	637	-3,2%	128,6
Ionica	261	-11,5%	8,51%	826	-2,6%	141,0
Piana di Catania e Calatino	292	-23,3%	9,55%	550	-0,9%	114,3
<b>Catania</b>	<b>3.061</b>	<b>-11,9%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.055</b>	<b>-1,2%</b>	<b>137,9</b>

Nel I semestre 2013, il volume di scambio complessivo della Provincia di Catania, è stato assorbito per il 44% dalla macroarea *Hinterland Catanese*, che include il comune di Catania, per il 33%, dalle macroaree *Acese e Versante Sud-Orientale Etna* e *Versante Sud-Occidentale Etna* e per il 23% dalle altre macroaree tra le quali il *Versante Nord Etna* che rappresenta da solo il 4,0% (Figura 5).

Ad eccezione della macroarea *Versante Sud Occidentale Etna* che dopo due semestri negativi fa registrare una crescita del +7,6%, per tutte le macroaree provinciali si registra un decremento degli scambi residenziali con variazioni percentuali negative, rispetto al I semestre 2012, comprese tra il -6,5% registrato nella macroarea *Acese e Versante Sud-Orientale Etna* e il -28,5% rilevato nella macroarea *Versante Nord Etna* (Tabella 3).

Le quotazioni medie più alte si registrano per le macroaree *Hinterland catanese* (1.403 €/m<sup>2</sup>) e *Acese e Versante Sud Orientale Etna* (1.162 €/m<sup>2</sup>), mentre le altre macroaree non superano il valore di 850 €/m<sup>2</sup>. Per tutte le macroaree provinciali le quotazioni immobiliari sono in ribasso, con variazioni percentuali negative inferiori al 3,2%. L'aumento delle quotazioni immobiliari, rispetto al I semestre 2004, per tutte le macroaree provinciali non supera il 45%.

L'andamento semestrale dell'indice delle quotazioni del capoluogo registrato a partire dal I semestre 2004, mostrato in Figura 4, evidenzia un forte aumento delle quotazioni fino al I semestre 2008, dove l'indice raggiunge quota 154,8, un periodo sostanzialmente stabile fino al I semestre 2010 ed una fase di contrazione dei prezzi, a partire dal II semestre 2010, che riporta l'indice indietro di 6 anni ai valori del I semestre 2007. L'analisi dell'andamento dell'indice NTN, nello stesso periodo, evidenzia un trend tendenzialmente negativo con valori più alti per l'indice NTN relativo al resto della provincia. La riduzione delle compravendite rispetto al I semestre 2004, supera il 52% per il resto della provincia ed il 60% per il capoluogo.

Come evidenziato nella mappa di Figura 6 i comuni della provincia con maggior numero di transazioni, nel I semestre 2013, sono Catania (908 NTN), Acireale (152 NTN), Paternò (116) e Adrano (112), che insieme assorbono più del 40% del volume di scambio dell'intera provincia.

I differenziali delle quotazioni medie rispetto alla quotazione media provinciale più alti si registrano per i comuni di Aci Castello, San Gregorio di Catania e Sant'Agata Li Battiati con quotazioni medie superiori a 1,5 volte la media provinciale; mentre tutti gli altri comuni si concentrano principalmente nelle classi dei differenziali con valori inferiori all'unità (Figura 7).



Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

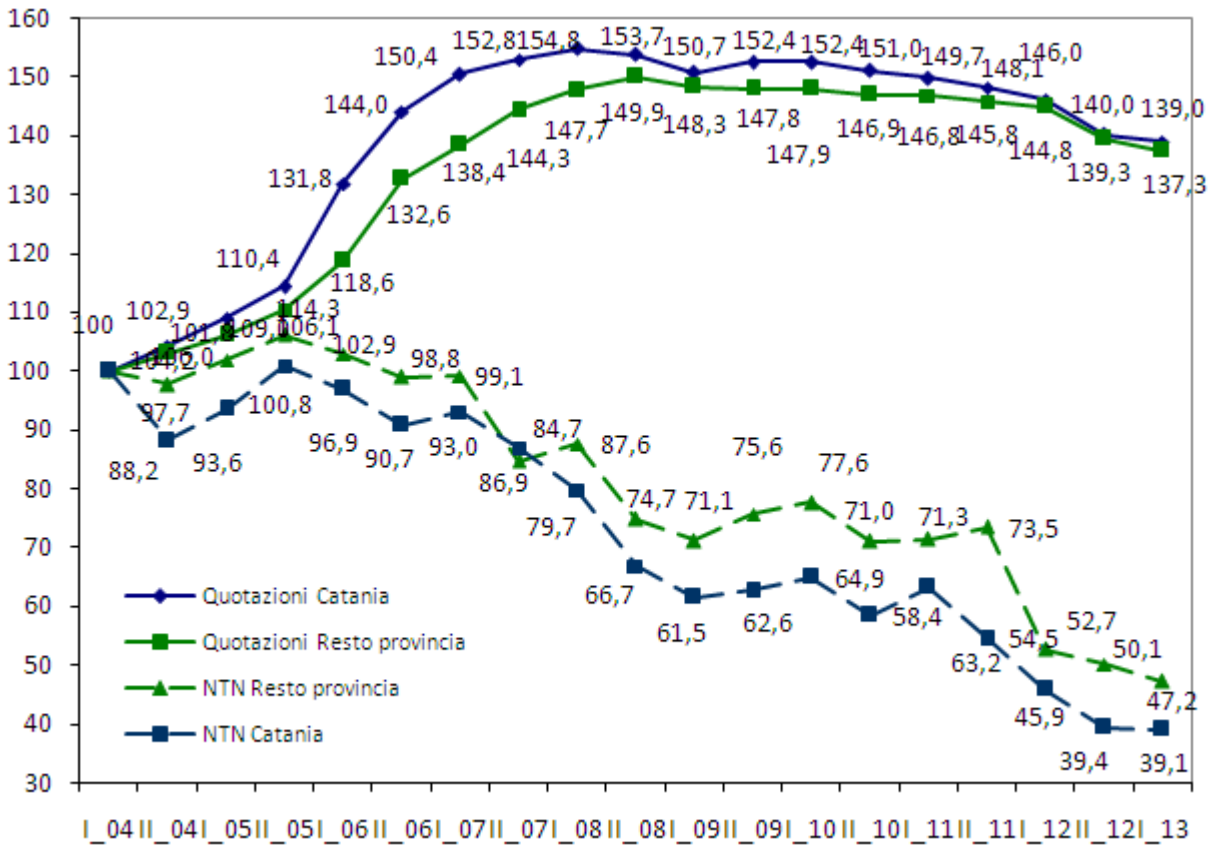


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

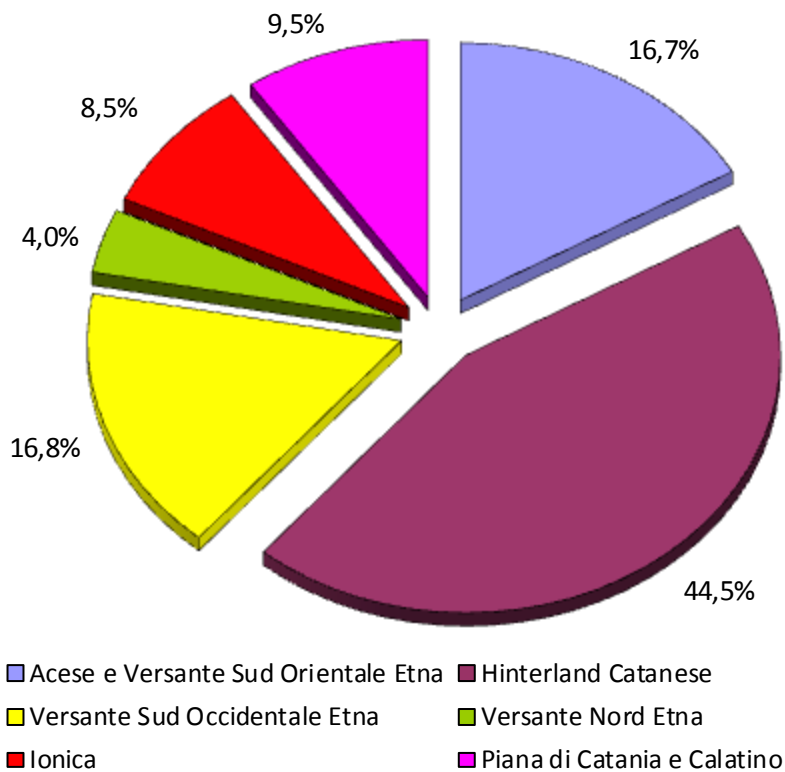


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

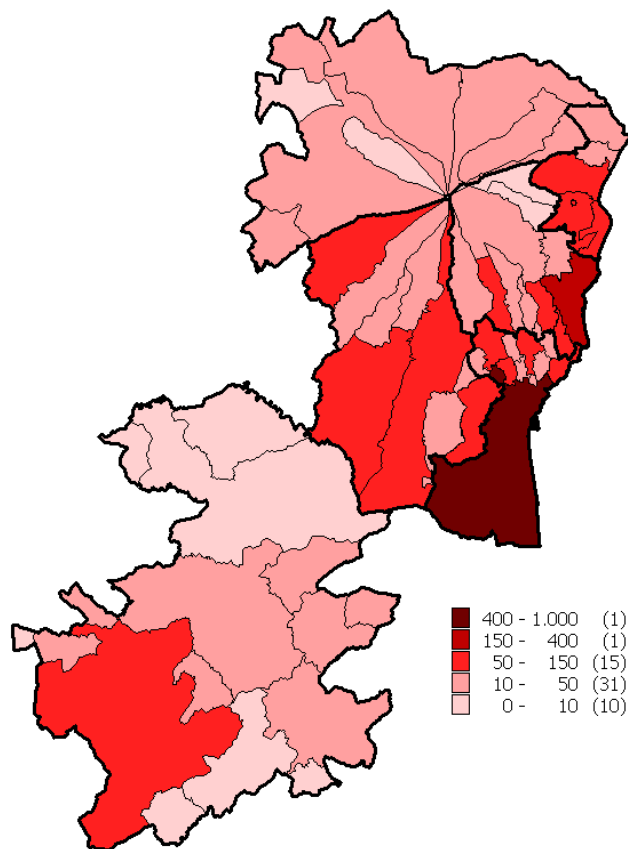
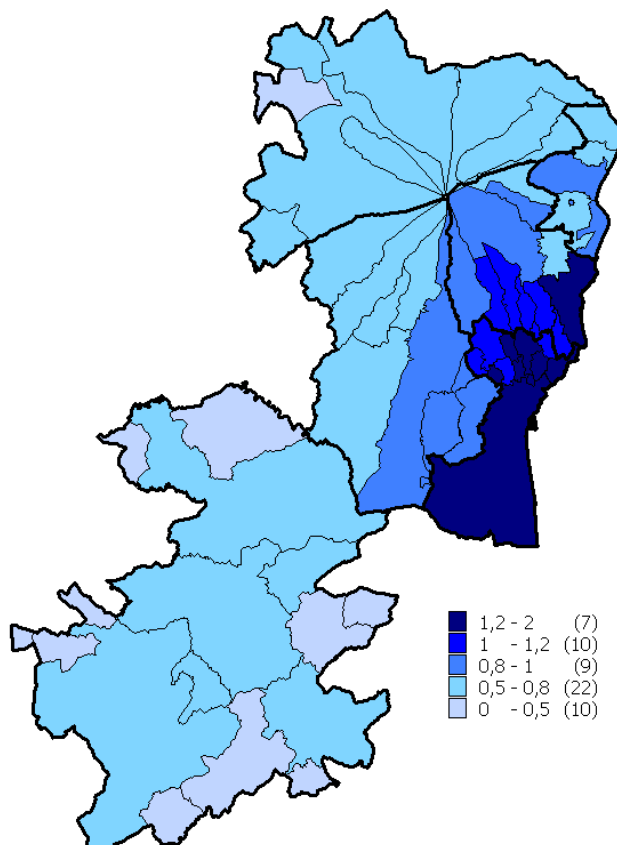


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Per la maggior parte dei comuni della macroarea *Hinterland catanese* (Tabella 4) nel I semestre 2013 si registra una contrazione del mercato residenziale con variazioni percentuali negative superiori al 30% per i comuni di Sant'Agata Li Battiati (-41,8%), Valverde (-33,6%) e Tremestieri Etneo (-31,7%). In ripresa il mercato residenziale dei comuni di Gravina di Catania, San Giovanni La Punta e San Pietro Clarenza con variazioni percentuali comprese tra il +3,9% ed il +30,7%. I comuni più significativi per dimensione del mercato residenziale, oltre al capoluogo di provincia, sono Mascalucia, Gravina di Catania ed Aci Castello che con 370 NTN assorbono l'84% del volume di scambio della macroarea. Le quotazioni medie di tutti i comuni della macroarea, nel I semestre 2013, si mantengono sotto il valore di 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Per i comuni della macroarea *Acese e Versante Sud Orientale Etna* nel I semestre 2013, rispetto al I semestre 2012, si registrano variazioni percentuali sia in diminuzione sia in rialzo, con incrementi delle compravendite, superiori al 20%, per i comuni di Nicolosi ed Aci bonaccorsi, e consistenti riduzioni per i comuni di Sant'Alfio (-32,2%), Santa Venerina (-35,7%), Trecastagni (-44,7%) e Milo (-66,7%) sebbene la variazione sia riferita in quest'ultimo caso ad un numero esiguo di compravendite. Il 61% del mercato residenziale della macroarea è assorbito dai comuni di Acireale, Acicatena e Pedara che, nel I semestre 2013, fanno registrare un volume di scambio pari a 310 NTN. Le abitazioni più care si riscontrano nel comune di Acireale con una quotazione immobiliare pari a 1.360 €/m<sup>2</sup>.

In controtendenza rispetto all'ultima variazione tendenziale del I semestre 2012 in confronto al I semestre 2011 (-33,9%), nel I semestre 2013 per l'intera macroarea *Versante Sud Occidentale Etna* si registra una lieve ripresa delle compravendite pari al +7,6%. Tuttavia, tale performance positiva va attribuita ai rialzi osservati nei comuni di Adrano (+63,3%), Paternò (+21,1%) e Belpasso (+16,2%) mentre i restanti comuni della macroarea continuano a registrare contrazioni delle transazioni con variazioni percentuali superiori al 25% per i comuni di Ragalna e Santa Maria di Licodia. Il mercato residenziale della macroarea, nel I semestre 2013, è rappresentato per il 44% dai comuni di Adrano e Paternò. Per tutti i comuni della macroarea, rispetto al II semestre 2012, si registra una flessione delle quotazioni immobiliari con tassi che oscillano tra il -0,2% del comune di Misterbianco e il -3,7% dei comuni di Ragalna e Santa Maria di Licodia.

Nel I semestre 2013, la macroarea *Versante Nord Etna* subisce una flessione del numero delle transazioni pari al -28,5%. Consistenti variazioni percentuali negative, rispetto al I semestre 2012, si registrano per i comuni di Bronte (-40,8%) e Maletto (-40,7%); in ripresa il mercato residenziale del comune di Piedimonte Etneo (+10,3%). I differenziali delle quotazioni, rispetto alla quotazione media provinciale, per tutti i comuni della macroarea si mantiene al di sotto di 0,7, mentre le quotazioni medie oscillano tra i 516 €/m<sup>2</sup> del comune di Maniace e i 758 €/m<sup>2</sup> rilevati nel comune di Piedimonte Etneo.

Ad eccezione del comune di Fiumefreddo di Sicilia, nel I semestre 2013, tutti i comuni della macroarea *Ionica*, registrano contrazioni del mercato residenziale con variazioni percentuali negative, rispetto al I semestre 2012, comprese tra il -2,5% del comune di Riposto e il -41,8% del comune di Calatabiano. Tra i comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale, si distinguono i comuni di Giarre, Mascali e Riposto che coprono una quota dell'83% del mercato residenziale della macroarea. Come indicato nella Tabella 8 per tutti i comuni della macroarea i differenziali delle quotazioni medie non superano 0,6 volte la quotazione media provinciale.

All'interno della macroarea *Piana di Catania e calatino*, nel I semestre 2013, rispetto al I semestre 2012, si registrano forti contrazioni delle transazioni per i comuni di Raddusa (-86,7%), Castel di Iudica (-58,5%) e Scordia (-53,8%), mentre variazioni percentuali positive si registrano per i comuni di Grammichele, Vizzini e Mazzarrone che subisce un incremento superiore al 160% (che va comunque riferito ad un numero scarso di NTN). Il comune più rilevante per dimensione del mercato residenziale è Caltagirone che, con 94 NTN, assorbe più del 30% del mercato residenziale della macroarea. Le quotazioni rilevate al I semestre 2013 oscillano tra il valore minimo del comune di Raddusa, 389 €/m<sup>2</sup>, al valore massimo osservato nel comune di Caltagirone, 633 €/m<sup>2</sup>. Il differenziale delle quotazioni, rispetto alla media provinciale, di tutti i comuni della macroarea risulta inferiore a 0,6.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland catanese

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Catania	908	-14,9%	29,66%	1.389	-0,8%	1,32
Aci Castello	72	-13,9%	2,35%	1.917	-0,2%	1,82
Gravina di Catania	76	12,0%	2,47%	1.259	0,0%	1,19
Mascalucia	90	-28,7%	2,95%	1.200	0,0%	1,14
San Giovanni La Punta	63	3,9%	2,06%	1.400	0,0%	1,33
San Gregorio di Catania	34	-18,4%	1,11%	1.754	0,0%	1,66
San Pietro di Clarenza	33	30,7%	1,09%	1.133	0,0%	1,07
Sant'Agata Li Battiati	17	-41,8%	0,55%	1.592	-0,5%	1,51
Tremestieri Etneo	48	-31,7%	1,58%	1.364	-0,4%	1,29
Valverde	21	-33,6%	0,69%	1.200	0,3%	1,14
<b>Hinterland Catanese</b>	<b>1.362</b>	<b>-15,0%</b>	<b>44,50%</b>	<b>1.403</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,33</b>

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Aci Bonaccorsi	20	31,1%	0,65%	1.183	-2,7%	1,12
Aci Catena	92	10,8%	3,00%	1.170	-2,7%	1,11
Acireale	152	-14,7%	4,97%	1.360	-1,0%	1,29
Aci Sant'Antonio	53	-9,5%	1,74%	1.189	-2,7%	1,13
Milo	1	-66,7%	0,03%	873	-3,0%	0,83
Nicolosi	26	20,9%	0,85%	994	-2,5%	0,94
Pedara	66	10,2%	2,16%	1.097	-2,2%	1,04
Sant'Alfio	5	-32,2%	0,15%	683	-2,4%	0,65
Santa Venerina	14	-35,7%	0,47%	782	-3,0%	0,74
Trecastagni	25	-44,7%	0,81%	1.110	-2,2%	1,05
Viagrande	29	3,0%	0,94%	1.163	-2,1%	1,10
Zafferana Etnea	27	14,0%	0,87%	858	-2,1%	0,81
<b>Acese e Versante Sud Orientale Etna</b>	<b>510</b>	<b>-6,5%</b>	<b>16,66%</b>	<b>1.162</b>	<b>-1,9%</b>	<b>1,10</b>

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Adrano	112	63,3%	3,68%	758	-2,4%	0,72
Belpasso	91	16,2%	2,99%	873	-1,2%	0,83
Biancavilla	30	-11,1%	0,99%	728	-2,5%	0,69
Camporotondo Etneo	15	-14,7%	0,47%	940	-3,0%	0,89
Misterbianco	79	-15,2%	2,58%	1.000	-0,2%	0,95
Motta Sant'Anastasia	38	-5,3%	1,25%	861	-3,2%	0,82
Paternò	116	21,1%	3,80%	771	-1,9%	0,73
Ragalna	21	-28,8%	0,33%	804	-3,7%	0,76
Santa Maria di Licodia	10	-48,7%	0,68%	669	-3,7%	0,63
<b>Versante Sud Occidentale Etna</b>	<b>513</b>	<b>7,6%</b>	<b>16,76%</b>	<b>826</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,78</b>

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bronte	44	-40,8%	1,43%	674	-3,0%	0,64
Castiglione Di Sicilia	12	-29,4%	0,38%	545	-4,0%	0,52
Linguaglossa	13	-32,2%	0,44%	721	-2,6%	0,68
Maletto	7	-40,7%	0,22%	563	-5,2%	0,53
Maniace	1	-33,5%	0,04%	516	-5,1%	0,49
Piedimonte Etneo	26	10,3%	0,85%	758	-3,1%	0,72
Randazzo	21	-19,7%	0,68%	564	-2,8%	0,54
<b>Versante Nord Etna</b>	<b>123</b>	<b>-28,5%</b>	<b>4,03%</b>	<b>637</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,60</b>

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Calatabiano	14	-41,8%	0,46%	691	-2,3%	0,66
Fiumefreddo di Sicilia	30	0,1%	0,99%	776	-2,4%	0,74
Giarre	89	-3,6%	2,90%	779	-2,0%	0,74
Mascali	66	-22,1%	2,16%	908	-3,2%	0,86
Riposto	61	-2,5%	2,01%	896	-2,9%	0,85
<b>Ionica</b>	<b>261</b>	<b>-11,5%</b>	<b>8,51%</b>	<b>826</b>	<b>-2,6%</b>	<b>0,78</b>



Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Caltagirone	94	-24,9%	3,08%	633	-1,0%	0,60
Castel di Iudica	4	-58,5%	0,13%	463	-1,5%	0,44
Grammichele	27	9,6%	0,89%	563	-0,9%	0,53
Licodia Eubea	8	-35,7%	0,27%	471	0,0%	0,45
Mazzarrone	9	169,7%	0,30%	514	0,0%	0,49
Militello in Val di Catania	22	-15,6%	0,71%	504	-1,4%	0,48
Mineo	21	-11,5%	0,69%	564	-1,1%	0,53
Mirabella Imbaccari	12	-15,5%	0,39%	464	-0,5%	0,44
Palagonia	20	-39,2%	0,64%	549	-1,1%	0,52
Raddusa	1	-86,7%	0,04%	389	-1,3%	0,37
Ramacca	10	-21,0%	0,31%	558	-1,3%	0,53
San Cono	9	-5,4%	0,29%	460	-1,3%	0,44
San Michele di Ganzaria	11	-39,8%	0,34%	495	-0,5%	0,47
Scordia	19	-53,8%	0,62%	505	-0,6%	0,48
Vizzini	26	32,1%	0,84%	528	-0,5%	0,50
<b>Piana di Catania e Calatino</b>	<b>292</b>	<b>-23,3%</b>	<b>9,55%</b>	<b>550</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,52</b>



## 4 Mercato del comune di Catania

Nel I semestre 2013, per la città di Catania, suddivisa in 30 zone omogenee, oltre una zona rurale R, si registra, rispetto al I semestre 2012, una contrazione delle compravendite del -14,9%. Con 908 NTN il volume di scambio del capoluogo di provincia continua a scendere riducendosi negli ultimi 3 anni del 30%.

Nel I semestre 2013, il volume di scambio della città di Catania è assorbito principalmente dalla fascia semicentrale e dalla fascia periferica che complessivamente rappresentano una quota del 70% del mercato residenziale comunale, seguite dalla fascia centrale, con una percentuale pari al 19%, e dalla fascia suburbana con l'11%.

Le zone omogenee del comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, in linea con il numero di u.i.u. in esse censite, sono le zone C5 (112 NTN), C3 (79 NTN) della fascia semicentrale e la zona D3 (95 NTN) della fascia periferica (Figura 8).

Le quotazioni medie più alte del territorio comunale si rilevano in corrispondenza delle zone C1 (C. Italia, V.le V. Veneto-G. D'Annunzio) e C4 (De Gasperi-V.le A. Alagona, Ognina) appartenenti alla fascia semicentrale la cui quotazione supera di circa 1,7 volte quella media comunale. Seguono le zone della fascia centrale B6 (C. Sicilia-Stesicoro-C.Martiri della Libertà), B5 (V. Africa-Raffineria-Mascagni) e B2 (Via Etnea, Viale XX Settembre) che superano il valore medio comunale di una volta e mezza. Le zone più centrali B4 (Roccaromana-Androne-R.Margherita) e C5 (Etnea-V.Giuffrida-O.Pordenone) presentano quotazioni medie superiori a circa 1,3 volte il valore medio comunale (Figura 9).

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

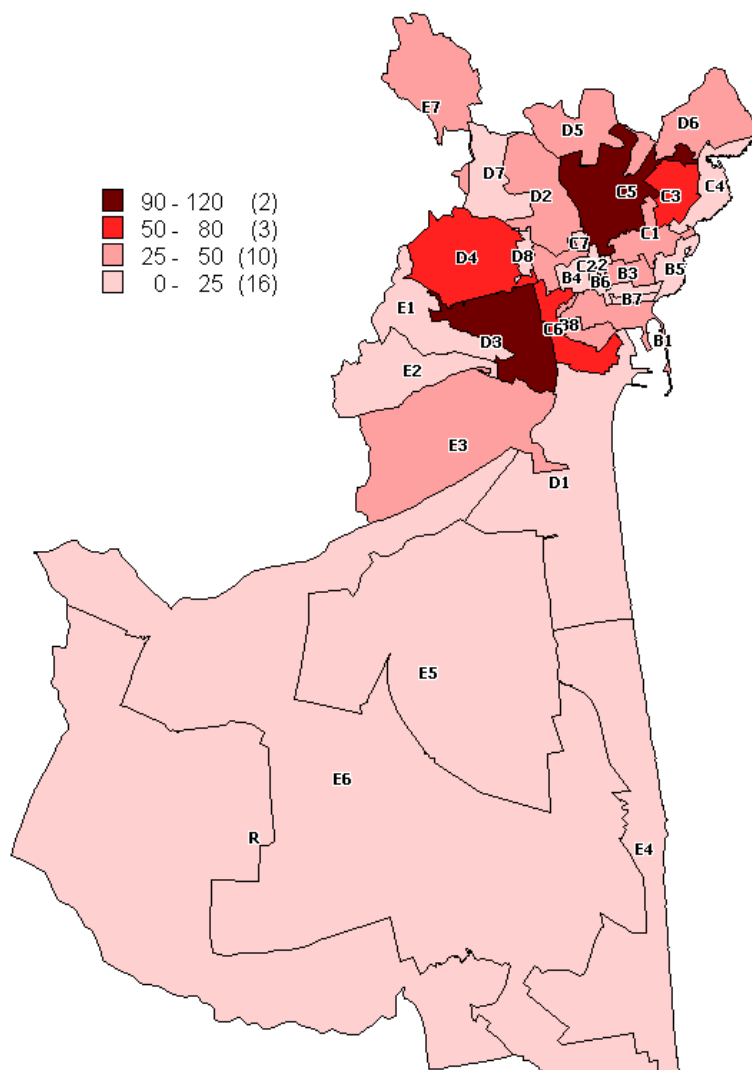


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013

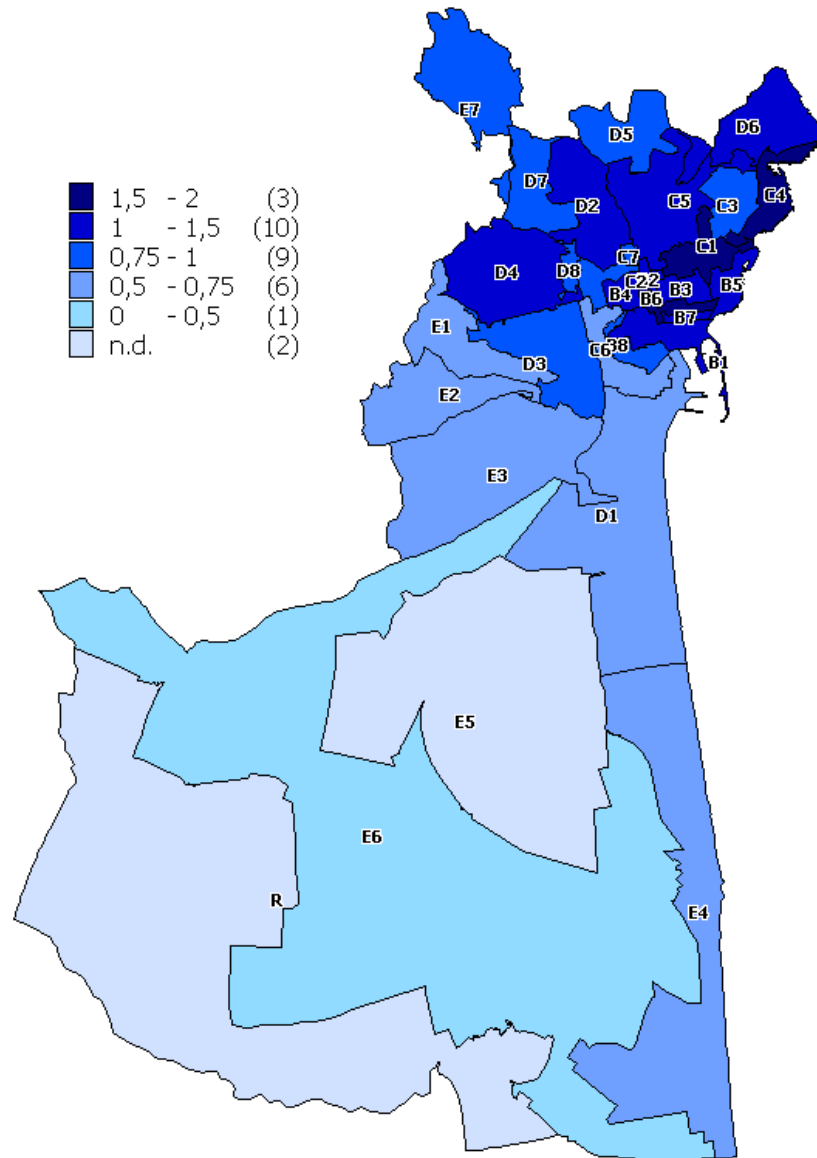


Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Comune di Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	Duomo-T.Massimo-Civita-V.Emanuele	46	-28,5%	5,1%	1.475	0,6%	1,05
B2	Etnea-XX Settembre	11	-10,6%	1,3%	1.988	-1,9%	1,41
B3	C.Alberto-V.Umberto-F.Crispi	36	-26,9%	4,0%	1.450	0,0%	1,03
B4	Roccaromana-Androne-R.Margherita	12	-15,8%	1,4%	1.850	-2,6%	1,31
B5	Africa-Raffineria-Mascagni	6	-32,6%	0,7%	2.000	0,0%	1,42
B6	C.Sicilia-Stesticoro-M.Libertà	9	-26,0%	1,0%	2.150	-1,1%	1,53
B7	San Berillo	10	-33,8%	1,1%	1.417	-0,6%	1,01
B8	Garibaldi-Plebiscito-Ursino	47	-20,3%	5,2%	1.067	0,8%	0,76
C1	C.Italia- V.Veneto-D'Annunzio	45	-9,1%	5,0%	2.350	-1,1%	1,67
C2	Fava-Spedini-Forlanini-Ala	32	-1,0%	3,5%	1.325	-1,9%	0,94
C3	Picanello	79	19,0%	8,7%	1.250	-1,3%	0,89
C4	De Gasperi-Alagona-Ognina	17	-20,5%	1,9%	2.192	0,0%	1,56
C5	Etnea-V.Giuffrida-O.Pordenone	112	-6,0%	12,4%	1.833	-1,3%	1,30
C6	Palestro-A.Greco-Concordia	72	-26,2%	8,0%	1.025	0,0%	0,73
C7	Consolazione-Abate-S.N.Borgo	9	-3,7%	1,0%	1.350	-0,6%	0,96
D1	S.G.La Rena-Plaia	5	-17,5%	0,6%	1.013	0,0%	0,72
D2	S.Sofia-A.Doria-Fleming-Milo	27	-38,6%	2,9%	1.617	-1,0%	1,15
D3	Palermo-Indipendenza-Caracciolo	95	3,0%	10,4%	1.300	-1,0%	0,92
D4	Diaz-Ballo-Rapisardi-L.Bolano	55	-27,2%	6,0%	1.508	-1,1%	1,07
D5	Barriera-Del Bosco	36	-3,7%	4,0%	1.350	-1,8%	0,96
D6	Nuovalucello-Lainò-Messina	34	92,5%	3,7%	1.733	0,0%	1,23
D7	S.Catania-V.Galermo-C.Passero	11	-43,1%	1,3%	1.325	-1,2%	0,94
D8	Cibali	11	-26,4%	1,3%	1.133	-0,7%	0,81
E1	Monte Po	2	-75,9%	0,2%	963	-1,3%	0,68
E2	San Giorgio	13	-9,8%	1,5%	963	-1,3%	0,68
E3	S.Teodoro-Pigno-Librino	30	-6,5%	3,3%	933	-0,9%	0,66
E4	Vaccarizzo-Primosole	16	-35,8%	1,8%	850	0,0%	0,60
E5	Zona industriale	1	-3,7%	0,1%	nd	-	-
E6	Piana di Catania	2	-	0,2%	460	0,0%	0,33
E7	San Giovanni Galermo	27	-41,1%	2,9%	1.138	-1,1%	0,81
	<b>Totale Catania</b>	<b>908</b>	<b>-14,9%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.407<sup>1</sup></b>	<b>-0,8%</b>	<b>1,00</b>

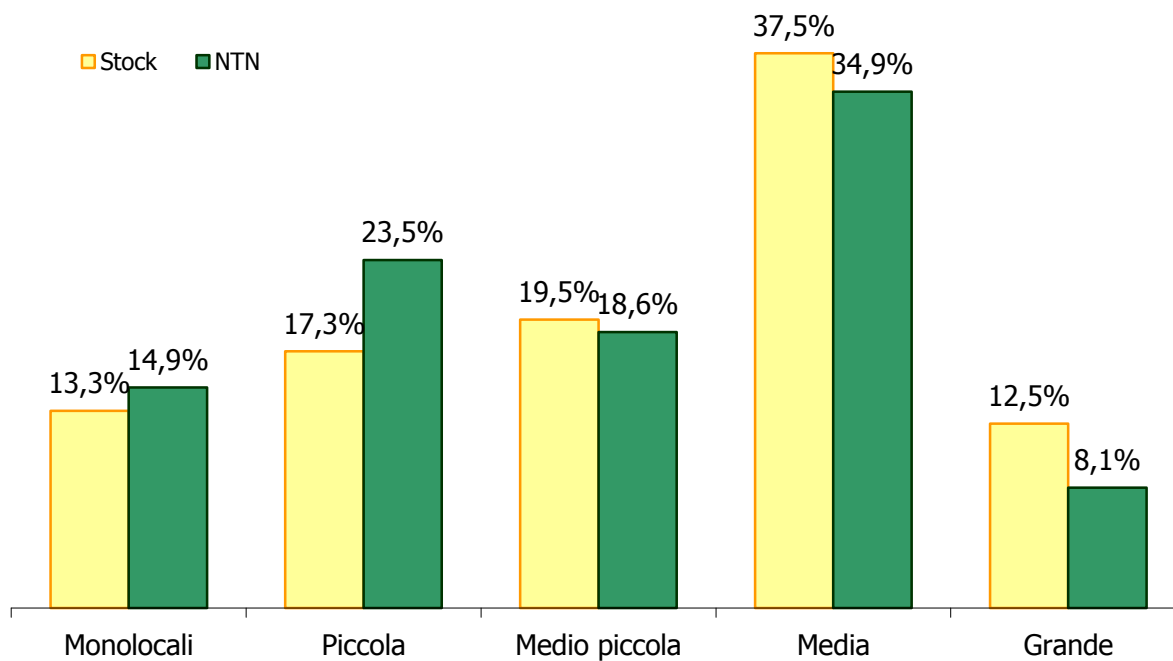
Nel I semestre 2013 la distribuzione percentuale del NTN della Città di Catania, riportata nella figura 10, evidenzia un maggior volume di scambio per la tipologia dimensionale “media”, che assorbe una quota di mercato superiore al 30%, seguita dalla classi dimensionali “piccola” (23,5%) e “medio-piccola” (18,6%); per le altre due classi dimensionali le percentuali scendono al di sotto del 15% fino al valore minimo della tipologia “grande” che assorbe solo l’8,1%. Raffrontando la distribuzione del NTN con la distribuzione percentuale dello stock residenziale non si osservano grandi scostamenti percentuali; in particolare per le tipologie dimensionali “medio-piccola”, “media” e “grande” la preferenza degli acquirenti è inferiore alla

<sup>1</sup>La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



percentuale di unità abitative presenti nel territorio comunale per queste tipologie, mentre per le altre tipologie la quota di mercato compravenduta supera la percentuale dello stock residenziale.

Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Catania





## 5 Note metodologiche

### 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 delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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).

### I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

#### 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.

#### Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

## Glossario

<p><b>NTN</b></p>	<p>Numero 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). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p><b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b></p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></p>	<p>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 €/m<sup>2</sup> 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p><b>ZONA OMI</b></p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia .....	5
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 3: Macroaree provinciali Catania .....	6
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali .....	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 .....	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	9
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	14
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013 .....	15
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Catania .....	17

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	4
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	4
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland catanese.....	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna.....	11
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna.....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna.....	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica.....	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino .....	13
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Comune di Catania .....	16