

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

**Settore residenziale**

## CATANIA

a cura dell'Ufficio Provinciale- Territorio della Direzione Provinciale di Catania

**Fausto Gueli** (referente OMI)

**Giovambattista Vecchio** (collaboratore)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016  
Provincia di **Catania** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione Provinciale di Catania**  
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.....	1
2	Mercato regionale .....	2
3	Mercato provinciale.....	4
4	Mercato del comune di Catania.....	12
5	Note metodologiche .....	16

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione Provinciale di 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

L'analisi del mercato residenziale della Regione Sicilia, relativa al I semestre 2016, evidenzia una ripresa delle transazioni che, rispetto al dato precedente, subiscono un incremento superiore al 14,0%.

Il tasso tendenziale annuo (I sem 2016 su I sem 2015) risulta positivo per tutte le province siciliane; in particolare si registra un aumento delle compravendite per le Province di Catania, Messina e Ragusa superiore al 20%, un incremento superiore al 15% per le Province di Agrigento e Caltanissetta, mentre nelle restanti province di Enna, Palermo, Siracusa e Trapani l'incremento è compreso tra il 7% e l'11% (Tabella 1).

Nel I semestre 2016, il volume di scambio complessivo della Regione Sicilia, pari a 16.658 NTN, è assorbito per il 47% dalle Province di Palermo e Catania, per il 31% dalle Province di Messina, Agrigento e Siracusa e per il 22% dalle altre province tra cui Enna che assorbe solo il 2,6 % (Figura 1).

Le province con maggior numero di transazioni sono Palermo (4.184 NTN), Catania (3.662 NTN) e Messina (2.305 NTN), mentre per tutte le altre le quote di mercato non superano 1.500 NTN.

I capoluoghi di provincia più significativi, per dimensione del mercato residenziale, si confermano Palermo, Catania e Messina che assieme assorbono il 70% del mercato residenziale di tutti i capoluoghi della Sicilia.

Il valore di riferimento regionale, nel I semestre 2016, si stabilizza ad una quotazione media, per unità di superficie commerciale, pari a 900 €/mq, di poco inferiore all'ultima rilevazione del II semestre 2015 (-1,3%).

Analizzando le singole province, come indicato nella tabella 2, i valori di riferimento più elevati si hanno per le Province di Messina, Palermo, Catania e Trapani rispettivamente pari a 1.100 €/mq., 971 €/mq., 963 €/mq. e 916 €/mq. mentre per le altre province i valori risultano più contenuti ed inferiori a 900 €/mq.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
AGRIGENTO	1.373	15,8%	8,24%	217	27,3%	3,38%	1.156	-2,9%	11,28%
CALTANISSETTA	828	16,9%	4,97%	215	27,8%	3,35%	613	13,5%	5,98%
<b>CATANIA</b>	<b>3.662</b>	<b>22,0%</b>	<b>21,98%</b>	<b>1.300</b>	<b>31,6%</b>	<b>20,27%</b>	<b>2.362</b>	<b>17,3%</b>	<b>23,05%</b>
ENNA	429	10,8%	2,58%	62	-25,4%	0,97%	367	20,6%	3,58%
MESSINA	2.305	22,9%	13,84%	1.031	30,8%	16,08%	1.274	17,2%	12,43%
PALERMO	4.184	7,0%	25,12%	2.420	9,2%	37,74%	1.764	9,2%	17,22%
RAGUSA	1.080	21,5%	6,48%	305	3,6%	4,76%	775	30,5%	7,56%
SIRACUSA	1.471	7,6%	8,83%	587	2,0%	9,15%	884	11,8%	8,63%
TRAPANI	1.327	8,8%	7,97%	275	31,9%	4,29%	1.052	4,0%	10,27%
<b>SICILIA</b>	<b>16.658</b>	<b>14,6%</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.413</b>	<b>16,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.246</b>	<b>13,2%</b>	<b>100,00%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
AGRIGENTO	669	-1,1%	99,6	991	-2,3%	107,6	623	-0,8%	97,9
CALTANISSETTA	609	-0,2%	118,5	663	0,0%	117,3	595	-0,3%	118,8
<b>CATANIA</b>	<b>963</b>	<b>-2,5%</b>	<b>124,1</b>	<b>1.264</b>	<b>-3,1%</b>	<b>124,7</b>	<b>847</b>	<b>-2,2%</b>	<b>123,7</b>
ENNA	816	-0,5%	128,1	1.363	-1,4%	129,4	725	-0,1%	127,7
MESSINA	1.100	-0,5%	141,1	1.333	-0,6%	138,6	1.001	-0,5%	142,6
PALERMO	971	-1,7%	118,2	1.258	-2,2%	127,5	739	-1,1%	107,5
RAGUSA	834	-1,0%	133,2	981	-1,8%	135,0	786	-0,7%	132,5
SIRACUSA	782	-0,4%	142,8	991	-0,5%	141,1	704	-0,3%	143,6
TRAPANI	916	-1,1%	149,3	858	-0,2%	151,5	926	-1,3%	149,0
<b>SICILIA</b>	<b>900</b>	<b>-1,3%</b>	<b>126,3</b>	<b>1.180</b>	<b>-1,8%</b>	<b>129,3</b>	<b>792</b>	<b>-1,0%</b>	<b>124,6</b>

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia

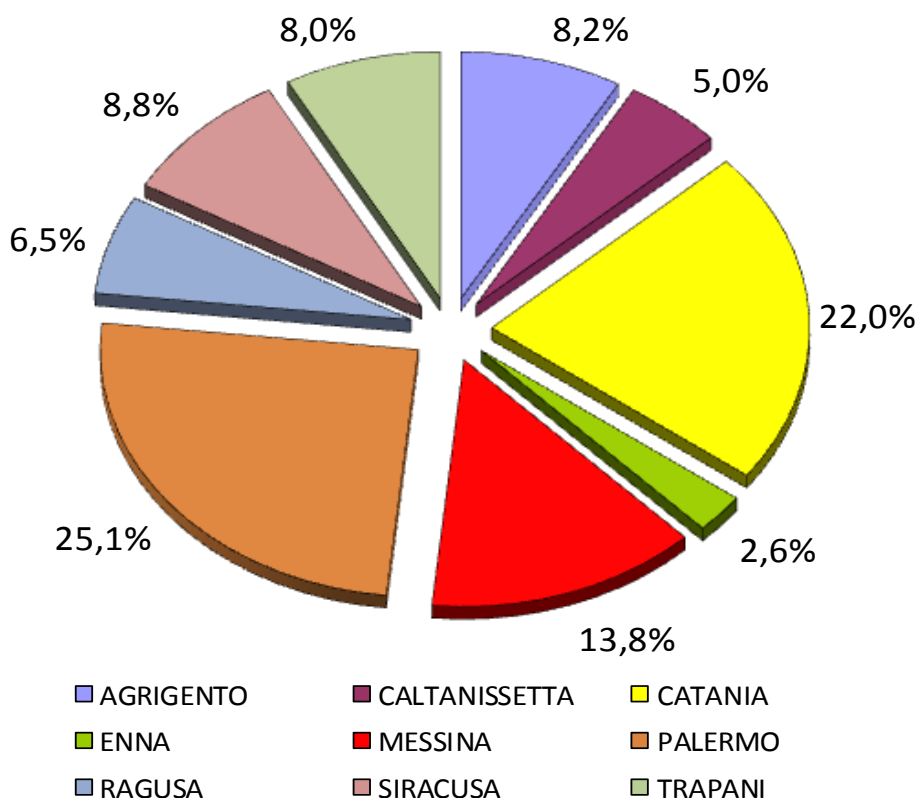
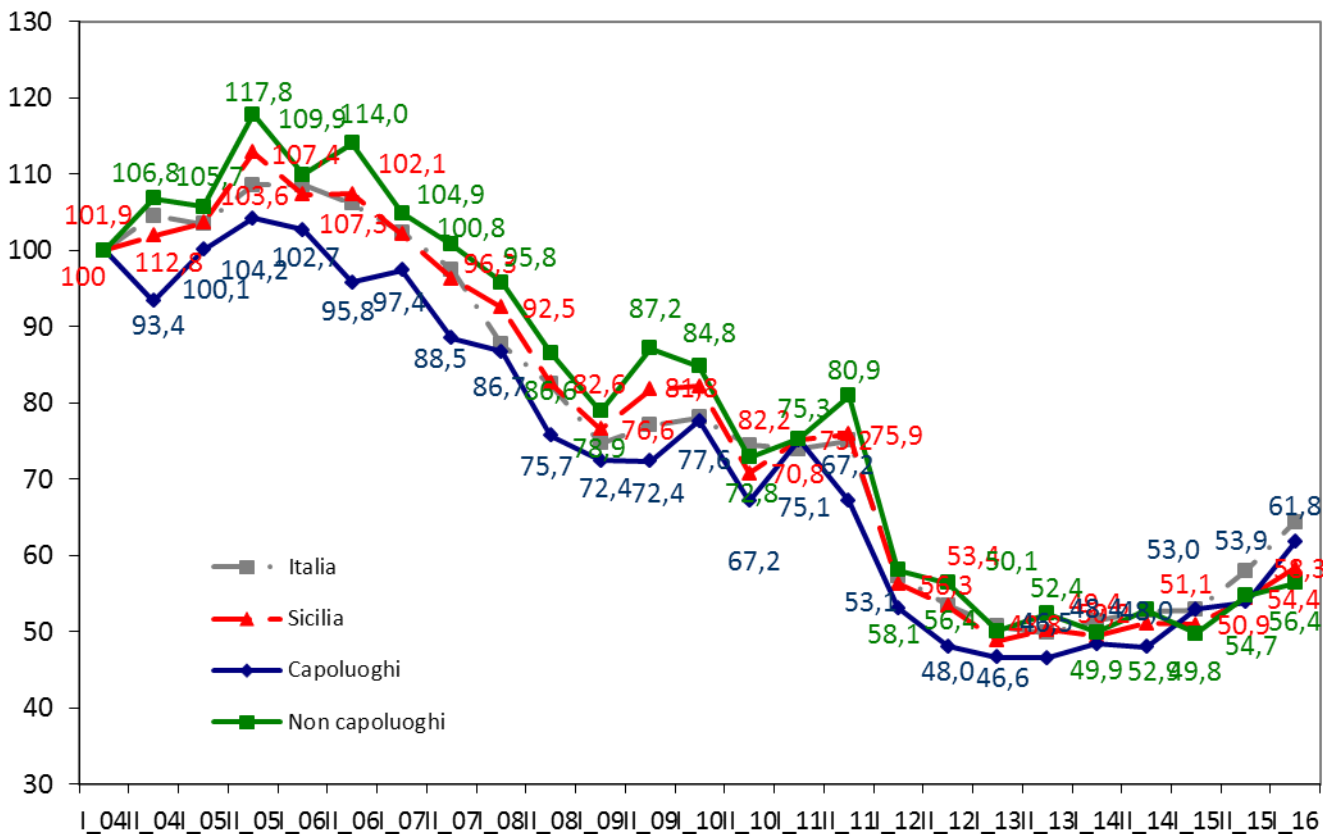


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





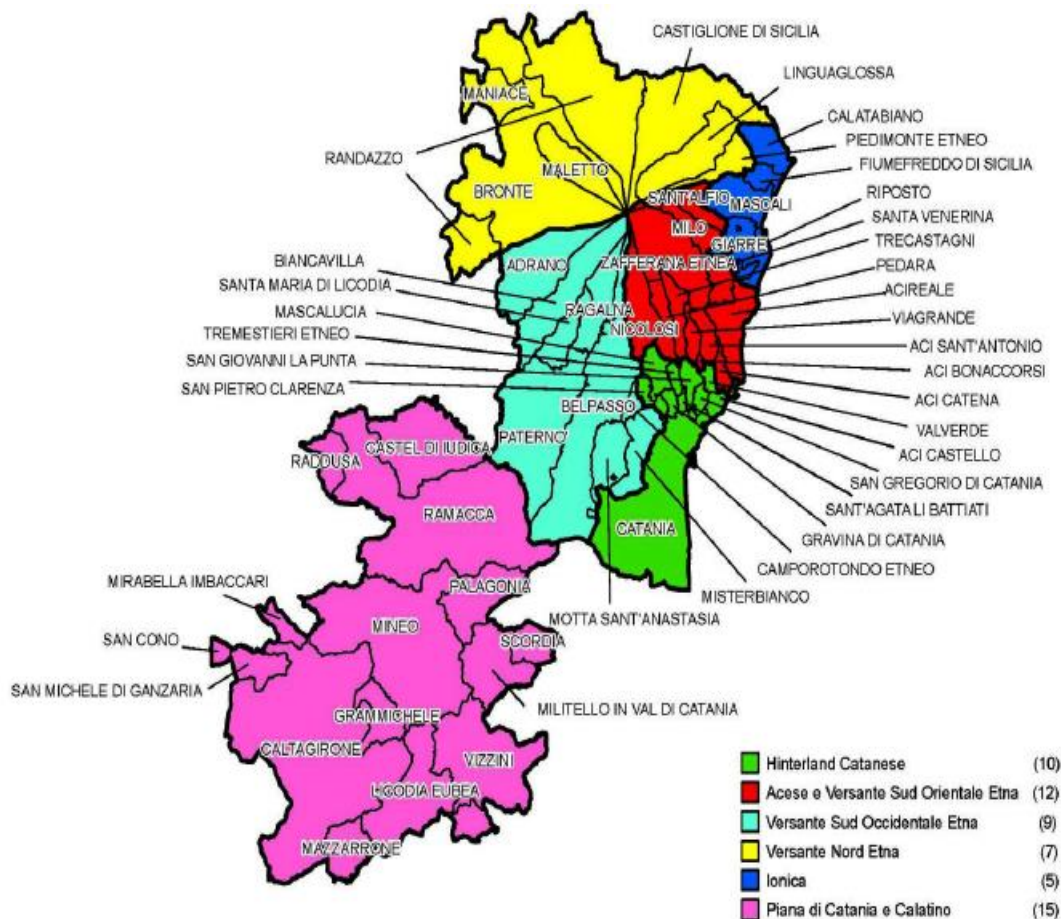
### 3 Mercato provinciale

Nel I semestre 2016 il mercato residenziale della provincia di Catania fa registrare, rispetto al I semestre 2015, una ripresa delle transazioni con una variazione percentuale positiva pari al 22%.

Il numero delle transazioni realizzate nel I semestre 2016, pari a 3.662 NTN, è assorbito per il 35,51% (1.300 NTN) dal capoluogo di provincia e per il restante 64,49% (2.362 NTN) dal resto della provincia.

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, oltre alla città capoluogo i comuni della provincia di Catania sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in cinque macroaree provinciali: *Hinterland Catanese, Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Versante Sud-Occidentale Etna, Versante Nord Etna, Ionica, Piana di Catania e Calatino*.

Figura 3: Macroaree provinciali Catania





Nel I semestre 2016, il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è stato assorbito per il 35,50% dalla macroarea "Catania Capoluogo", seguita dalle macroaree "Acese e Versante Sud-Orientale Etna" (14,87%), "Hinterland Catanese" (14,65%) e "Versante Sud-Occidentale Etna" (12,94%) il restante 22% dalle altre macroaree tra le quali il "Versante Nord Etna" che assorbe solo il 4,85%.

In ripresa il mercato residenziale per tutte le macroaree in particolare il "Versante Nord Etna" (63,2%), "Catania Capoluogo" (31,6%), "Ionica" (28,9%) e "Acese e versante sud orientale Etna" (25%), per le restanti macroaree l'incremento delle transazioni è compreso tra il 4% e l'11%.

I valori di riferimento più alti si registrano per la città capoluogo (1.264 €/mq), "Hinterland catanese" (1.261 €/mq) e "Acese e Versante Sud Orientale Etna" (1.051 €/mq), mentre per le altre macroaree non superano il valore di 800 €/mq. (Tabella 3).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	544	25,0%	14,87%	1.051	-2,7%	129,9
CATANIA CAPOLUOGO	1.300	31,6%	35,51%	1.264	-3,1%	124,7
HINTERLAND CATANESE	536	10,8%	14,65%	1.261	-1,5%	121,6
IONICA	295	28,9%	8,04%	787	-0,6%	131,1
PIANA DI CATANIA E CALATINO	335	4,7%	9,15%	515	-2,5%	101,6
VERSANTE NORD ETNA	178	63,2%	4,85%	613	0,7%	122,5
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	474	8,7%	12,94%	764	-3,6%	132,0
<b>CATANIA</b>	<b>3.662</b>	<b>22,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>963</b>	<b>-2,5%</b>	<b>124,1</b>

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

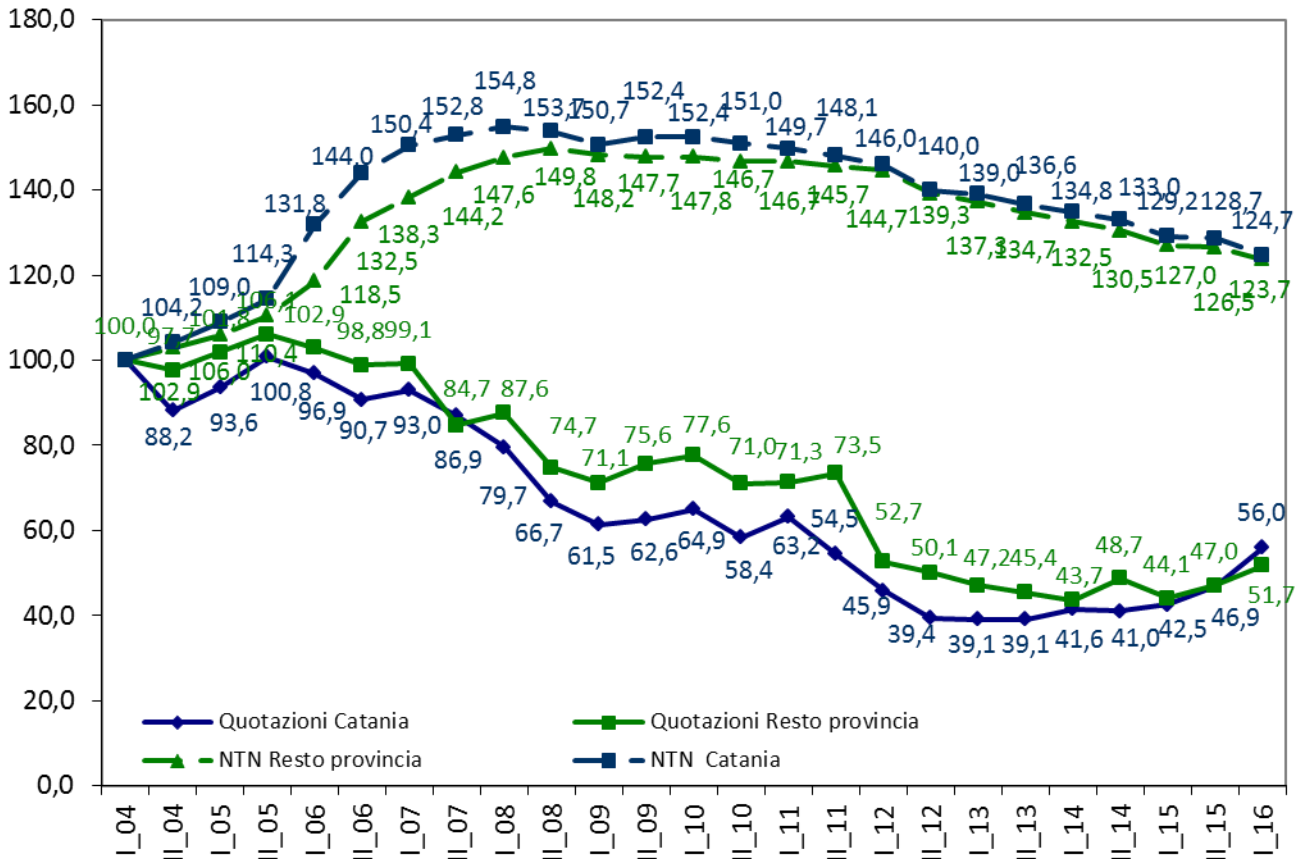
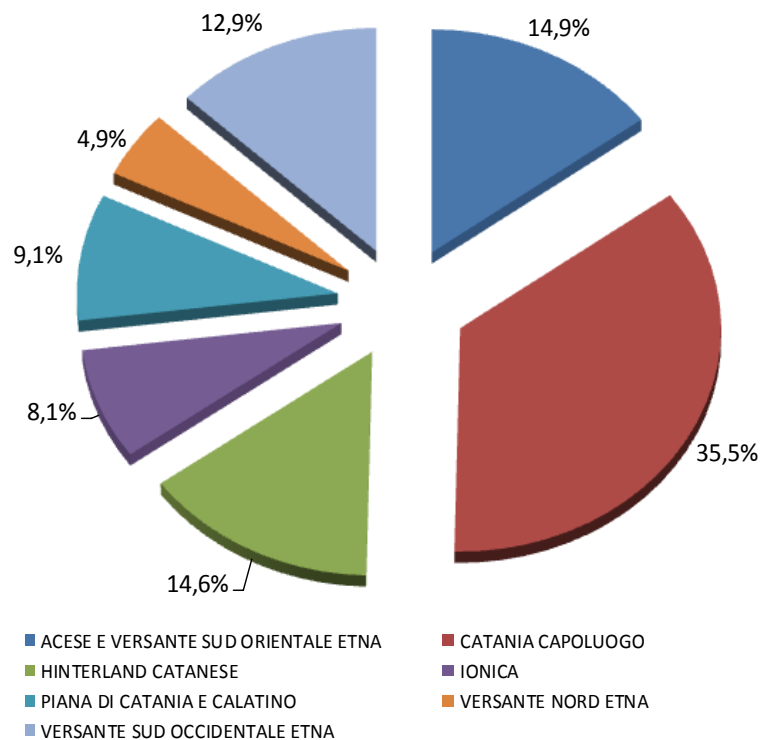
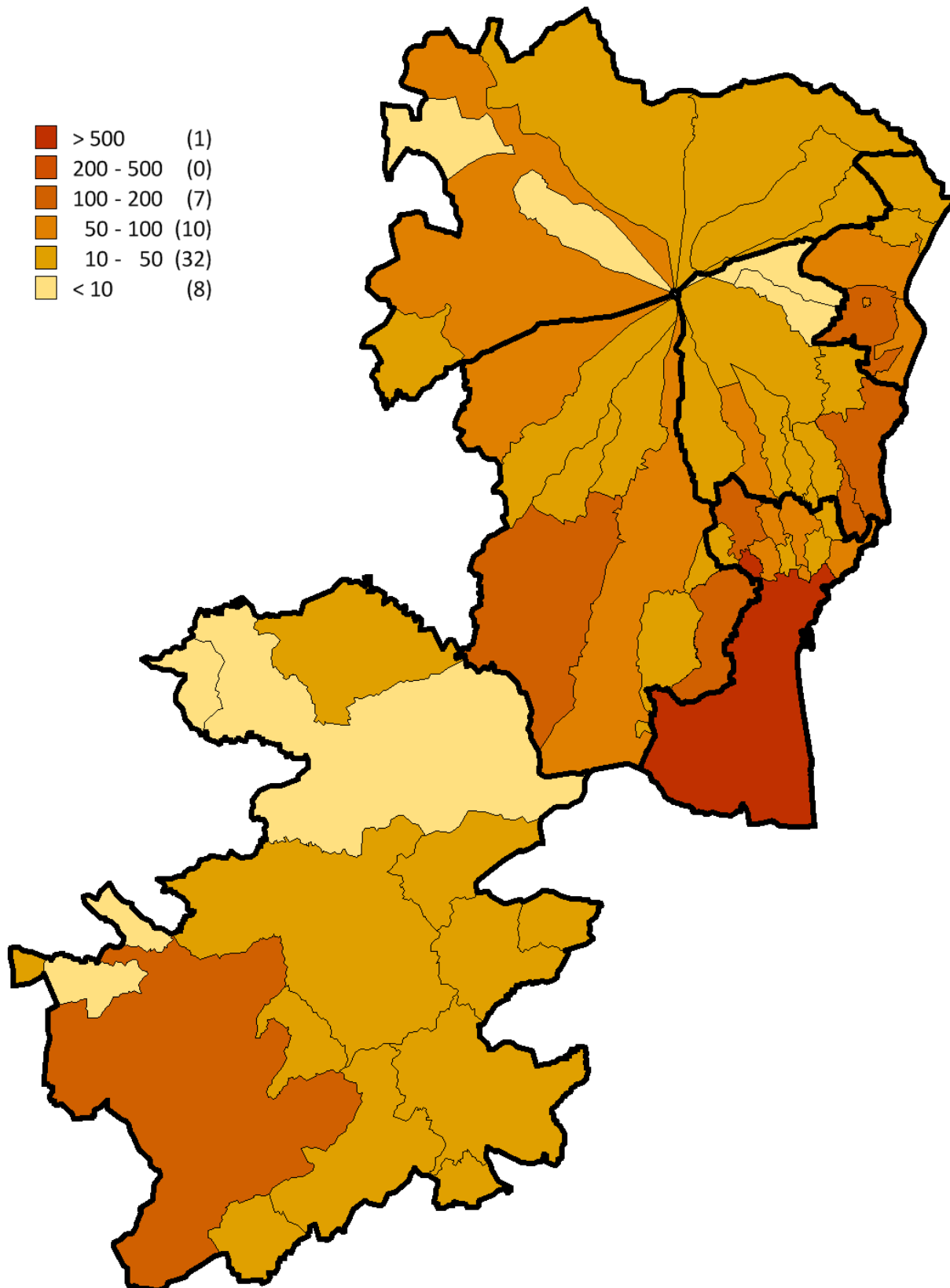


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



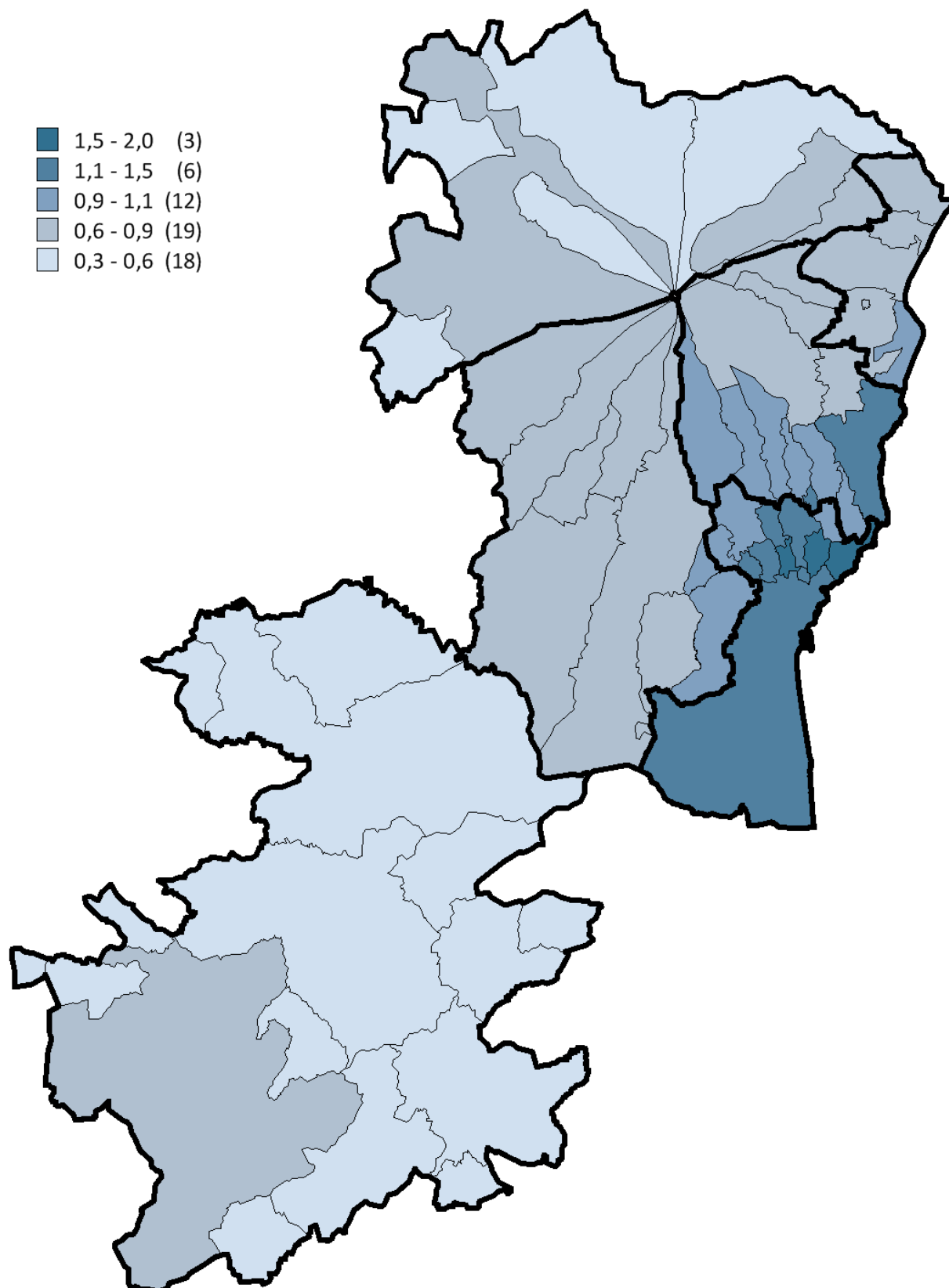
Come evidenziato nella Figura 6 i comuni con maggior numero di transazioni, realizzate nel I semestre 2016 sono Catania (1.300 NTN), Acireale (172 NTN), Caltagirone (134 NTN) e Giarre (121 NTN).

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016



I differenziali delle quotazioni medie rispetto alla quotazione media Provinciale più alti si registrano per i comuni di Acicastello, San Gregorio di Catania e Sant'Agata li Battiati con valori di 1,5 volte superiori alla media provinciale, mentre per tutti gli altri comuni si concentrano principalmente nelle classi con valore del differenziale minori di 1.

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



Si riportano di seguito i prospetti riepilogativi degli indicatori di mercato relativi al I semestre 2016 di tutti i comuni della provincia suddivisi per macroaree di appartenenza.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e versante sud orientale Etna

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Aci Bonaccorsi	12	43,8%	0,31%	1.133	0,0%	1,18
Aci Catena	105	37,9%	2,87%	1.037	-2,7%	1,08
Acireale	172	20,8%	4,69%	1.289	-4,0%	1,34
Aci Sant'Antonio	46	18,7%	1,26%	1.035	-0,4%	1,08
Milo	4	16,7%	0,10%	705	0,9%	0,73
Nicolosi	30	54,8%	0,83%	876	-0,9%	0,91
Pedara	62	22,5%	1,70%	949	-4,2%	0,99
Sant'Alfio	4	33,3%	0,11%	633	0,0%	0,66
Santa Venerina	27	49,3%	0,74%	705	0,3%	0,73
Trecastagni	42	82,3%	1,15%	929	-1,9%	0,97
Viagrande	26	-8,2%	0,70%	1.008	-1,6%	1,05
Zafferana Etnea	15	-39,7%	0,40%	756	-1,5%	0,78
<b>Acese e versante sud orientale Etna</b>	<b>544</b>	<b>25,0%</b>	<b>14,87%</b>	<b>1.051</b>	<b>-2,7%</b>	<b>1,09</b>

La macroarea "Acese e Versante Sud Orientale Etna" fa registrare una variazione percentuale generale positiva pari a 25,0% mentre le quotazioni registrano una leggera flessione negativa pari al -2,7%.

I comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale sono Acireale ed Aci Catena che, assieme al comune di Pedara e Aci Sant'Antonio, assorbono più del 70% del mercato residenziale della macroarea (Tabella 4).

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland Catanese

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Aci Castello	72	11,1%	1,95%	1.738	-1,5%	1,80
Gravina di Catania	88	4,5%	2,39%	1.114	-0,9%	1,16
Mascalucia	111	16,6%	3,04%	1.058	-1,2%	1,10
San Giovanni La Punta	58	-21,7%	1,58%	1.130	-2,3%	1,17
San Gregorio di Catania	49	55,8%	1,34%	1.469	-1,3%	1,53
San Pietro Clarenza	24	-27,3%	0,66%	994	-1,8%	1,03
Sant'Agata Li Battiati	39	85,9%	1,07%	1.500	-1,0%	1,56
Tremestieri Etneo	63	18,0%	1,73%	1.240	-1,9%	1,29
Valverde	33	19,5%	0,89%	1.021	-0,4%	1,03
<b>Hinterland Catanese</b>	<b>536</b>	<b>10,8%</b>	<b>14,65%</b>	<b>1.261</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1,31</b>

Ad eccezione dei comuni di San Giovanni La Punta e San Pietro Clarenza, che registrano una variazione negativa rispettivamente del -21,7% e del -27,3% nel I semestre 2016, per tutti i comuni della macroarea "Hinterland catanese" si registra, rispetto al I semestre 2015, una variazione percentuale positiva compresa tra il 4,5% del comune di Gravina di Catania e l'85,9% del comune di Sant'Agata li Battiati.

Il differenziale delle quotazioni medie per tutti i comuni della macroarea si mantiene al di sotto di 2, mentre le quotazioni medie oscillano tra 994 €/mq del comune di San Pietro Clarenza e 1.738 €/mq del comune di Acicastello (Tabella 5).

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Calatabiano	20	35,3%	0,55%	672	-1,2%	0,70
Fiumefreddo di Sicilia	30	62,9%	0,81%	681	-0,9%	0,71
Giarre	121	63,1%	3,30%	749	-1,1%	0,78
Mascalì	73	5,5%	1,99%	834	-0,1%	0,87
Riposto	51	-2,3%	1,40%	911	-0,1%	0,95
<b>Ionica</b>	<b>295</b>	<b>28,9%</b>	<b>8,04%</b>	<b>787</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,82</b>

Il mercato residenziale della macroarea "Ionica" registra una variazione positiva pari al 28,9%, ad eccezione del comune di Riposto (-2,13%) si registrano un incremento delle transazioni con variazioni percentuali che oscillano tra il 5,5% del comune di Mascalì e il 63,1% del comune di Giarre.

I comuni più significativi per dimensione del mercato residenziale sono Giarre e Mascalì che con 194 NTN assorbono circa il 66% del mercato residenziale della macroarea.

Le quotazioni medie di tutti i comuni della macroarea, nel I semestre 2016, si mantengono sotto i 950 €/mq (Tabella 6).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Caltagirone	134	20,0%	3,65%	608	-0,5%	0,63
Castel di Iudica	10	69,5%	0,28%	450	-0,5%	0,47
Grammichele	21	-21,9%	0,57%	525	-0,1%	0,55
Licodia Eubea	15	87,5%	0,41%	433	-1,7%	0,45
Militello in Val di Catania	30	23,1%	0,82%	466	-4,4%	0,48
Mineo	17	-3,5%	0,47%	499	-3,9%	0,52
Mirabella Imbaccari	3	-67,9%	0,09%	429	-4,1%	0,45
Palagonia	22	69,5%	0,61%	505	-3,7%	0,52
Raddusa	5	7,3%	0,14%	363	-5,2%	0,38
Ramacca	8	-43,1%	0,23%	491	-4,5%	0,51
San Cono	11	-35,0%	0,29%	433	-4,1%	0,45
San Michele di Ganzaria	7	-46,2%	0,19%	449	-4,5%	0,47
Scordia	29	20,4%	0,79%	497	-4,5%	0,52
Vizzini	12	-42,2%	0,33%	477	-4,6%	0,50
Mazzarrone	11	22,2%	0,30%	456	-4,6%	0,47
<b>Piana di Catania e Calatino</b>	<b>335</b>	<b>4,7%</b>	<b>9,15%</b>	<b>515</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,53</b>

Per la macroarea "Piana di Catania e calatino", nel I semestre 2016, si registra un leggero incremento del mercato residenziale con una variazione percentuale generale pari a 4,7%. Rimane comunque significativo il calo delle compravendite, rispetto al I semestre 2015, per i comuni di Mirabella Imbaccari (-67,9%), San Michele di Ganzaria (-46,2%), Ramacca (-43,1%) e Vizzini (-42,2%) mentre recuperano forti quote di mercato i comuni di Licodia Eubea (87,5%), Castel di Iudica (69,5%) e Palagonia (69,5%).



Le quotazioni medie oscillano tra 363 €/mq del comune di Raddusa e 608 €/mq del comune di Caltagirone (Tabella 7).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Bronte	82	103,7%	2,24%	694	0,9%	0,72
Castiglione di Sicilia	19	16,8%	0,52%	527	0,0%	0,55
Linguaglossa	14	14,3%	0,37%	634	0,0%	0,66
Maletto	10	12,0%	0,27%	550	0,0%	0,57
Piedimonte Etneo	18	107,1%	0,50%	675	0,3%	0,70
Randazzo	33	66,6%	0,89%	531	1,7%	0,55
Maniace	2	-38,7%	0,05%	475	0,0%	0,49
<b>Versante Nord Etna</b>	<b>178</b>	<b>63,2%</b>	<b>4,85%</b>	<b>613</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,64</b>

Per la macroarea "Versante Nord Etna", si registra un significativo incremento delle transazioni pari al 63,2%, in particolare per i comuni di Bronte e Piedimonte Etneo si ha un incremento del 103,7% e del 107,1%.

Tra i comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale, si distingue Bronte (82 NTN) che assieme al comune di Randazzo assorbe il 65% del mercato residenziale della macroarea.

Le quotazioni medie oscillano tra il minimo di 475 €/mq del comune di Maniace ed il massimo di 694 €/mq del comune di Bronte (Tabella 8).

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante sud occidentale Etna

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Adrano	64	-21,7%	1,74%	697	-4,0%	0,72
Belpasso	67	-0,7%	1,83%	795	-4,0%	0,83
Biancavilla	28	-24,7%	0,78%	718	-4,3%	0,75
Camporotondo Etneo	23	42,6%	0,63%	904	-2,7%	0,94
Misterbianco	112	40,6%	3,05%	913	-3,8%	0,95
Motta Sant'Anastasia	40	29,4%	1,10%	844	-2,7%	0,88
Paternò	107	16,4%	2,93%	673	-3,0%	0,70
Santa Maria di Licodia	16	-19,0%	0,44%	687	-3,2%	0,71
Ragalna	16	50,0%	0,44%	774	-3,0%	0,80
<b>Versante sud occidentale Etna</b>	<b>474</b>	<b>8,7%</b>	<b>12,94%</b>	<b>764</b>	<b>-3,6%</b>	<b>0,79</b>

Il mercato residenziale della macroarea "Versante Sud Occidentale Etna", assorbito per il 43% dai comuni di Paternò e Misterbianco, nel I semestre 2016, fa registrare un incremento delle compravendite per tutti i comuni della macroarea, ad eccezione dei comuni di Adrano (-21,7%), Biancavilla (-24,7%) e Santa Maria di Licodia (-19,0%).

I valori di riferimento oscillano tra 673 €/mq del comune di Paternò e 913 €/mq del comune di Misterbianco (Tabella 9).

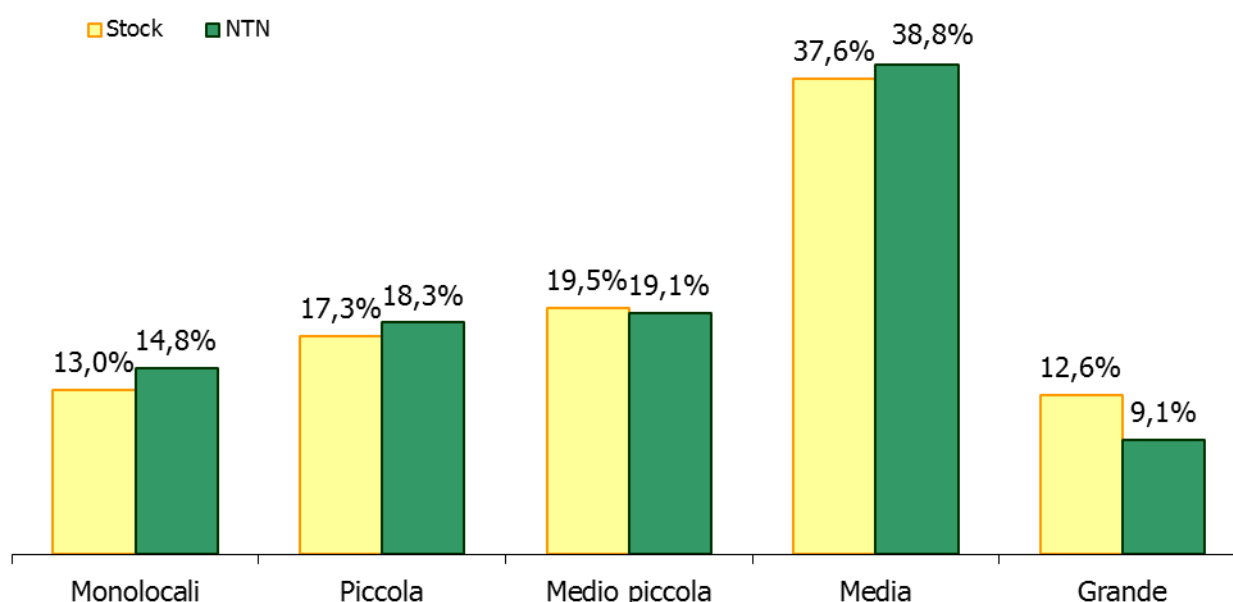


## 4 Mercato del comune di Catania

L'analisi delle distribuzioni percentuali per classi dimensionali delle unità abitative compravendute, nel I semestre 2016, nella Città di Catania evidenzia un maggior scambio per la tipologia dimensionale media che assorbe il 38,8% del mercato residenziale, seguita dalle tipologie medio piccola (19,1%), piccola (18,3%), monolocali (14,8%) e grande (9,1%).

Lo stock immobiliare della macroarea è assorbito prevalentemente dalla tipologia media con una percentuale pari al 37,6%, seguita dalle altre classi dimensionali con percentuali uniformemente distribuite ed inferiori al 20% (Figura 8).

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



Nel I semestre 2016, per la Città di Catania, suddivisa in 26 zone omogenee, oltre una zona rurale R, si registra rispetto al I semestre 2015, un aumento delle compravendite pari al 31,6% con un volume di scambio di 1.300 NTN.

Il volume di scambio complessivo della Città di Catania, è assorbito prevalentemente dalla fascia centrale e semicentrale che assorbono il 67% del mercato residenziale comunale, seguite dalla fascia periferica, con una percentuale pari al 19% e dalla fascia suburbana con il 14%.

Le zone omogenee del Comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, in linea con il numero di unità abitative in esse ricadenti, sono le zone B1(73 NTN), B3(66 NTN) e B8(55 NTN) della fascia centrale, C1 (82 NTN), C3 (84 NTN) e C5 (128 NTN) della fascia semicentrale e le zone D3 (68 NTN) e D4 (43 NTN) della fascia periferica (Figura 9).



Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

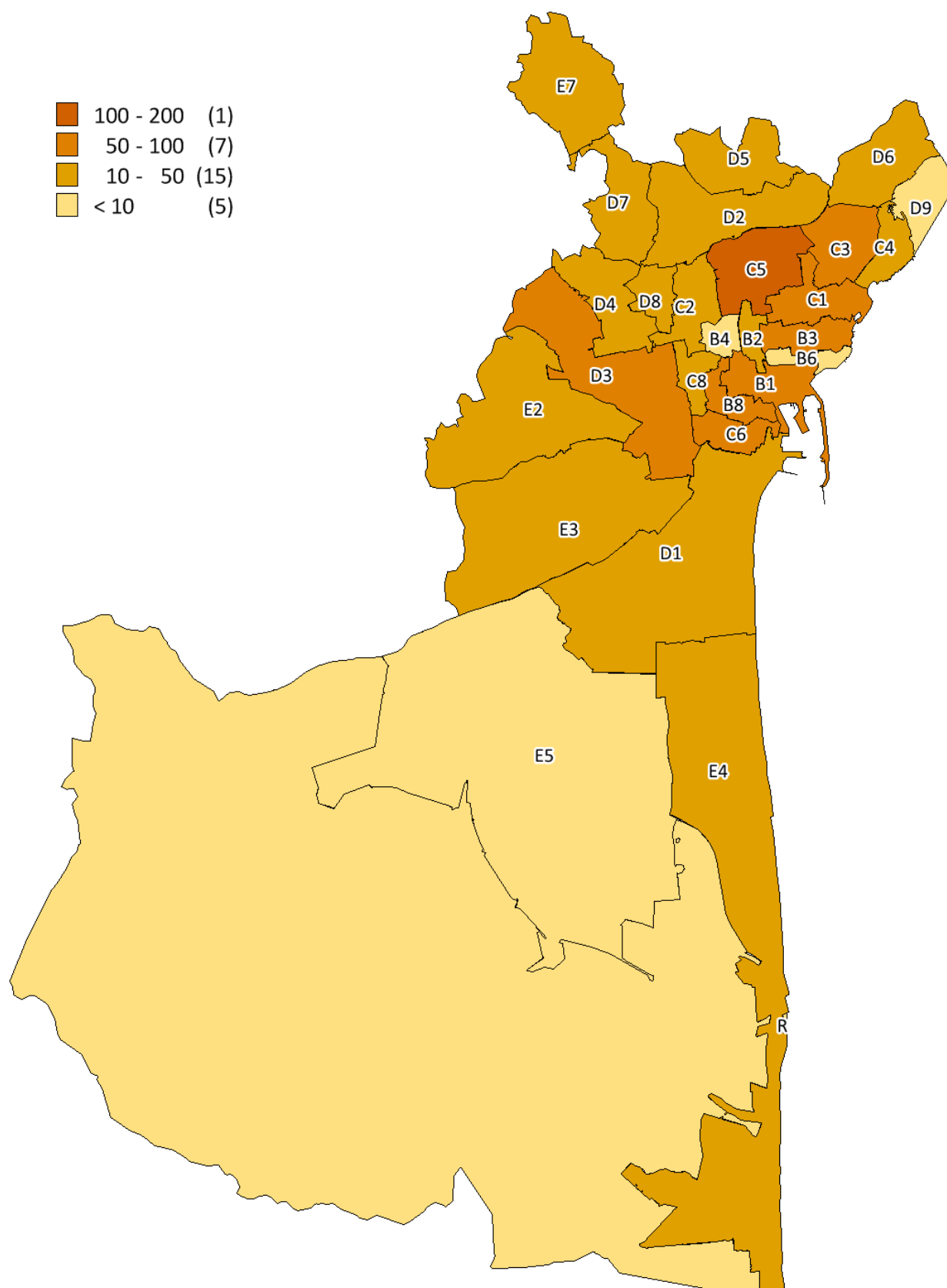




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016

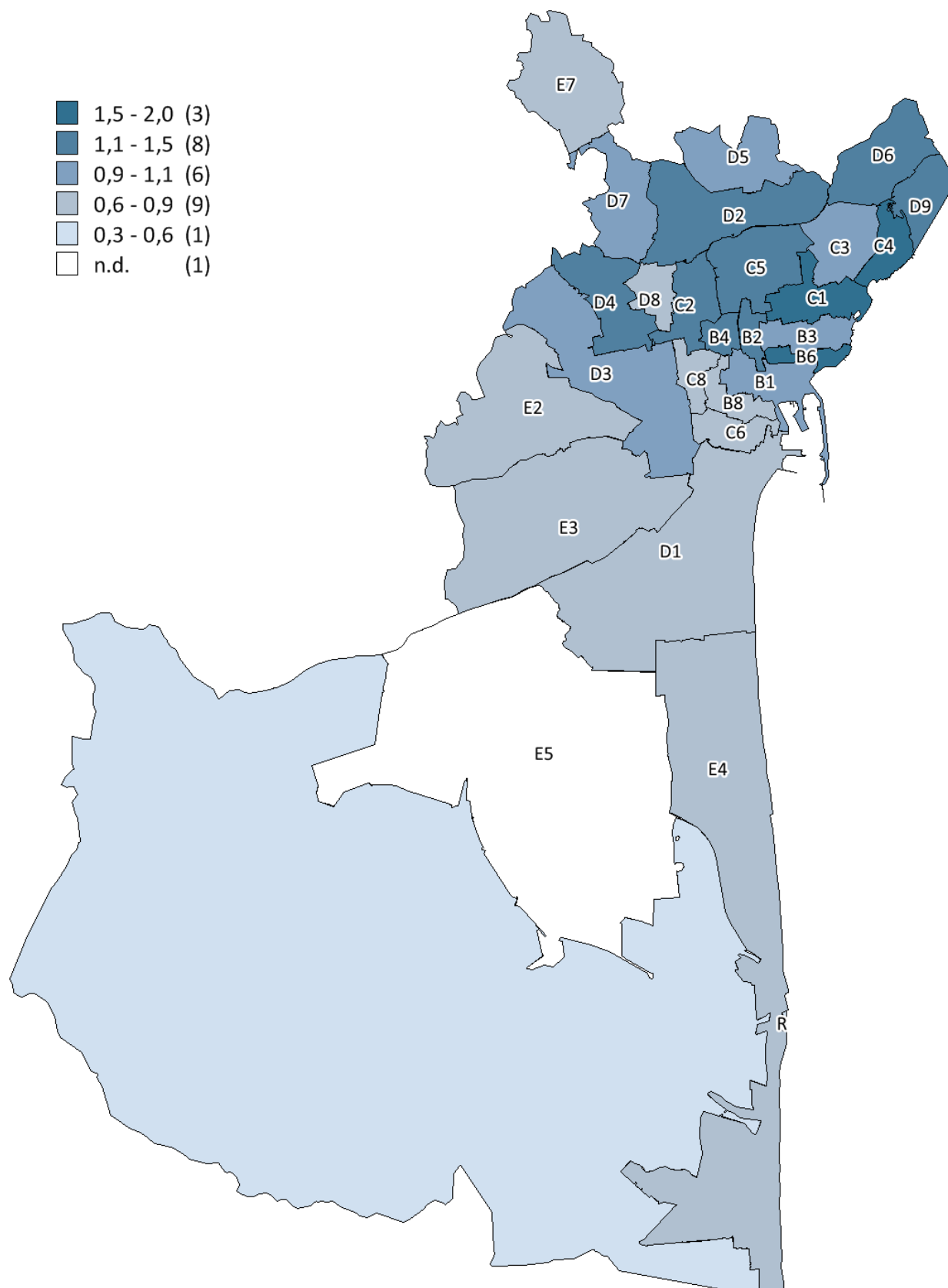




Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Zone OMI Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	Teatro Massimo-Civita-Antico Corso-Duomo-Sangiuliano-Alcalà-Dei Martiri-Dusmet-Università-Dante-Etna/p-Garibaldi/p	73	58,4%	5,59%	1.348	-0,7%	1,08
B2	Etna/p-Pacini/p-S.Euplio/p-Spedalieri-Tosto-Umberto/p-Imbriani/p-Puleo-Calamatta-Roma-XX Settembre/p	15	130,8%	1,15%	1.763	-2,1%	1,41
B3	Carlo Alberto-Bovio-Vitt.Em.Ie.III-Alfonzetti-Costa-Asilo S.Agata-Conte Torino-Umberto-Mascagni-Gorizia	66	86,4%	5,07%	1.267	-3,2%	1,01
B4	S.M.Gesù-Roccaromana-Androne-Lago di Nicito-Muscatello-Filzi-Clemente-Lanza-Lavaggi/p-R.Margherita/p	7	-17,5%	0,50%	1.700	-4,2%	1,36
B6	Martiri della Libertà-Manzoni-Giovanni XXIII-Repubblica-Sicilia-Crispi/p-Ventimiglia/p	9	114,0%	0,66%	1.950	-6,0%	1,56
B8	F.di Svevia-S.Antonio-Castello Ursino-Naumachia-Gisira-S.Cristofaro-Garibaldi/p-Vitt.Em.Ie/p-Currò-Maravigna	55	21,8%	4,23%	992	-1,7%	0,79
C1	Province/p-Veneto/p-Leopardi/p-Asiago-Messina/p-Jonio-Libertà/p-Italia-Verga-Trento-Pascoli-Giuffrida/p-Pasubio-Pola	82	91,0%	6,28%	2.125	-2,3%	1,70
C2	Spedini-Beccaria-Ala-Montessori-Paola-Cifali-Fava-Deodato-Ferri-Lavaggi/p-Rapisardi/p-Dello Stadio	46	99,3%	3,55%	1.388	-6,7%	1,11
C3	Picanello-Borrello-Cavaliere-De Caro-Faraci-Petrella-Licciardi-Pidatella-Duca Abruzzi-Principe Nicola	84	4,5%	6,47%	1.156	-3,1%	0,93
C4	S.Giovanni Li Cuti-De Gasperi-Aldeberan-A.Alagona-Del Rotolo-Europa-Ognina-Via Acicastello	11	-38,7%	0,87%	2.008	-2,8%	1,61
C5	A.Lincoln-A.Moro-Canfora-Caronda/p-Veneto/p-Fulci-Torino-Consolazione-Borgo	128	59,2%	9,85%	1.513	-2,4%	1,21
C6	Caduti del Mare-Poulet-Muri Fabbro-Del Principe-Della Concordia	64	79,4%	4,92%	892	-2,7%	0,71
C8	Palestro-Acquedotto Greco-Santa Maria della Catena	44	70,2%	3,37%	967	-2,0%	0,77
D1	Porto-S.G.La Rena-Acquicella-Plaia-Kennedy-Alogna-Tempio-Stella Polare-Pegaso-Forcile	12	60,0%	0,92%	875	-7,4%	0,70
D2	Fleming-Doria/p-Del Tavoliere-Vivaldi-Galermo/p-S.Sofia	24	73,7%	1,81%	1.483	-4,8%	1,19
D3	A.Caracciolo-Indipendenza-Marconi-Medaglie d'Oro-XXXI Maggio-IV Novembre-Bandiera	68	1,9%	5,26%	1.200	-3,0%	0,96
D4	Diaz-Ballo-Eroi d'Ungheria-San Pio X-Rapisardi/p-S.M.Ausiliatrice-Galermo/p	43	95,0%	3,30%	1.375	-3,5%	1,10
D5	Bari-Marchese-Bari-Modigliani-Del Carmelo-Arimondi-Due Obelischi-Leucatia/p-Del Bosco/p	20	124,2%	1,53%	1.163	-7,0%	0,93
D6	Carrubba-Villaggio Dusmet-Nuovalucello-Ricci-Del Roveto-Delle Olimpiadi-Albanese	10	-13,0%	0,77%	1.458	-3,3%	1,17
D7	A.Silvestri-A.Boito-C.Passero-Como-Gualandi-Monza-Pantelleria-San Nullo/p-S.Catania/p	26	159,2%	1,99%	1.217	-3,3%	0,97
D8	Cibali-Bonadies-Susanna-Cibele-Oro-Aspromonte-Maltese-Pioppo-Castaldi/p-Merlino-Fazello-Bergamo	33	42,2%	2,50%	1.050	-2,3%	0,84
D9	Via Villini a Mare-Via Messina-Via Battello	9	112,5%	0,65%	1.783	-0,9%	1,43
E2	S.Giorgio: Del Faggio-Del Frumento-Del Potatore-Della Frutta-Agricoltore-Gela-Dittaino	24	39,6%	1,88%	938	0,0%	0,75
E3	S.Teodoro-Vill. S.Agata-Pigno-Zia Lisa-Vill. S.M.Goretti-Librino-Cardinale-Bummacaro-Grimaldi	47	41,7%	3,62%	808	-1,0%	0,65
E4	S.F. La Rena-Vaccarizzo-Pigno-S.Demetrio-Codavolpe-Primosole-Vill.Delfino-Giove-Nettuno	29	94,0%	2,23%	813	-3,0%	0,65
E7	San Giovanni Galermo	19	92,2%	1,48%	1.005	-3,1%	0,80
R	Aree Rurali: C.de Robavecchia-Grotte Simeto-San Demetrio-Fiumazzo-Torremuzza-Mandrazze	1	0,0%	0,08%	475	-5,9%	0,38
<b>CATANIA</b>		<b>1.300</b>	<b>31,6%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.250</b>	<b>-2,8%</b>	<b>1,00</b>

La quotazione media del territorio comunale del I semestre 2016 è di 1.250 €/mq sostanzialmente in leggero calo rispetto alla quotazione del II semestre 2015 (-2,8%). Subiscono una flessione delle transazioni le zone B4 (-18%), C4 (-39%) e D6 (-13%), mentre per tutte le restanti zone omogenee si registra un incremento delle compravendite dal 2% per la zona D3 al 159% della zona D7. (Tabella 10)

## 4 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.

### Glossario

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.



<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> 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 €/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. 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 2016 per provincia .....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	3
Figura 3: Macroaree provinciali [nome provincia].....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali .....	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....	7
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	8
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune .....	12
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	13
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 .....	14

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	2
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna.....	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Catania Capoluogo .....	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland Catanese.....	13
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica.....	13
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino.....	14
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna .....	14
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna.....	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Zone OMI Catania.....	15