

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

SICILIA

data di pubblicazione: 19 giugno 2020
periodo di riferimento: anno 2019

a cura della
Direzione Regionale Sicilia Salvatore Ganci, Santi Mandanici, Domenico Miceli

in collaborazione con

Direzione provinciale di Agrigento (anche per la provincia di Caltanissetta) - Ufficio Provinciale Territorio Michele Giordano
Direzione provinciale di Catania (anche per la provincia di Enna) - Ufficio Provinciale Territorio Tarcisio Castorina, Giovambattista Vecchio
Direzione provinciale di Messina - Ufficio Provinciale Territorio Emilio Nicotina
Direzione provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale Territorio Giovanni Romano
Direzione provinciale di Ragusa (anche per la provincia di Siracusa) - Ufficio Provinciale Territorio Gioacchino Vassallo, Giovanni Branciforte
Direzione provinciale di Trapani - Ufficio Provinciale Territorio Salvatore Cesare Borgia

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni	7
Le quotazioni	9
FOCUS provinciale - Palermo.....	11
La provincia – Palermo	12
Il comune – Palermo	15
FOCUS provinciale - Agrigento.....	20
La provincia – Agrigento	21
Il comune – Agrigento	24
FOCUS provinciale - Caltanissetta	25
La provincia – Caltanissetta	26
Il comune – Caltanissetta	29
FOCUS provinciale - Catania.....	30
La provincia – Catania	31
Il comune – Catania	34
FOCUS provinciale - Enna.....	36
La provincia – Enna	37
Il comune - Enna	40
FOCUS provinciale - Messina.....	41
La provincia – Messina	42
Il comune – Messina	45
FOCUS provinciale - Ragusa.....	46
La provincia – Ragusa	47
Il comune – Ragusa	50
FOCUS provinciale - Siracusa	51
La provincia – Siracusa.....	52
Il comune – Siracusa	55
FOCUS provinciale - Trapani	56
La provincia – Trapani	57
Il comune – Trapani	60
Indice delle Figure	61
Indice delle Tabelle.....	63

Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questa prima parte è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale della Sicilia, concernente le province e i capoluoghi, mentre maggiori particolari sono rappresentati in ciascuno dei successivi "focus provinciali".

I dati presentati nel documento sono riferiti alle compravendite dell'anno 2019. Segue un approfondimento sulle dimensioni delle abitazioni compravendute e sulle relative quotazioni.

Il mercato immobiliare residenziale della regione Sicilia, superando nel complesso le transazioni del 2018, attesta i segnali della ripresa in atto (Tabella 1). Rispetto all'anno precedente le compravendite, esaminate tramite il numero di transazioni normalizzate (NTN), sono cresciute del +2,3%, attestandosi a 37.764.

Non tutte le province, tuttavia, manifestano variazioni positive del NTN. Più in particolare, aumenti, tutti maggiori della media regionale, emergono nelle Province di Ragusa, Palermo, Siracusa e Catania. Le variazioni annue per le rimanenti province mostrano invece, seppur contenuti, segni negativi.

Le province di Palermo e Catania sono quelle con il più alto numero di transazioni eseguite: 9.870 NTN la prima e 8.580 NTN la seconda, che, nel complesso, rappresentano poco meno del 49% di tutto il volume regionale (Figura 1). Seguono, nell'ordine, Messina (4.609 NTN), Siracusa (3.422 NTN), Agrigento (2.905 NTN), Trapani (2.897 NTN), Ragusa (2.600 NTN), Caltanissetta (1.914 NTN) e, in ultimo, Enna (968 NTN).

Anche l'intensità del mercato immobiliare (IMI), a livello della regione, è in leggera crescita nel 2019, con un valore pari all'1,19% e un incremento del +0,02 rispetto all'entità del 2018. Più in particolare, la differenza IMI 2018/2019, rilevata nelle province, è compresa tra +0,11, dato più alto emerso a Ragusa, e -0,02, maggior dato negativo registrato a Enna. Segno meno presentano anche le province di Agrigento e Messina (ambidue con differenze IMI di -0,01).

Esaminando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi (Tabella 2), la variazione dell'indicatore NTN (+2,1%) risulta lievemente minore rispetto al dato medio regionale riguardante tutte le province (+2,3%), mentre l'IMI (+1,63%), invece, è emerso più sostenuto; anche la differenza IMI 2018/2019 (+0,03) è leggermente maggiore nei capoluoghi rispetto al valore registrato nelle province (+0,02).

Nell'ambito dei capoluoghi, il maggior numero di compravendite si è registrato a Palermo (5.695 NTN), mentre il minore a Enna (152 NTN); le variazioni percentuali NTN 2018/2019 sono comprese tra il dato positivo di Ragusa (+7,5%) e quello con il maggior segno negativo di Enna (-12,4%). Dati con il segno meno sono emersi anche a Caltanissetta, Trapani e Siracusa. La quota di NTN per provincia relativa ai capoluoghi, rispetto al corrispondente numero complessivo di transazioni regionali, varia da un massimo di circa il 40% per la città di Palermo ad un minimo di circa l'1% per la città di Enna (Figura 1).

Le entità delle compravendite del 2019, pur certificando la ripresa del mercato, permangono, tuttavia, lontane dai livelli che avevano distinto il periodo pre-crisi e, in particolare, dai valori registrati nel biennio 2005-2006 (Figura 2).

L'evoluzione degli indici del NTN manifesta la crescita delle transazioni, per i comuni non capoluogo, fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi, nello stesso anno, segnava la prima flessione. Il calo permane fino al 2010, anno in cui emerge la maggior tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre gli scambi delle abitazioni proseguono in flessione per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo diffuso delle compravendite, riguardante capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in calo, ma a ritmi più moderati rispetto a quelli del 2012. Nel 2014 emerge la prima leggera inversione di tendenza che conduce il mercato in una nuova fase di risalita generalizzata delle compravendite, per i capoluoghi e per i restanti comuni. Soprattutto negli ultimi quattro anni le compravendite continuano ad aumentare per tutti i comuni, ma il livello è ancora distante rispetto ai volumi scambiati nel 2006.

L'andamento dell'intensità del mercato immobiliare (Figura 3), mostrato dall'indicatore IMI, segue quello delle compravendite, con una crescita generalizzata, e più marcata, negli ultimi anni. L'esame delle serie storiche, dall'anno 2014, mette in evidenza una progressiva crescita dell'IMI. Inoltre, va rilevato come negli ultimi sei anni siano soprattutto i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

Nella mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2019 (Figura 4), nonostante la crescita dei volumi in tutte le province, emergono ancora numerosi i comuni dove si registra un modesto numero di scambi. Sono, infatti, 308 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e solo 7 quelli nei quali, nel 2019, si sono superate le 500 abitazioni scambiate. Dalla mappa della distribuzione IMI (Figura 5) si rileva che la percentuale di stock abitativo compravenduto nel 2019 è sotto la soglia dell'1% per quasi il 70% dei comuni siciliani.

La superficie media per abitazione compravenduta nei capoluoghi siciliani (Tabella 3) è pari a 107,8 m², in aumento (+1,8 m²) rispetto all'anno 2018; anche a livello dell'intera provincia, il dato regionale, pari a 108,6 m², seppur in minor misura, è in crescita (+1,2 m²).

Con riguardo alle classi dimensionali, le abitazioni più vendute si confermano quelle di consistenza da 85 m² fino a 115 m² sia per le province sia per i capoluoghi (Tabella 4 e Tabella 5).

In termini di variazione % NTN, rispetto al 2018, la Tabella 6, a livello complessivo regionale, fa emergere una crescita delle vendite di abitazioni – nelle intere province – per tutte le classi dimensionali, ad eccezione di quella fino a 50 m² che, invece, decresce. L'osservazione di dettaglio mostra come la ripresa complessiva sia più concentrata per le abitazioni della classe dimensionale oltre 145 m² con il +7,0%.

Anche nei soli capoluoghi (Tabella 7) le abitazioni con il maggiore aumento delle compravendite (+7,7%) sono quelle della classe dimensionale più grande (oltre 145 m²). Emerge la città di Enna con l'incremento di vendite più alto (+61,1%), per le abitazioni da 50 m² fino a 85 m², e più negativo (-50,3%), per quelle da 115 m² fino a 145 m². Pure la città di Agrigento fa rilevare una distribuzione delle variazioni dissimile rispetto alla media regionale, con la variazione maggiore riguardante le abitazioni più piccole (+17,9%).

Le quotazioni registrate nella regione (Tabella 8), al contrario delle compravendite, presentano variazioni in riduzione rispetto al 2018. Dall'osservazione delle quotazioni delle città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.104 €/m², in calo del -1,2% rispetto al valore dell'anno precedente. Sostanzialmente stazionarie sono le quotazioni ad Agrigento, Enna e Siracusa, mentre il ribasso più evidente emerge nella città di Trapani (-5,6%). Per i comuni non capoluogo, con una quotazione media di 852 €/m², la flessione conferma quella dei capoluoghi (-1,2%).

I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono maggiori della media regionale (1.104 €/m²) a Messina, Palermo, Enna e Catania. Fanalino di coda permane la città di Caltanissetta.

Nel resto delle province le quotazioni sono sensibilmente più basse rispetto a quelle dei rispettivi capoluoghi, con le province di Messina, Palermo, Catania e Trapani che presentano valori più alti della media (852 €/m²). Spicca ancora Caltanissetta, pure nel resto della provincia, con la quotazione media più bassa.

L'esame della Figura 6, riportante i numeri indice delle quotazioni, comparata con la Figura 2 dell'indice NTN, conferma che, negli ultimi quattro-cinque anni, all'aumento delle compravendite corrisponde un progressivo ribasso dei prezzi, già rilevato dal 2012.

In conclusione, dalla Figura 7, anche per il 2019 si rileva che solamente 14 comuni siciliani hanno quotazioni vicine o superiori al valore medio nazionale. I valori medi più alti restano quelli delle località turistiche più ricercate, come l'arcipelago delle isole Eolie e delle isole Egadi, Taormina, Cefalù, San Vito, e Pantelleria.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricati/terreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Agrigento	2.905	-0,9%	7,7%	0,88%	-0,01
Caltanissetta	1.914	-0,1%	5,1%	1,02%	0,00
Catania	8.580	2,5%	22,7%	1,40%	0,03
Enna	968	-2,1%	2,6%	0,77%	-0,02
Messina	4.609	-0,5%	12,2%	1,02%	-0,01
Palermo	9.870	3,8%	26,1%	1,35%	0,05
Ragusa	2.600	9,6%	6,9%	1,25%	0,11
Siracusa	3.422	3,4%	9,1%	1,42%	0,04
Trapani	2.897	-0,2%	7,7%	1,00%	0,00
SICILIA	37.764	2,3%	100,0%	1,19%	0,02

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Agrigento	440	0,1%	3,1%	1,07%	0,00
Caltanissetta	533	-5,1%	3,7%	1,36%	-0,07
Catania	3.042	2,8%	21,2%	1,80%	0,05
Enna	152	-12,4%	1,1%	0,83%	-0,12
Messina	1.894	3,9%	13,2%	1,42%	0,05
Palermo	5.695	2,9%	39,6%	1,75%	0,05
Ragusa	739	7,5%	5,1%	1,45%	0,10
Siracusa	1.341	-0,9%	9,3%	2,03%	-0,02
Trapani	540	-2,6%	3,8%	1,34%	-0,04
SICILIA	14.375	2,1%	100,0%	1,63%	0,03

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

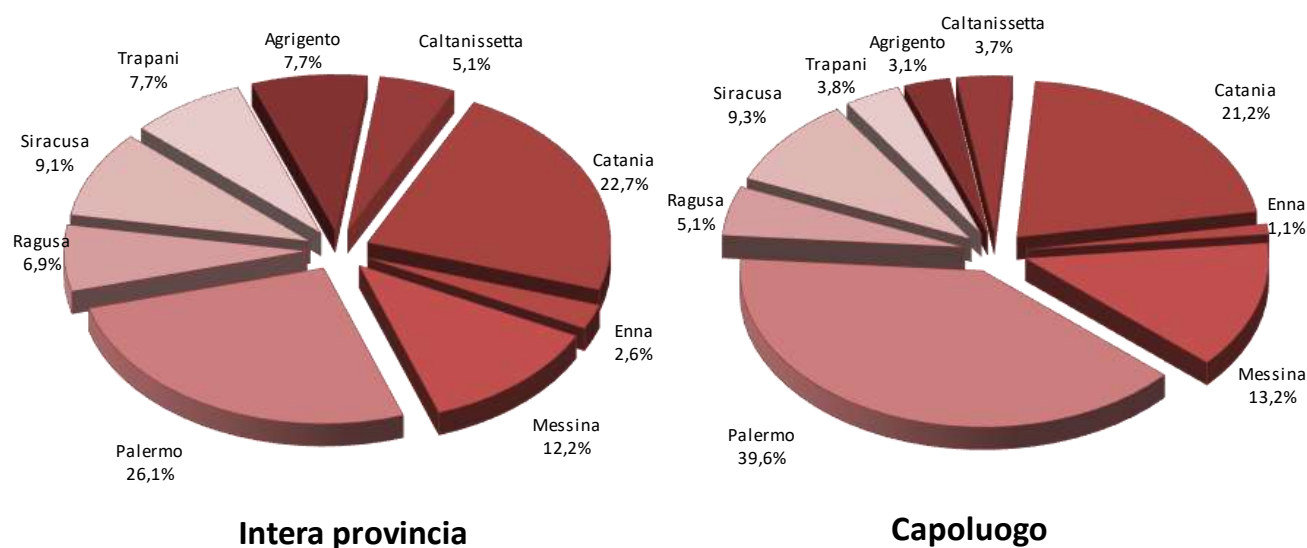


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

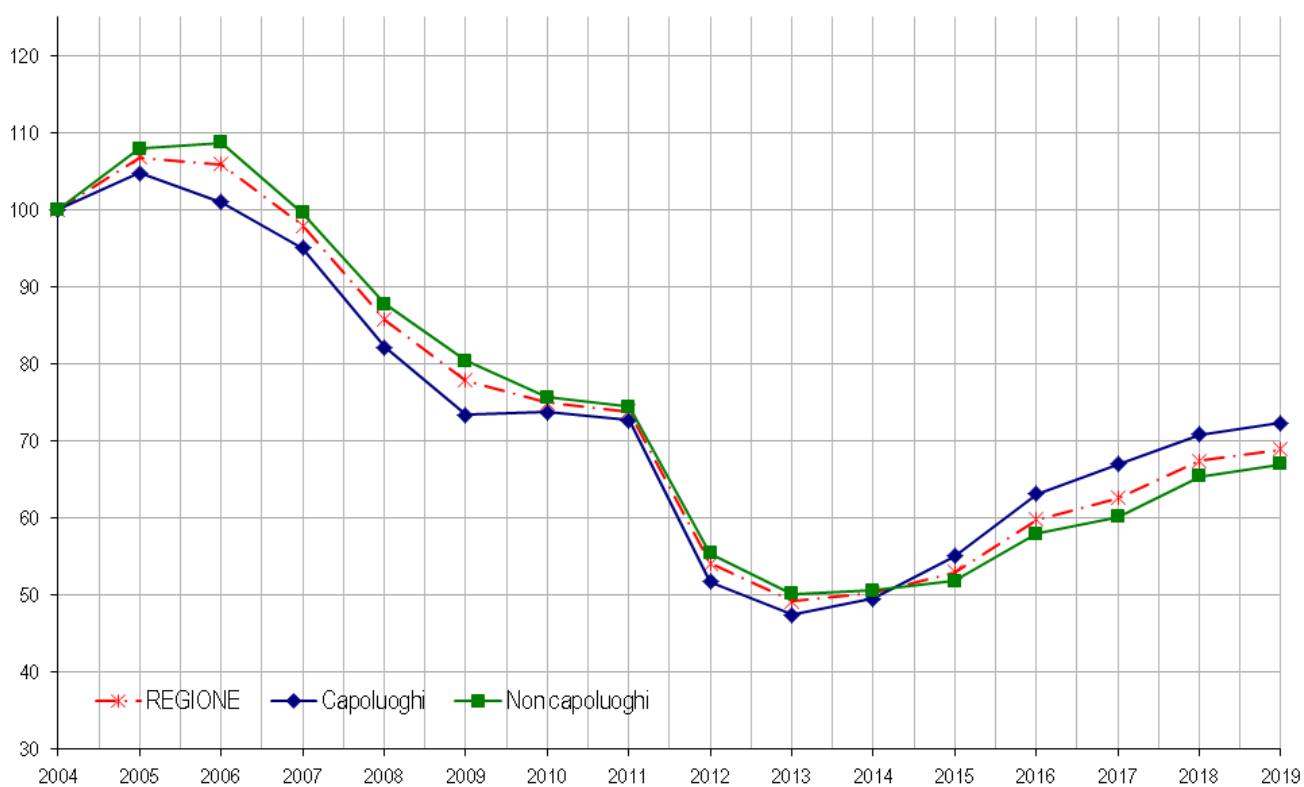


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

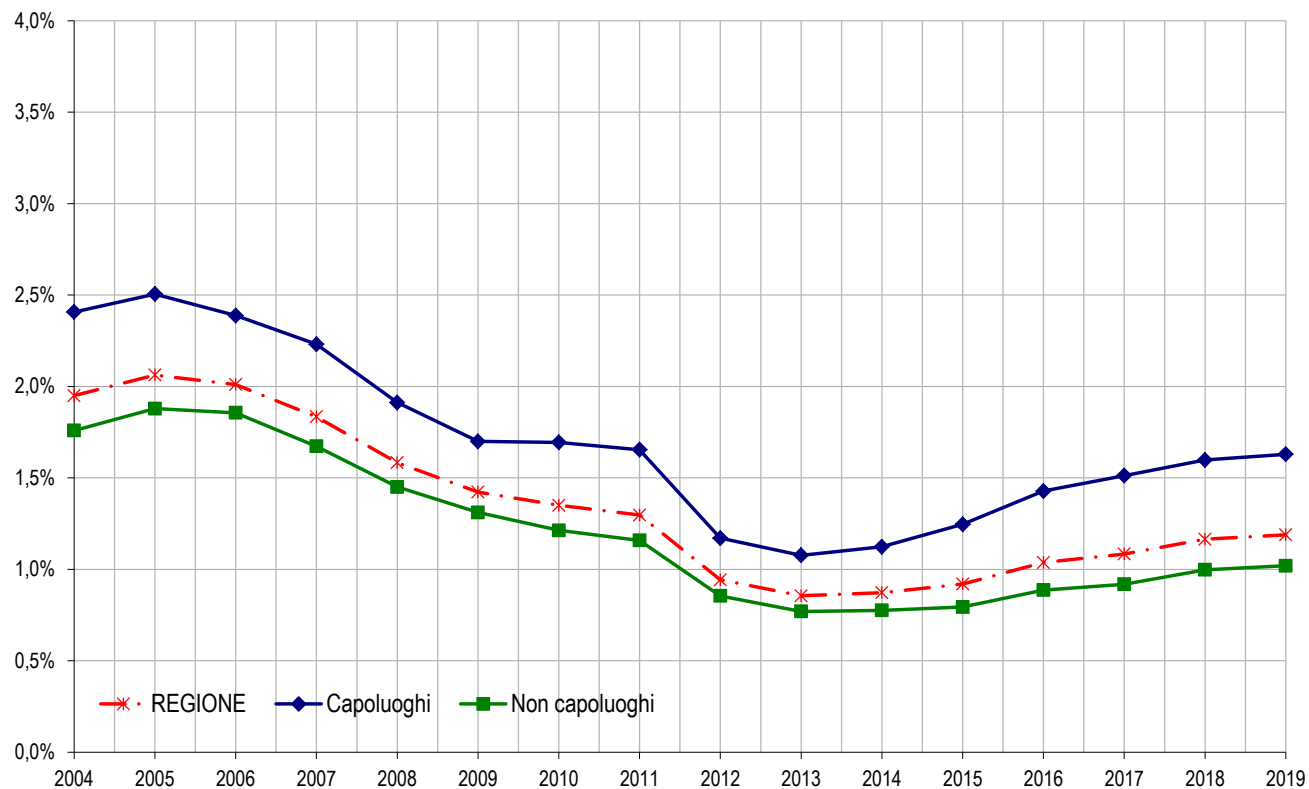


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

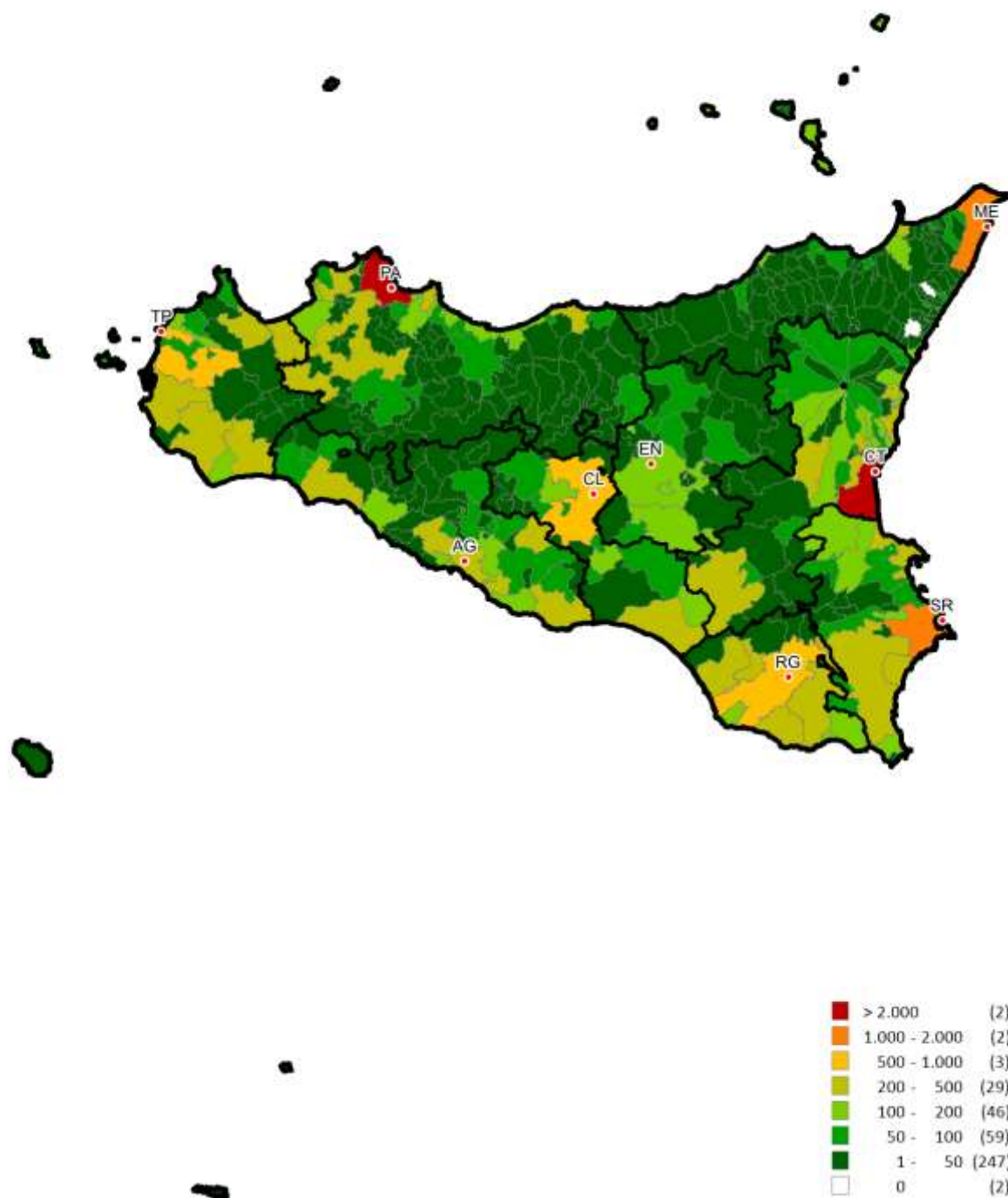
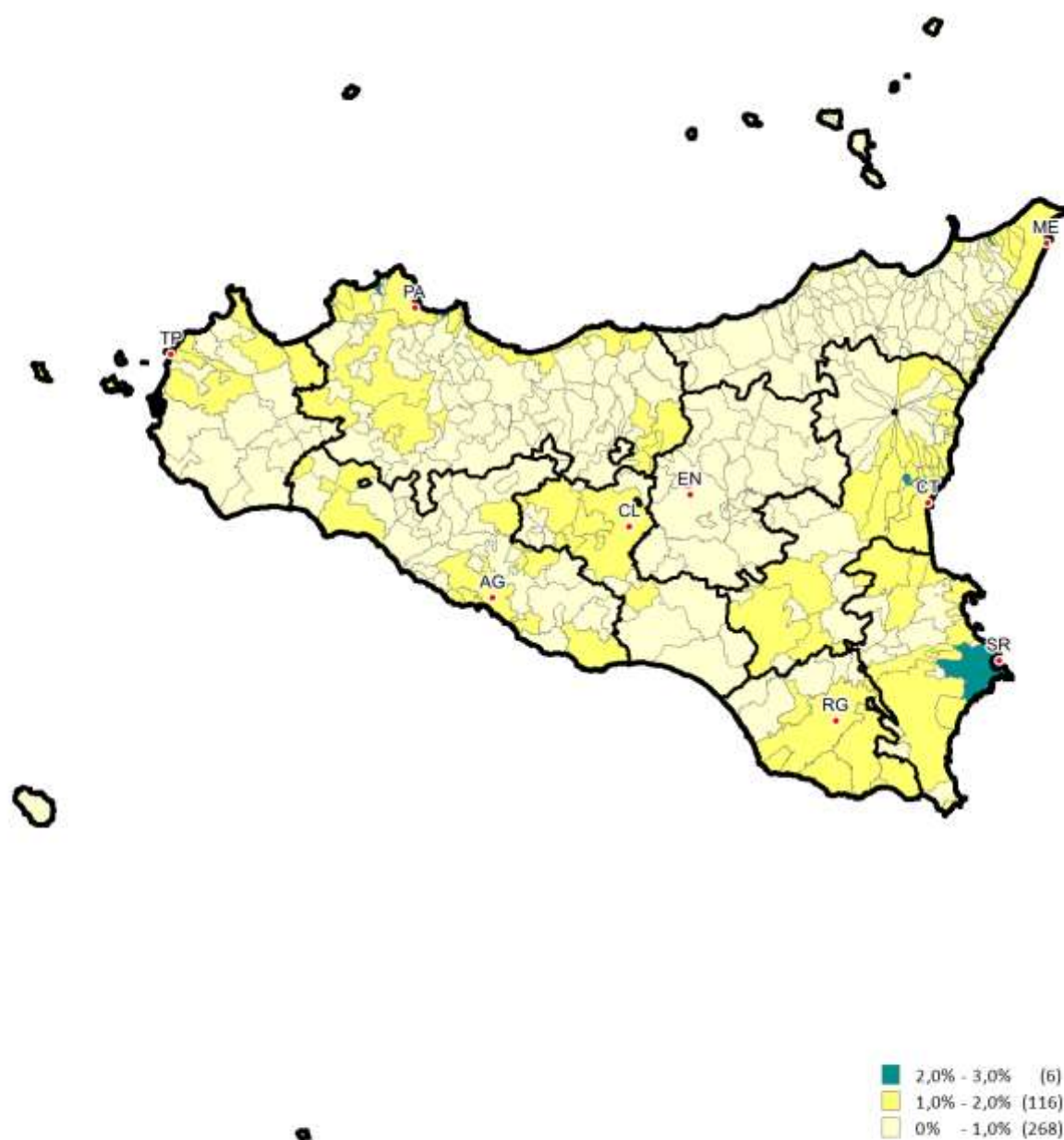


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2019	2018/19	2019	2018/19
Agrigento	107,8	3,0	110,1	-0,2
Caltanissetta	104,1	4,2	109,9	6,1
Catania	111,7	-0,3	103,6	-1,2
Enna	106,6	0,2	109,4	-3,2
Messina	102,2	-0,7	107,2	2,8
Palermo	109,5	1,8	109,4	2,1
Ragusa	107,9	2,3	108,1	4,1
Siracusa	108,0	2,3	109,8	3,9
Trapani	112,9	1,3	107,5	2,8
SICILIA	108,6	1,2	107,8	1,8

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	409	652	603	654	587	2.905
Caltanissetta	316	444	449	384	322	1.914
Catania	862	1.792	2.329	1.906	1.691	8.580
Enna	132	228	229	195	184	968
Messina	473	1.415	1.163	902	655	4.609
Palermo	972	2.298	2.632	2.200	1.766	9.870
Ragusa	252	686	652	523	487	2.600
Siracusa	374	817	854	754	622	3.422
Trapani	267	658	696	648	627	2.897
SICILIA	4.057	8.990	9.607	8.168	6.943	37.764

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	56	81	99	133	71	440
Caltanissetta	61	117	139	133	82	533
Catania	416	733	775	648	470	3.042
Enna	13	36	39	37	27	152
Messina	118	544	533	411	288	1.894
Palermo	549	1.257	1.584	1.307	998	5.695
Ragusa	50	214	179	165	130	739
Siracusa	157	274	319	330	262	1.341
Trapani	66	122	113	145	93	540
SICILIA	1.486	3.379	3.779	3.310	2.421	14.375

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	-9,5%	-4,5%	-3,5%	-0,6%	14,2%	-0,9%
Caltanissetta	-4,3%	-6,2%	0,7%	-4,8%	21,6%	-0,1%
Catania	9,3%	0,9%	2,0%	-1,2%	6,4%	2,5%
Enna	-5,3%	0,4%	8,3%	-17,8%	6,2%	-2,1%
Messina	-0,7%	-0,4%	-1,9%	1,8%	-1,5%	-0,5%
Palermo	-2,6%	2,9%	4,9%	5,3%	5,4%	3,8%
Ragusa	8,9%	4,8%	7,6%	10,1%	20,1%	9,6%
Siracusa	0,1%	-2,6%	5,6%	5,4%	9,1%	3,4%
Trapani	-19,3%	-0,5%	1,4%	8,6%	0,0%	-0,2%
SICILIA	-1,5%	0,2%	2,6%	2,2%	7,0%	2,3%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	17,9%	-18,3%	-1,2%	9,4%	-0,1%	0,1%
Caltanissetta	-25,2%	-10,0%	4,8%	-1,4%	0,4%	-5,1%
Catania	13,7%	3,1%	-3,6%	2,7%	5,3%	2,8%
Enna	-24,6%	61,1%	6,2%	-50,3%	15,7%	-12,4%
Messina	-10,0%	-2,1%	0,8%	13,2%	17,9%	3,9%
Palermo	0,4%	-0,5%	4,1%	2,8%	7,3%	2,9%
Ragusa	-3,9%	-1,4%	5,4%	20,6%	16,8%	7,5%
Siracusa	2,3%	-22,1%	0,3%	14,7%	8,0%	-0,9%
Trapani	-27,8%	3,5%	-6,0%	14,1%	-3,8%	-2,6%
SICILIA	-0,1%	-2,6%	1,3%	5,2%	7,7%	2,1%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Agrigento	906	0,0%	631	-0,9%
Caltanissetta	580	-1,8%	535	-1,7%
Catania	1.174	-2,3%	914	-2,0%
Enna	1.181	0,2%	789	-0,2%
Messina	1.207	-1,7%	999	-1,9%
Palermo	1.203	-0,7%	920	-0,6%
Ragusa	943	-1,0%	813	-0,3%
Siracusa	980	0,4%	772	0,0%
Trapani	747	-5,6%	905	-1,5%
SICILIA	1.104	-1,2%	852	-1,2%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

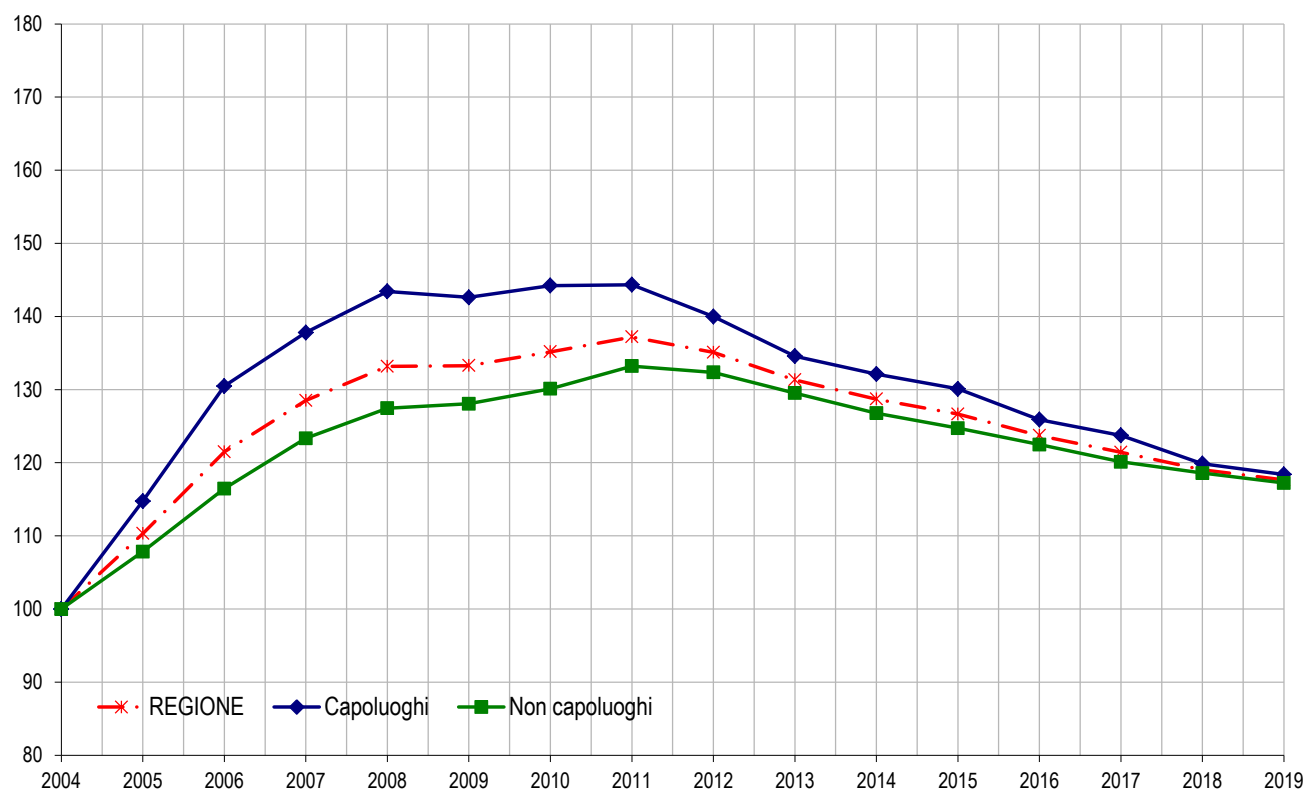
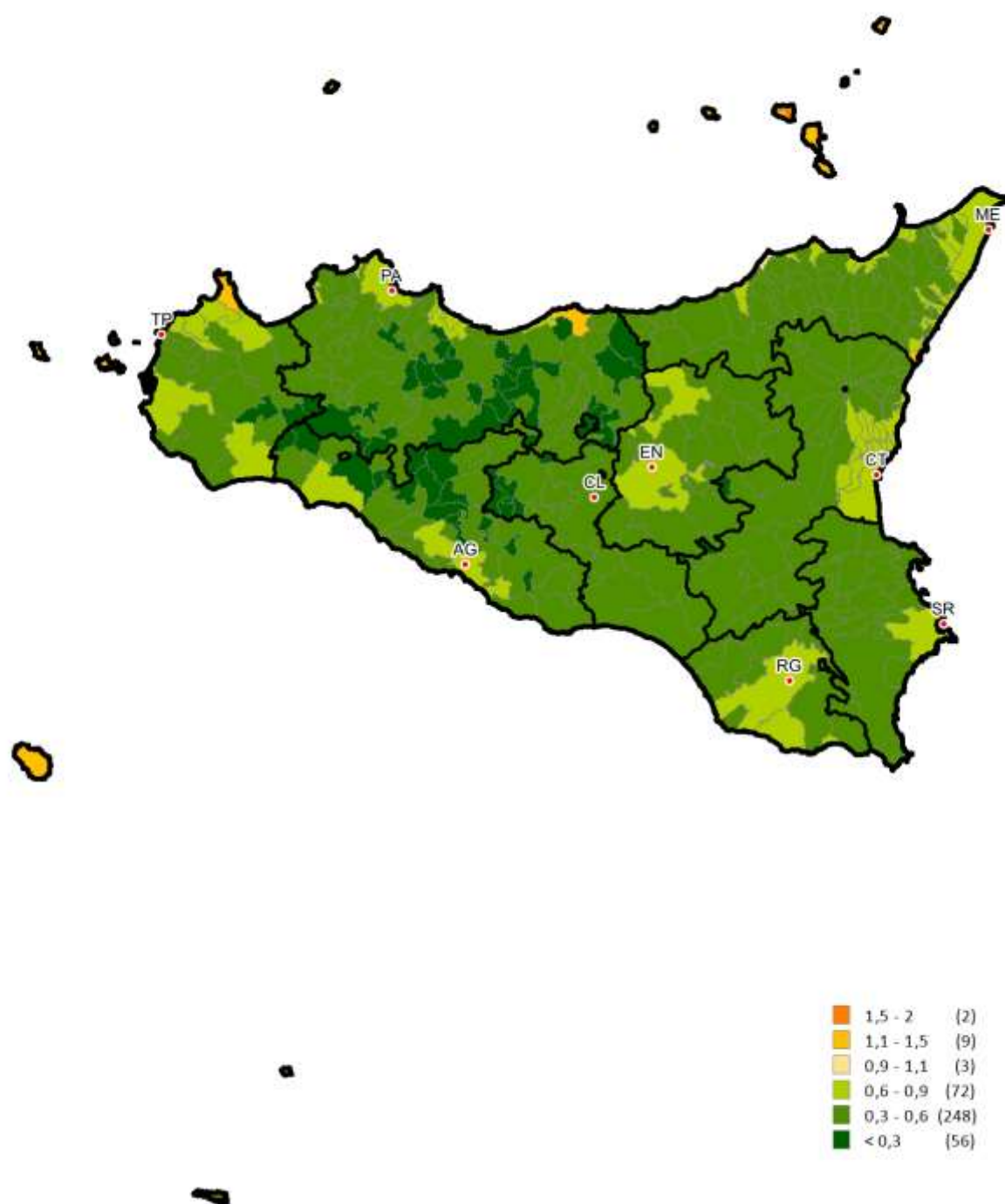


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Palermo

La Provincia di Palermo conferma, anche nel 2019, un andamento positivo delle compravendite nel settore residenziale; l'indicatore NTN, infatti, è in crescita del 3,8% rispetto all'anno precedente, con 9.870 NTN (Tabella 9), consolidando così, dopo il valore minimo di NTN registrato nel 2013 (Figura 9), il recupero del mercato immobiliare degli ultimi anni.

I dati mostrano come il Capoluogo presenti un incremento delle compravendite rispetto all'anno precedente pari al 2,9%, leggermente inferiore, quindi, a quello medio provinciale. Inoltre, dall'analisi delle quote NTN, relative alle nove Macroaree individuate sul territorio provinciale (Figura 8), si rileva come l'81% delle stesse siano concentrate nel Capoluogo di Provincia e nei comuni della fascia costiera (*"Palermo capoluogo"*, *"Fascia Costiera Occidentale"*, *"Fascia Costiera Orientale"* e *"Isola di Ustica"*).

Tutte le macroaree provinciali presentano incrementi del NTN, ad eccezione della macroarea *"Isola di Ustica"* (-73% circa) che, comunque, risente di forti fluttuazioni a causa dell'esiguo numero di compravendite che ivi si realizzano; i maggiori incrementi interessano le macroaree interne: *"Fascia Meridionale"* (+12,2%), *"Fascia interna Occidentale"* (+8,5%) e *"Comuni Madoniti"* (+8,2%).

La stessa Tabella 9 indica un lieve incremento (+0,05) dell'Indicatore dell'Intensità di Mercato (valore IMI a livello provinciale 1,35%); i valori IMI maggiori interessano il Capoluogo di Provincia (1,75%) e le macroaree *"Fascia Costiera Occidentale"* (1,41%) e *"Fascia Costiera Orientale"* (1,33%). La Figura 10, invece, analizza a partire dal 2004, l'andamento dell'indice IMI per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo; il grafico conferma un leggero trend di recupero rispetto ai valori massimi toccati intorno al 2005.

Per quanto concerne il livello medio dei prezzi, la Tabella 10 evidenzia un trend stazionario sia per il Capoluogo (valore medio 1.203 €/m², in arretramento dello 0,7%) sia per la provincia nel suo insieme (-0,6%, valore medio 920 €/m²). Le due macroaree *"Comuni a Sud di Termini Imerese"* (-1,8%) e *"Fascia Costiera Occidentale"* (-1,3%) presentano riduzioni delle quotazioni più marcate.

Il numero indice delle quotazioni 2019, con base 100 nel 2004 (Figura 11), presenta un valore a livello provinciale pari a circa 110; tale indice è superato dal Capoluogo (valore circa 120), mentre quello della rimanente parte della provincia è praticamente ritornato al valore iniziale, posto a 100.

Dall'analisi della dinamica del mercato residenziale del Comune di Palermo, riassunta nella Tabella 11, la quale riporta i valori NTN e IMI per le varie Macroaree urbane in cui è stato suddiviso il territorio comunale (Figura 12) e le loro variazioni rispetto all'anno precedente, si ricava un forte incremento del NTN nella *"Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio"* (+22,2%). Valori in controtendenza, invece, emergono per le macroaree *"Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello"* (-9,9%), *"Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln"* (-1,1%) e *"Periferica e Suburbana Ovest"* (-1,6%).

A livello comunale, l'IMI presenta un modesto aumento (+0,05), raggiungendo un livello di 1,75%. Le macroaree comunali hanno valori che variano da un minimo di 0,98% (*"Periferica e Suburbana Sud"*) a un massimo di 2,6% (*"Centro Storico-Danisinni"*). Gli incrementi maggiori dell'indicatore IMI sono presenti nella macroarea *"Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio"* (+0,33), mentre, invece, la più forte riduzione emerge nella zona *"Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello"*, con un valore di -0,22.

La Tabella 12 mostra i valori dei prezzi medi delle macroaree comunali. Le quotazioni medie più elevate sono quelle relative alle macroaree *"Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella"* (1.674 €/m²), *"Fascia Costiera Nord"* (1.518 €/m²) e *"Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, da Vinci"* (1.485 €/m²), mentre la più economica risulta la macroarea *"Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio"*, con un valore medio di 985 €/m². In un quadro stazionario o di leggerissime variazioni negative dei prezzi, l'unica variazione positiva si registra nella macroarea centrale *"Centro Storico – Danisinni"*, con un incremento di circa l'1%.

Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo

Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo

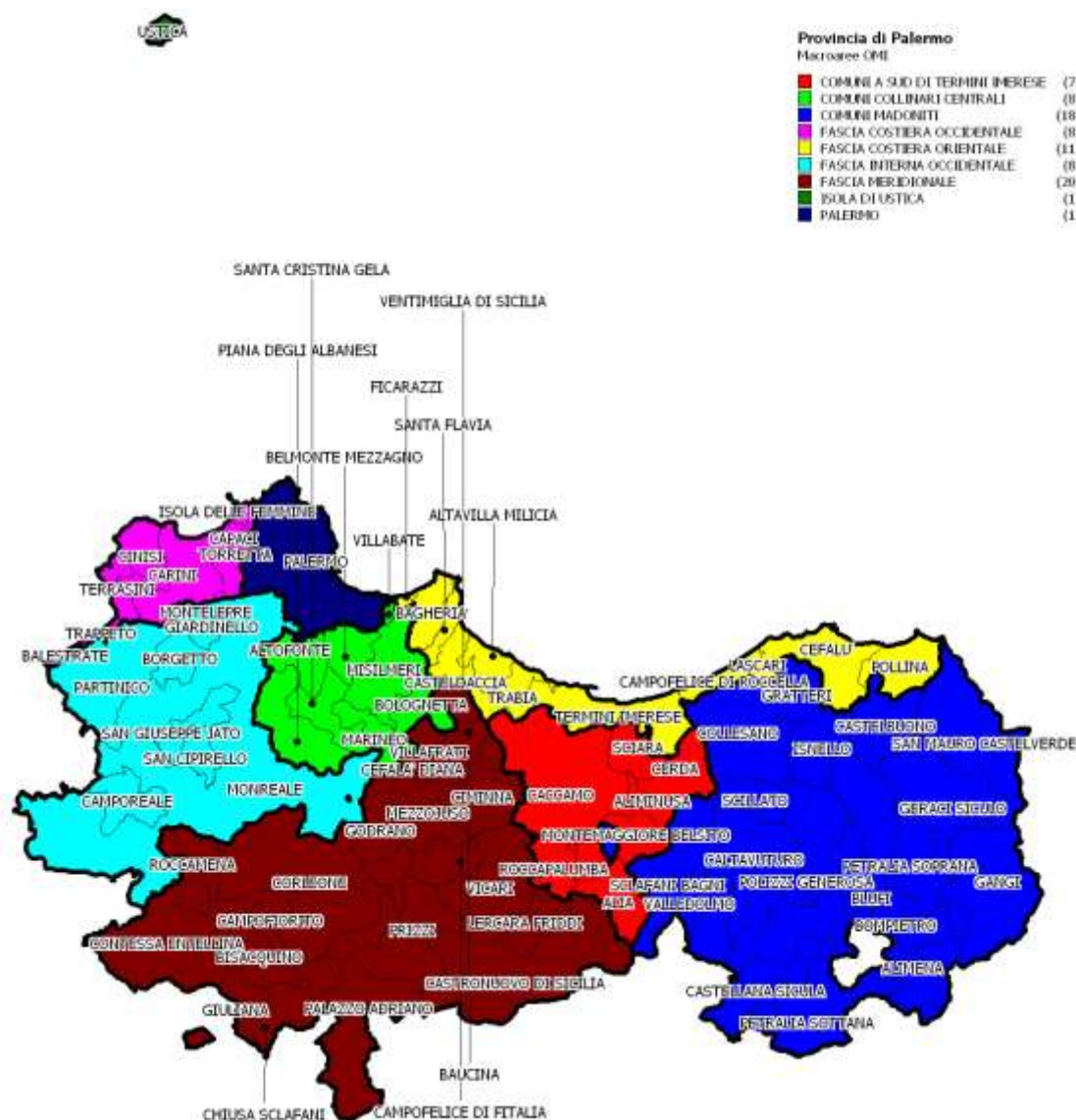


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	123	4,1%	1,2%	0,63%	0,02
COMUNI COLLINARI CENTRALI	466	4,3%	4,7%	0,89%	0,03
COMUNI MADONITI	330	8,2%	3,3%	0,71%	0,05
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	866	5,1%	8,8%	1,41%	0,06
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	1.425	3,1%	14,4%	1,33%	0,04
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	601	8,5%	6,1%	0,90%	0,07
FASCIA MERIDIONALE	357	12,2%	3,6%	0,73%	0,08
ISOLA DI USTICA	7	-73,1%	0,1%	0,49%	-1,34
PALERMO CAPOLUOGO	5.695	2,9%	57,7%	1,75%	0,05
Provincia di Palermo	9.870	3,8%	100,0%	1,35%	0,05

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

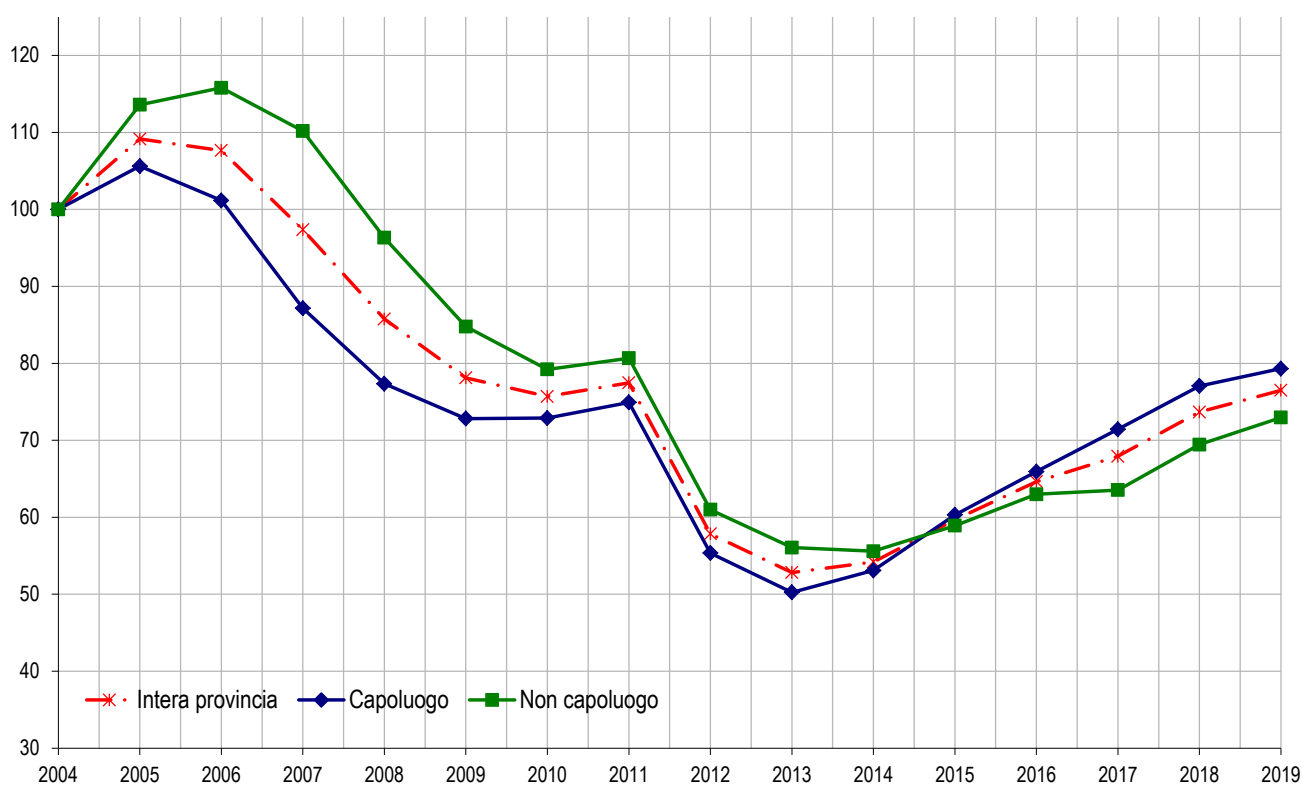


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

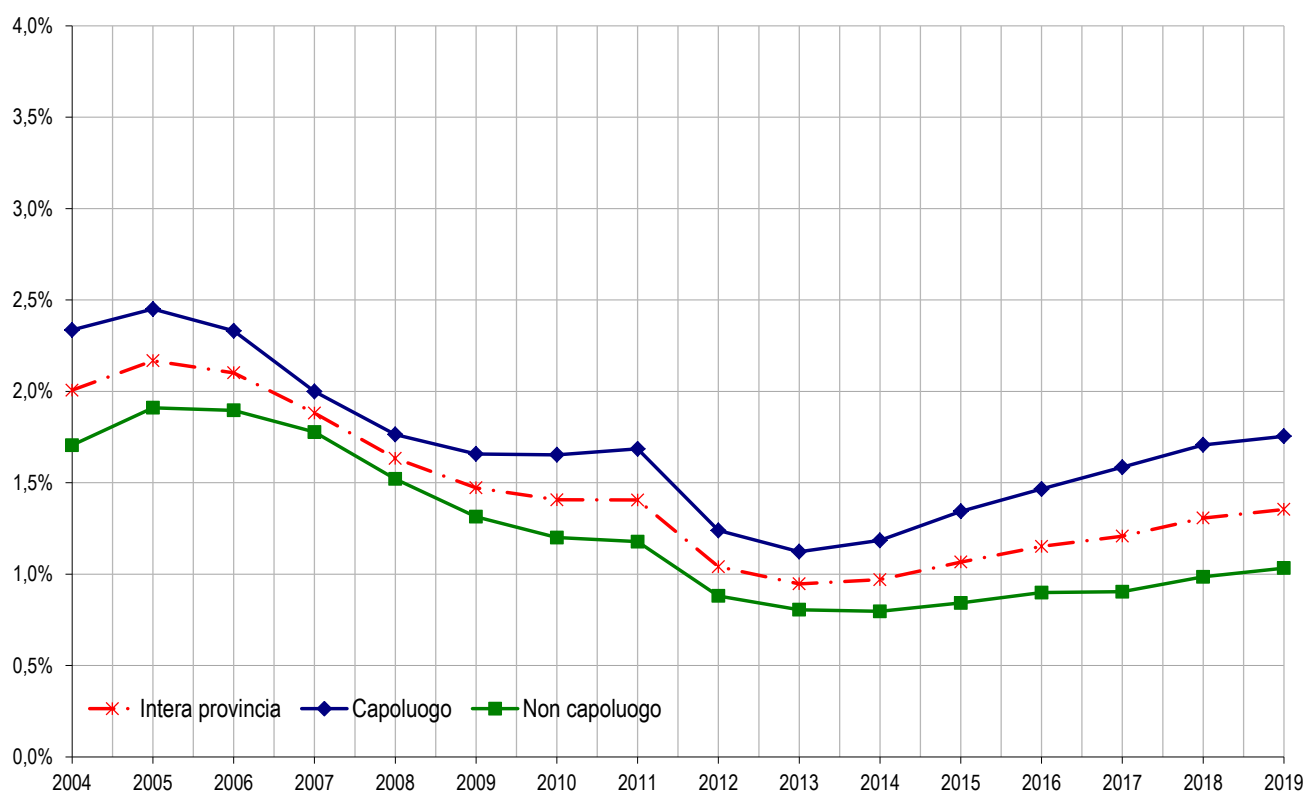
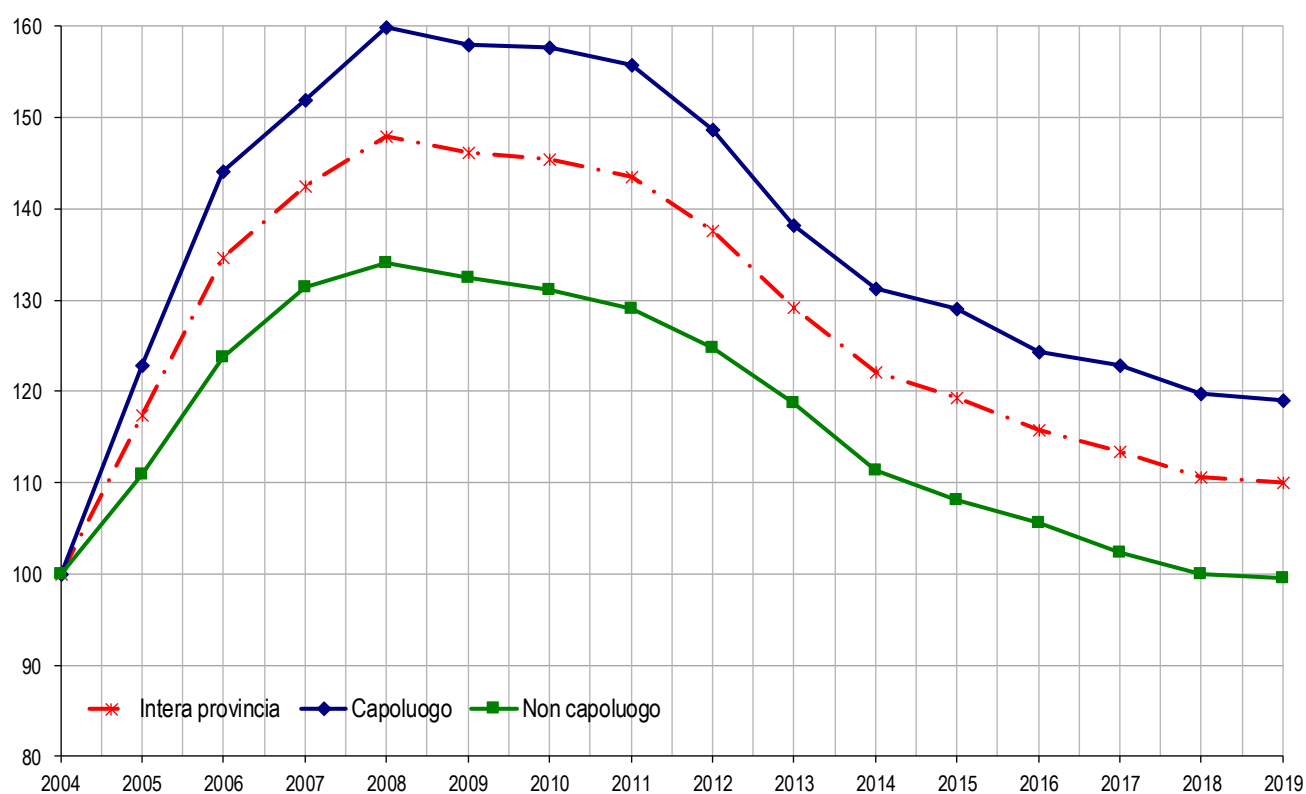


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	398	-1,8%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	602	-0,3%
COMUNI MADONITI	465	-1,0%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	815	-1,3%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	988	-0,3%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	596	-0,4%
FASCIA MERIDIONALE	428	0,4%
ISOLA DI USTICA	1.227	0,0%
PALERMO CAPOLUOGO	1.203	-0,7%
Provincia di Palermo	920	-0,6%

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Palermo

Figura 12: Macroaree urbane di Palermo

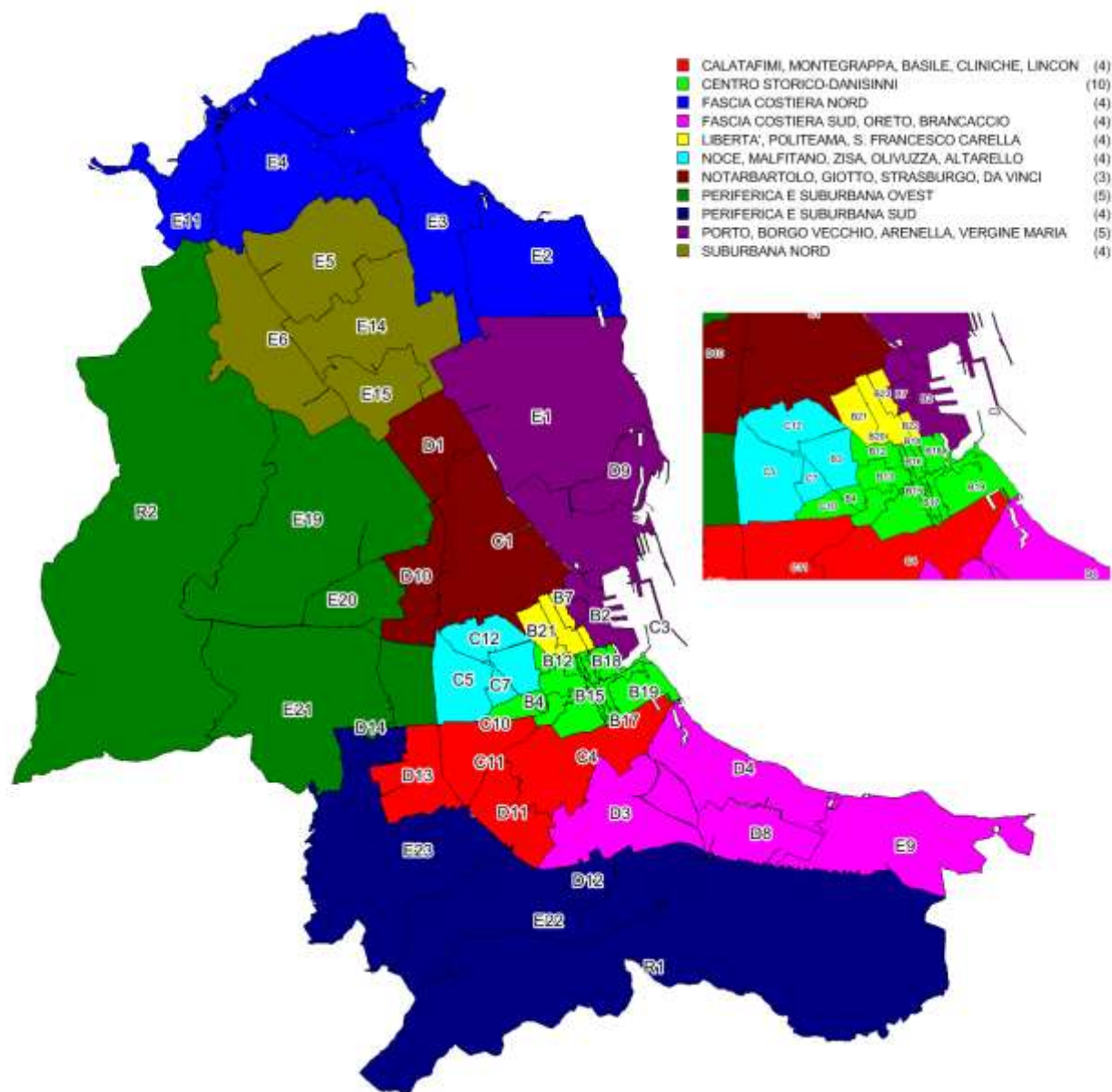


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCON	834	-1,1%	14,7%	1,99%	-0,02
CENTRO STORICO-DANISINNI	696	0,7%	12,2%	2,60%	0,02
FASCIA COSTIERA NORD	233	3,0%	4,1%	1,37%	0,03
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	677	22,2%	11,9%	1,81%	0,33
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	579	-9,9%	10,2%	2,00%	-0,22
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	965	2,8%	16,9%	1,67%	0,04
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	545	-1,6%	9,6%	1,48%	-0,03
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	205	0,8%	3,6%	0,98%	0,00
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	442	3,5%	7,8%	1,78%	0,05
SUBURBANA NORD	247	3,8%	4,3%	1,25%	0,04
LIBERTA, POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	178	6,2%	3,1%	1,83%	0,10
ND	96	-	1,7%	-	-
Palermo	5.695	2,9%	100,0%	1,75%	0,05

Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCON	1.046	-0,7%
CENTRO STORICO-DANISINNI	1.087	1,0%
FASCIA COSTIERA NORD	1.518	-0,7%
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	985	-0,6%
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	1.123	-0,6%
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	1.485	-3,5%
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	1.197	-0,7%
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	1.035	-0,4%
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	1.181	-1,5%
SUBURBANA NORD	1.321	-0,9%
LIBERTA, POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	1.674	-0,5%
Palermo	1.216	-1,2%

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

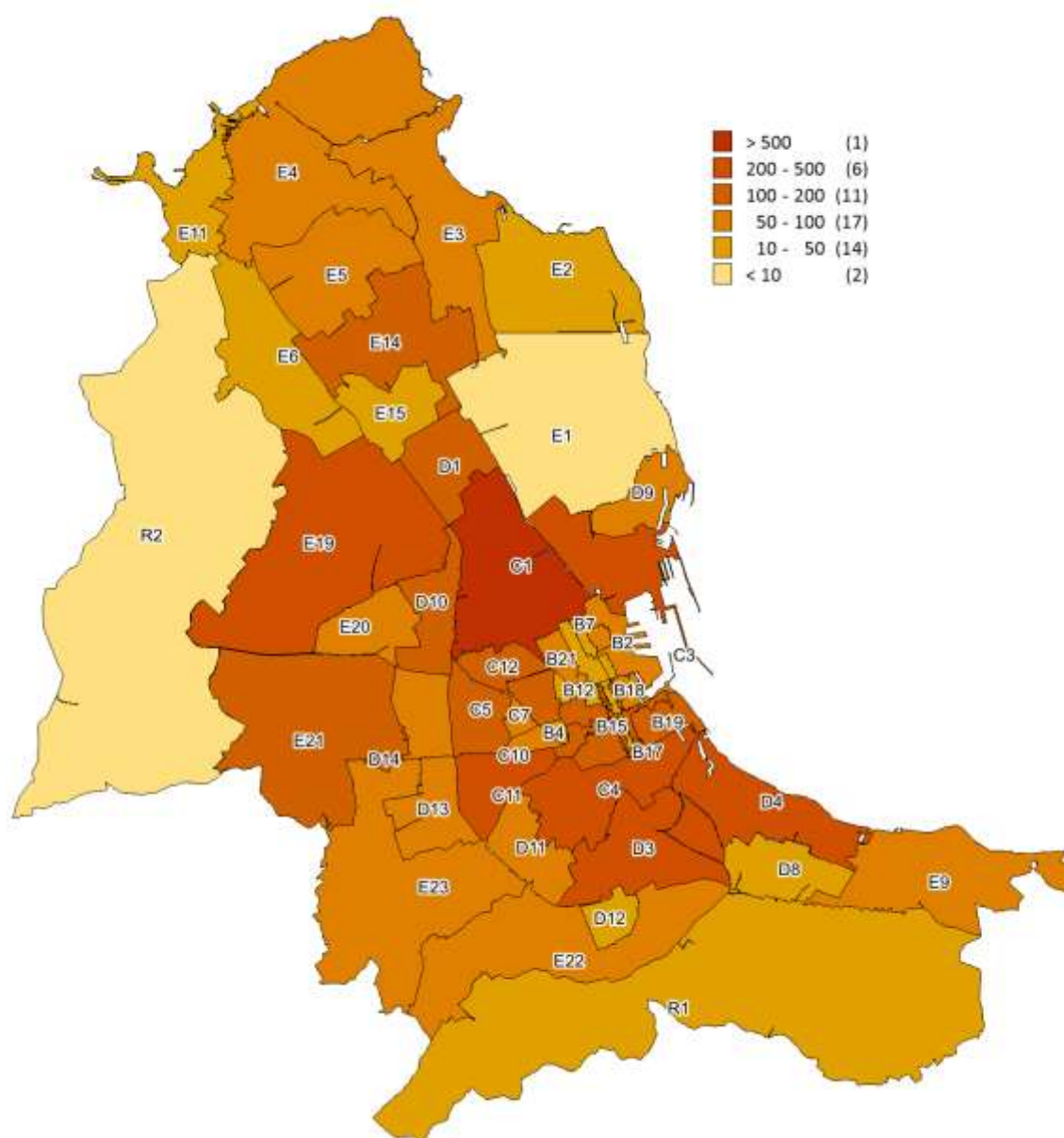


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

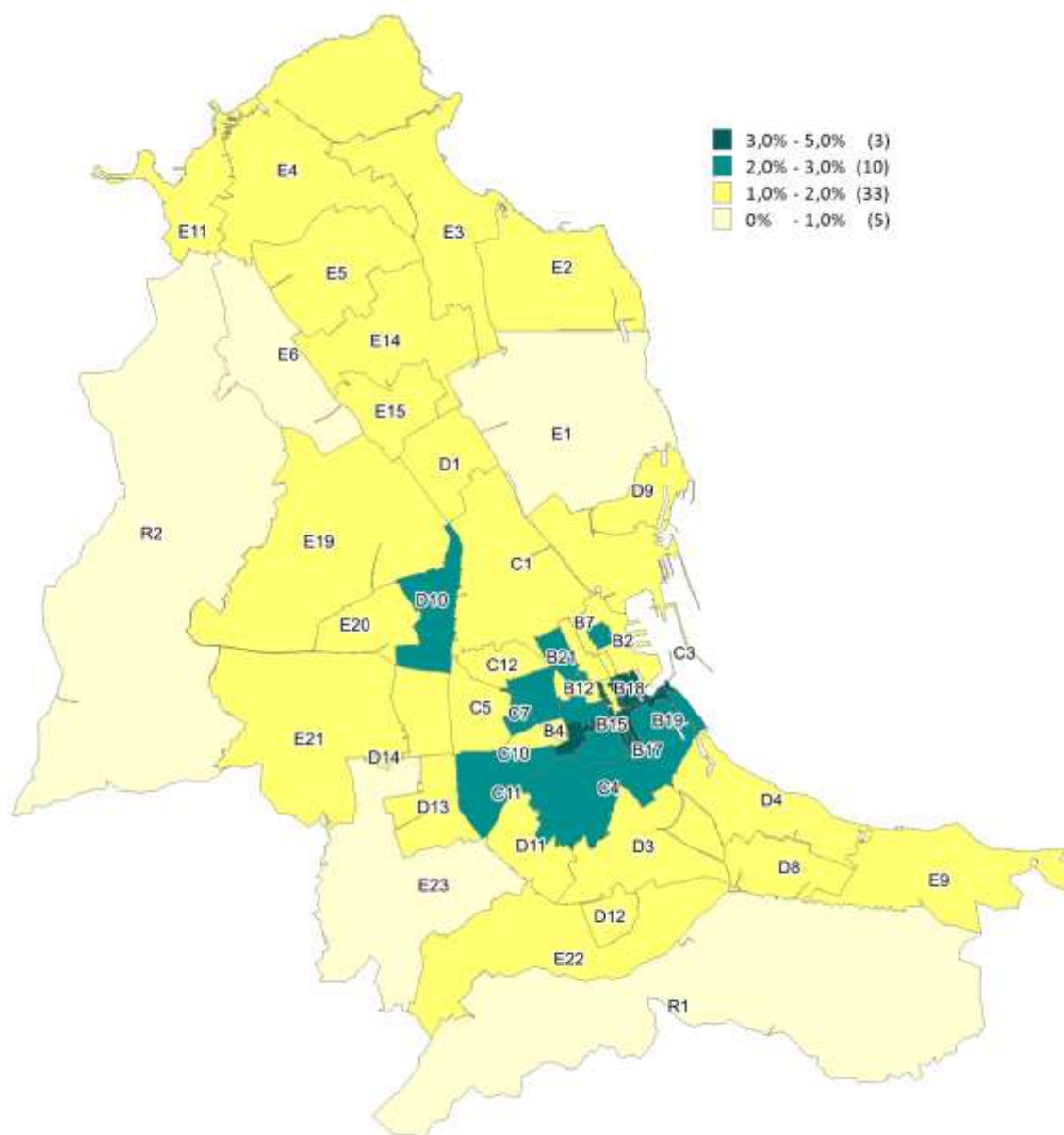
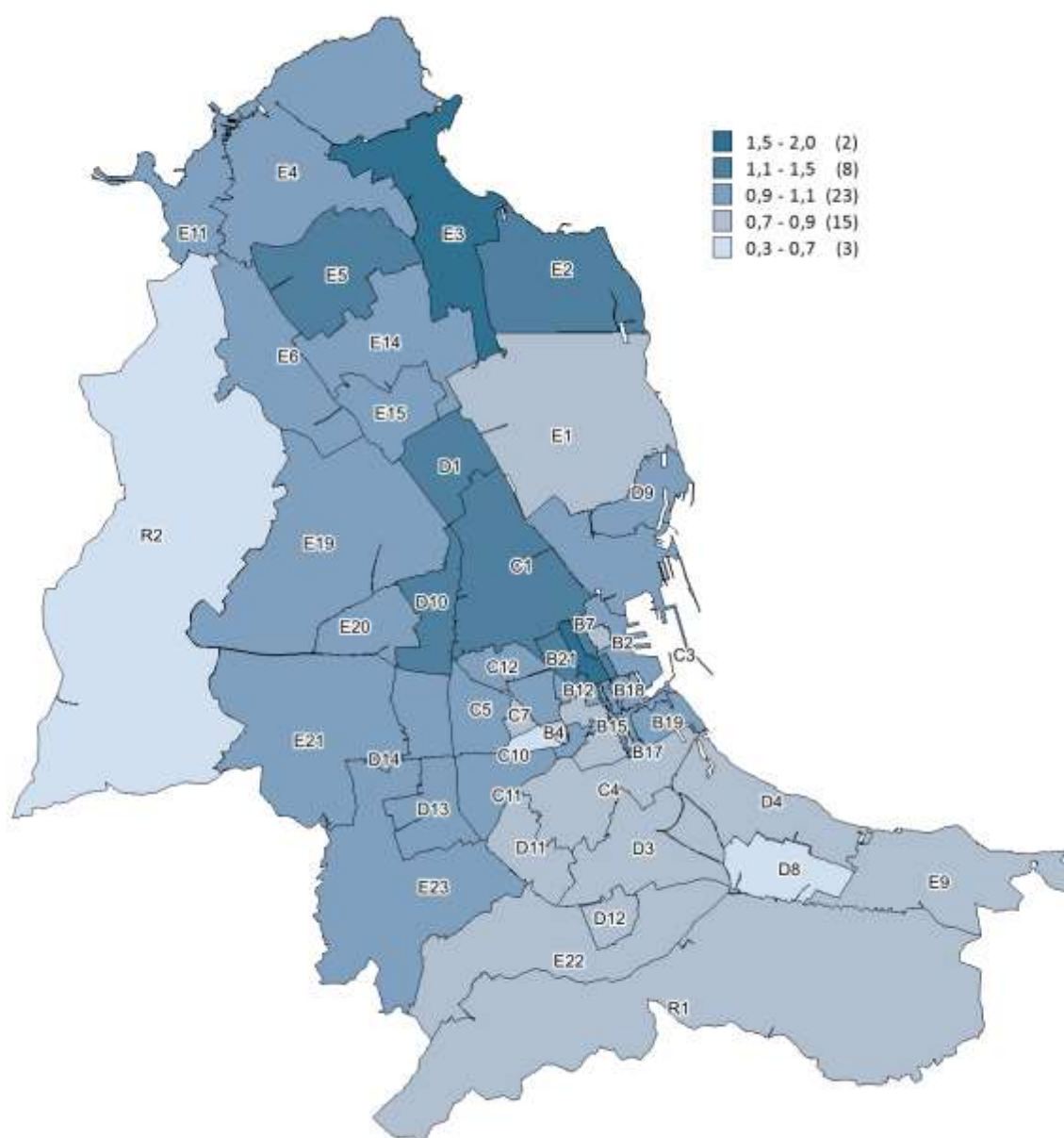


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Agrigento

I 43 comuni della provincia di Agrigento sono stati raggruppati in dieci macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 16: *Agrigento Capoluogo, Costa Sud Est, Costa Sud Ovest, Foce del Platani, Isole Pelagie, Monti Sicani, Sorgente Verdura, Valle del Belice, Zolfare, Zona dei Bacini*. Dette macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

L'analisi del mercato immobiliare residenziale della provincia di Agrigento (Tabella 13), con riferimento all'anno 2019, registra un decremento del numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a -0,9% rispetto all'anno 2018. Il totale delle transazioni dell'intera provincia è pari a 2.905. L'incremento maggiore si è avuto nella macroarea denominata Valle del Belice (+35,9%), seguita dalle macroaree, Costa Sud Est (+11,7%), Monti Sicani (+9,6%), Zolfare (+9,4%), Costa Sud Ovest (+5,5%) e Agrigento Capoluogo (+0,1%). Le restanti macroaree hanno avuto un decremento con la punta più significativa, pari al -22,8%, registrata nella macroarea Sorgente Verdura, seguita dalla Isole Pelagie (-21%), Zona dei Bacini (-19,3%) e Foce del Platani (-13,9%).

Come emerge dalla serie storica del *numero indice NTN* (Figura 17), dopo un lungo periodo caratterizzato da un andamento generalmente decrescente, nell'anno 2015 è iniziato un trend di crescita delle transazioni per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo e, nel 2016, per il capoluogo. Nell'anno 2019, sostanzialmente, l'indice è quasi invariato nel capoluogo mentre diminuisce leggermente nell'intera provincia e nei comuni non capoluogo.

L'intensità del Mercato immobiliare (IMI) (Tabella 13), nell'anno in riferimento per l'intera provincia, ha segnalato una percentuale dello 0,88%. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione di immobili residenziali, rispetto allo stock complessivo, pari all'1,07%, confermando così gli stessi dati dell'anno precedente.

La Figura 18 mostra che l'IMI, per l'intera provincia e i comuni non capoluogo, ha avuto una leggera crescita nel 2005, ha subito complessivamente una diminuzione negli anni dal 2006 al 2014, per poi riprendere leggermente a crescere nell'ultimo quinquennio. L'IMI del capoluogo, sempre superiore a quello dell'intera provincia e ai comuni non capoluogo, ha un andamento pressoché simile, ad eccezione del triennio 2013-2015, ove si verifica una timidissima ripresa seguita da un altrettanto piccolo calo.

La quotazione media per unità di superficie, su base provinciale per l'anno 2019 (Tabella 14) è di 631 €/m², con una riduzione pari al -0,9% rispetto all'anno precedente. Il maggiore decremento (-4,3%) si è avuto nella macroarea Sorgente Verdura, seguito dalle macroaree Monti Sicani (-3,6%), Valle del Belice (-2,6%), Zona dei Bacini (-1,4%), Zolfare (-1,3%), Foce del Platani (-0,5%), Costa Sud Ovest (-0,4%). Le macroaree Agrigento Capoluogo e Isole Pelagie non hanno subito alcuna variazione, mentre ha avuto un lieve incremento la sola macroarea Costa Sud Est (+0,2%).

La maggiore quotazione media per unità di superficie di riferimento, pari a 1.026 €/m², si è registrata nella macroarea provinciale Isole Pelagie, seguita da Agrigento Capoluogo con 906 €/m², Costa Sud Ovest con 784 €/m², Foce del Platani con 704 €/m², Costa Sud Est con 643 €/m², Zona dei Bacini con 540 €/m², Monti Sicani con 449 €/m², Zolfare con 454 €/m², Valle del Belice con 420 €/m² ed infine Sorgente Verdura con 382 €/m².

La Figura 19 mostra che le quotazioni immobiliari dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo hanno un andamento lievemente crescente dal 2006 al 2011 per poi iniziare leggermente a decrescere dal 2012 al 2019. Nel capoluogo l'andamento dei valori, sempre superiori a quello dell'intera provincia e ai comuni non capoluogo, è pressoché simile tranne per il fatto che la crescita e la successiva decrescita, nei medesimi anni, sono state più robuste.

Dall'analisi del mercato immobiliare residenziale del capoluogo, con riferimento all'anno 2019 (Tabella 15), emerge che il valore più alto di transazioni normalizzate (NTN), pari a 55, si rileva nella zona centrale OMI "B7" (Vecchio Centro Storico), seguito dalla zona suburbana "E2" (Località Villaggio Mosè) con 45 compravendite, zona suburbana "E1" (San Leone località balneare) con 38 NTN, zona semicentrale "C1" (Via Bologna ecc.) con 33 transazioni e la zona periferica "D2" (Via Manzoni ecc.) con 29 trasferimenti. Le restanti zone oscillano da un massimo di 28 transazioni normalizzate (zona suburbana "E3" Località Fontanelle) fino ad arrivare a una transazione (zona semicentrale "C2" Via Papa Luciani ecc.)

Si evince, inoltre, che la maggiore quotazione media, pari a 1.617 €/m², si è registrata nella zona suburbana "E1" (San Leone località balneare), seguita dalla zona centrale "B6" (Viale della Vittoria ecc.) con 1.406 €/m², zona suburbana "E10" (Villaggio Peruzzo e dintorni) con 1.333 €/m², zona suburbana "E7" (Viale Le Dune e traverse) con 1.203 €/m², zona suburbana "E8" (Località Le Dune ecc.) con 1.103 €/m², zona centrale "B4" (primo tratto Via Cesare Battisti ecc.) con 1.041 €/m², zona centrale "B3" (Primo Tratto Via Cicerone ecc.) con 1.005 €/m² e zona centrale "B1" (Via Pirandello ecc.) con 961 €/m². Le restanti zone oscillano da un massimo di 950 €/m² della zona periferica "D3" (Contrada Calcarelle ecc.) fino ad arrivare a 246 €/m² della zona suburbana "E6" (limitrofa all'abitato di Favara).

La provincia – Agrigento

Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento



Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
COSTA SUD EST	443	11,7%	15,2%	0,97%	0,10
COSTA SUD OVEST	510	5,5%	17,5%	1,00%	0,05
FOCE DEL PLATANI	254	-13,9%	8,7%	0,98%	-0,16
ISOLE PELAGIE	45	-21,0%	1,6%	0,86%	-0,25
MONTI SICANI	255	9,6%	8,8%	0,75%	0,07
SORGENTE VERDURA	30	-22,8%	1,0%	0,52%	-0,15
VALLE DEL BELICE	129	35,9%	4,4%	0,93%	0,25
ZOLFARE	298	9,4%	10,2%	0,77%	0,07
ZONA DEI BACINI	502	-19,3%	17,3%	0,72%	-0,17
AGRIGENTO CAPOLUOGO	440	0,1%	15,2%	1,07%	0,00
Provincia di Agrigento	2.905	-0,9%	100,0%	0,88%	-0,01

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

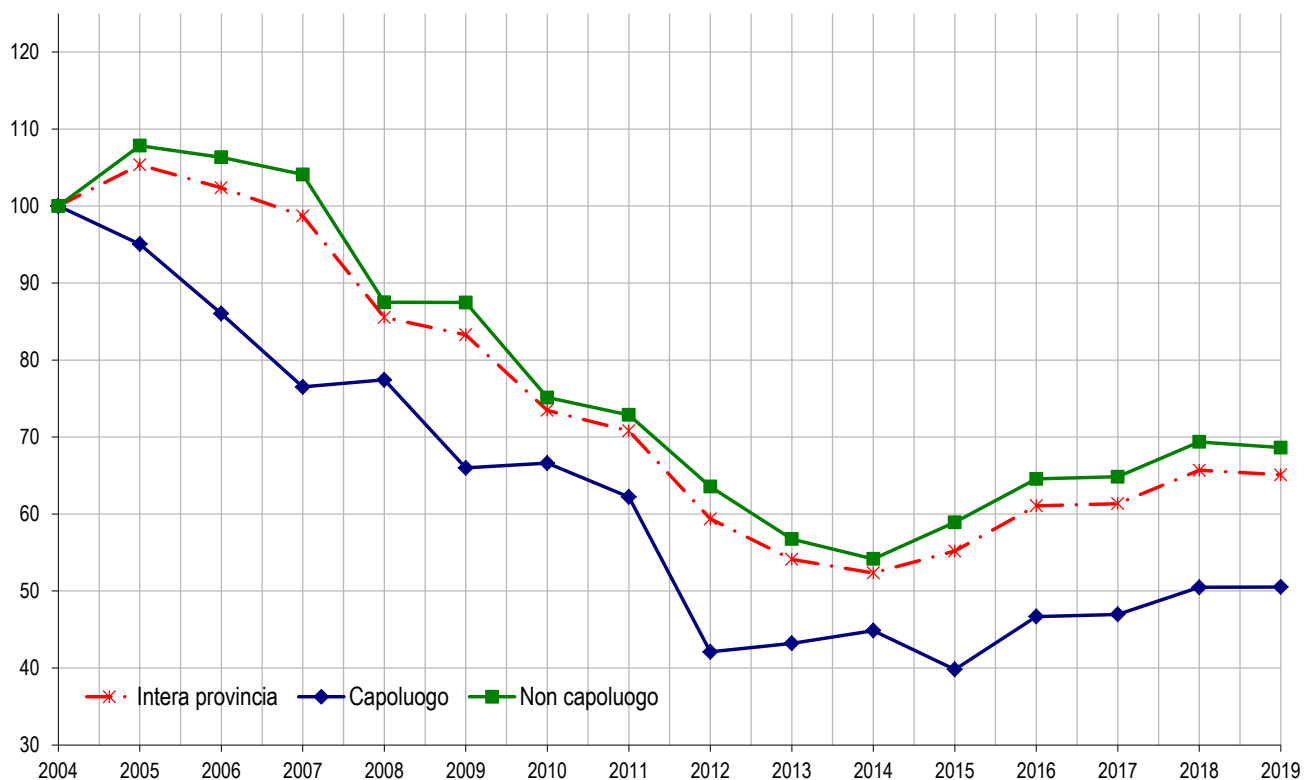


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

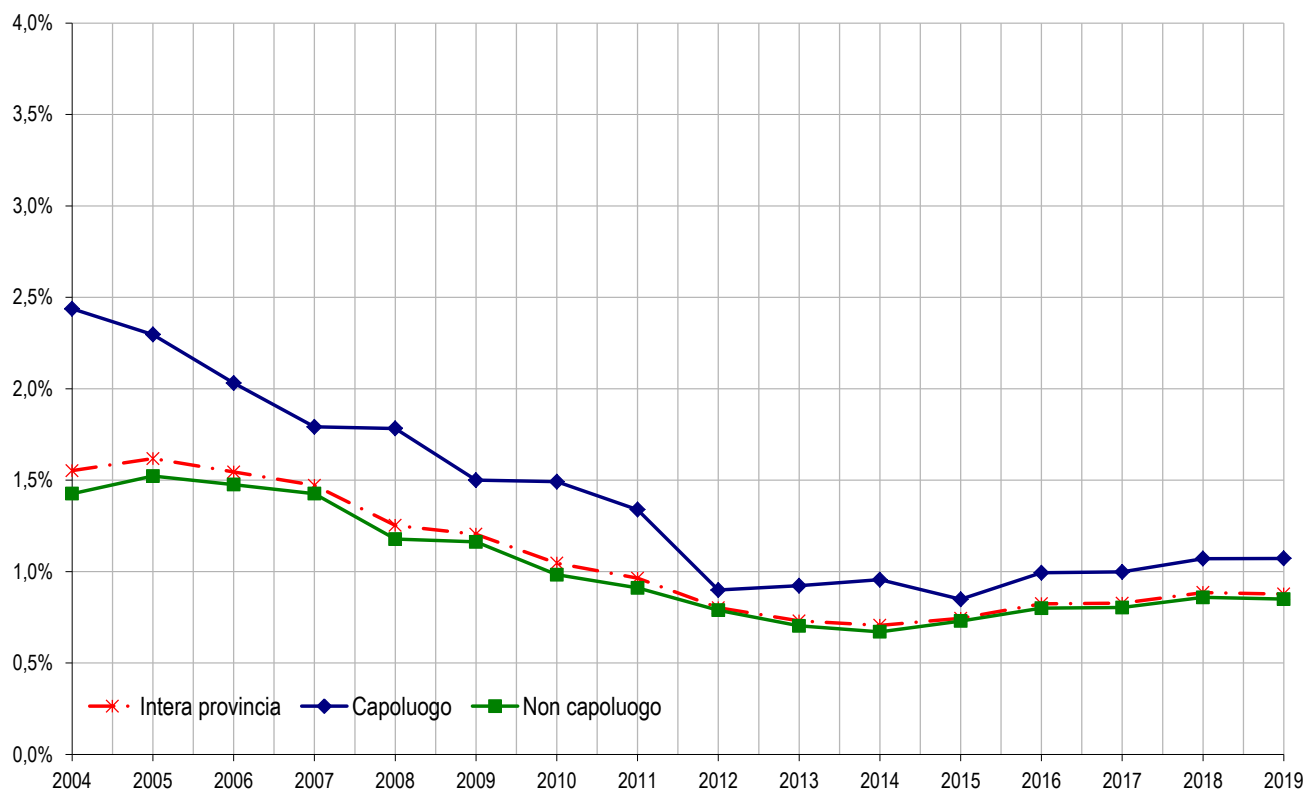
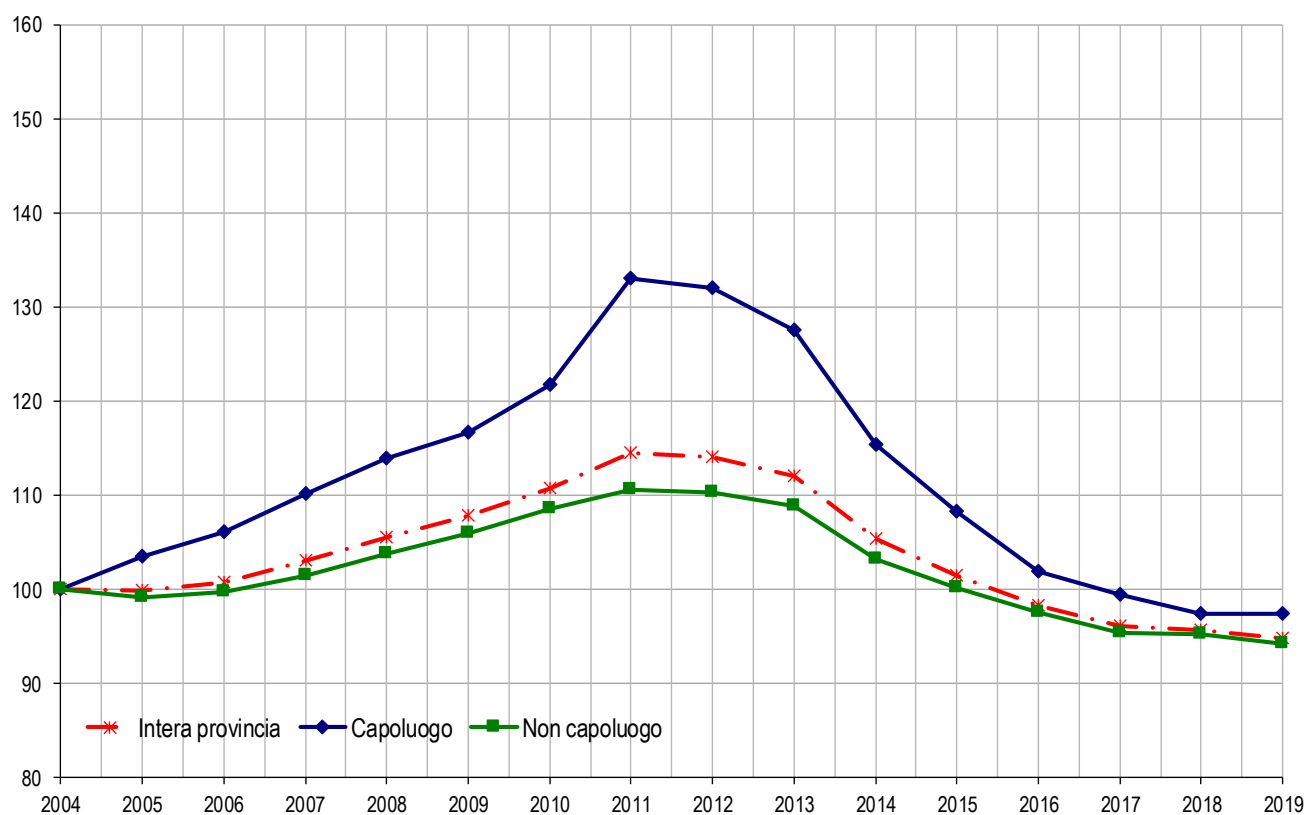


Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
COSTA SUD EST	643	0,2%
COSTA SUD OVEST	784	-0,4%
FOCE DEL PLATANI	704	-0,5%
ISOLE PELAGIE	1.026	0,0%
MONTI SICANI	449	-3,6%
SORGENTE VERDURA	382	-4,3%
VALLE DEL BELICE	420	-2,6%
ZOLFARE	454	-1,3%
ZONA DEI BACINI	540	-1,4%
AGRIGENTO CAPOLUOGO	906	0,0%
Provincia di Agrigento	631	-0,9%

NB: La quotazione relativa al capoluogo qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno del paragrafo dedicato al comune, che è invece ottenuta pesando le quotazioni delle zone con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Agrigento

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media - Agrigento

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	V.PIRANDELLO-1TR PORTA DI MARE-EMPEDOCLE-ULTIM. TR. VIA ATENEA	20	16,3%	1,62%	961	-0,8%
B2	1TR.VIA IMERA-TRATTO CENTRALE DI VIA GIOENI	6	34,6%	0,72%	770	-3,3%
B3	1TR V.CICERONE-S.VITO-DE GASPERI-1TR.PICONE	3	-50,0%	0,54%	1.005	2,7%
B4	1TR.V.ATENEA-C.BATTISTI-P.ZZA A.MORO-VITT.EMANUELE-1TR VIA GIOENI-1TR VIA AKRONE	7	2700,0%	1,83%	1.041	0,6%
B6	VIALE DELLA VITTORIA- VIA GIOVANNI XXIII	8	-42,9%	0,90%	1.406	-0,9%
B7	VECCHIO CENTRO STORICO	55	10,4%	1,09%	418	11,3%
C1	V.BOLOGNA-2TR V.IMERA-V.MANZONI-V.DANTE-V.CALLICRATIDE-ESSENETO-STURZO-XXV APRILE-ULT. TR. VIA GIOENI	33	2,0%	1,15%	731	-5,0%
C2	V. PAPA LUCIANI-2^TR VIA CICERONE-V.BRUCCOLERI-VIA RAGAZZI DEL '99	1	-75,0%	0,20%	683	-1,4%
C3	V.TORTORELLE-RAPISARDI-PISACANE-MICCA-CAIROLI-PILO-CONFALONIERI-SOLFERINO-PACE	10	71,5%	1,92%	500	0,5%
D1	QUADR.SPINASANTA-V.REG.SICILIANA-CIMARRA-MATTARELLA-MAZZINI	23	-8,6%	1,06%	759	6,9%
D2	MANZONI (ZONA STADIO), LA MALFA, ESSENETO, PETRARCA, GAGLIO, GRACEFFO, TONIOLO	29	-25,2%	1,14%	828	-8,9%
D3	CONTRADA CALCARELLE (ZONA A RIDOSSO DELL'UNIVERSITA)	4	100,0%	1,64%	950	0,0%
E1	SAN LEONE	38	-1,7%	1,23%	1.617	2,4%
E10	VILLAGGIO PERUZZO E DINTORNI	16	14,3%	1,00%	1.333	0,0%
E2	LOC.TA VILLAGGIO MOSE	45	6,3%	1,14%	908	1,2%
E3	LOC.TA FONTANELLE	28	16,7%	1,17%	739	-1,8%
E4	LOC.TA MONSERRATO-VILLASETA	22	-16,2%	0,86%	779	-1,4%
E5	LOC.TA MONTAPERTO-GIARDINA GALLOTTI	5	-58,3%	0,34%	348	0,0%
E6	ZONA LIMITROFA ABITATO DI FAVARA (FAVARA OVEST)	4	0,0%	0,69%	246	1,5%
E7	VIALE LE DUNE E TRAVERSE	9	-15,4%	1,01%	1.203	4,3%
E8	LOCALITA LE DUNE-CANNATELLO (DA VIA MAGELLANO A FIUME NARO)	24	43,9%	1,32%	1.103	-2,9%
E9	FRAZIONE SAN MICHELE	4	300,0%	1,96%	685	0,0%
R1	ZONA RURALE	17	-22,6%	0,55%	600	0,0%
ND		30	-	-	-	-
	AGRIGENTO	440	0,1%	1,07%	837	0,2%

FOCUS provinciale - Caltanissetta

La provincia di Caltanissetta è stata suddivisa in otto macroaree, comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 20: *Colline Centro-Occidentali*, *Colline del Golfo*, *Colline dell'Imera Meridionale*, *Collina delle Solfare*, *Gela*, *San Cataldo*, *Vallone di Mussomeli*, *Caltanissetta Capoluogo*. Dette macroaree provinciali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Caltanissetta (Tabella 16), riferito all'anno 2019, ove sono state registrate 1.914 transazioni, registra una diminuzione media delle compravendite, rispetto all'anno precedente, pari a -0,1%. Per il capoluogo, nel quale si sono verificate 533 compravendite, c'è stata una flessione maggiore, attestata al -5,1%.

Come si evince dalla Figura 21, le riduzioni delle transazioni immobiliari, sia per il capoluogo sia per l'intera provincia, sono state notevoli fino al 2014. Dal 2015 c'è stata una generale inversione di tendenza che nel 2019, come già evidenziato, registra un segnale di arresto agli incrementi con una flessione più consistente per il capoluogo.

Da segnalare (Tabella 16) il significativo andamento in aumento delle transazioni nella macroarea *Colline Centro-Occidentali* con +50,7%, seguito dalle macroaree *Colline dell'Imera Meridionale* con +34,4%, *Colline del Golfo* con +9,6% e, sempre in positivo, ma con un limitato +1,8%, chiude la macroarea *Colline delle Solfare*.

In controtendenza emergono le macroaree *San Cataldo* (-12%), *Vallone di Mussomeli* (-7,3%), *Gela* (-5,8%) e *Caltanissetta Capoluogo* che, con un decremento pari a -5,1%, chiude anch'essa con segno negativo.

Le porzioni del territorio provinciale dove si è registrato, rispettivamente, il più consistente Numero di Transazioni Normalizzate sono il Capoluogo (533 NTN) e la macroarea *Gela* (437 NTN), che, nel complesso, rappresentano oltre il 50% delle transazioni dell'intera provincia. Anche per l'anno 2019 la macroarea *Colline dell'Imera Meridionale* ha fatto registrare il minimo provinciale delle transazioni (60 NTN) sebbene, come già visto, ci sia stata una variazione in aumento.

Per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari), si evidenzia a livello provinciale (Tabella 16) un indice IMI pari a 1,02%, invariato rispetto al 2018, mentre il capoluogo fa registrare l'IMI pari a 1,36%, in leggera flessione (-0,07) rispetto all'anno precedente.

La Figura 22 mostra che l'IMI, per l'intera provincia e i comuni non capoluogo, ha avuto una leggera crescita nel 2005, ha subito complessivamente una diminuzione negli anni dal 2006 al 2014, per poi riprendere leggermente a crescere nell'ultimo quinquennio. L'IMI del capoluogo, sempre superiore a quello dell'intera provincia e ai comuni non capoluogo, ha un andamento pressoché simile, ad eccezione del biennio 2010-2011, ove si è mantenuto sostanzialmente stazionario, e dell'anno 2019 nel quale ha subito una piccola diminuzione.

La quotazione media provinciale, per unità di superficie, è pari a 535 €/m² (Tabella 17) e risulta in ulteriore flessione del -1,7% rispetto al precedente anno. Le quotazioni medie più elevate, come prevedibile, sono state rilevate per la macroarea *Caltanissetta Capoluogo* (580 €/m²) e per la macroarea *Gela* (623 €/m²), che è l'unico centro abitato prospiciente la costa. Le rimanenti macroaree hanno quotazioni medie inferiori, comprese fra 413 €/m² e 515 €/m².

L'andamento annuale dell'indice delle quotazioni del capoluogo (Figura 23), evidenzia un forte aumento dei valori fino al 2007, successivamente, escludendo l'anno 2011, segue una continua fase di contrazione dei prezzi a partire dal 2008, che riporta le quotazioni 2019 ai valori registrati negli anni di inizio rilevazione OMI. Pari andamento hanno avuto le quotazioni dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo che, dopo un picco nel 2007, diminuiscono fino a una quasi sovrapposizione con quelle del Capoluogo della Provincia.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Caltanissetta (Tabella 18), si evidenzia che le quotazioni medie delle zone OMI hanno avuto una diminuzione generalizzata rispetto all'anno precedente. La zona D9, pur rimanendo la più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni, con un valore medio di 760 €/m², subisce anch'essa una diminuzione pari al -2,7% rispetto al 2018. Rimane sempre in fondo la quotazione della zona B7, che è la più bassa del Capoluogo, con il valore medio pari a 233 €/m², in flessione rispetto al 2018 (-2,6%).

La provincia – Caltanissetta

Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta



Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
COLLINE CENTRO-OCCIDENTALI	141	50,7%	7,4%	1,11%	0,37
COLLINE DEL GOLFO	255	9,6%	13,3%	0,81%	0,07
COLLINE DELL'IMERA MERIDIONALE	60	34,4%	3,1%	0,91%	0,23
COLLINE DELLE SOLFARE	160	1,8%	8,3%	0,90%	0,02
GELA	437	-5,8%	22,8%	0,92%	-0,06
SAN CATALDO	153	-12,0%	8,0%	1,12%	-0,15
VALLONE DI MUSSOMELI	176	-7,3%	9,2%	0,93%	-0,07
CALTANISSETTA CAPOLUOGO	533	-5,1%	27,8%	1,36%	-0,07
Provincia di Caltanissetta	1.914	-0,1%	100,0%	1,02%	0,00

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

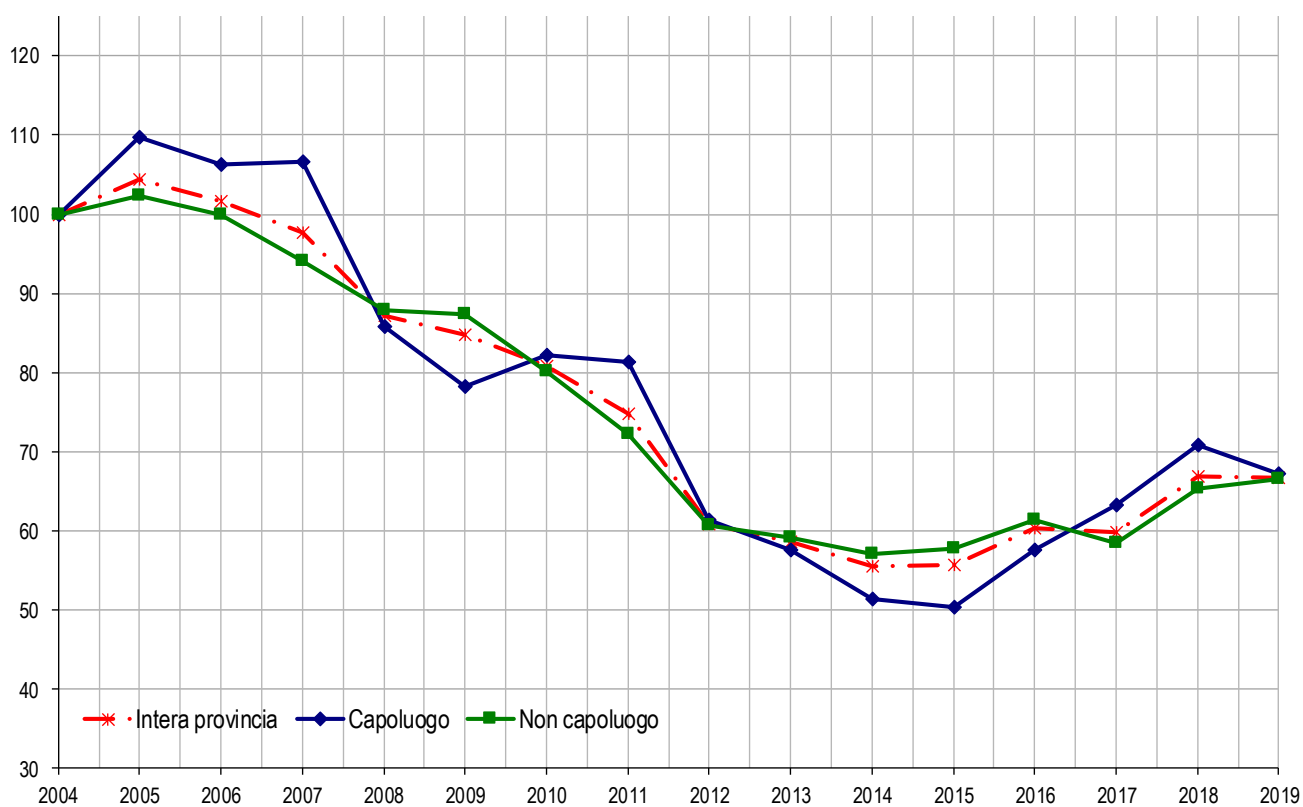


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

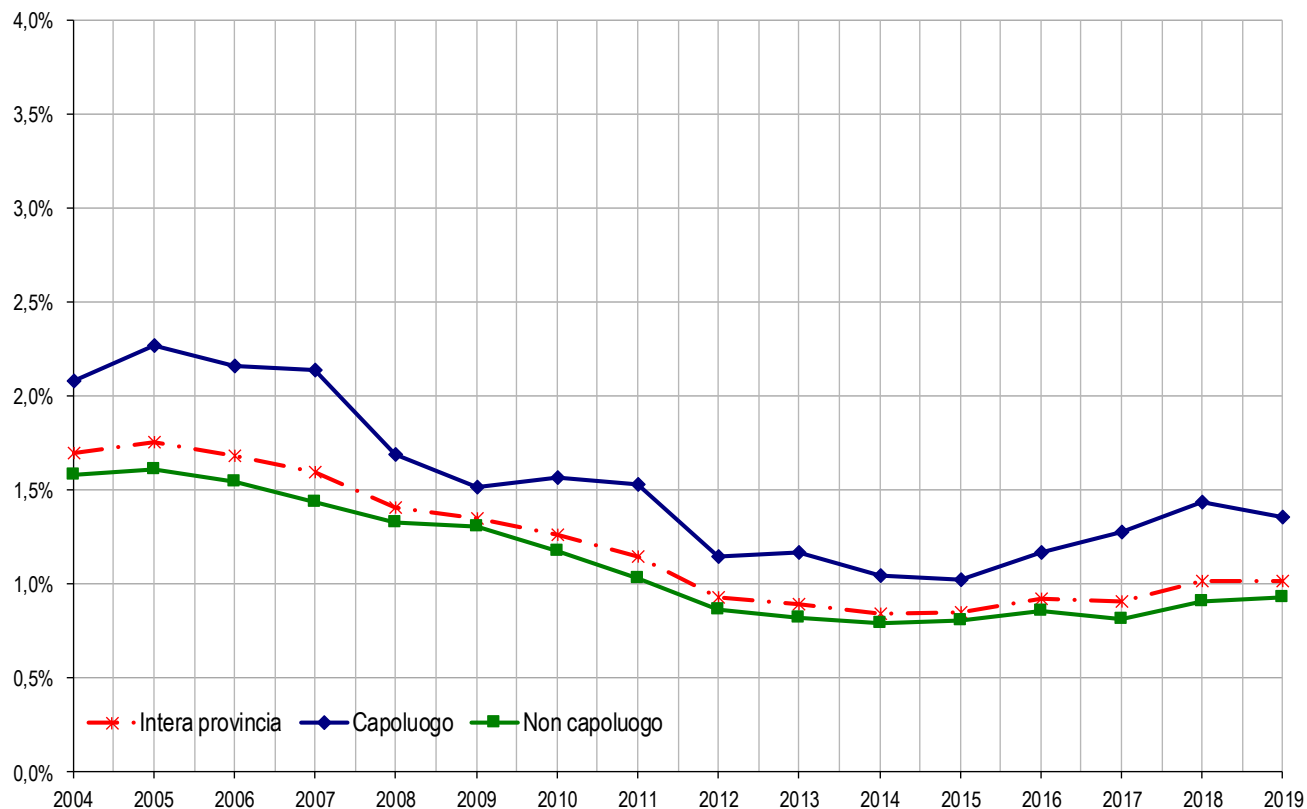
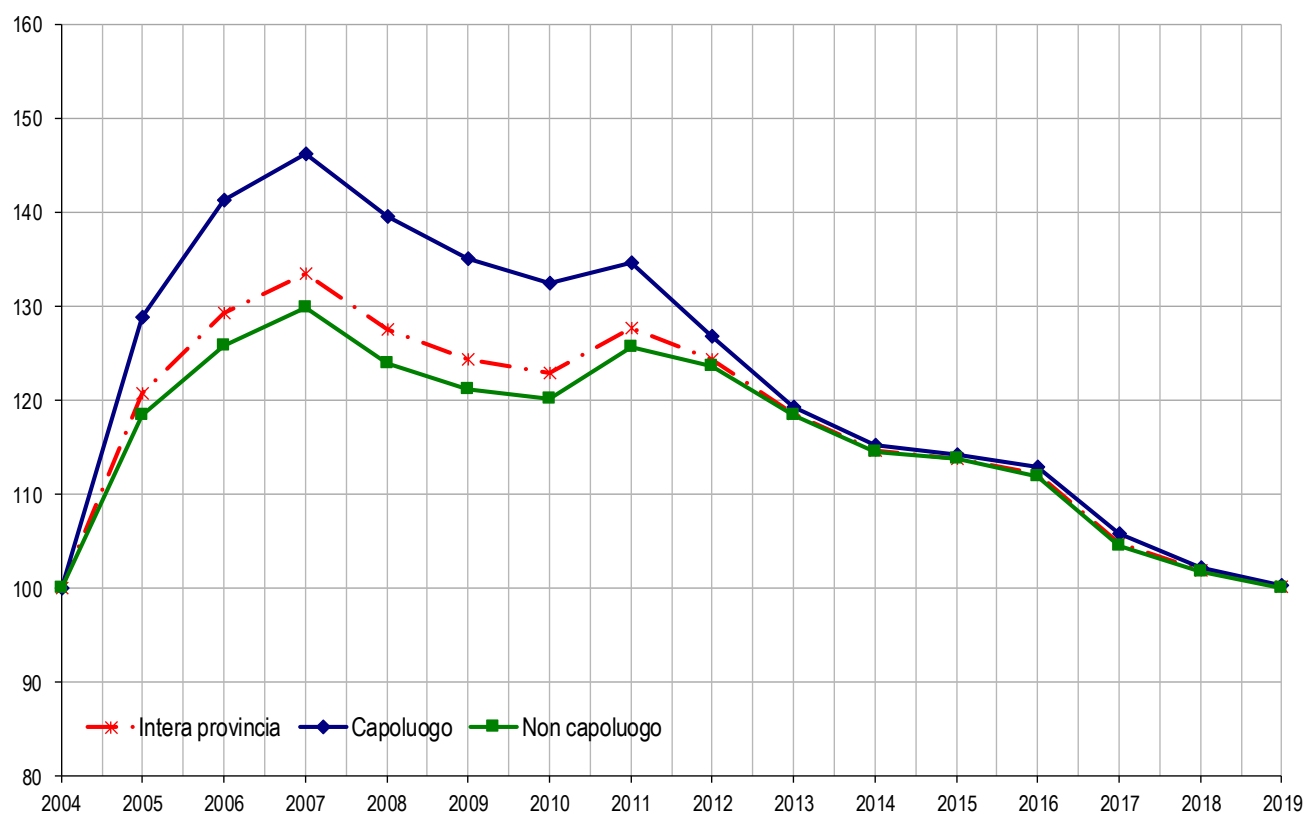


Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19
COLLINE CENTRO-OCCIDENTALI	438	-1,5%
COLLINE DEL GOLFO	515	-2,2%
COLLINE DELL'IMERA MERIDIONALE	413	-1,9%
COLLINE DELLE SOLFARE	480	-1,7%
GELA	623	-1,2%
SAN CATALDO	494	-2,6%
VALLONE DI MUSSOMELI	446	-1,9%
CALTANISSETTA CAPOLUOGO	580	-1,8%
Provincia di Caltanissetta	535	-1,7%

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Caltanissetta

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media –Caltanissetta

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	QUARTIERE STRADA A FOGLIA	17	25,9%	1,56%	359	-1,2%
B2	QUARTIERE STORICO DI SANTA FLAVIA- VIA RE D'ITALIA	40	-17,2%	1,64%	245	-2,5%
B4	PIAZZA GARIBALDI, C.SO V. EMANUELE, C.SO UMBERTO I (PARTE)	17	-30,0%	1,31%	449	-2,7%
B6	QUARTIERI: PROVVIDENZA, SAN FRANCESCO C.SO UMBERTO I (PARTE)	37	-17,2%	1,37%	248	-2,5%
B7	QUARTIERI: ANGELI, SAN DOMENICO, SANTA CROCE	23	-31,5%	1,41%	233	-2,6%
C1	VIE: VESPRI SICILIANI, REDENTORE (P), G. CASCINO, PITRE	18	-15,8%	1,42%	453	-1,1%
C2	VIE: DE GASPERI, SALLEMI, U. FOSCOLO, G. BOCCACCIO, KENNEDY	26	19,1%	1,73%	628	-1,5%
C3	V.LE TRIESTE. VIE: E. DE AMICIS, B. CROCE, PIAZZE: TRENTO, GIOVANNI XXIII	49	-12,3%	1,38%	673	-0,4%
C4	QUARTIERE SANTA PETRONILLA- CONTRADE: TUCARBO, SAN FILIPPO NERI	16	66,6%	1,64%	658	-1,8%
C5	V.LE MARGHERITA - VIE: N. COLAJANNI (P), NISCEMI (P)	23	-5,2%	1,58%	555	-2,6%
C6	V.LE REGIONE, SICILIA. VIE: MALTA, LEONE XIII	35	-9,7%	1,60%	703	-0,5%
D1	QUARTIERE S.LUCA- VIA DEGLI ORTI	26	57,7%	1,73%	745	-2,3%
D10	CONTRADE: S. SPIRITO, S. GIULIANO, FIRRIO	6	-33,3%	0,74%	711	-2,6%
D11	ZONA INDUSTRIALE: CONTRADA CALDERARO		-100,0%	0,00%	0	0,0%
D12	ZONA INDUSTRIALE: CONTRADA GROTTICELLI (SCALO FERROVIARIO SAN CATALDO)	1	0,0%	0,36%	511	-2,7%
D13	QUARTIERE VIA FILIPPO TURATI	29	-4,8%	1,58%	533	-2,7%
D2	QUARTIERE BALATE, QUARTIERE CALCARE, C/DA PINZELLI	53	-3,0%	1,53%	712	-0,8%
D3	CONTRADE STAZZONE	10	244,3%	1,58%	570	-1,3%
D4	CONTRADE SANTA BARBARA	9	37,5%	1,13%	557	-2,3%
D7	VIA F.PALADINI, VIA GUGLIELMO BORREMANS, VIA S. G. BOSCO	16	-1,1%	1,21%	666	1,0%
D8	CONTRADE: NISCIMA, SAVARINO, PIAN DEL LAGO	13	0,0%	1,14%	655	-2,8%
D9	V.LE L. MONACO- VIE: DUE FONTANE, POGGIO S. ELIA, P. LEONE. ZONA OSPEDALE	8	-24,8%	0,93%	760	-2,7%
R1	ZONE RURALI	58	-4,8%	0,94%	419	-0,7%
ND		1	-	-	-	-
	CALTANISSETTA	533	-5,1%	1,36%	524	-1,4%

FOCUS provinciale - Catania

Nel 2019 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2018, un incremento delle compravendite pari al 2,5% (Tabella 19), inferiore all'incremento rilevato nell'anno 2018 rispetto al 2017 (+8,8%). Il numero delle transazioni realizzate nel 2019, pari a 8.580 NTN, è assorbito per il 35,5% dal capoluogo di provincia (3.042 NTN) e per il restante 64,5% dal resto della provincia (5.538 NTN).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, oltre alla *Città capoluogo*, 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 24).

Il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è assorbito per il 51,6% dalla macroarea "*Hinterland Catanese*" insieme alla *Città capoluogo*, per circa il 28,8% dalle macroaree "*Acese e Versante Sud-Orientale Etna*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*" e quasi per il 20% dalle altre macroaree tra le quali il "*Versante Nord Etna*" che incide solo per il 3,6%.

Solo la macroarea "*Versante Nord Etna*" registra una variazione percentuale di transazioni superiore al 10% rispetto al precedente periodo di rilevazione. Sono rilevati lievi incrementi per le macroaree "*Hinterland catanese*" (+5,8%) e "*Versante Sud Occidentale Etna*" (+4,8%). Un modesto decremento emerge soltanto per la macroarea "*Acese e Versante Sud Orientale Etna*" (-3,6%).

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea "*Hinterland Catanese*" (1,85%) e "*Catania capoluogo*" (1,80%), mentre si attestano sotto l'1,4%, valore medio dell'intera provincia, per tutte le altre macroaree.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 25) evidenzia un trend tendenzialmente negativo fino al 2013 seguito da una fase di stabilizzazione fino al 2015 e da una ripresa degli ultimi quattro anni che, tuttavia, riporta a valori complessivi ancora inferiori del 35% circa rispetto all'anno di riferimento. L'indice NTN del capoluogo, nello stesso periodo di riferimento, segue lo stesso andamento con valori prevalentemente inferiori al resto della provincia e ai comuni non capoluogo e di poco superiori nell'ultimo triennio, con un'inversione di tendenza emersa nel 2016.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 26), nel periodo osservato 2005-2019, evidenzia, dalla fine del 2005, una continua discesa dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013; successivamente, fatto salvo il biennio di relativa stabilità tra il 2014 e il 2015, segue una costante ripresa, con valori del capoluogo più alti rispetto ai comuni non capoluogo.

Come indicato nella Tabella 20, quotazioni medie più alte del valore dell'intera provincia (914 €/m²) si registrano nelle macroaree "*Hinterland Catanese*" (1.190 €/m²), "*Catania capoluogo*" (1.174 €/m²) e "*Acese e versante sud orientale Etna*" (994 €/m²), mentre nelle altre non superano il valore di 800 €/m².

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie, che oscillano fra -0,9% della macroarea "*Versante Sud Occidentale Etna*" e -3,1% della macroarea "*Hinterland Catanese*".

L'indice delle quotazioni (Figura 27), dal 2005, segue lo stesso andamento sia per i comuni non capoluogo sia per il comune capoluogo che registra valori più alti dell'indice in tutto il periodo di riferimento, fatti salvi gli ultimi tre anni con inversione di tendenza già presente nel 2016. L'andamento dell'indice delle quotazioni del capoluogo e del resto della provincia, evidenzia un aumento delle quotazioni fino al 2008, seguito da una fase di stazionarietà e da una diminuzione dei prezzi a partire dal 2011.

Passando al dettaglio del comune di Catania (Tabella 21), si rileva, rispetto al 2018, un incremento delle compravendite (pari a 3.042 NTN) con una variazione percentuale pari a +2,8%, in linea con il dato provinciale (+2,5%).

Nella stessa tabella sono esposti i volumi del NTN e l'indice IMI registrati nel 2019, per le singole zone OMI.

Le zone omogenee del Comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, sono la zona C5 (357 NTN), la zona D3 (236 NTN) della fascia periferica e la C3 (235 NTN) della fascia semicentrale.

La zona della Città di Catania con l'indice IMI più alto è la B8 (2,99%), seguita dalla zona B1 (2,78%) e dalla zona B3 (2,63%).

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nelle zone C1 (1.963 €/m²), C4 (1.888 €/m²), D9 (1.683 €/m²) e B6 (1.588 €/m²). La quotazione minore si riscontra nella zona R "aree rurali" (425 €/m²).

La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

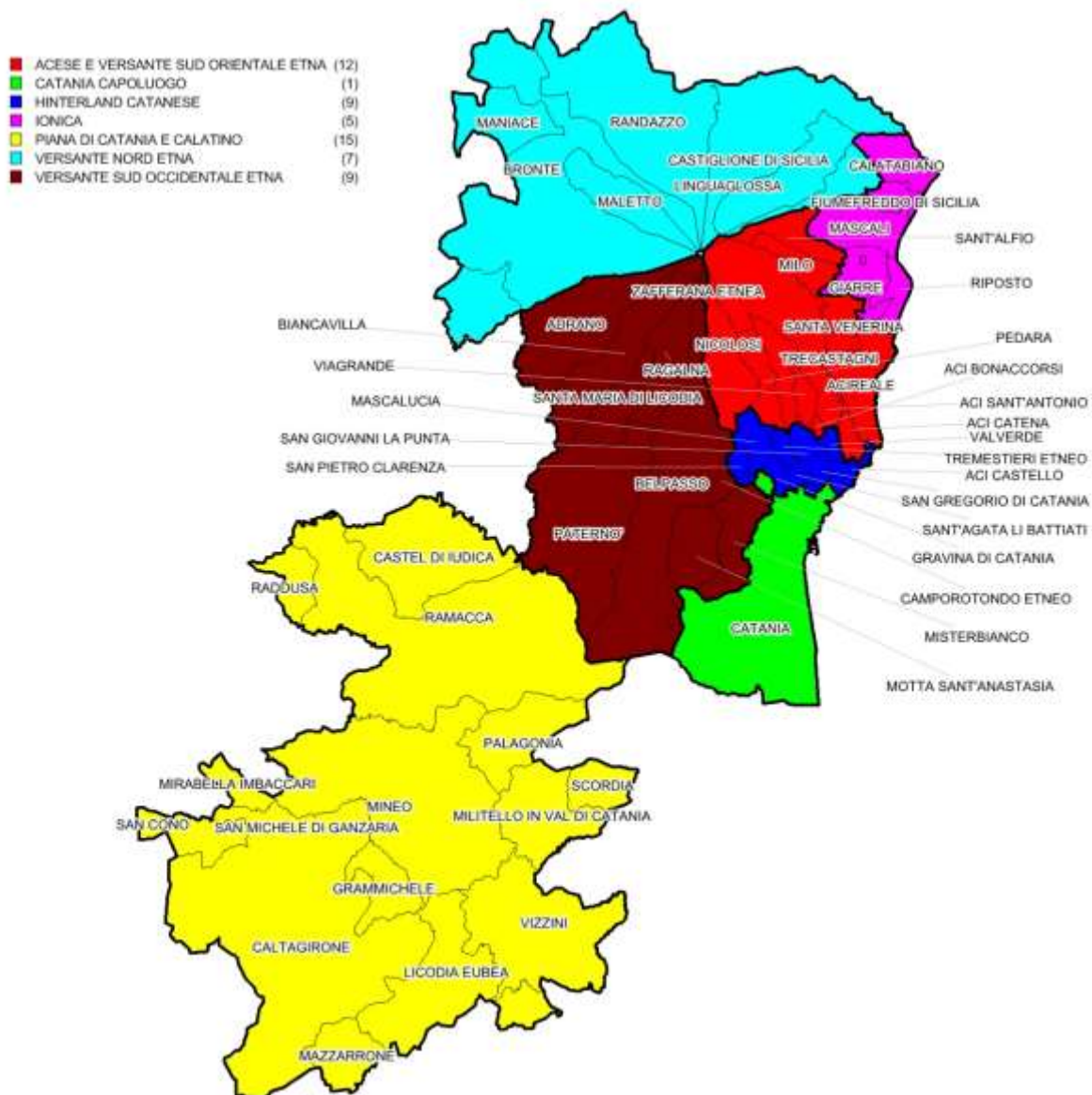


Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	1.257	-3,6%	14,6%	1,38%	-0,06
HINTERLAND CATANESE	1.383	5,8%	16,1%	1,85%	0,09
IONICA	600	1,0%	7,0%	1,30%	0,01
PIANA DI CATANIA E CALATINO	769	0,8%	9,0%	0,88%	0,01
VERSANTE NORD ETNA	310	11,5%	3,6%	0,89%	0,09
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	1.220	4,8%	14,2%	1,12%	0,05
CATANIA CAPOLUOGO	3.042	2,8%	35,5%	1,80%	0,05
Provincia di Catania	8.580	2,5%	100,0%	1,40%	0,03

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

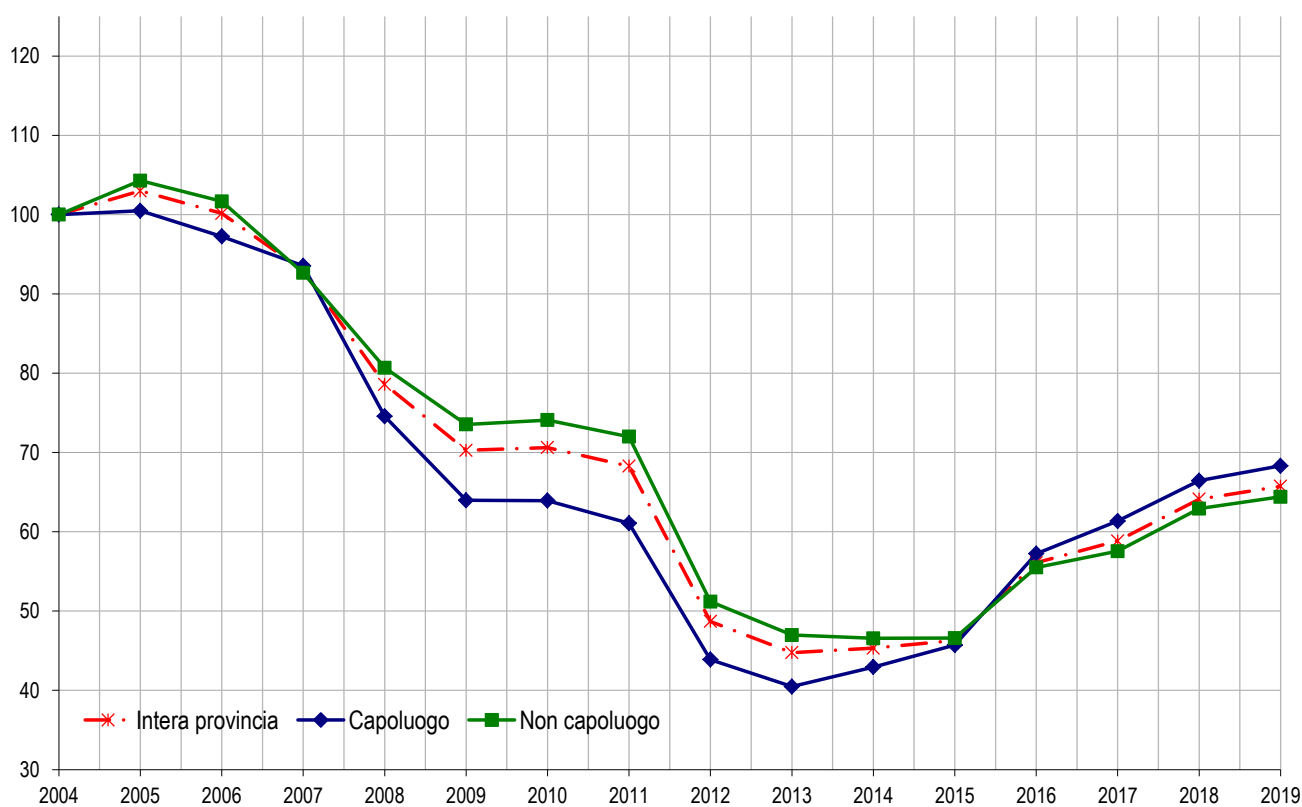


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

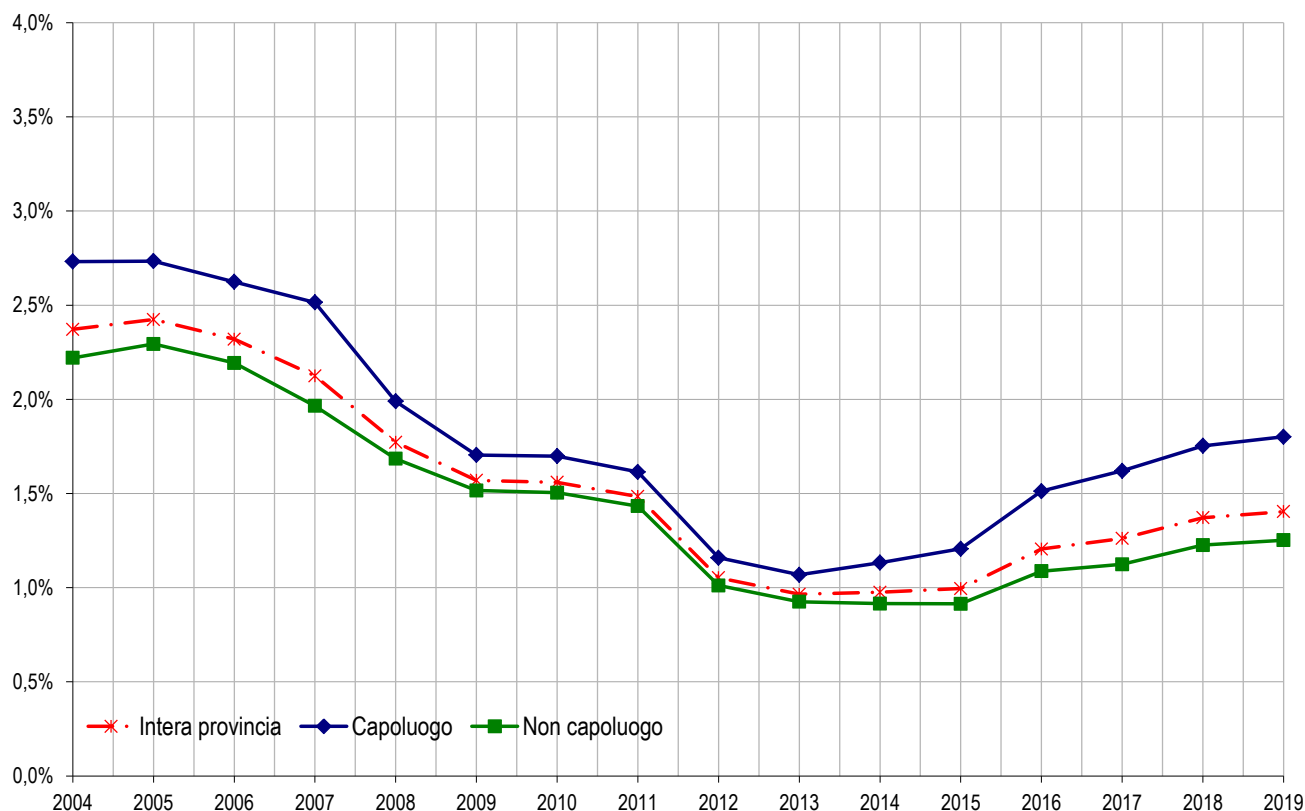
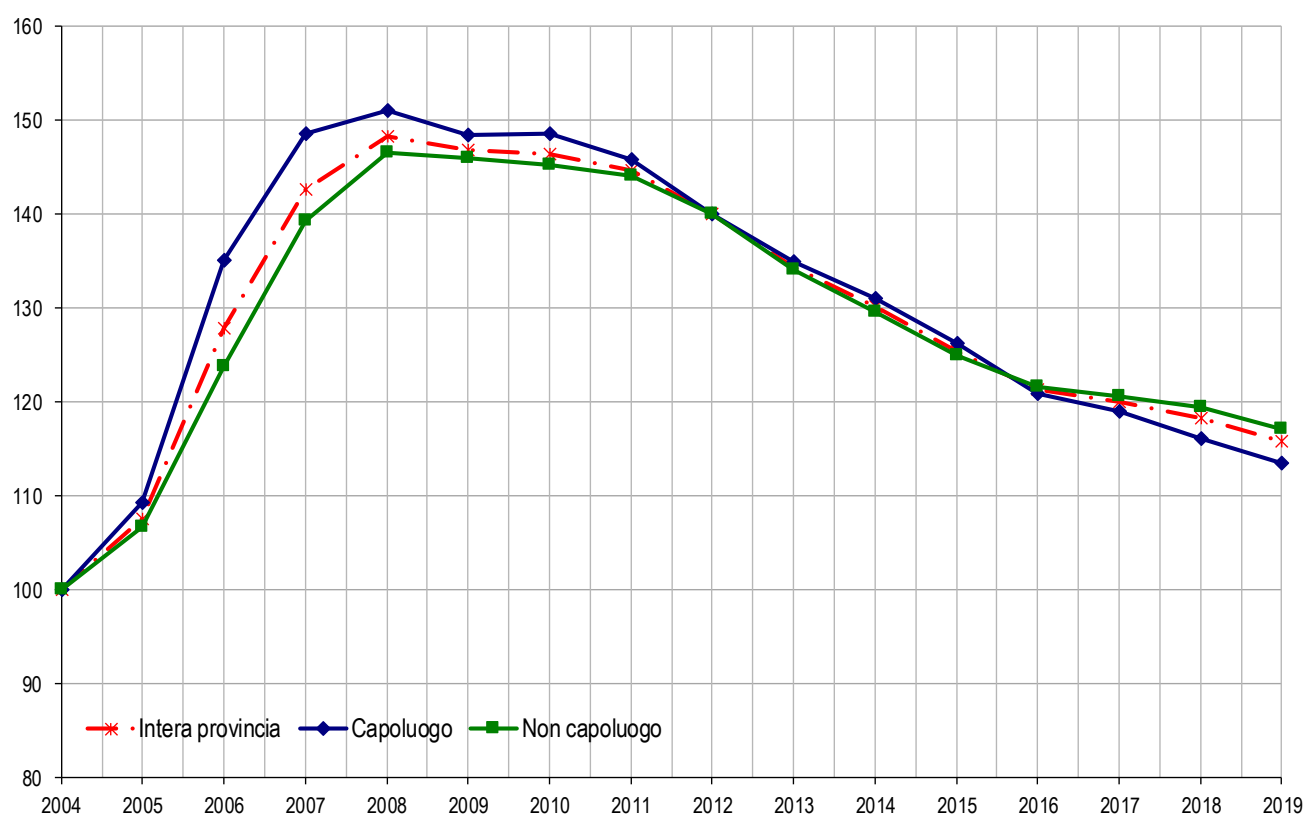


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	994	-1,3%
HINTERLAND CATANESE	1.190	-3,1%
IONICA	762	-2,1%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	495	-2,1%
VERSANTE NORD ETNA	600	-1,4%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	754	-0,9%
CATANIA CAPOLUOGO	1.174	-2,3%
Provincia di Catania	914	-2,0%

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Catania

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media –Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P	210	0,2%	2,78%	1.216	-6,5%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, Stesicoro	46	26,5%	2,17%	1.481	-3,3%
B3	CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III- -- ALFONZETTI-COSTA-ASILO S. AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA	212	5,5%	2,63%	1.188	-2,4%
B4	P.ZZA S.M.GESÙ, ROCCAROMANA, ANDRONE, NICITO, UGHETTI, MARGHERITA/P, PRESIDIO OSPEDALIERO GARIBALDI.	60	29,0%	2,12%	1.463	-4,1%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	16	-27,8%	1,54%	1.588	-9,3%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	211	-0,9%	2,99%	938	-0,9%
C1	PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-MESSINA/P-JONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-GIUFRIDA/P-PASUBIO-POLA-SELLA	191	10,1%	1,66%	1.963	-1,9%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori	106	-30,3%	1,67%	1.213	-3,0%
C3	PICANELLO: BORRELLO- CAVALIERE- DE CARO - FARACI- PETRELLA - LICCIARDI- PIDATELLA-DUCA ABRUZZI-P. NICOLA-	235	1,7%	1,93%	1.100	-2,8%
C4	S. GIOVANNI LI CUTI - A. DE GASPERI - ALDEBARAN - A. ALAGONA - DEL ROTOLO - EUROPA - OGNINA - VIA ACICASTELLO	41	6,3%	1,66%	1.888	-1,9%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	357	10,3%	1,99%	1.419	0,9%
C6	Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio	158	27,8%	1,85%	904	0,9%
C8	P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino	113	-6,2%	2,03%	967	0,0%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	24	-58,7%	1,61%	825	-0,8%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P	77	10,0%	1,88%	1.371	-2,4%
D3	S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'UNGHERIA, CARACCILOLO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO	236	7,2%	1,67%	1.175	-0,5%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	112	-5,3%	1,43%	1.325	-0,6%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelischi.	95	48,5%	1,32%	1.013	-0,6%
D6	CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO- - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI - ALBANES	27	20,8%	1,34%	1.371	-5,2%
D7	Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito	44	0,5%	1,10%	1.113	-1,5%
D8	CIBALI: BANADIES-SUSANNA-CIBELE---ORO-ASPRONTE---MALTESE--PIOPPO-CASTALDI/P-MERLINO-FAZELLO-BERGAMO	77	13,6%	1,92%	992	-3,3%
D9	PERIFERIA NORD VIA VILLINI A MARE VIA MESSINA VIA BATTELLO	10	11,8%	0,94%	1.683	-3,3%
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela	75	40,2%	1,21%	838	-1,5%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata	124	-6,5%	0,97%	765	-0,1%

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino	54	12,4%	1,16%	780	-4,0%
E5	ZONA INDUSTRIALE - FONTANAROSSA - IUNGETTO - SAN MARTINO - PANTANO ARCI - CORVAIA - PALMA	-	-	0,00%	0	0,0%
E7	S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello	75	22,0%	1,34%	913	2,1%
R	AREE RURALI: C. DE ROBAVECCHIA - GROTTA SIMETO - SAN DEMETRIO - FIUMAZZO - TORREMUZZA - MANDRAZZE	6	4515,4%	2,48%	425	0,0%
ND		50	-	-	-	-
	CATANIA	3.042	2,8%	1,80%	1.180	-1,5%

FOCUS provinciale - Enna

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Enna, effettuata attraverso l'indicatore NTN (Tabella 22), nell'anno 2019, registrando 968 compravendite, mostra una lieve riduzione delle transazioni rispetto all'anno precedente (-2,1%).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, compresa la città capoluogo, i comuni della Provincia di Enna sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in otto macroaree (figura 28), ciascuna comprendente più comuni e così denominate:

Fiumi Morello e Salso (Calascibetta - Villarosà), *Monti Erei* (Agira - Assoro - Leonforte - Nissoria), *Parco Naturale dei Nebrodi* (Ceramì - Gaglianò - Troina), *Parco Naturale delle Madonie* (Nicosia - Sperlinga), *Piana di Catania* (Catenanuova - Centuripe - Regalbuto), *Riserva Orientata Rossomanno - Grottafalsa* - *Bellia* (Aidone - Piazza Armerina - Valguarnera Caropepe), *Val Di Noto* (Barrafranca - Pietraperzia), *Enna Capoluogo* (Enna).

L'unica macroarea che presenta un notevole incremento delle compravendite di immobili residenziali, rispetto all'anno precedente, è *Val di Noto* (+39%) (Tabella 22). Emerge un deciso segno meno, invece, per le macroaree: *Parco Naturale dei Nebrodi* (-22,2%), *Parco Naturale delle Madonie* (-19,5%). Presenta un mercato in flessione anche il comune capoluogo (-12,4%).

La Figura 29 mostra l'andamento dell'indice NTN, dal 2005, con riferimento all'intera provincia, al capoluogo e ai comuni non capoluogo. Per la provincia, si denota la leggera flessione nel 2019 che ha frenato la crescita iniziata nel 2016, dopo una costante diminuzione dei volumi di compravendita, iniziata nel 2007 e interrotta solo da un'apparente ripresa nel 2011. In particolare, il capoluogo mostra, per l'anno 2019, una flessione più marcata del NTN, mentre i comuni non capoluogo, nello stesso anno, manifestano una sostanziale stabilità.

La Figura 30 ci consente di analizzare l'andamento dell'indicatore IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dopo la tendenziale diminuzione seguente al valore di picco del 2006, nell'ultimo biennio si evidenzia una leggera crescita per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo mentre il capoluogo è in leggera controtendenza.

La quotazione media della provincia è pari a 789 €/m² (Tabella 23). I valori medi più elevati sono quelli relativi alla macroarea "*Enna Capoluogo*" (1.181 €/m²); di contro le quotazioni delle rimanenti macroaree oscillano tra 586 €/m² e 831 €/m².

La Figura 31 mostra, per quanto riguarda l'intera provincia, che le quotazioni sono cresciute nel periodo 2005-2011, con una particolare impennata nel 2011, per poi mantenersi sostanzialmente stazionarie dal 2012 al 2014 e, infine, avere una leggera diminuzione negli ultimi cinque anni. L'andamento delle quotazioni dei comuni non capoluogo ricalca sostanzialmente quello dell'intera provincia, con la differenza che esse si sono mantenute sostanzialmente stazionarie a partire dal 2012. Per quanto riguarda il capoluogo, le quotazioni sono complessivamente cresciute nel periodo 2005-2011, sono rimaste stazionarie nel biennio 2012-2013, per poi iniziare a diminuire a partire dal 2014 e fino al 2018 e, infine, rimanere sostanzialmente stazionarie nell'ultimo anno.

Riguardo al comune di Enna, la variazione dell'indice NTN mostra un valore negativo (-12,4%) (Tabella 24), manifestando un mercato immobiliare in flessione rispetto all'anno precedente; si distingue, al contrario, il mercato nella zona "B1" (+75%, ma con un esiguo NTN), ed emergono i dati negativi nelle zone C1 (-39,6%), D1 (-17,4%), e B2 (-13,6%).

La quotazione media più alta è quella della zona OMI D1 (1.352 €/m²), mentre la più bassa è registrata nella zona OMI B2 (963 €/m²).

La provincia – Enna

Figura 28: Macroaree provinciali di Enna



Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
DEI FIUMI MORELLO E SALSO	68	8,6%	7,0%	0,80%	0,06
DEI MONTI EREI	179	4,6%	18,5%	0,83%	0,04
DEL PARCO NATURALE DEI NEBRODI	79	-22,2%	8,2%	0,67%	-0,19
DEL PARCO NATURALE DELLE MADONIE	56	-19,5%	5,8%	0,52%	-0,13
DELLA PIANA DI CATANIA	97	11,5%	10,0%	0,74%	0,08
DELLA RISERVA ORIENTATA ROSSOMANNO - GROTTACALDA - BELLIA	238	-5,5%	24,6%	0,88%	-0,05
DELLA VAL DI NOTO	100	39,0%	10,3%	0,63%	0,18
ENNA CAPOLUOGO	152	-12,4%	15,7%	0,83%	-0,12
Provincia di Enna	968	-2,1%	100,0%	0,77%	-0,02

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

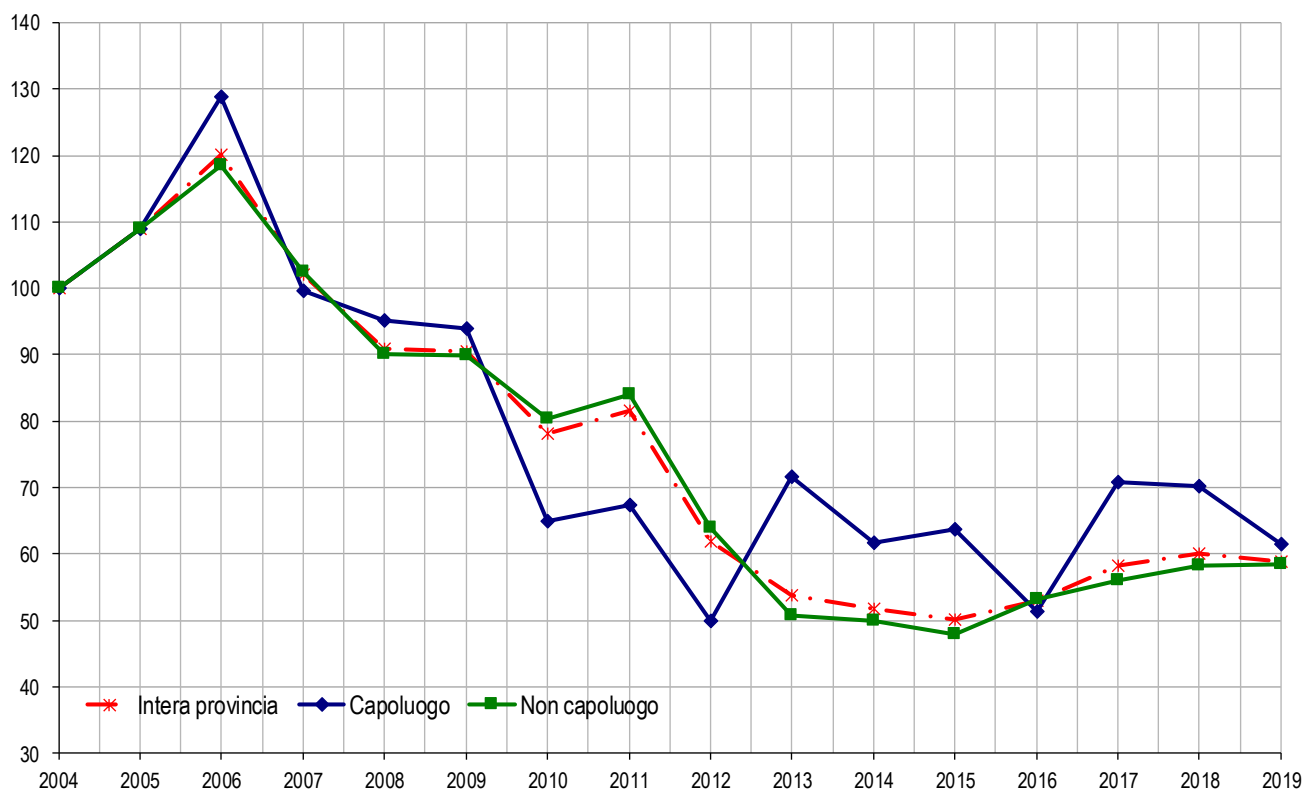


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

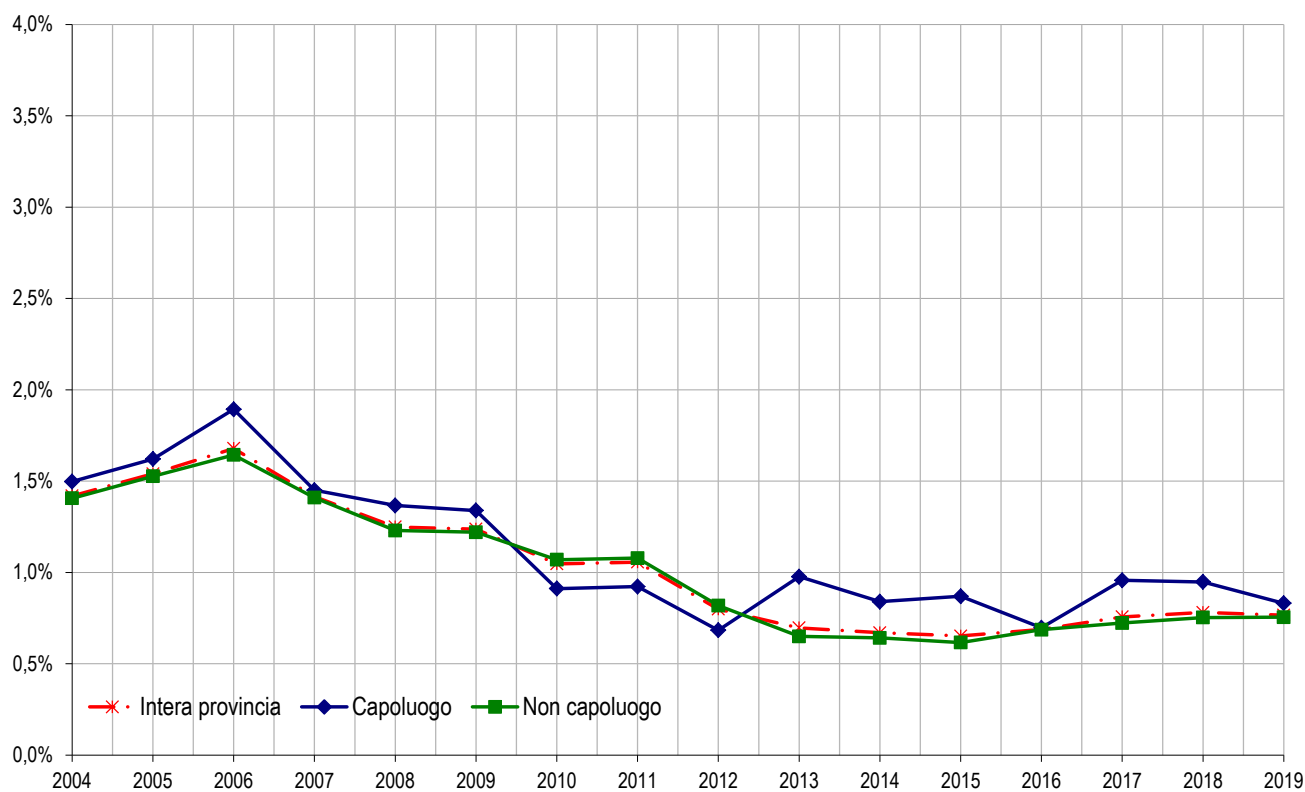
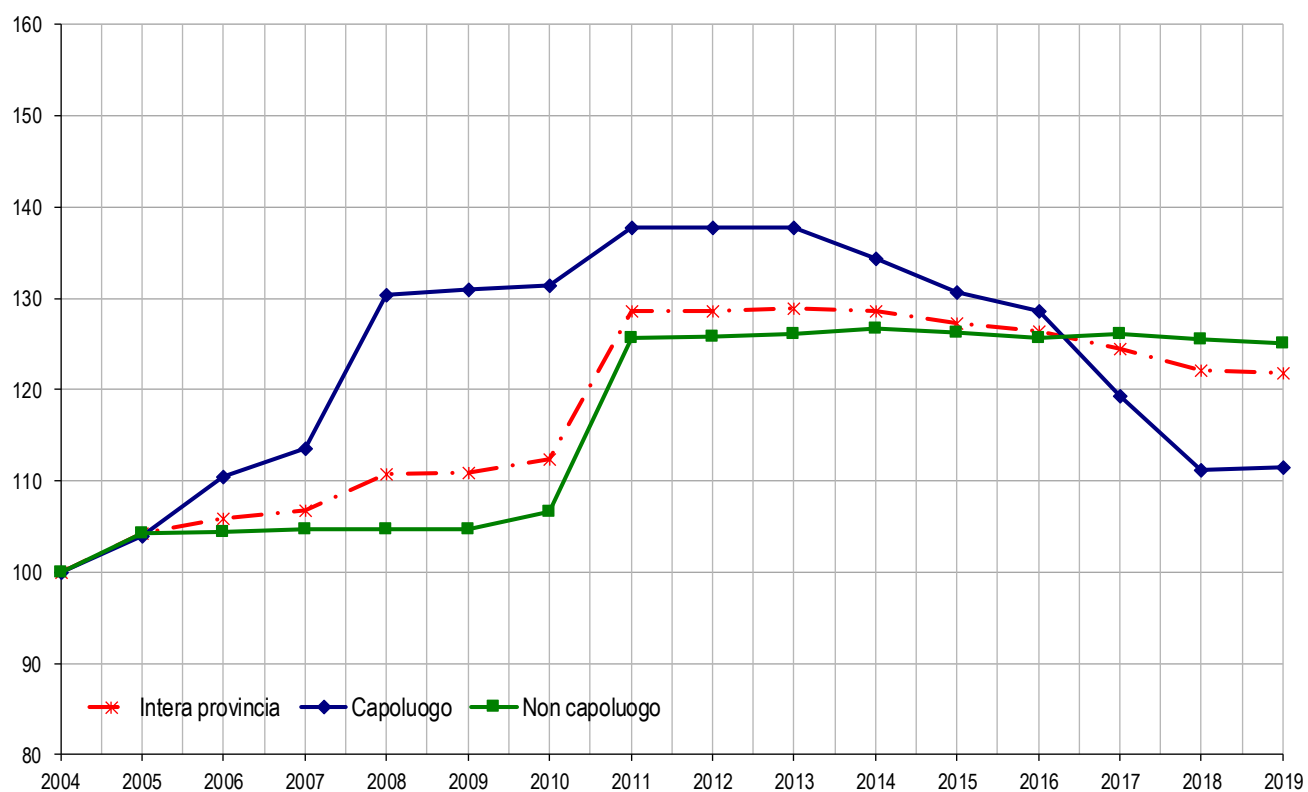


Tabella 23: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19
DEI FIUMI MORELLO E SALSO	586	-0,2%
DEI MONTI EREI	713	1,8%
DEL PARCO NATURALE DEI NEBRODI	644	0,5%
DEL PARCO NATURALE DELLE MADONIE	831	-1,9%
DELLA PIANA DI CATANIA	733	-0,1%
DELLA RISERVA ORIENTATA ROSSOMANNO - GROTTACALDA - BELLIA	769	-1,8%
DELLA VAL DI NOTO	708	0,0%
ENNA CAPOLUOGO	1.181	0,2%
Provincia di Enna	789	-0,2%

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune - Enna

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Enna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	VIA ROMA - PIAZZA GARIBALDI - PIAZZA UMBERTO I - PIAZZA FRANCESCO CRISPI - PIAZZA SCELFO - VIA S. AGATA - VIA PERGUSA (INIZIO)	7	75,0%	1,08%	1.250	0,0%
B2	VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO	36	-13,6%	0,53%	963	-1,4%
C1	CORSO SICILIA-VIALE DIAZ-VIALE DELLA PROVINCIA-VIA TRIESTE-VIA LIBERTA-VIALE IV NOVEMBRE	18	-39,6%	0,75%	1.140	-0,2%
D1	S.S. 121BIS - S.S. 561 - S.P. 1 - S.P. 29 - VIA V. VENETO - VIA TOSCANA - VIA MARCHE - VIALE DELLE MAGNOLIE - PIAZZA P. MATTARELLA	56	-17,4%	1,29%	1.352	-0,4%
E2	CONTRADA PAPARDURA, RIZZUTO, BRUCHITO, BARONESSA, CUTURA	6	0,9%	0,69%	1.283	0,0%
E3	LAGO PERGUSA - ZONE RESIDENZIALI STAGIONALI	16	17,7%	0,91%	1.200	2,9%
E4	S.S. 121 - S.P. 28 - CONTRADA KAMUTH - CONTRADA MISERICORDIA	-	-100,0%	0,00%	1.017	0,0%
E5	ZONA INDUSTRIALE DITTAINO	-	-	0,00%	-	-
R1	TUTTI I FOGLI ESTERNI AL C.U.	13	39,0%	0,93%	-	-
ND		1	-	-	-	-
	ENNA	152	-12,4%	0,83%	1.052	-0,3%

FOCUS provinciale - Messina

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Messina, riferito all'anno 2019 (Tabella 25), ha registrato una leggerissima flessione del Numero di Transazioni Normalizzate (-0,5%) rispetto all'anno precedente; per converso, nel comune capoluogo si è avuto un incremento di transazioni del 3,9%. Entrambi i dati sono in controtendenza con ciò che si era verificato l'anno precedente; infatti nell'anno 2018 il mercato residenziale della provincia di Messina aveva fatto registrare un incremento del Numero di Transazioni Normalizzate, pari al 6,2%, mentre nel comune capoluogo si era avuta una leggerissima flessione dello 0,5%. E' utile ancora specificare che il 41,1% del numero delle transazioni realizzate nel 2019, pari a 1.894 NTN, è assorbito dal comune capoluogo.

La Figura 33 mostra che le transazioni relative all'intera provincia sono aumentate nel periodo 2005-2007, risultate decrescenti nel periodo 2008-2013, per poi ritornare a crescere negli ultimi sei anni. Andamenti pressoché analoghi hanno avuto le compravendite nel capoluogo e nei comuni non capoluogo.

La Figura 34 mostra che l'IMI relativo all'intera provincia ha avuto un andamento leggermente crescente dal 2005 al 2007, decrescente dal 2008 al 2013, per poi ritornare leggermente a crescere negli ultimi sei anni. Andamenti pressoché simili hanno avuto gli indici IMI nel capoluogo e nei comuni non capoluogo.

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, i comuni della provincia di Messina sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in otto macroaree provinciali (Figura 32): *Arcipelago Eoliano*, *Cintura Nebroidea*, *Costiera Jonica*, *Costiera Tirrenico Orientale*, *Fascia Peloritana Versante Jonico*, *Fascia Peloritana Versante Tirrenico*, *Messina Capoluogo* e *l'Hinterland Capoluogo*.

Con riferimento al mercato residenziale delle macroaree provinciali (Tabella 25), è interessante notare come nel 2019 solo due macroaree (oltre al Comune Capoluogo di cui si è detto sopra) hanno fatto registrare un incremento del numero di transazioni rispetto all'anno precedente, ovvero le macroaree "*Costiera Jonica*" (+4,1%) e la macroarea "*Fascia Peloritana Versante Tirrenico*" (+18,6%); al contrario, il decremento maggiormente significativo del numero di transazioni si è registrato nelle macroaree "*Arcipelago Eoliano*" e "*Fascia Peloritana Versante Jonico*" (entrambe -25,5%). Da sottolineare il decremento (-5,3%) del NTN (1.281) registrato nella macroarea "*Costiera Tirrenico Orientale*", che da sola assorbe il 27,8% delle transazioni dell'intera provincia. Ancora si precisa che solo due macroaree provinciali sono state caratterizzate da una significativa dinamicità del mercato immobiliare residenziale - con valori di IMI maggiori dell'1% ("*Costiera Jonica*", con l'1,40%, e "*Messina Capoluogo*", con l'1,42%).

Sotto il profilo delle quotazioni si è registrato un decremento medio generalizzato su tutto il territorio provinciale (come riportato in Tabella 26) pari al -1,9%, ad eccezione della macroarea "*Hinterland Capoluogo*" nella quale non si sono rilevate modifiche. Analogo andamento distribuito su tutto il territorio provinciale, ma con decrementi maggiori, era stato rilevato l'anno precedente. Si conferma la quotazione più elevata nella macroarea "*Arcipelago Eoliano*", pari a 1.716 €/m², con una flessione del -1,6%, mentre la quotazione unitaria minima, pari a 578 €/m², è riferita alla macroarea "*Fascia Peloritana Versante Jonico*", con un decremento del -2,6%.

Il numero indice delle quotazioni (Figura 35), per l'intero territorio provinciale segue un andamento crescente dal 2005 sino al 2015, dopodiché registra un andamento decrescente sino all'ultimo aggiornamento (2019). Nel 2019 i numeri indice delle quotazioni, riferiti all'intera provincia, al comune capoluogo e ai comuni non capoluogo, hanno approssimativamente lo stesso valore.

Con riferimento al mercato immobiliare del capoluogo (Tabella 27) è interessante rilevare come nella zona centrale "B1" si sia registrato un importante incremento delle transazioni (+45,4), associato ad un indice IMI pari a 1,83%, a testimonianza di una ripresa importante dell'interesse per il mercato immobiliare residenziale della zona centrale, nella quale si rileva anche la quotazione media più elevata del territorio comunale (1.733 €/m²). Da segnalare che la porzione di territorio con il più elevato numero di transazioni è la zona "B2" (NTN=416), con un IMI pari a 1,58%, a conferma dei dati già emersi nel 2018, quando l'NTN è stato rilevato pari a 440 e l'indice IMI pari a 1,67%.

Le zone della Città di Messina che nell'anno 2019 hanno registrato una maggiore dinamica commerciale, riportate in ordine di indice IMI, sono state la "C1" (1,93%), "C2" (1,86%), "B1" (1,83%).

La provincia – Messina

Figura 32: Macroaree provinciali di Messina

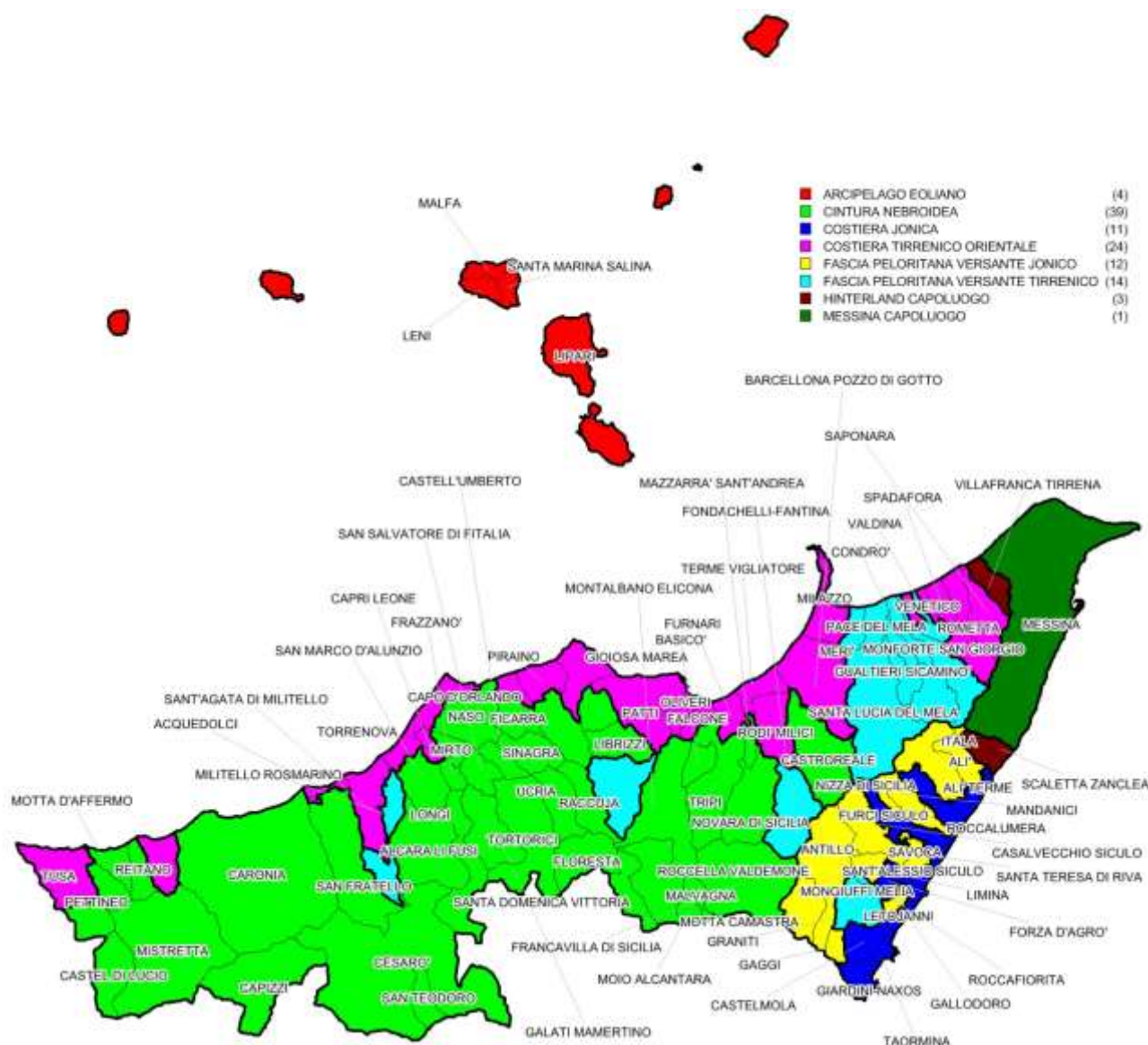


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ARCIPELAGO EOLIANO	126	-25,5%	2,7%	0,85%	-0,30
CINTURA NEBROIDEA	343	-3,5%	7,4%	0,50%	-0,02
COSTIERA JONICA	646	4,1%	14,0%	1,40%	0,05
COSTIERA TIRRENICO ORIENTALE	1.281	-5,3%	27,8%	0,91%	-0,05
FASCIA PELORITANA VERSANTE JONICO	63	-25,5%	1,4%	0,51%	-0,17
FASCIA PELORITANA VERSANTE TIRRENICO	185	18,6%	4,0%	0,70%	0,11
HINTERLAND CAPOLUOGO	73	-3,7%	1,6%	0,88%	-0,04
MESSINA CAPOLUOGO	1.894	3,9%	41,1%	1,42%	0,05
Provincia di Messina	4.609	-0,5%	100,0%	1,02%	-0,01

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

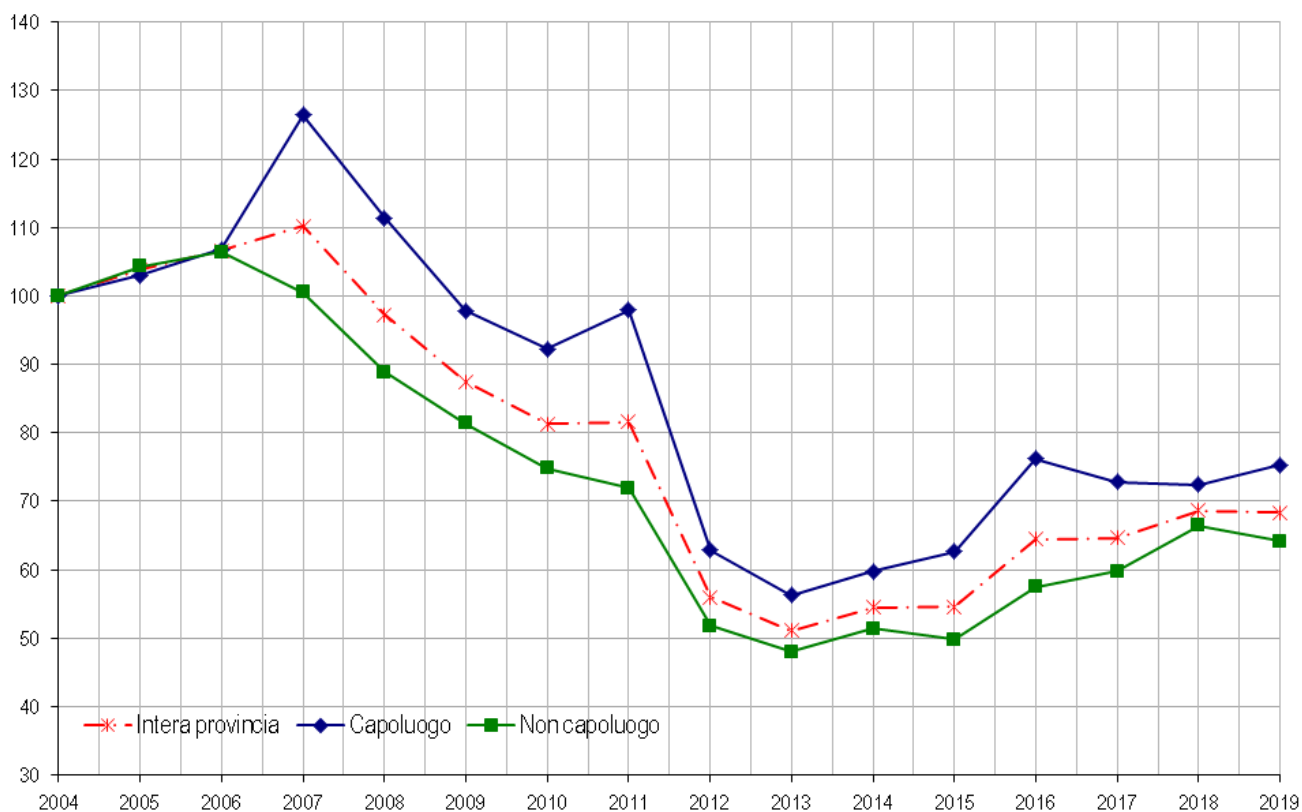


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

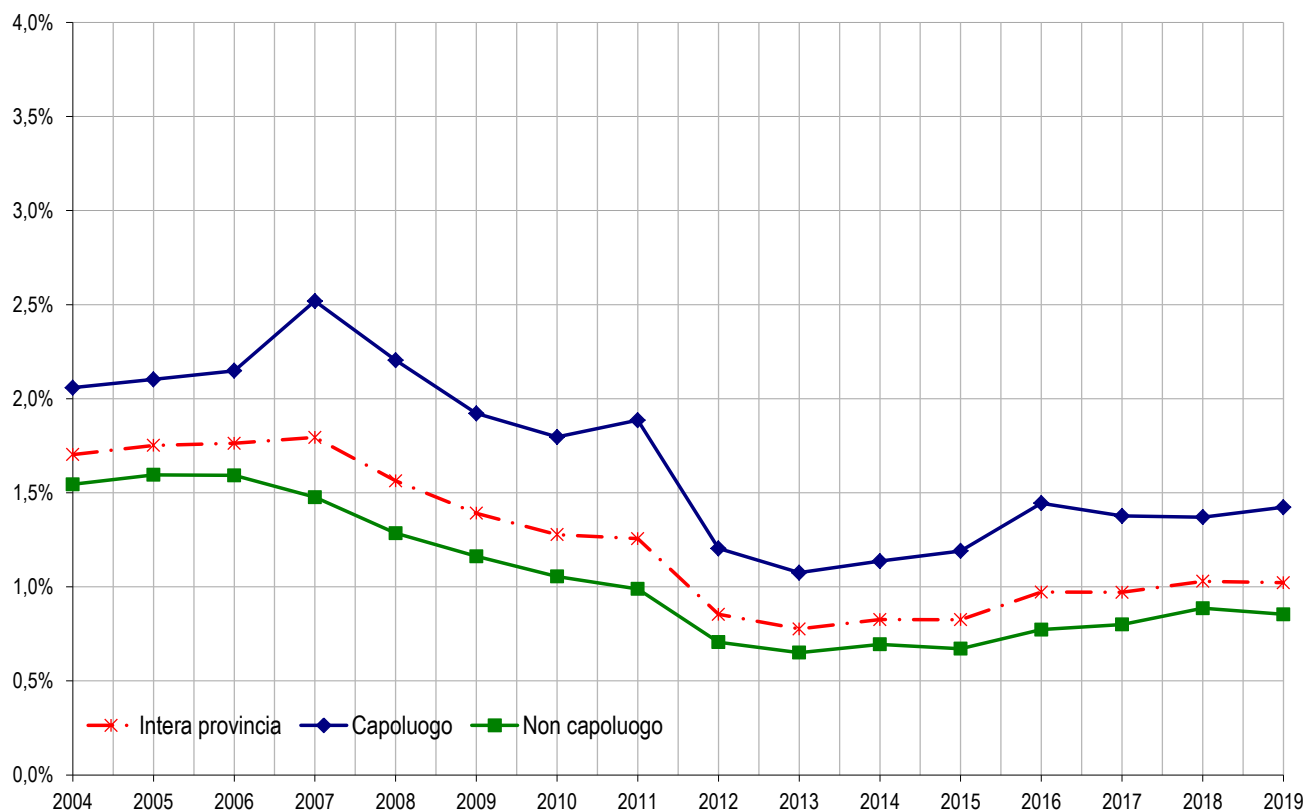
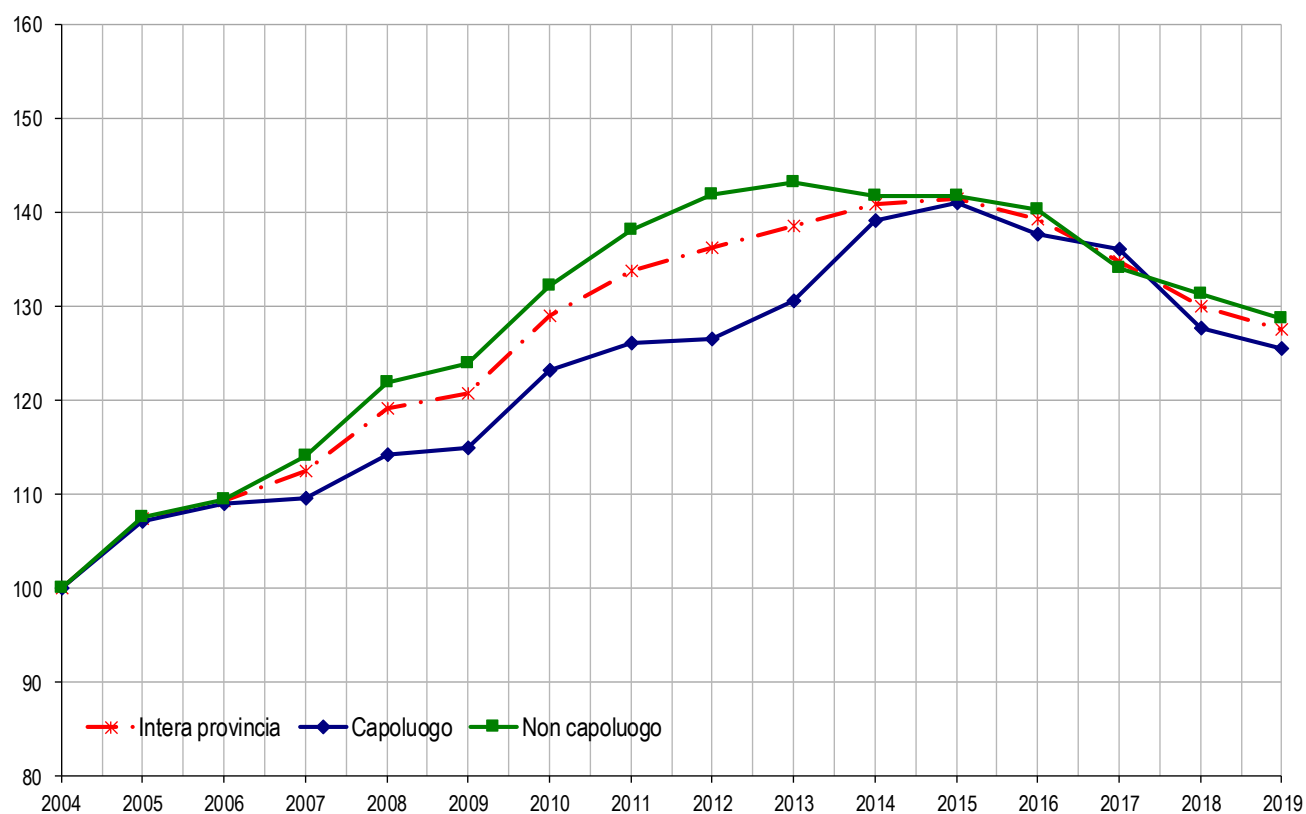


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19
ARCIPELAGO EOLIANO	1.716	-1,6%
CINTURA NEBROIDEA	580	-1,2%
COSTIERA JONICA	1.330	-2,3%
COSTIERA TIRRENICO ORIENTALE	914	-2,4%
FASCIA PELORITANA VERSANTE JONICO	578	-2,6%
FASCIA PELORITANA VERSANTE TIRRENICO	717	-0,8%
HINTERLAND CAPOLUOGO	974	0,0%
MESSINA CAPOLUOGO	1.207	-1,7%
Provincia di Messina	999	-1,9%

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Messina

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Messina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO	169	45,4%	1,83%	1.733	-0,5%
B2	MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE	416	-5,5%	1,58%	1.567	-0,3%
C1	POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE	337	16,4%	1,93%	1.258	2,4%
C2	VILL.PARADISO-VILL.S.AGATA-PAPARDO-FARO SUPERIORE	105	13,7%	1,86%	1.433	0,0%
C3	ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI - TORRENTE TRAPANI ALTO	187	5,9%	1,38%	1.242	0,0%
C4	GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO	257	-3,7%	1,33%	1.348	0,0%
D1	MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA	61	9,6%	1,23%	1.225	-1,3%
D2	CUMIA - C.DA S. GIOVANNELLO - BAGLIO - LARDERIA SUP. - ZAFFERIA SUP. - MILI	72	5,4%	0,95%	1.103	-1,3%
D3	TORRE FARO - GANZIRRI - TIMPAZZI - TORRENTE PAPARDO	133	-7,5%	1,58%	1.492	0,0%
D4	FARO SUPERIORE - MAROTTA O CASALOTTO - CURCURACI - SPERONE	23	-44,0%	0,81%	1.167	0,0%
E1	GIAMPILIERI SUP. - BRIGA MARINA - S.S. 114	24	-15,2%	1,25%	1.030	-4,9%
E2	ALTOLIA - MILI S. PIETRO/S. MARCO - PEZZOLO	24	-0,8%	0,49%	753	-6,6%
E3	LITORALE TIRRENICO: RODIA, S. SABA, ACQUALADRONI, ORTOLIUZZO	62	13,7%	1,1%	1.042	-8,2%
E4	VILLAGGIO GESSO, SALICE, MASSE, CASTANEA	18	1,6%	0,4%	792	-8,1%
R1	PELORITANI	1	-82,8%	0,2%	810	-3,9%
R2	CAMPO ITALIA, SITALORO, POLICARA ALTA	5	160,0%	1,04%	968	-1,7%
	MESSINA	1.894	3,9%	1,42%	1.325	-0,6%

FOCUS provinciale - Ragusa

Nel 2019 il mercato residenziale della Provincia di Ragusa fa registrare, rispetto al 2018, un incremento delle compravendite pari a +9,6% (Tabella 28); il numero delle transazioni realizzate è di 2.600 (NTN) ripartito per il 28,4% nel capoluogo di provincia (739 NTN) e per il restante 71,6% negli altri comuni della provincia (1.861 NTN).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale i dodici comuni della provincia di Ragusa sono stati raggruppati in zone territoriali omogenee, in base alla loro posizione geografica, alle caratteristiche socio-economiche e ambientali, costituendo cinque macroaree: *Ragusa capoluogo*, *Comuni Montani*, *Piana di Vittoria*, *Santa Croce Camerina* e *Val di Noto* (Figura 36).

Il volume complessivo delle transazioni normalizzate nella Provincia di Ragusa (Tabella 28) registra la maggiore incidenza nella macroarea "*Val di Noto*", con il 39,6%, seguita dal Capoluogo con il 28,4% e dalla "*Piana di Vittoria*" con il 23,2%; quote minori presentano le macroaree "*Santa Croce Camerina*", con il 6,1%, e "*Comuni Montani*", con il 2,7%.

Il mercato residenziale è in netta ripresa in tutte le macroaree con variazioni percentuali in aumento, rispetto al 2018, che vanno dal +2,5% nella "*Piana di Vittoria*" al +32,0% nella macroarea "*Santa Croce Camerina*"; l'unica eccezione è costituita dalla macroarea "*Comuni Montani*" ove si registra una marcata diminuzione del numero di transazioni normalizzate (-29,3%).

L'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 37), dal 2004, evidenzia un trend positivo fino al 2006, un crollo dal 2007 al 2010, sostanziale stabilità nel 2011, di nuovo segno negativo nel periodo 2012-2013, seguito da una ripresa complessiva negli ultimi anni. L'indice NTN del comune capoluogo nello stesso periodo di riferimento evidenzia un trend positivo nel 2005, tendenzialmente negativo dal 2006 al 2013 (ad eccezione del 2010 in leggero aumento), in risalita dal 2014 al 2017, in leggera diminuzione nel 2018 ed in risalita nel 2019.

Il valore dell'indice IMI (Tabella 28) più alto si registra nella macroarea "*Santa Croce Camerina*" (1,49%), seguita da "*Ragusa capoluogo*" (1,45%), "*Val di Noto*" (1,28%), "*Piana di Vittoria*" (1,07%) e "*Comuni Montani*" (0,70%).

Dall'analisi dell'andamento storico dell'IMI (Figura 38) dal 2004, nell'intera provincia e nei comuni non capoluogo, si registra un innalzamento dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2006, un crollo nel periodo 2007-2013, una sostanziale stabilità nel 2014-2015 e una leggera ripresa dal 2016 al 2019. Nel capoluogo si rileva un trend positivo nel 2005, una diminuzione dal 2006 al 2009, una lieve ripresa nel 2010, una nuova diminuzione nel periodo 2011-2013, un aumento dell'intensità dal 2014 al 2017, una sostanziale stabilità nel 2018 ed infine un lieve aumento nel 2019.

Come indicato nella Tabella 29, le quotazioni medie più alte si registrano nella macroarea "*Ragusa capoluogo*" (943 €/m²), quelle più basse nella macroarea "*Comuni Montani*" (584 €/m²) dove il numero delle transazioni (NTN) è poco rilevante, mentre nelle altre macroaree si registrano valori medi da 733 €/m² a 815 €/m².

L'indice delle quotazioni (Figura 39), dal 2004, segue in linea di massima lo stesso andamento per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo, registrando un trend positivo dal 2004 al 2010 (picco più alto delle quotazioni), una sostanziale stabilità nel 2011, un indice in diminuzione nel periodo 2012-2013. Per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo emerge un indice sostanzialmente stazionario nel 2014, in lieve diminuzione fino al 2018 ed in lievissimo rialzo nel 2019; per il capoluogo, dopo l'incremento nel 2014 e nel 2015, si nota un indice in lieve diminuzione nel quadriennio 2016-2019.

L'analisi in dettaglio del comune di Ragusa (Tabella 30) evidenzia un rilevante incremento del numero delle transazioni nella zona D3 "*Aree periferiche*" (+54,2%), un aumento nelle zone C3 "*Aree a Ovest e a Sud del Centro Storico*" (+21,2%) e C5 "*Ragusa Ibla*" (+20,0%), un piccolo rialzo nella zona E3 "*Marina di Ragusa*" (+3,9%) in cui si registra il maggior numero di NTN pari a 156. Da evidenziare il dato negativo delle zone B1 "*Centro Storico*" (-17,3%), C1 "*Aree a Ovest a Nord e ad Est del Centro Storico*" (-13,1%) e R1 "*Zone agricole*" (-7,3%).

La zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni è quella turistico-balneare di "*Marina di Ragusa*" (Tabella 30), con un valore medio di 1.692 €/m², che comunque registra una leggera contrazione rispetto alle quotazioni dell'anno precedente (-1,7%) inferiore solamente a quella della zona C5 "*Ragusa Ibla*" (-1,9%).

La provincia – Ragusa

Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa

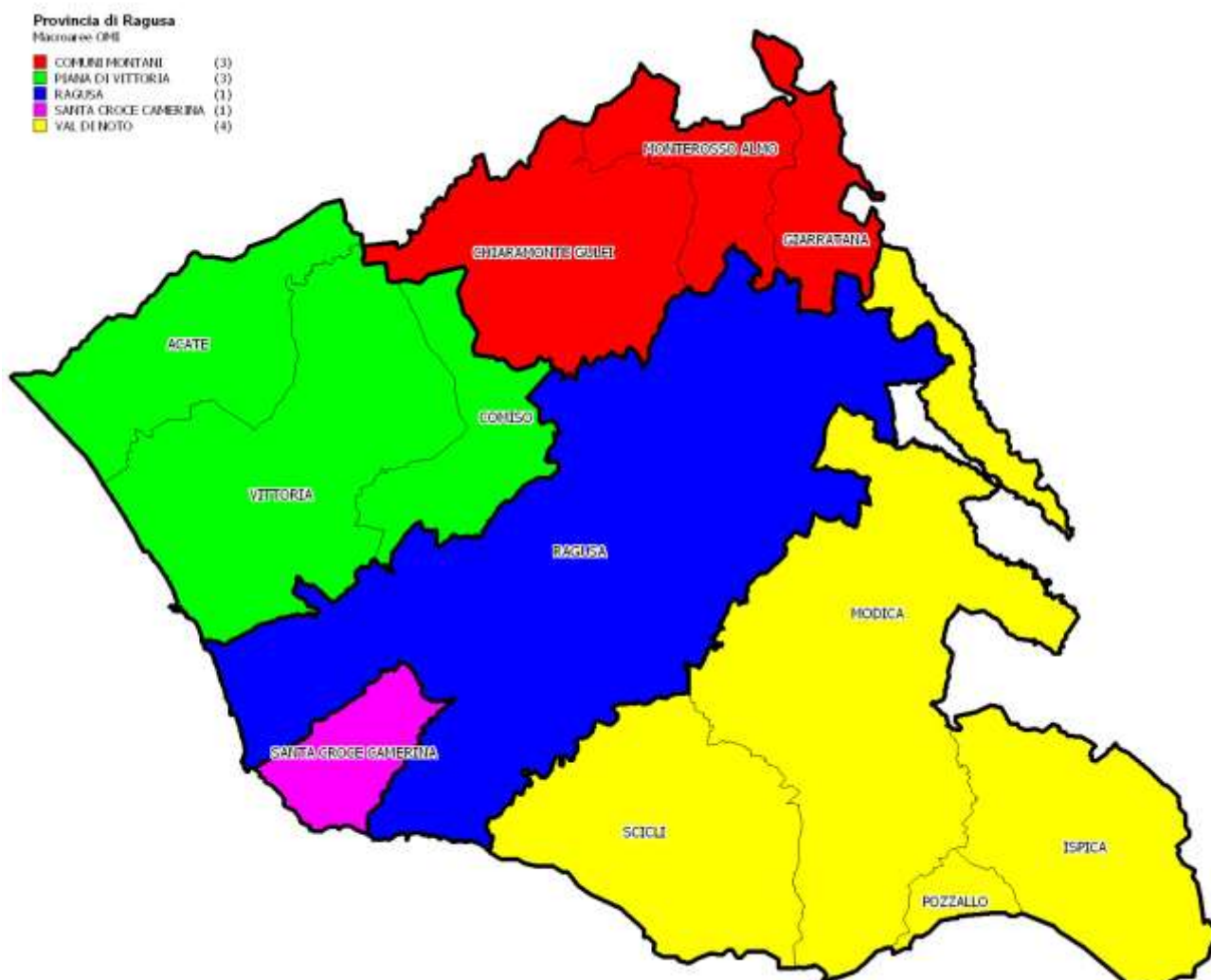


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
COMUNI MONTANI	70	-29,3%	2,7%	0,70%	-0,29
PIANA DI VITTORIA	603	2,5%	23,2%	1,07%	0,02
SANTA CROCE CAMERINA	158	32,0%	6,1%	1,49%	0,36
VAL DI NOTO	1.030	17,4%	39,6%	1,28%	0,19
RAGUSA CAPOLUOGO	739	7,5%	28,4%	1,45%	0,10
Provincia di Ragusa	2.600	9,6%	100,0%	1,25%	0,11

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

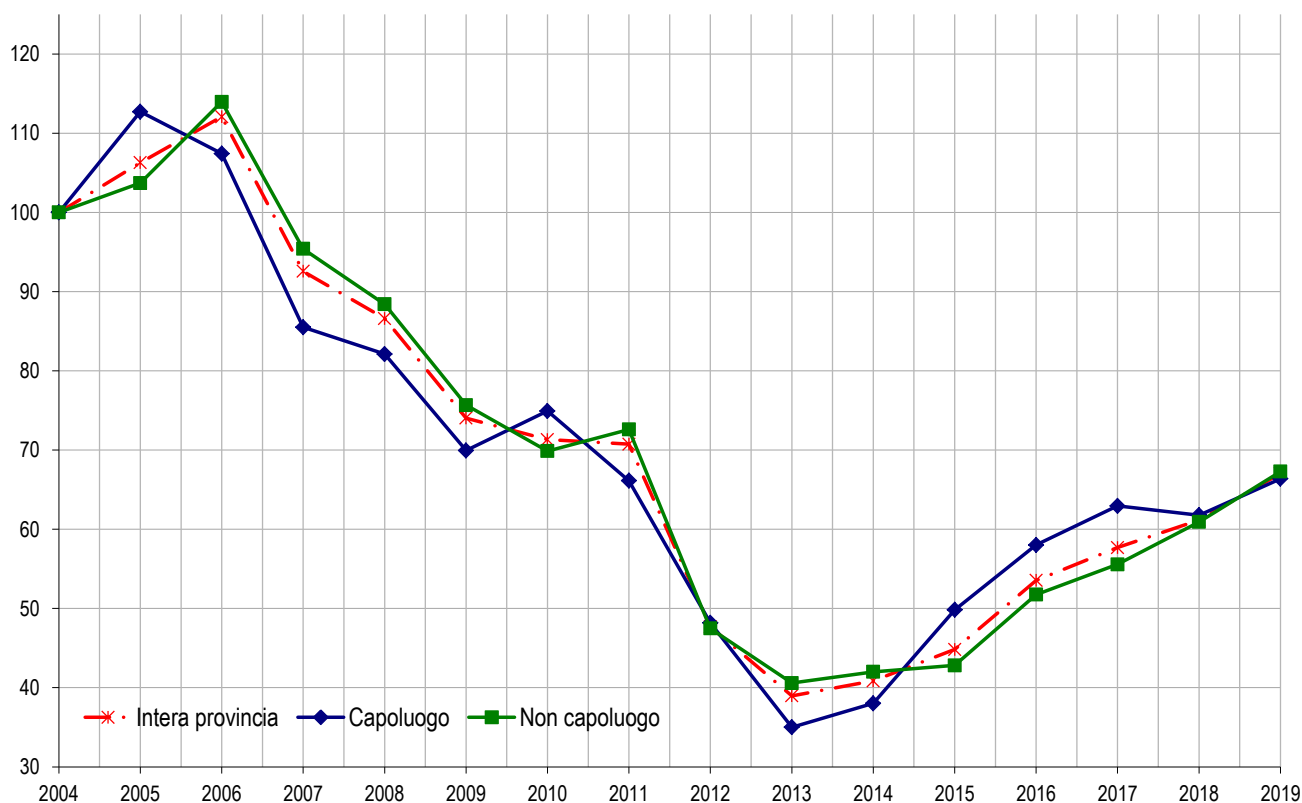


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

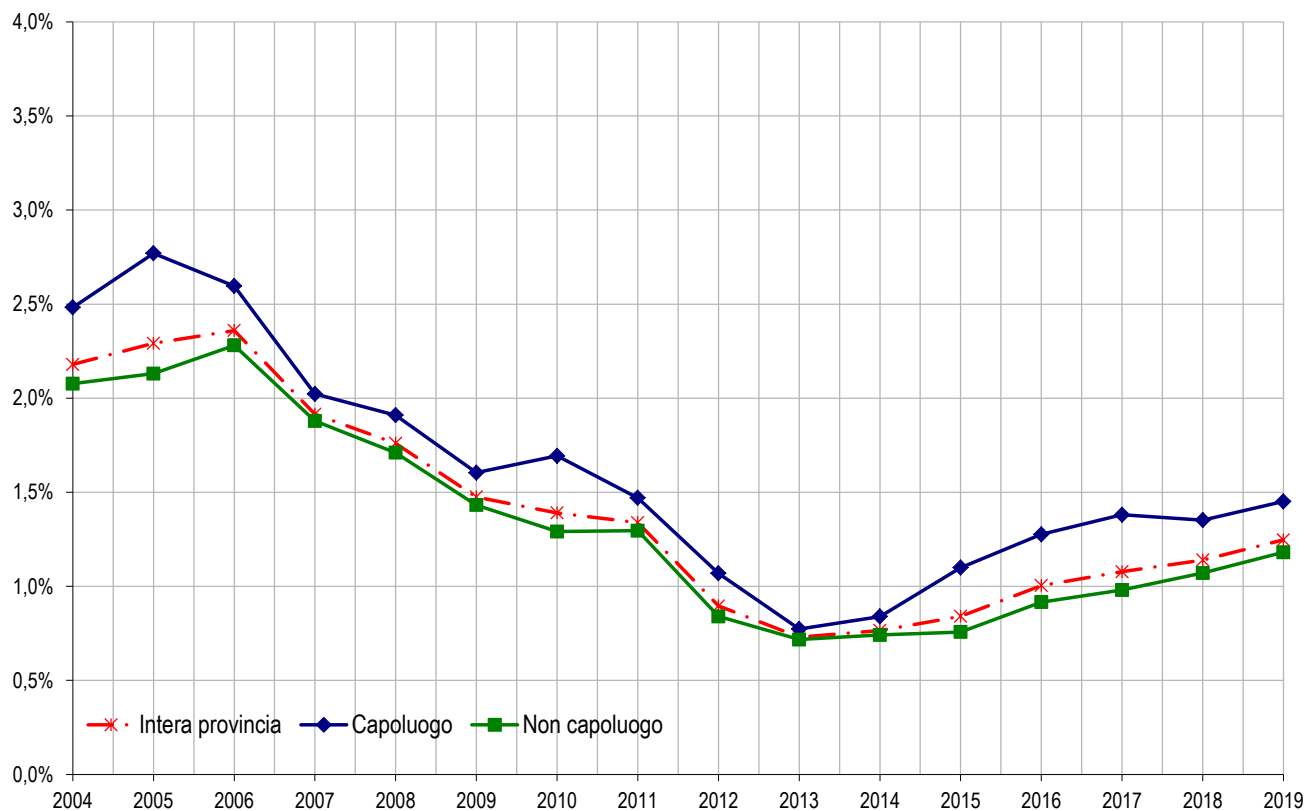
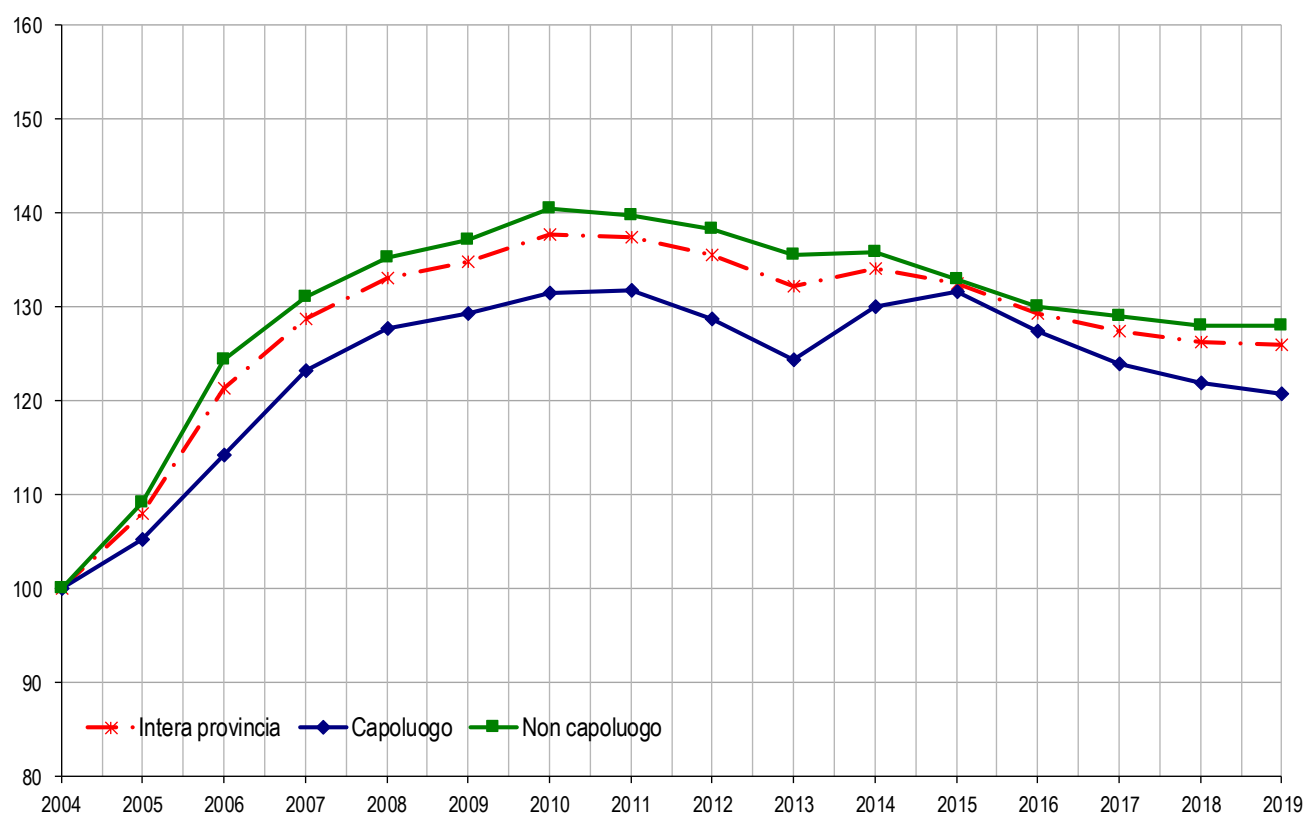


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
COMUNI MONTANI	584	-0,1%
PIANA DI VITTORIA	733	0,3%
SANTA CROCE CAMERINA	811	-1,9%
VAL DI NOTO	815	0,1%
RAGUSA CAPOLUOGO	943	-1,0%
Provincia di Ragusa	813	-0,3%

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Ragusa

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	83	-17,3%	1,10%	793	-0,3%
C1	AREE A OVEST A NORD E AD EST DEL CENTRO STORICO	73	-13,1%	1,43%	628	-0,6%
C3	AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO	150	21,2%	1,38%	840	-0,3%
C5	RAGUSA IBLA	30	20,0%	1,47%	795	-1,9%
D3	AREE PERIFERICHE	148	54,2%	1,46%	982	-0,7%
D8	ZONA INDUSTRIALE	0	-	-	-	-
E3	MARINA DI RAGUSA	156	3,9%	2,04%	1.692	-1,7%
R1	ZONE AGRICOLE	93	-7,3%	1,27%	633	0,0%
ND		6	-	-	-	-
	RAGUSA	739	7,5%	1,45%	935	-0,8%

FOCUS provinciale - Siracusa

Il territorio della provincia di Siracusa (ventuno comuni) ubicato nella zona orientale della Sicilia, è stato suddiviso in sette "Macroaree OMI" (Figura 40) denominate: *Piana di Catania*, *Polo Industriale*, *Val di Noto*, *Zona Collinare*, *Zona Montana*, *Zona Sud* e *Siracusa Capoluogo*.

Il mercato residenziale provinciale (Tabella 31), nell'anno di riferimento 2019 ha registrato 3.422 transazioni normalizzate (NTN) segnando un trend positivo del 3,4% rispetto all'anno precedente. Variazioni positive si sono registrate anche per "*Zona sud*" (+17,4%), "*Zona collinare*" (+16,5%), "*Zona montana*" (+11,5%), "*Polo industriale*" (+7,0%) e "*Val di Noto*" (+4,7%); in controtendenza "*Piana di Catania*" (-4,4%) e "*Siracusa capoluogo*" (-0,9%).

In termini di quota NTN le macroaree di "*Siracusa capoluogo*", "*Val di Noto*", e "*Polo industriale*" rappresentano il 72,2% del mercato residenziale provinciale.

La movimentazione del mercato immobiliare rispetto allo stock delle unità residenziali, determina l'intensità del mercato immobiliare (IMI) che, nell'anno in riferimento, per l'intera provincia ha segnato una percentuale dell'1,42%, con una differenza pari a +0,04 rispetto all'anno precedente. L'IMI provinciale è significativamente trainato dal capoluogo in cui si è registrata una movimentazione pari a 2,03% dello stock comunale, con una differenza di -0,02 rispetto all'anno precedente.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN (Figura 41) dei comuni non capoluogo, dal 2005, evidenzia un trend positivo fino al 2006, una continua discesa dal 2007, leggermente attenuata tra il 2010 ed il 2011, poi di nuovo repentinamente in calo fra il 2012 ed il 2013 e, finalmente in ripresa a partire dal 2014. L'andamento dell'indice per capoluogo sostanzialmente segue la stessa evoluzione dell'indice NTN prima esposto, salvo il calo del 2006 con una ripresa nell'anno successivo, una ripresa più importante dal 2014 al 2018 ed un leggero calo nel 2019.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 42) dei comuni non capoluogo risulta in crescita tra il 2004 ed il 2006, anno da cui è in continua decrescita fino al 2013, seguito da un rialzo a partire dal 2014 ma con modesta crescita fino al 2019. Più variabile l'andamento IMI del capoluogo che registra, dopo la crescita del 2005, un calo nel 2006, una ulteriore modesta crescita nel 2007 a cui seguono diversi anni di decrescita o di stabilità fino all'anno 2014, a partire dal quale la positiva inversione di tendenza registrata è più alta che nel resto della provincia fino al 2018, mentre nel 2019 si nota una lieve diminuzione.

A proposito delle quotazioni (Tabella 32), per la macroarea "*Siracusa capoluogo*" emerge il valore 980 €/m², con un incremento percentuale rispetto all'anno precedente del +0,4%, mentre per l'intera provincia il valore rimane stazionario, pari a 772 €/m². Dopo il capoluogo, le macroaree più apprezzate sono quelle del "*Polo Industriale*" e della "*Val di Noto*" con 766 €/m².

Il numero indice delle quotazioni dell'intera provincia (Figura 43) indica un complessivo aumento nel periodo che va dal 2005 al 2012, seguito da una sostanziale stazionarietà nel 2013, una leggera ripresa nel 2014, cui segue infine una leggerissima costante flessione fino al 2019. Il numero indice delle quotazioni del capoluogo, aumenta nel periodo che va dal 2005 al 2011, seguito da una sostanziale stazionarietà nel 2012, subisce una leggerissima flessione nel 2013 cui segue una timidissima ripresa nel 2014, subendo poi una leggerissima costante diminuzione fino al 2018 per poi mantenersi stazionario nel 2019. Il numero indice delle quotazioni dei comuni non capoluogo ha un andamento simile a quello delle quotazioni dell'intera provincia.

Osservando nel dettaglio i dati del comune di Siracusa (Tabella 33), si osserva che la zona in cui si registra il maggior numero di transazioni è la D3 "*V.le S.Greca-Lentini-v.le Comuni-S.Panagia-p.za Provincie-vie Belvedere-Avola-Noto-Europa-villa Ortisi-Butera-S.Freud*" (NTN 2019=163), al contrario non mostra alcuna transazione la zona E5 "*Località Targia – Zona Industriale*".

La zona che vanta l'intensità di compravendita maggiore è la B1 "*Centro storico di Ortigia*" con l'indice IMI che si attesta al 3,91%, evidenziando un certo interesse per il patrimonio edilizio ivi esistente.

La zona B1 "*Centro storico di Ortigia*" registra la quotazione media più alta del capoluogo (1.263 €/m²), seguita dalla zona E3 "*Località Tremilia*" che registra una quotazione media di 1.242 €/m².

La provincia – Siracusa

Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa



Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
PIANA DI CATANIA	360	-4,4%	10,5%	1,04%	-0,05
POLO INDUSTRIALE	538	7,0%	15,7%	1,36%	0,08
VAL DI NOTO	593	4,7%	17,3%	1,62%	0,07
ZONA COLLINARE	242	16,5%	7,1%	0,97%	0,14
ZONA MONTANA	125	11,5%	3,6%	0,99%	0,10
ZONA SUD	224	17,4%	6,5%	0,81%	0,12
SIRACUSA CAPOLUOGO	1.341	-0,9%	39,2%	2,03%	-0,02
Provincia di Siracusa	3.422	3,4%	100,0%	1,42%	0,04

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

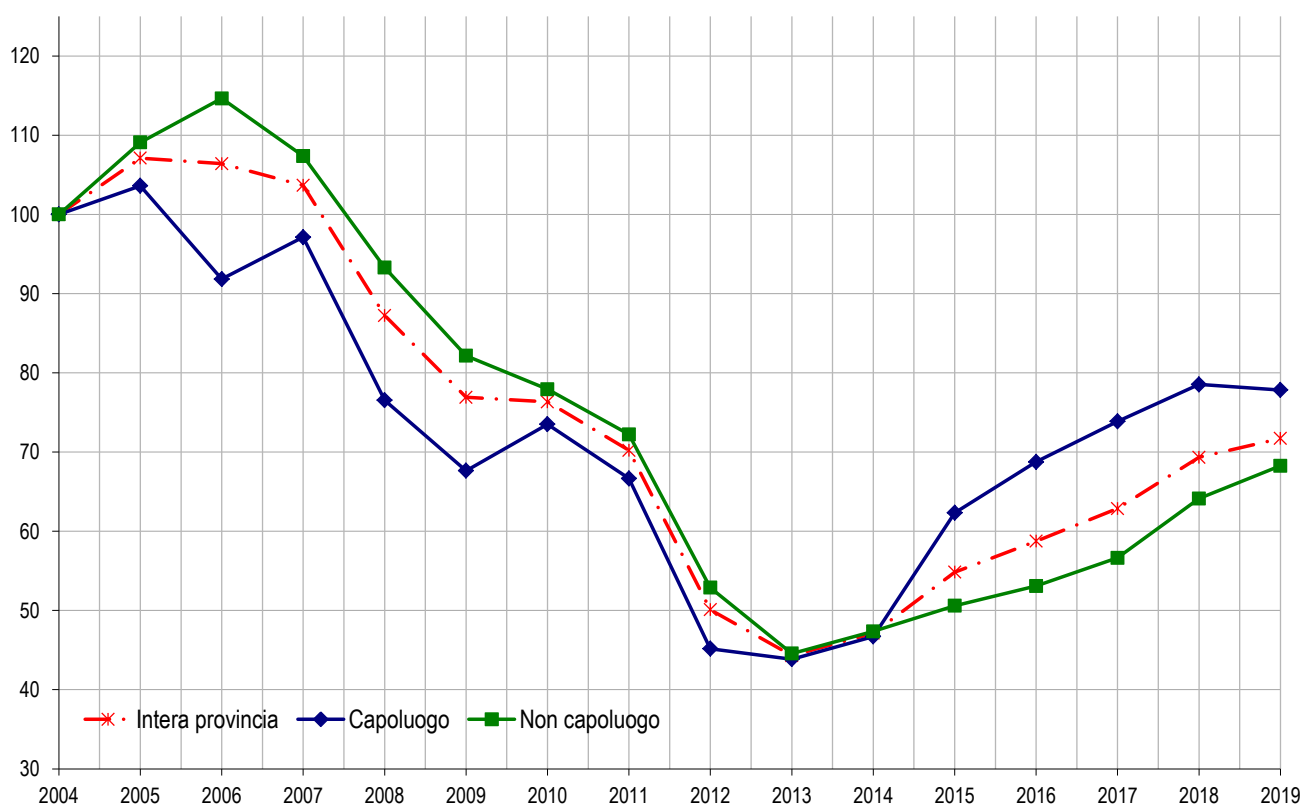


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

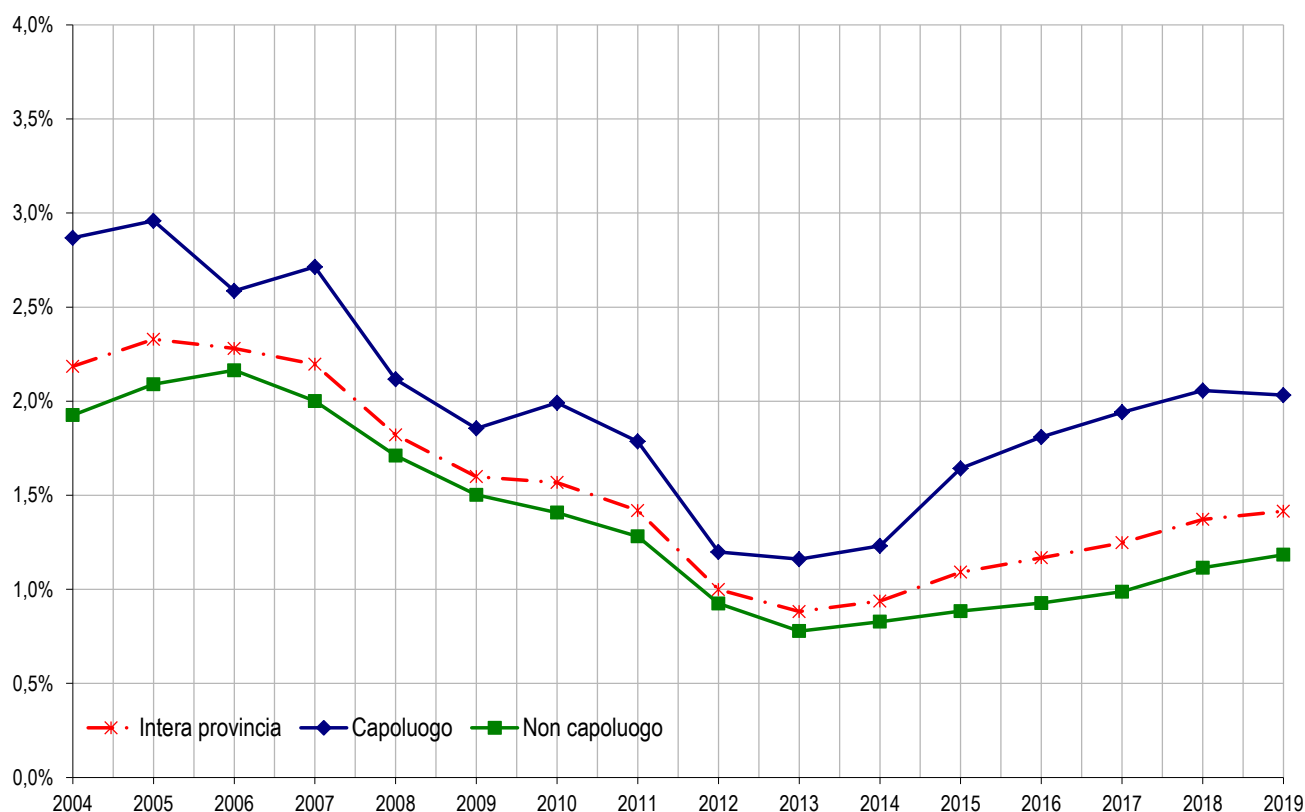
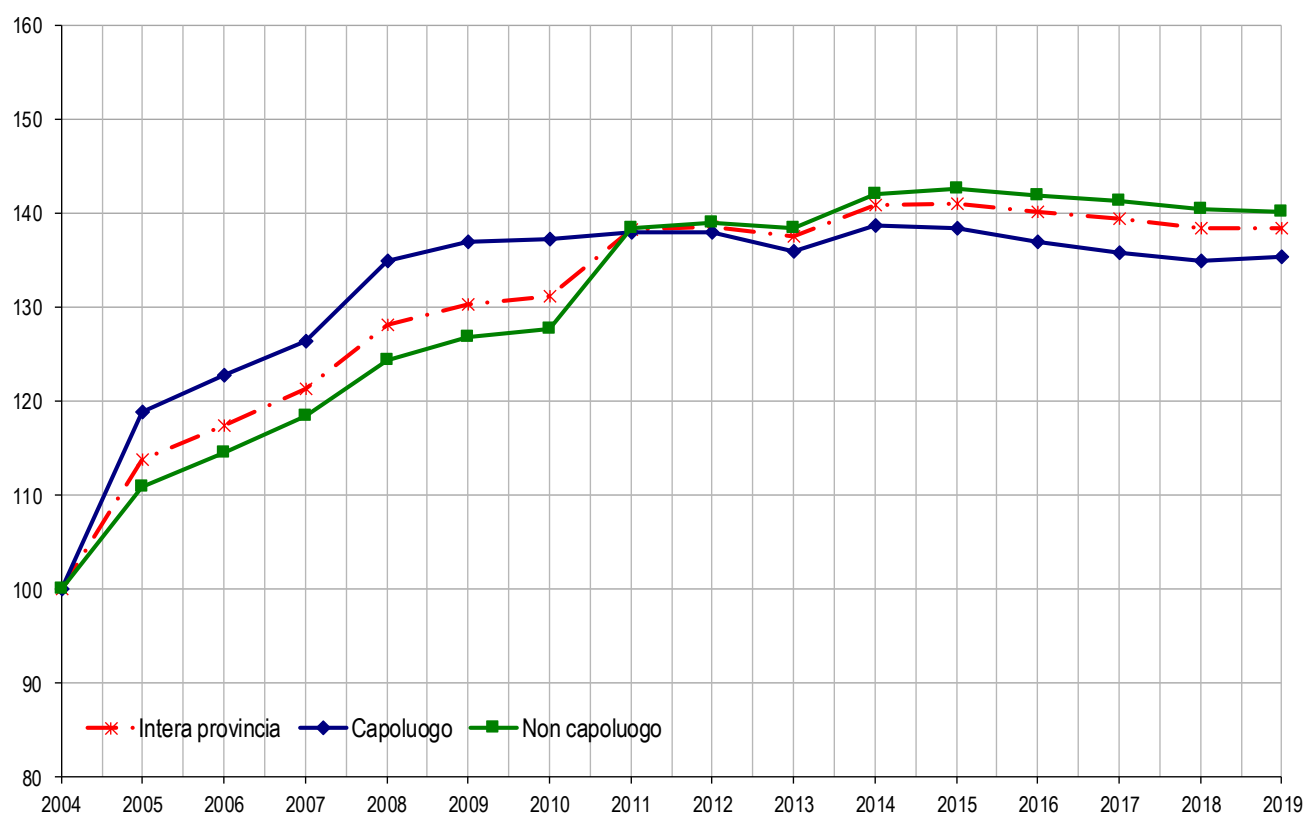


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19
PIANA DI CATANIA	659	-0,4%
POLO INDUSTRIALE	766	0,0%
VAL DI NOTO	766	-0,2%
ZONA COLLINARE	636	-0,3%
ZONA MONTANA	576	-0,6%
ZONA SUD	648	-0,1%
SIRACUSA CAPOLUOGO	980	0,4%
Provincia di Siracusa	772	0,0%

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Siracusa

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Siracusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA	121	-0,4%	3,91%	1.263	5,0%
B2	C.GELONE-P.ZA ADDA-P.ZA REPUBBLICA-VIE BRENTA-P.ORSI-BASENTO-ADIGE-PO-TARO-TEVERE-COLLE TEMENITE-TESTAFERRATA-TEOCRITO-CADORNA-	88	0,1%	2,24%	996	2,3%
B3	C.SO UMBERTO I-PIAZZA MARCONI-VIE MALTA-MONTEDORO-REG. MARGHERITA-CRISPI-ARSENAL-EDIFICIO IL GRANDE-ICETA	76	-3,2%	3,40%	1.018	2,1%
B4	ORTIGIA ZONA DEGRADATA- QUARTIERE GRAZIELLA	63	-43,6%	3,15%	1.013	0,0%
C1	BORGATA S. LUCIA - VIE STADIO-PIAVE-ISONZO-MONTEGRAPPA-AGRIGENTO-RAGUSA-P.ZA S.LUCIA	108	-2,6%	3,75%	879	3,4%
C2	S.GIOVANNI-VIE TEOCRITO-VON PLATEN-L.CADORNA-SANTUARIO-FORLANINI-EPIPOLI-E.RIZZO-POLITI LAUDIEN-LATOM. CASALE-ZONA ARCHEOLOGICA-	51	5,7%	1,90%	1.180	0,2%
C3	VIA POLITI-GROTTASANTA-BASSA ACRADINA-ZECCHINO-TERACATI-TICA-DAMONE-TISIA-PITIA-VIALE S. PANAGIA	89	14,7%	1,86%	1.052	0,1%
C4	ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA- VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO	13	257,1%	2,98%	0	0,0%
D1	VIE GROTTA SANTA-TUNISI-SERVI DI MARIA-CORSO SICILIA-LOC. MAZZARONA-SANTA PANAGIA-TONNARA	88	-1,9%	2,01%	1.015	-0,7%
D2	BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO	156	19,3%	1,45%	1.100	-1,0%
D3	V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-	163	-3,7%	1,77%	1.171	-0,3%
D5	VIE SALIBRA-MONTI E ZONA OVEST PIZZUTA-VILLAGGIO MIANO	60	59,0%	2,11%	969	2,1%
D6	LOC. PANTANELLI- VIE COLUMBA-ELORINA-ERMOCRATE-ZONA MERCATO ORTOFRUTT.-ZONA SALINE-C.DA CADERINI-	3	-	1,57%	673	0,0%
E1	CASSIBILE-	9	-35,7%	0,84%	689	1,3%
E2	BELVEDERE-	28	-27,0%	1,26%	978	-1,6%
E3	LOC. TREMILIA	11	-46,2%	1,54%	1.242	0,0%
E4	LOC. TIVOLI-CASE VACCHE	14	6,4%	2,39%	543	0,0%
E5	LOC. TARGIA - ZONA INDUSTRIALE		-100,0%	0,0%	-	-
E6	FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE	121	5,2%	1,6%	913	-2,2%
R1	ZONE RURALI	62	-7,6%	1,55%	560	0,0%
ND		19	-	-	-	-
	SIRACUSA	1.341	-0,9%	2,03%	1.007	0,2%

FOCUS provinciale - Trapani

Il territorio della Provincia di Trapani, occupa la parte più occidentale della Sicilia, ed è costituito da ventiquattro comuni che sono stati raggruppati in sei "Macroaree OMI", in base alla posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche e ambientali (Figura 44): *Golfo di Castellammare, Isole, Monte San Giuliano, Val di Mazara, Valle del Belice e Trapani Capoluogo*.

Il mercato immobiliare residenziale provinciale (Tabella 34), nell'anno di riferimento 2019, ha registrato 2.897 transazioni normalizzate (NTN), segnando un trend negativo pari a -0,2% rispetto all'anno precedente. Tale variazione percentuale negativa, si è osservata principalmente per la macroarea "*Isole*" con il -18,5%. Anche per il resto della provincia si registrano variazioni negative, con l'eccezione delle macroaree "*Monte San Giuliano*" che riporta un incremento pari al +0,4% e "*Val di Mazara*" che riporta un incremento pari al +3,4%. Per "*Trapani Capoluogo*" si registra un decremento del -2,6%.

La movimentazione del mercato immobiliare rispetto allo *stock* delle unità residenziali, determina l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) che, nell'anno di riferimento, per l'intera provincia, ha segnato una percentuale dell'1,00%, invariata rispetto all'anno precedente. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari all'1,34%, con un decremento di -0,04% rispetto al valore del 2018.

Considerata la distribuzione delle transazioni normalizzate nel territorio provinciale, si rileva che il 18,6% del NTN ha riguardato immobili residenziali del capoluogo, ma va segnalato che poco più del 58% delle transazioni ha interessato le due macroaree del "*Golfo di Castellammare*" e di "*Val di Mazara*", confermando sostanzialmente il dato restituito nella precedente edizione.

La Figura 45 mostra che il numero di transazioni, per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo, dopo il trend positivo del 2005, subisce un calo complessivo nel periodo 2006-2013, per poi invertire la tendenza con una leggera ripresa nel periodo 2014-2017 e, infine, mantenersi pressoché stazionario nell'ultimo biennio. Per il capoluogo l'andamento è simile ad eccezione del biennio 2010-2011, ove si verifica una ripresa un successivo calo, e dell'ultimo biennio 2018-2019 nel quale si registra una leggera flessione.

Nella Figura 46, si può osservare che l'indicatore IMI, dopo l'andamento positivo registrato nel 2005, procede con un'evoluzione variabile complessivamente in calo fino al 2013 con l'eccezione dell'IMI del capoluogo che ha registrato un isolato aumento nel 2010; segue un breve periodo di stabilità con una ripresa più marcata a partire dal 2016, e proseguita nel 2017. Pressoché stabile è il dato registrato negli ultimi due anni, ad eccezione del capoluogo, in leggerissima flessione. Da notare, per tutta la serie storica, che l'IMI del capoluogo è superiore rispetto ai restanti comuni.

La Tabella 35 riporta le quotazioni medie delle abitazioni per macroarea provinciale. In essa si rileva la quotazione media di "*Trapani Capoluogo*" pari a 747 €/m², con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -5,6%, mentre l'intera provincia restituisce una quotazione media pari a 905 €/m², con una lieve flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -1,5%. La quotazione più alta si riscontra nella macroarea "*Isole*" che, segnando un incremento del 3,1% rispetto all'anno precedente, si attesta a 1.796 €/m². Anche la macroarea "*Golfo di Castellammare*", pur segnando una lieve flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -1,5%, registra quotazioni più alte del capoluogo con 1.092 €/m². La "*Valle del Belice*", che raggruppa i comuni oggetto della ricostruzione conseguente il terremoto del 1968, conferma quotazioni basse (508 €/m²).

La Figura 47 indica un progressivo aumento delle quotazioni nel periodo che va dal 2004 al 2015 e che proseguono quasi stazionarie fino all'ultimo anno rilevato; fa eccezione il capoluogo che, invece, prosegue con una progressiva flessione.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Trapani (Tabella 36), si evidenzia il maggior numero di transazioni nella zona C1 (Zona anulare), con NTN pari a 133 ma una variazione negativa del -2,4% rispetto all'anno precedente; incrementi emergono nelle zone D1 (Zona di espansione sud), con NTN pari a 121 e variazione del +33,7%, D2 (Zona di espansione nord), con NTN pari a 63 e variazione del +40,6%, e, infine, E2 (Frazione XITTA) con NTN pari a 11 e variazione del +58,3%. Al contrario, si evidenzia una diffusa diminuzione delle transazioni nelle zone R1 (Regione Agraria N.4 – Pianura di Trapani), con un calo del 53,1%, E3 (Frazioni), con una riduzione del 38,1%, B4 (Direttrice principale est-ovest), con un decremento del 28,0%, e B1 (Centro storico da via XXX gennaio a Torre Ligny), con una flessione del 18,4%; quest'ultima, comunque, rimane la zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni (885 €/m²), con l'indice IMI che si attesta a 1,66%. La zona E6 (Frazione Fulgatore) riporta la quotazione media comunale più bassa pari a 533 €/m².

La provincia – Trapani

Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani

Provincia di Trapani

Macroaree OMI

- GOLFO DI CASTELLAMMARE (3)
- ISOLE (2)
- MONTE SAN GIULIANO (5)
- TRAPANI (1)
- VAL DI MAZARA (5)
- VALLE DEL BELICE (8)

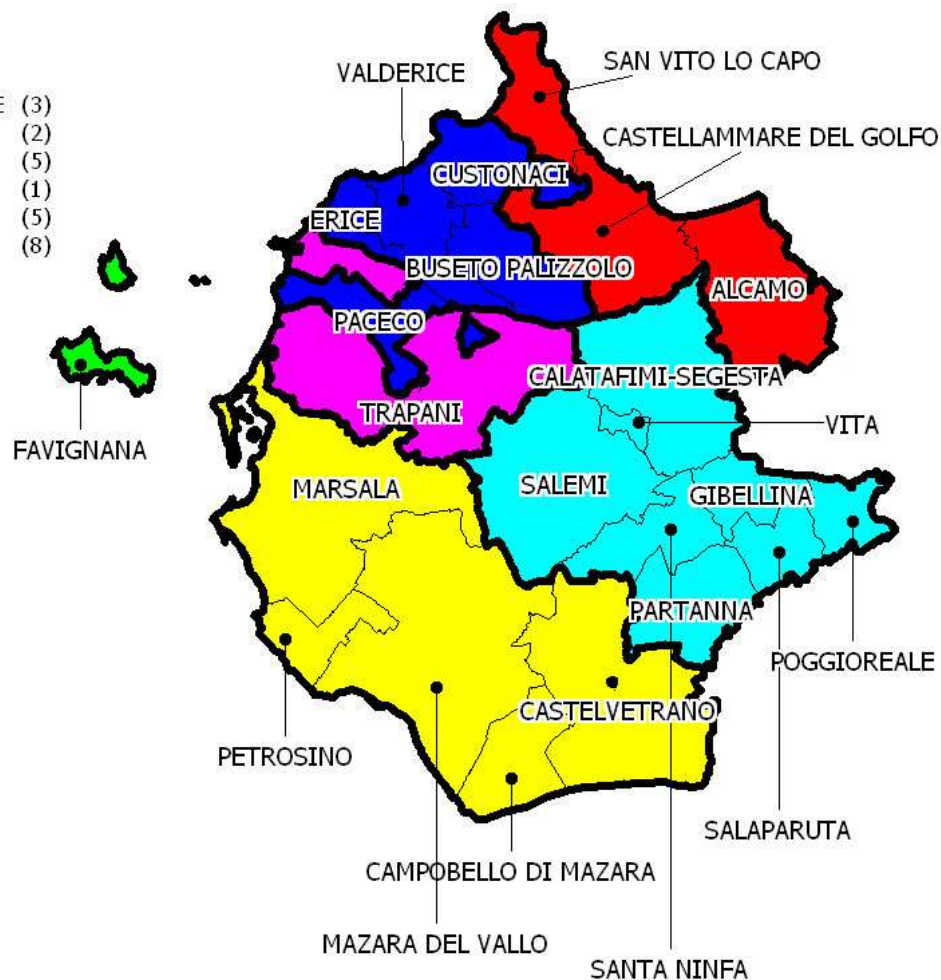


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
GOLFO DI CASTELLAMMARE	664	-0,4%	22,9%	1,25%	-0,01
ISOLE	108	-18,5%	3,7%	0,83%	-0,19
MONTE SAN GIULIANO	367	0,4%	12,7%	1,00%	0,00
VAL DI MAZARA	1.034	3,4%	35,7%	0,92%	0,03
VALLE DEL BELICE	184	-0,5%	6,3%	0,55%	0,00
TRAPANI CAPOLUOGO	540	-2,6%	18,6%	1,34%	-0,04
Provincia di Trapani	2.897	-0,2%	100,0%	1,00%	0,00

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

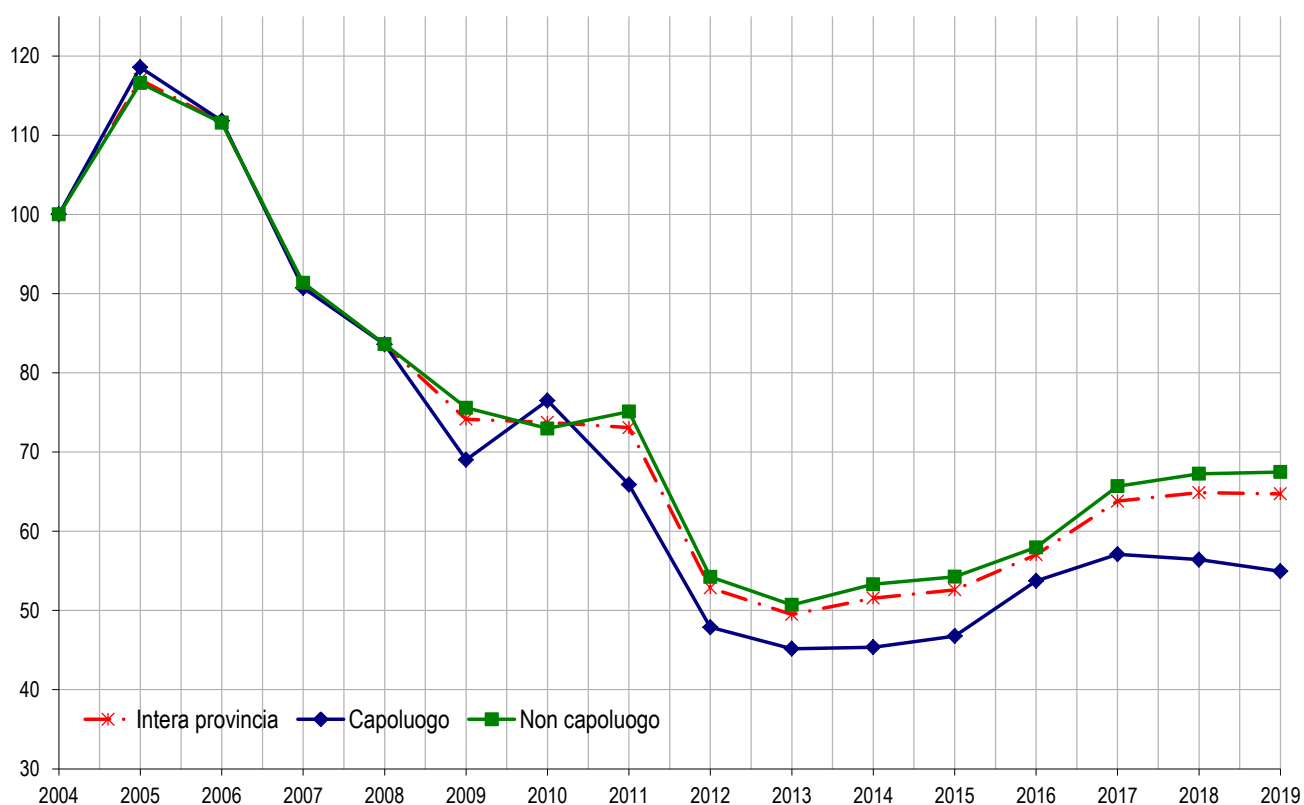


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

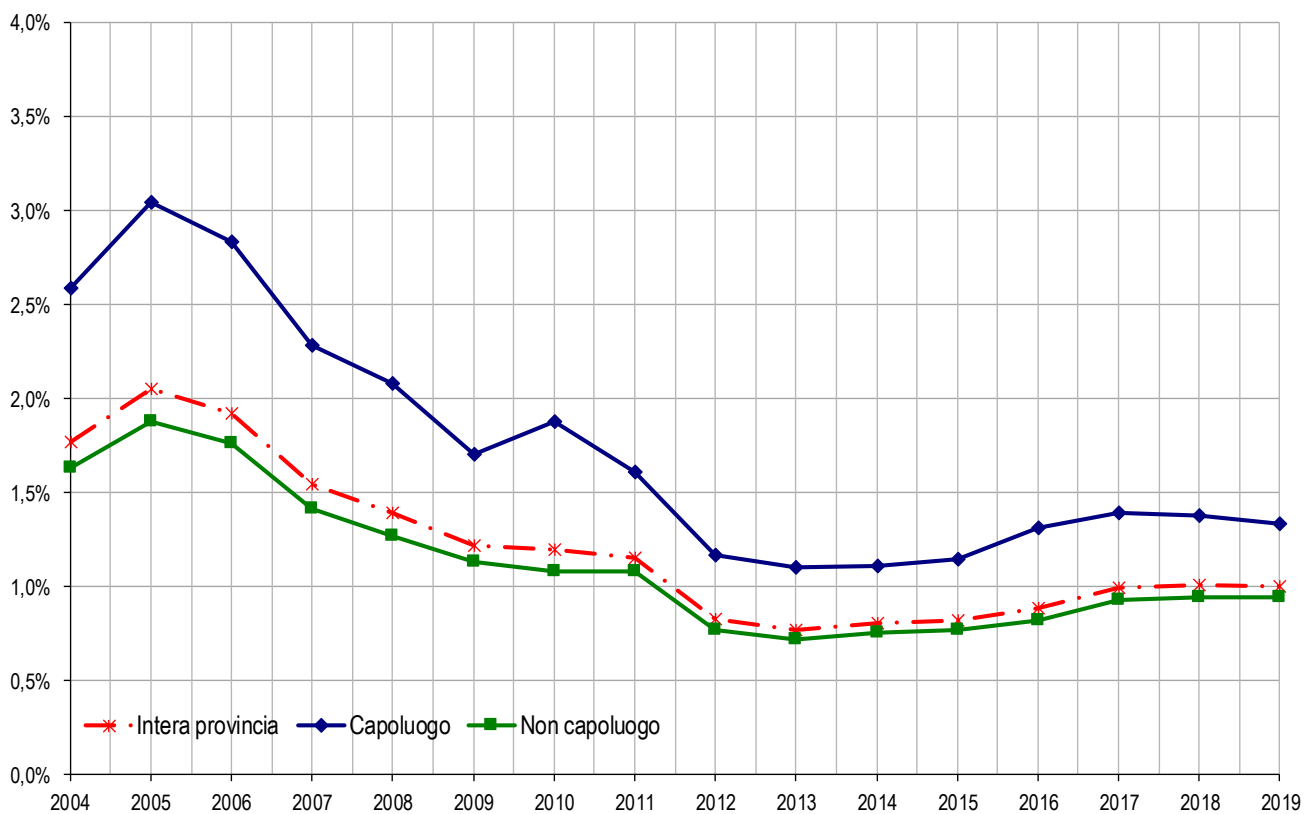
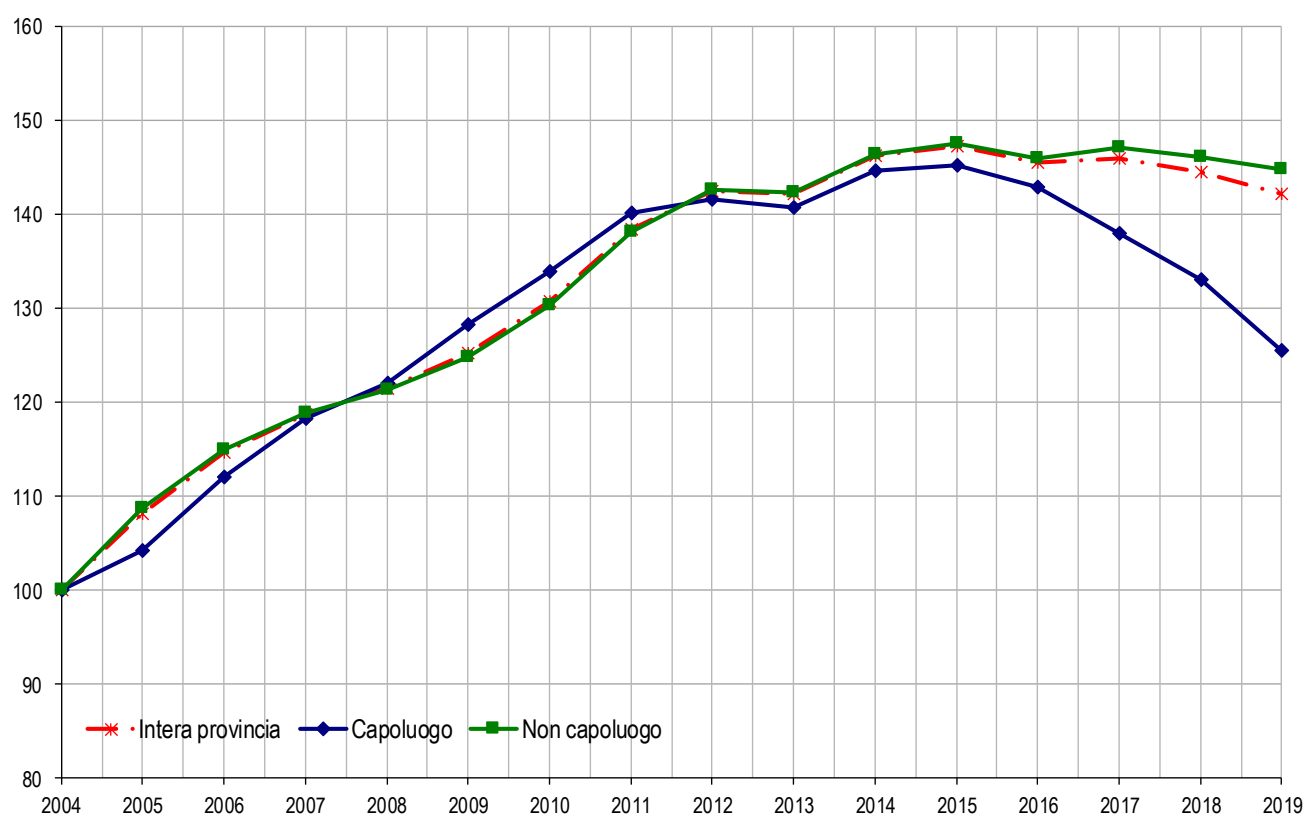


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
GOLFO DI CASTELLAMMARE	1.092	-1,5%
ISOLE	1.796	3,1%
MONTE SAN GIULIANO	926	-2,1%
VAL DI MAZARA	881	-1,0%
VALLE DEL BELICE	508	-2,0%
TRAPANI CAPOLUOGO	747	-5,6%
Provincia di Trapani	905	-1,5%

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Trapani

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Trapani

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO DA VIA XXX GENNAIO A TORRE LIGNY	113	-18,4%	1,66%	885	-9,6%
B4	DIRETTRICE PRINCIPALE EST-OVEST (DA VIA XXX GENNAIO A C.SO P.S. MATTARELLA)	46	-28,0%	1,21%	726	-9,2%
C1	ZONA ANULARE (VIA ARCHI - P.ZA MARTIRI D'UNGHERIA - VIA MARSALA - VIA VIRGILIO)	133	-2,4%	1,45%	785	-8,3%
D1	ZONA DI ESPANSIONE SUD (ZONA INDUSTRIALE - VIA MARSALA DIR. XITTA - VIA SALEMI - LOC. FONTANELLE - VILLA ROSINA)	121	33,7%	1,43%	823	-4,5%
D2	ZONA DI ESPANSIONE NORD (LUNGOMARE D. ALIGHIERI - VIA DEGLI ARCHI - CIMITERO - VIA S.F. DI PAOLA)	63	40,6%	1,67%	714	-5,3%
E2	FRAZIONE XITTA	11	58,3%	1,33%	805	-1,4%
E3	FRAZIONI (MARAUSA - SALINA GRANDE - PIETRETAGLIATE - GUARRATO - LOCOGRANDE - RILIEVO - PALMA)	33	-38,1%	0,61%	699	-4,6%
E6	FRAZIONE FULGATORE	4	300,0%	0,62%	533	-3,0%
R1	REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA DI TRAPANI	8	-53,1%	0,72%	-	-
ND		9	-	-	-	-
	TRAPANI	540	-2,6%	1,34%	762	-6,9%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	3
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	5
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	6
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di Palermo	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento	21
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta	26
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 24: Macroaree provinciali di Catania	31
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 28: Macroaree provinciali di Enna	37
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 32: Macroaree provinciali di Messina	42
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa	47
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49

Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa	52
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	53
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	54
Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani	57
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	58
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	59

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	7
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	7
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	16
Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana	16
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	21
Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	23
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media - Agrigento	24
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	26
Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	28
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media –Caltanissetta	29
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	31
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	33
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media –Catania	34
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	37
Tabella 23: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale	39
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Enna	40
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	42
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	44
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Messina	45
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	47
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	49
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa	50
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	52
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	54
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Siracusa	55
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	57
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	59
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media –Trapani	60