



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## SICILIA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022  
periodo di riferimento: anno 2021

**a cura della**  
**Direzione Regionale Sicilia** (Salvatore Ganci, Santi Mandanici, Domenico Miceli, Riccardo Quadrio, Alessandra Sardo)

**in collaborazione con**  
**Direzione provinciale di Agrigento (anche per la provincia di Caltanissetta) – Ufficio Provinciale Territorio** (Laura Gallo, Michele Giordano)  
**Direzione provinciale di Catania (anche per la provincia di Enna) – Ufficio Provinciale Territorio** (Giovambattista Vecchio)  
**Direzione provinciale di Messina – Ufficio Provinciale Territorio** (Emilio Nicotina)  
**Direzione provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale Territorio** (Giovanni Di Pisa, Giovanni Romano)  
**Direzione provinciale di Ragusa (anche per la provincia di Siracusa) – Ufficio Provinciale Territorio** (Erika Buccellato)  
**Direzione provinciale di Trapani – Ufficio Provinciale Territorio** (Salvatore Cesare Borgia)

**in collaborazione con**  
**Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI**



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**  
periodo di riferimento: **anno 2021**

*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.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	11
FOCUS provinciale - <i>Palermo</i> .....	13
La provincia – <i>Palermo</i> .....	14
Il comune – <i>Palermo</i> .....	17
FOCUS provinciale - <i>Agrigento</i> .....	27
La provincia – <i>Agrigento</i> .....	28
Il comune – <i>Agrigento</i> .....	31
FOCUS provinciale - <i>Caltanissetta</i> .....	32
La provincia – <i>Caltanissetta</i> .....	33
Il comune – <i>Caltanissetta</i> .....	36
FOCUS provinciale – <i>Catania</i> .....	37
La provincia – <i>Catania</i> .....	38
Il comune – <i>Catania</i> .....	40
FOCUS provinciale - <i>Enna</i> .....	42
La provincia – <i>Enna</i> .....	43
Il comune – <i>Enna</i> .....	46
FOCUS provinciale - <i>Messina</i> .....	47
La provincia – <i>Messina</i> .....	48
Il comune – <i>Messina</i> .....	51
FOCUS provinciale - <i>Ragusa</i> .....	52
La provincia – <i>Ragusa</i> .....	53
Il comune – <i>Ragusa</i> .....	56
FOCUS provinciale – <i>Siracusa</i> .....	57
La provincia – <i>Siracusa</i> .....	58
Il comune – <i>Siracusa</i> .....	61
FOCUS provinciale - <i>Trapani</i> .....	62
La provincia – <i>Trapani</i> .....	63
Il comune – <i>Trapani</i> .....	66
Indice delle Figure.....	67
Indice delle Tabelle.....	68

## Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione è suddivisa in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima parte presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda include nove focus provinciali nei quali sono analizzati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province, anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove presenti.

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

Il mercato immobiliare residenziale della regione Sicilia, nell'insieme di tutte le transazioni del 2021, mostra chiari segnali della ripresa in atto (Tabella 1). Rispetto all'anno precedente le compravendite, rilevate con il numero di transazioni normalizzate (NTN), sono aumentate del +35,8%, attestandosi a 46.629.

Tutte le province manifestano variazioni positive del NTN. In particolare, emergono aumenti maggiori della media regionale nelle province di Trapani, Caltanissetta, Agrigento, Ragusa e Messina. Le variazioni annue per le rimanenti province mostrano dati positivi più contenuti, ma comunque consistenti (tutti oltre il 31,0%).

Le province di Palermo e Catania si confermano quelle con il maggior numero di transazioni compiute: 11.476 NTN la prima e 10.501 NTN la seconda, che, nell'insieme, rappresentano il 47% circa di tutto il volume regionale (Figura 1). Si accodano, in ordine, Messina (5.837 NTN), Siracusa (4.178 NTN), Trapani (3.946 NTN), Agrigento (3.541 NTN), Ragusa (3.412 NTN), Caltanissetta (2.455 NTN) e, alla fine, Enna (1.283 NTN).

Pure l'intensità del mercato immobiliare (IMI), a livello della regione, è in aumento nel 2021, con un valore pari all'1,46% e un incremento di +0,39 rispetto all'entità del 2020. Più specificamente, la differenza IMI 2021/2020, rilevata nelle province, è generalmente positiva e gli incrementi – maggiori del dato regionale – si sono registrati a Ragusa (+0,45), Catania e Siracusa (ambidue con +0,44) e Trapani (+0,41).

Osservando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi (Tabella 2), la variazione positiva del NTN dell'intera regione (+29,7%) risulta meno accentuata rispetto al dato medio regionale riguardante tutte le province (+35,8%), mentre l'IMI (1,87%), viceversa, è emerso più marcato; anche la differenza IMI 2021/2020 (+0,42) è maggiore nei capoluoghi rispetto al dato registrato nelle province (+0,39).

Nell'ambito dei capoluoghi, rispetto al totale delle transazioni regionali (16.557 NTN), il maggior numero di compravendite si è registrato a Palermo (6.088 NTN), mentre il minore a Enna (198 NTN); le variazioni percentuali NTN 2021/2020, tutte positive, sono comprese tra il dato maggiore di Trapani (+44,8%) e quello minore di Palermo (+21,7%). La quota di NTN per provincia relativa ai capoluoghi, rispetto al corrispondente numero complessivo di transazioni regionali, varia da un massimo di circa il 37% per la città di Palermo ad un minimo di circa l'1% per la città di Enna (Figura 1).

Le entità delle compravendite del 2021 attestano la forte ripresa del mercato, rispetto all'anno precedente, ma permangono al di sotto dei 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 mostra la crescita delle transazioni, per i comuni non capoluogo, fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi, nel medesimo anno, segnava la prima flessione. Il calo perdura fino al 2010, anno in cui emerge la maggior tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre gli scambi delle abitazioni procedono in flessione per i comuni minori. Nel 2012, dopo la decrescita appena percepibile del 2011, è palese il crollo diffuso delle compravendite, riguardante capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 presenta ancora volumi in calo, ma a ritmi più attenuati rispetto a quelli del 2012. Nel 2014 emerge la prima lieve inversione di tendenza che accompagna il mercato in una nuova fase di risalita generalizzata delle compravendite, per i capoluoghi e per i restanti comuni. Infine, dopo il continuo aumento delle compravendite registrate in tutti i comuni negli ultimi anni, è evidente la diminuzione delle transazioni nel 2020, e, al contrario, l'impennata nel 2021.

L'andamento dell'intensità del mercato immobiliare (Figura 3), presentato dall'indicatore IMI, segue in sostanza quello delle compravendite, con una crescita generalizzata negli ultimi anni, soprattutto nei comuni capoluoghi, una chiara flessione nel 2020 e la ripresa nel 2021.

Nella mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2021 (Figura 4), emergono ancora numerosi i comuni dove si registra un modesto numero di scambi. Sono, infatti, 293 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e solo 14 quelli nei quali, nel 2021, si sono superate le 500 abitazioni scambiate. Dalla mappa della distribuzione IMI (Figura 5) si rileva che la percentuale di stock abitativo compravenduto nel 2021 è sotto la soglia dell'1% per quasi il 50% dei comuni siciliani; nel rimanente 50% circa dei comuni è compreso tra l'1% e il 3%.

La superficie media per abitazione compravenduta nei capoluoghi siciliani (Tabella 3) è pari a 109,9 m<sup>2</sup>, in aumento (+1,2 m<sup>2</sup>) rispetto all'anno 2020; a livello dell'intera provincia, il dato regionale, pari a 110,1 m<sup>2</sup>, presenta invece un moderatissimo calo (-0,2 m<sup>2</sup>).

Con riguardo alle classi dimensionali, le abitazioni più vendute si confermano quelle di consistenza da 85 m<sup>2</sup> fino a 115 m<sup>2</sup> sia per le province sia per i capoluoghi (Tabella 4 e Tabella 5).

In termini di variazione % NTN, rispetto al 2020, la Tabella 6, a livello complessivo regionale, fa emergere un aumento delle vendite di abitazioni – nelle intere province – per tutte le classi dimensionali, con il dato più consistente per quella fino a 50 m<sup>2</sup> (+39,9%). Tra le province risaltano il dato maggiore di Siracusa (+64,1%), per la classe fino a 50 m<sup>2</sup>, e quello minore di Agrigento (+19,6%), per la classe oltre 145 m<sup>2</sup>.

Anche nel totale dei soli capoluoghi (Tabella 7) emerge un incremento percentuale delle transazioni del 2021, rispetto all'anno precedente, per tutte le classi dimensionali. Le abitazioni con il maggior aumento delle compravendite (+34,1%) sono quelle della classe dimensionale da 115 m<sup>2</sup> fino a 145 m<sup>2</sup>. Spiccano, tra i capoluoghi, l'unico dato negativo di Enna (-30,8%) e quello positivo di Caltanissetta (+82,4%), ambedue per la classe dimensionale fino a 50 m<sup>2</sup>.

Le quotazioni medie registrate nel 2021 (Tabella 8) presentano nel complesso variazioni in riduzione rispetto al 2020, ad eccezione di Caltanissetta e Trapani, sia nei rispettivi capoluoghi che nel resto delle loro province, e di Palermo, ma solo nel resto della provincia.

Dall'analisi delle quotazioni delle città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.052 €/m<sup>2</sup>, in calo del -1,7% rispetto al valore dell'anno precedente. La variazione delle quotazioni è positiva solo a Caltanissetta e Trapani (ambedue con +1,0%), mentre il ribasso più evidente emerge nella città di Enna (-8,7%). I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono maggiori della media regionale (1.052 €/m<sup>2</sup>) a Palermo, Messina, Catania e Enna. Fanalino di coda rimane la città di Caltanissetta.

Per i comuni non capoluogo, con una quotazione media di 723 €/m<sup>2</sup>, la flessione è del -2,6%.

Nel resto delle province le quotazioni sono sensibilmente più basse rispetto a quelle dei rispettivi capoluoghi, ad eccezione di Trapani. I valori più alti della media regionale (723 €/m<sup>2</sup>) si sono osservati nelle province di Trapani, Messina, Catania e Ragusa. Spicca ancora Caltanissetta, pure nel resto della provincia, con la quotazione media più bassa.

L'esame della Figura 6, che riporta i numeri indice delle quotazioni, conferma il progressivo ribasso dei prezzi, già rilevato dal 2012.

In conclusione, dalla Figura 7, anche per il 2021 si rileva che soltanto 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 lo Capo 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/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
AGRIGENTO	3.541	39,8%	1,07%	0,30	7,6%
CALTANISSETTA	2.455	40,9%	1,30%	0,38	5,3%
CATANIA	10.501	35,1%	1,71%	0,44	22,5%
ENNA	1.283	33,2%	1,02%	0,25	2,8%
MESSINA	5.837	38,0%	1,29%	0,35	12,5%
PALERMO	11.476	31,7%	1,57%	0,37	24,6%
RAGUSA	3.412	38,2%	1,63%	0,45	7,3%
SIRACUSA	4.178	35,8%	1,71%	0,44	9,0%
TRAPANI	3.946	43,8%	1,36%	0,41	8,5%
<b>SICILIA</b>	<b>46.629</b>	<b>35,8%</b>	<b>1,46%</b>	<b>0,38</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
AGRIGENTO	589	30,0%	1,45%	0,34	3,6%
CALTANISSETTA	662	40,6%	1,69%	0,49	4,0%
CATANIA	3.523	31,0%	2,08%	0,49	21,3%
ENNA	198	29,3%	1,08%	0,24	1,2%
MESSINA	2.319	39,8%	1,74%	0,49	14,0%
PALERMO	6.088	21,7%	1,87%	0,33	36,8%
RAGUSA	1.008	33,9%	1,97%	0,50	6,1%
SIRACUSA	1.470	31,3%	2,19%	0,50	8,9%
TRAPANI	700	44,8%	1,73%	0,53	4,2%
<b>SICILIA</b>	<b>16.557</b>	<b>29,7%</b>	<b>1,87%</b>	<b>0,42</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

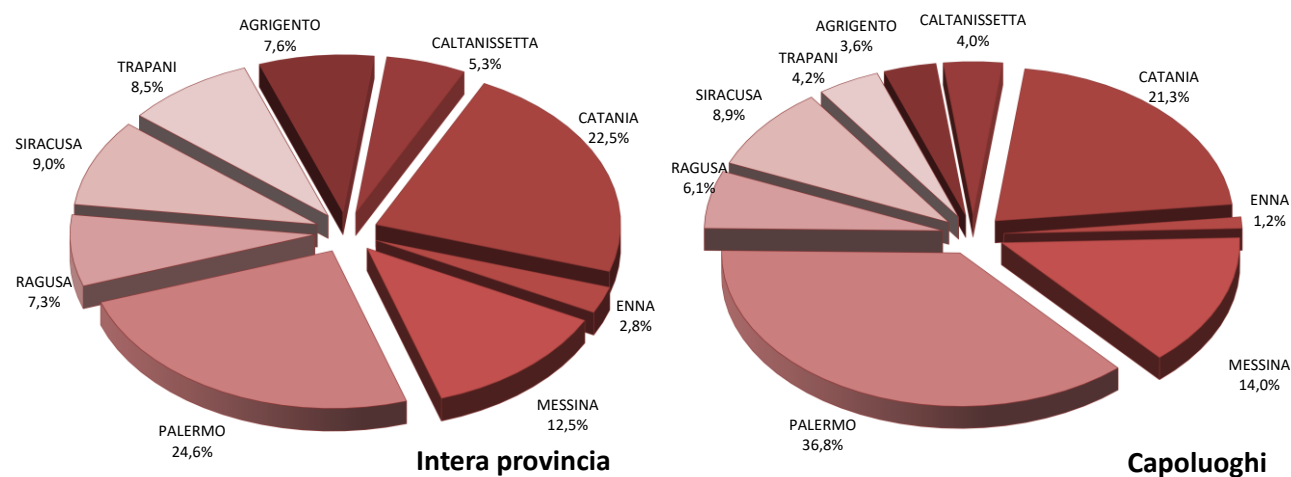


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

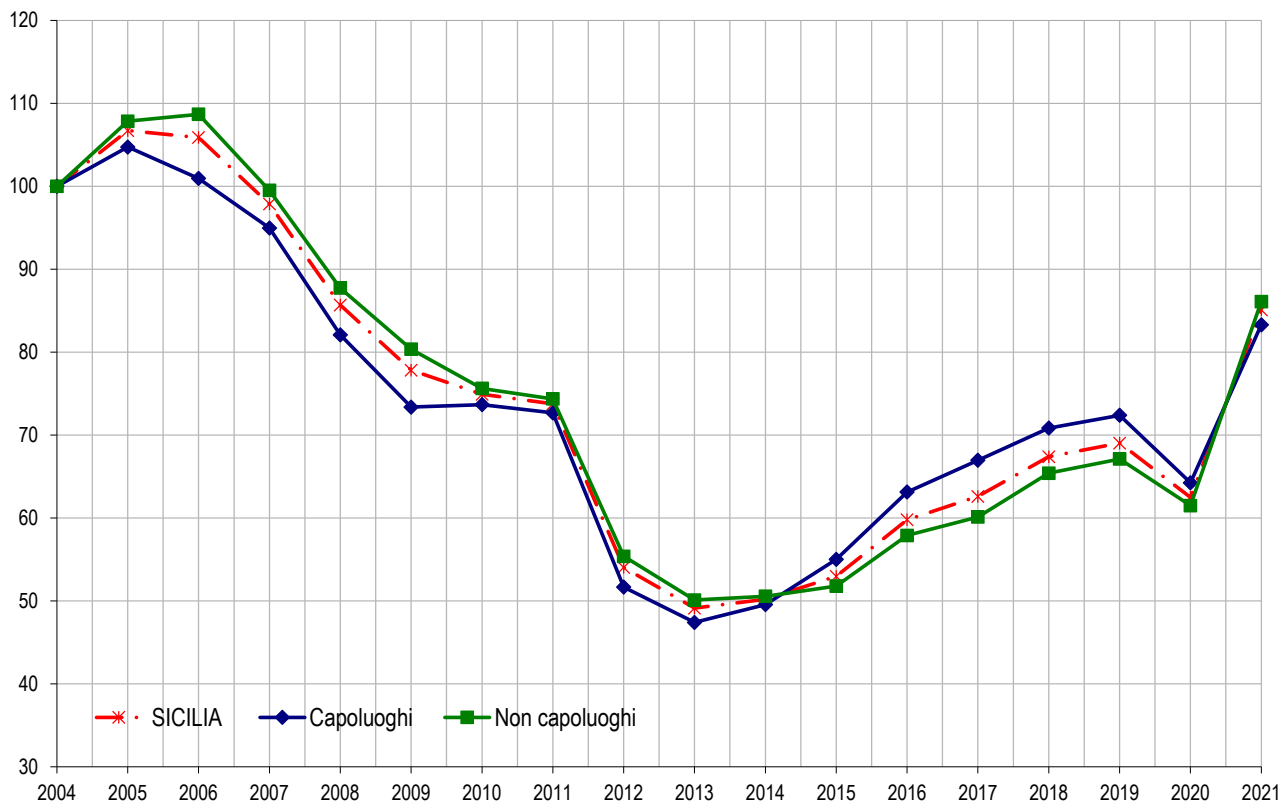


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

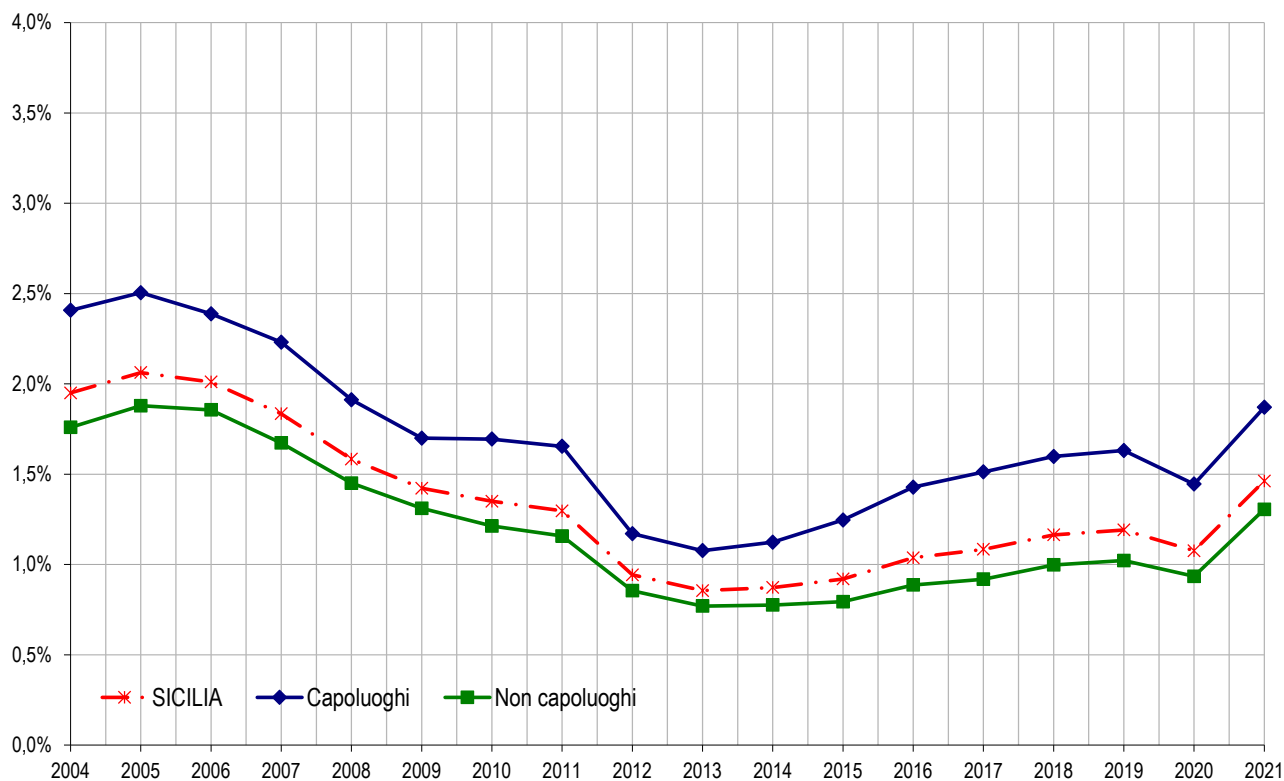


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

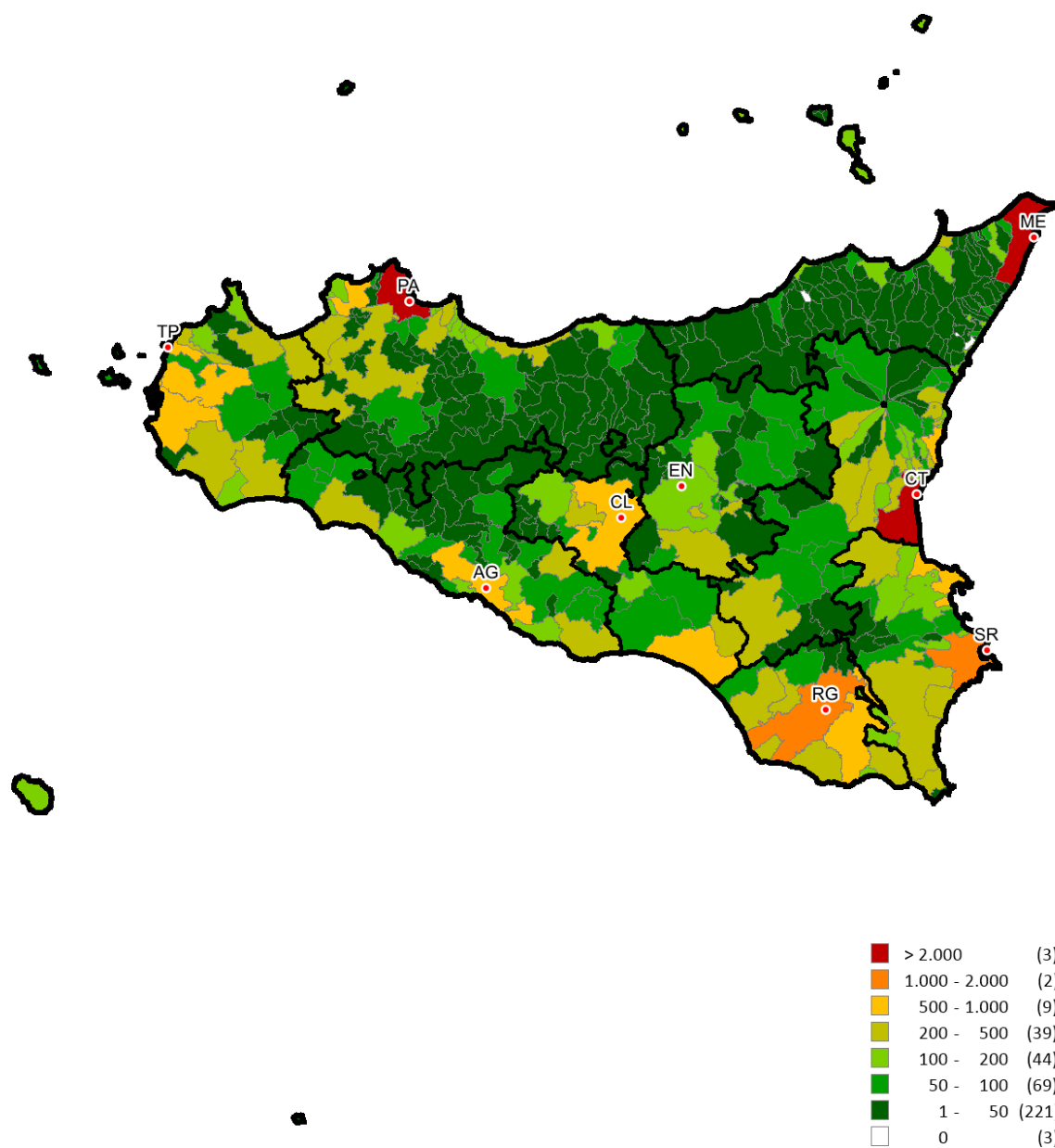
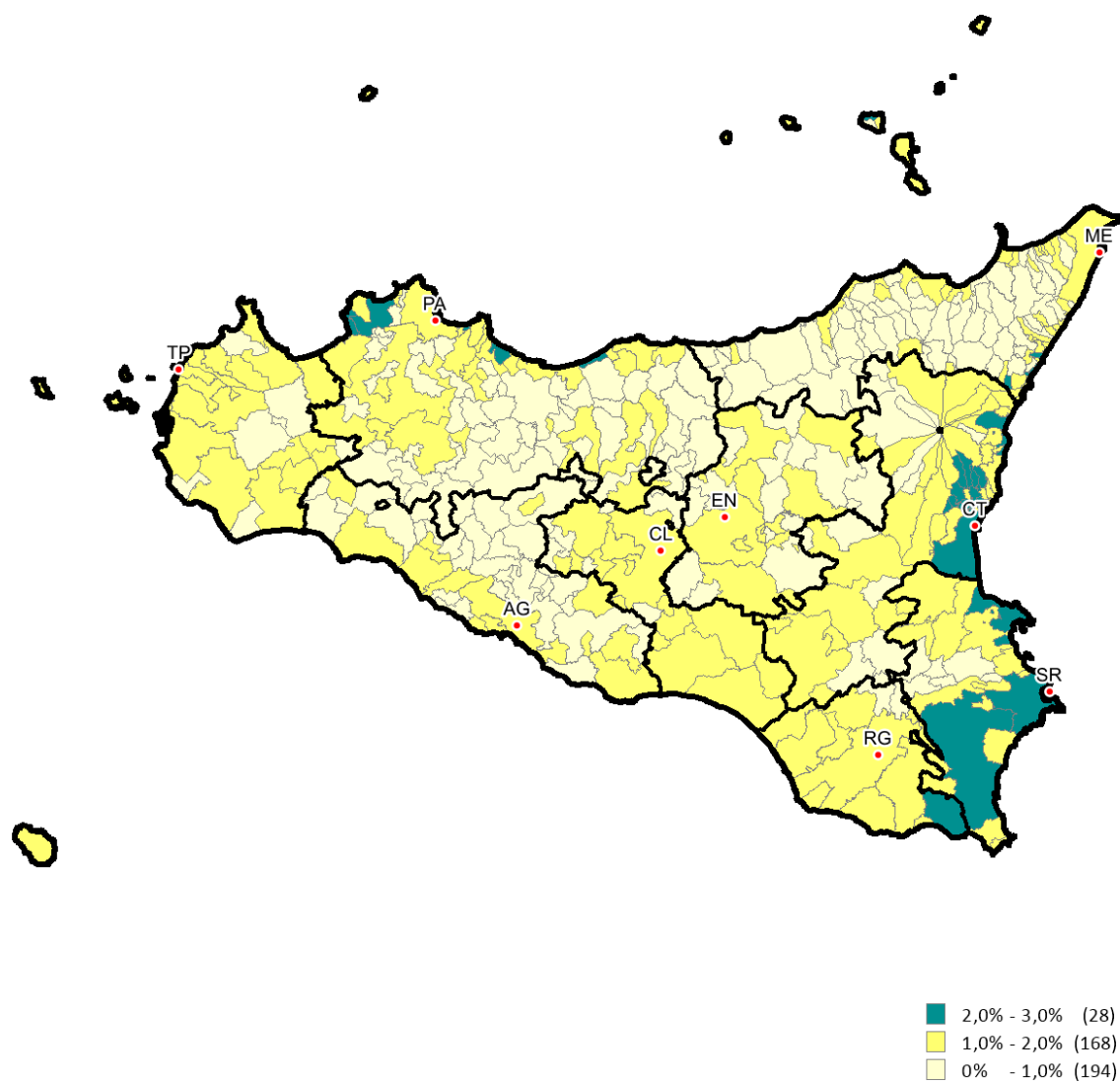




Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20
AGRIGENTO	106,7	-2,1	110,9	2,6
CALTANISSETTA	102,3	-0,7	109,3	2,5
CATANIA	114,4	-0,4	104,8	-1,0
ENNA	109,0	-5,6	115,3	5,3
MESSINA	104,6	1,5	109,5	2,6
PALERMO	111,9	0,8	112,0	1,7
RAGUSA	107,9	-0,7	111,0	-0,5
SIRACUSA	109,5	1,1	114,3	3,8
TRAPANI	112,8	-1,2	105,8	-2,5
<b>SICILIA</b>	<b>110,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>109,9</b>	<b>1,2</b>

Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
AGRIGENTO	478	819	785	817	641	3.541
CALTANISSETTA	405	593	542	524	391	2.455
CATANIA	1.003	2.187	2.745	2.416	2.151	10.501
ENNA	154	319	303	239	268	1.283
MESSINA	635	1.757	1.408	1.116	922	5.837
PALERMO	1.159	2.565	2.855	2.543	2.354	11.476
RAGUSA	305	936	831	717	623	3.412
SIRACUSA	429	1.013	1.004	938	795	4.178
TRAPANI	380	883	923	891	868	3.946
<b>SICILIA</b>	<b>4.946</b>	<b>11.073</b>	<b>11.397</b>	<b>10.200</b>	<b>9.014</b>	<b>46.629</b>

Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
AGRIGENTO	59	115	153	168	94	589
CALTANISSETTA	83	151	134	188	106	662
CATANIA	457	830	938	738	560	3.523
ENNA	12	47	53	44	42	198
MESSINA	152	645	621	531	371	2.319
PALERMO	594	1.321	1.522	1.422	1.229	6.088
RAGUSA	77	282	202	243	205	1.008
SIRACUSA	126	321	349	350	325	1.470
TRAPANI	83	172	160	162	124	700
<b>SICILIA</b>	<b>1.643</b>	<b>3.883</b>	<b>4.130</b>	<b>3.845</b>	<b>3.056</b>	<b>16.557</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
AGRIGENTO	23,5%	61,3%	51,6%	39,9%	19,6%	39,8%
CALTANISSETTA	50,2%	33,1%	38,5%	48,4%	38,1%	40,9%
CATANIA	43,1%	31,7%	33,0%	43,7%	29,2%	35,1%
ENNA	27,6%	53,8%	40,3%	20,2%	21,5%	33,2%
MESSINA	34,5%	37,1%	36,1%	38,9%	44,0%	38,0%
PALERMO	30,7%	29,7%	30,0%	33,0%	34,9%	31,7%
RAGUSA	50,6%	39,2%	34,5%	40,1%	34,0%	38,2%
SIRACUSA	64,1%	28,9%	28,9%	27,5%	54,3%	35,8%
TRAPANI	61,5%	45,7%	38,4%	41,9%	43,0%	43,8%
<b>SICILIA</b>	<b>39,9%</b>	<b>36,0%</b>	<b>34,3%</b>	<b>37,7%</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,8%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
AGRIGENTO	0,3%	24,3%	58,8%	38,1%	12,4%	30,0%
CALTANISSETTA	82,4%	28,0%	15,6%	61,6%	40,8%	40,6%
CATANIA	41,7%	27,6%	24,0%	46,0%	23,2%	31,0%
ENNA	-30,8%	27,7%	74,2%	2,9%	61,8%	29,3%
MESSINA	51,4%	26,4%	45,7%	40,2%	51,8%	39,8%
PALERMO	16,7%	18,2%	21,0%	23,2%	29,4%	21,7%
RAGUSA	59,0%	36,2%	14,3%	56,7%	23,5%	33,9%
SIRACUSA	26,8%	24,1%	22,7%	27,6%	59,7%	31,3%
TRAPANI	49,2%	47,7%	77,0%	36,0%	20,7%	44,8%
<b>SICILIA</b>	<b>30,7%</b>	<b>25,0%</b>	<b>27,7%</b>	<b>34,1%</b>	<b>32,5%</b>	<b>29,7%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AGRIGENTO	841	-3,4%	559	-4,1%
CALTANISSETTA	585	1,0%	532	1,1%
CATANIA	1.105	-3,9%	757	-5,1%
ENNA	1.056	-8,7%	594	-16,3%
MESSINA	1.135	-1,1%	876	-1,8%
PALERMO	1.153	-0,3%	671	0,2%
RAGUSA	897	-4,3%	745	-3,9%
SIRACUSA	967	-0,8%	689	-0,5%
TRAPANI	736	1,0%	927	0,7%
<b>SICILIA</b>	<b>1.052</b>	<b>-1,7%</b>	<b>723</b>	<b>-2,6%</b>

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

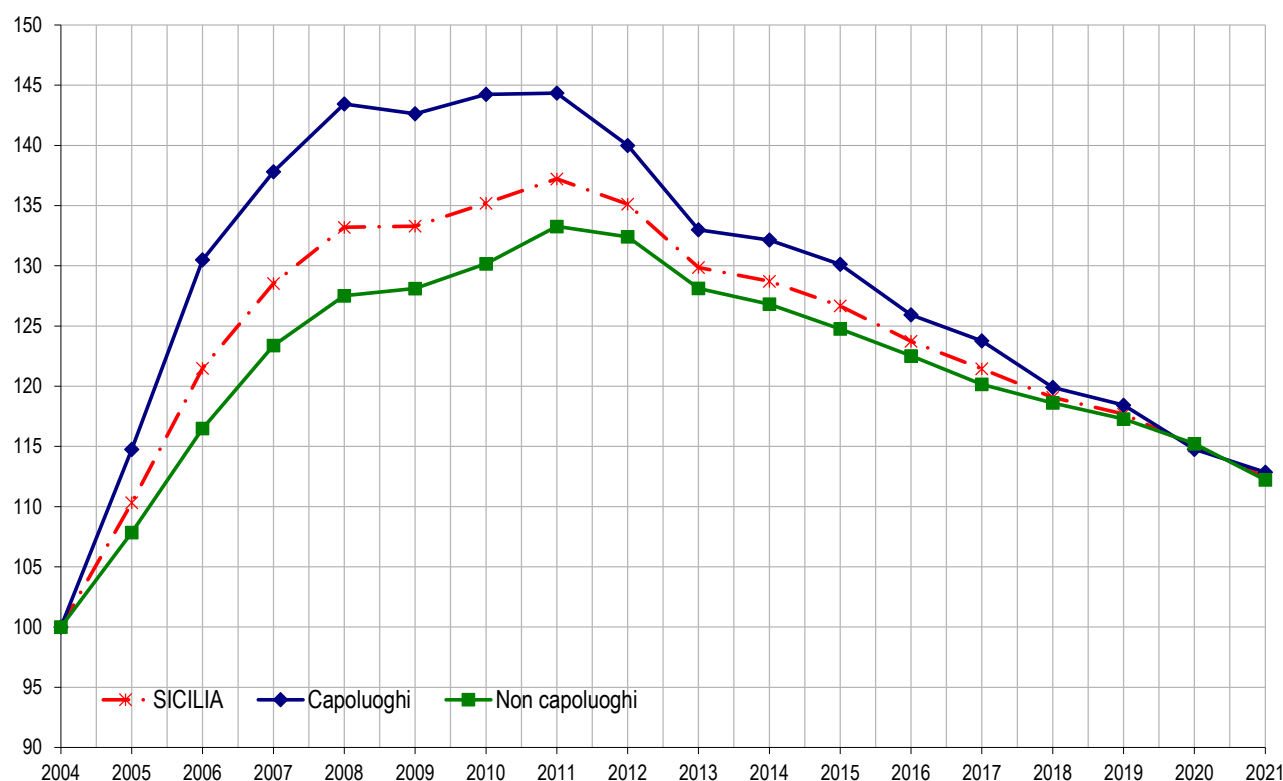
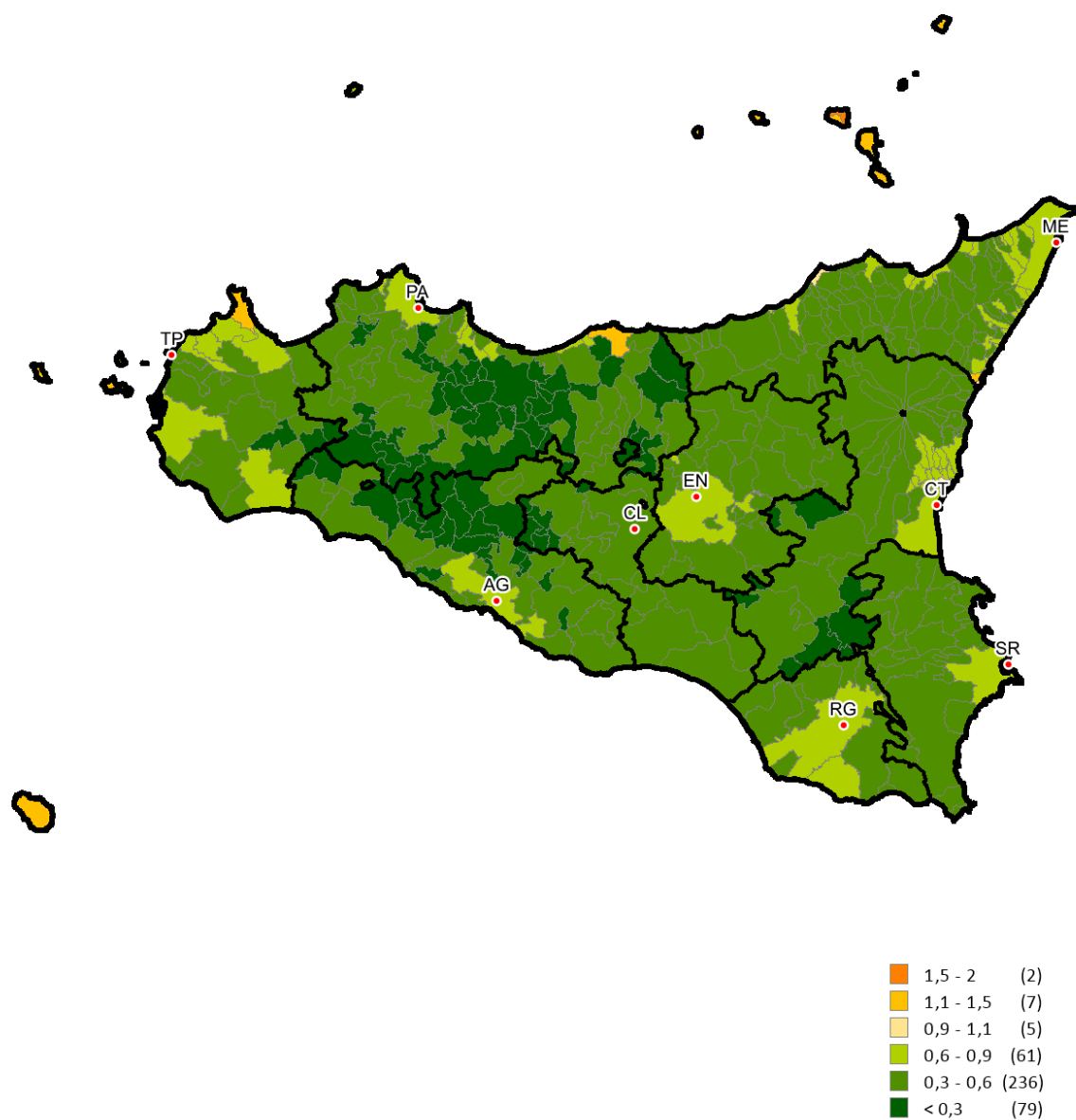


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Palermo

In questo focus è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Palermo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

La Provincia di Palermo registra nel 2021, un andamento positivo delle compravendite nel settore residenziale: l'indicatore NTN, infatti, è in aumento del 31,7% rispetto all'anno precedente con 11.476 NTN (Tabella 9). Il dato positivo registrato, è, probabilmente, dovuto alla volontà della collettività di tornare ad investire nel mercato immobiliare, in particolare dopo l'iniziale, triste, periodo pandemico dovuto all'emergenza sanitaria Covid-19 (Figura 9).

I dati mostrano come il Capoluogo presenti un deciso incremento delle compravendite rispetto all'anno precedente pari al + 21,7%. Inoltre, dall'analisi delle quote NTN relative alle nove Macroaree individuate nel territorio provinciale, rappresentate nella Figura 8, si rileva come circa l'80% (Tabella 9) delle stesse siano concentrate nel Capoluogo di Provincia e nei comuni della fascia costiera (*Fascia Costiera Occidentale, Fascia Costiera Orientale*).

La stessa Tabella 9 indica, inoltre, rispetto all'anno precedente, un lieve aumento dell'Indicatore dell'Intensità di Mercato (valore IMI a livello provinciale +0,37%): i valori IMI maggiormente in rialzo interessano: *Fascia Costiera Orientale* (+0,57%), *Fascia Costiera Occidentale* (+0,54%) e la *Fascia Interna Occidentale* (+0,43%). Il Capoluogo si allinea, all'incirca, alla media provinciale (+0,33%).

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 mostra un aumento dell'indice nel 2021 sia rispetto al 2020 che ai valori registrati a partire dal 2009.

Per quanto concerne il livello medio dei prezzi, la Tabella 10 evidenzia una riduzione sia per il Capoluogo (valore medio 1.153 €/m<sup>2</sup>, in arretramento del -0,3%), sia per la provincia nel suo insieme (-0,1%, valore medio 886 €/m<sup>2</sup>). Le macroaree che presentano riduzioni più marcate sono: *Comuni Collinari Centrali* (-0,3%), *Comuni Madoniti* (-0,5%), *Fascia Meridionale* (-0,5%) e soprattutto i *Comuni a Sud di Termini Imerese* (-0,7%). Buono il rialzo per la *Fascia Costiera Orientale* (+0,9%) e l'*Isola di Ustica* (+1,3%).

Il numero indice delle quotazioni 2020, con base 100 nel 2004 (Figura 11), presenta un valore a livello provinciale pari a circa 106; tale indice è superato dal Capoluogo (valore circa 114), mentre quello della rimanente parte della provincia (valore circa 96) è sceso al di sotto del valore iniziale posto a 100.

## La provincia – Palermo

Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo

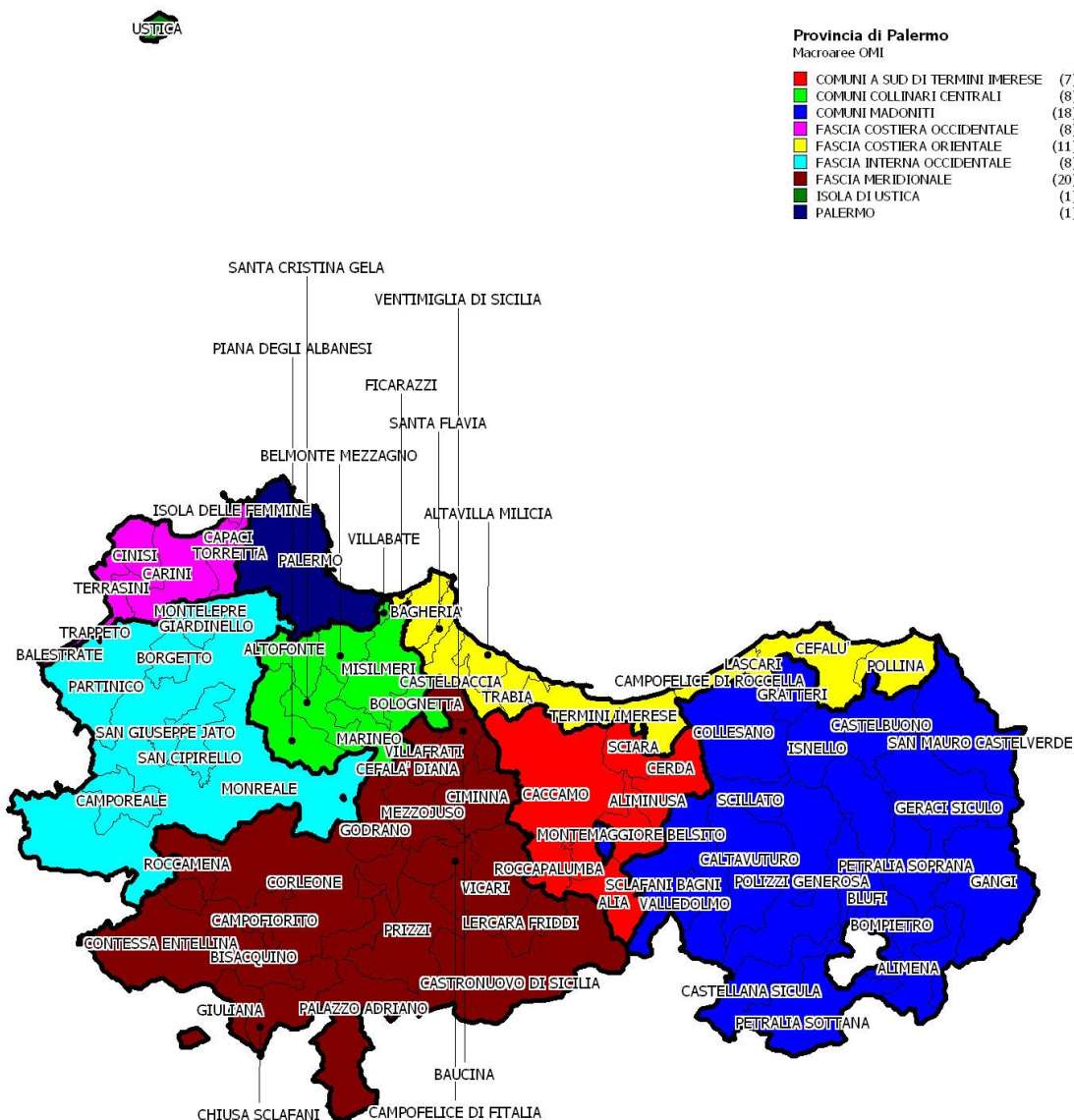


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	141	33,3%	0,7%	0,18	1,2%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	615	41,9%	1,2%	0,34	5,4%
COMUNI MADONITI	388	24,3%	0,8%	0,16	3,4%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	1.177	40,0%	1,9%	0,54	10,3%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	1.851	50,4%	1,7%	0,57	16,1%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	804	55,7%	1,2%	0,43	7,0%
FASCIA MERIDIONALE	397	42,1%	0,8%	0,24	3,5%
ISOLA DI USTICA	16	48,5%	1,1%	0,35	0,1%
<b>PALERMO CAPOLUOGO</b>	<b>6.088</b>	<b>21,7%</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,33</b>	<b>53,0%</b>
<b>PROVINCIA DI PALERMO</b>	<b>11.476</b>	<b>31,7%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,37</b>	<b>100,0%</b>

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

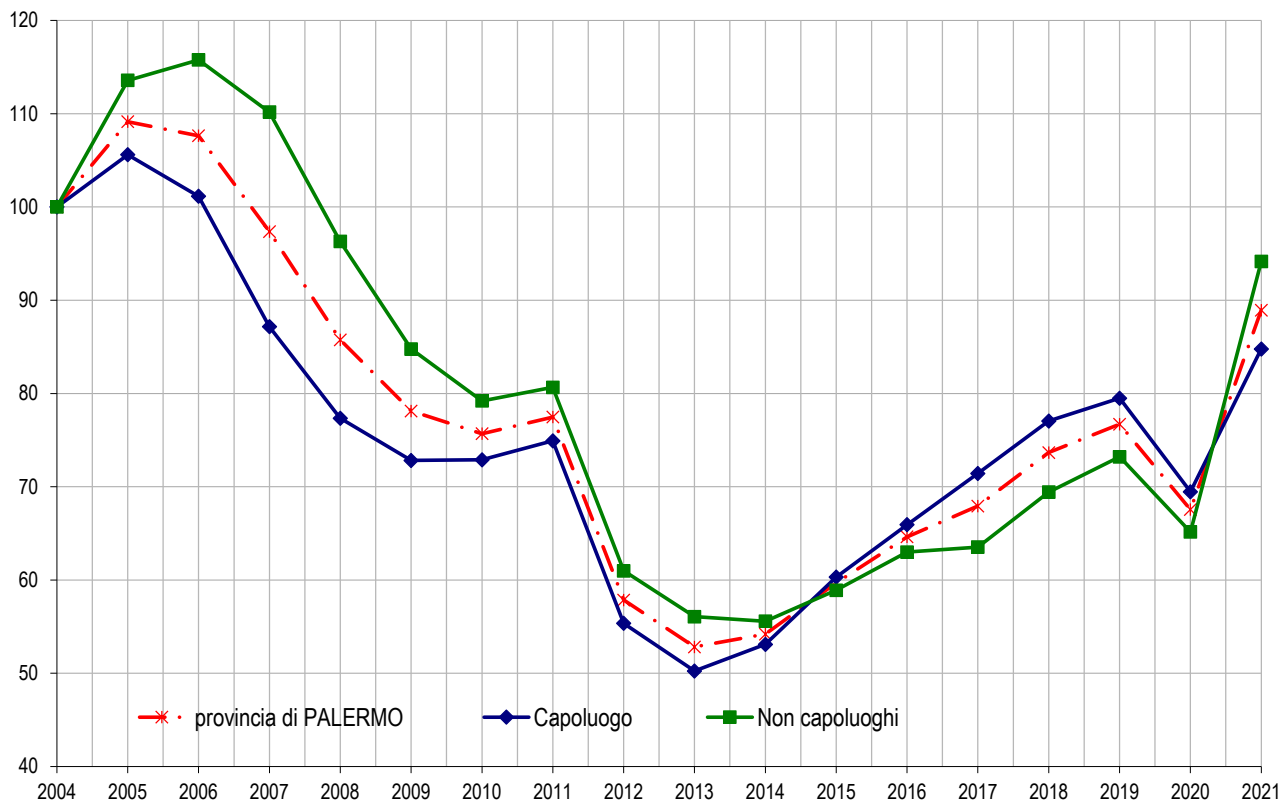


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

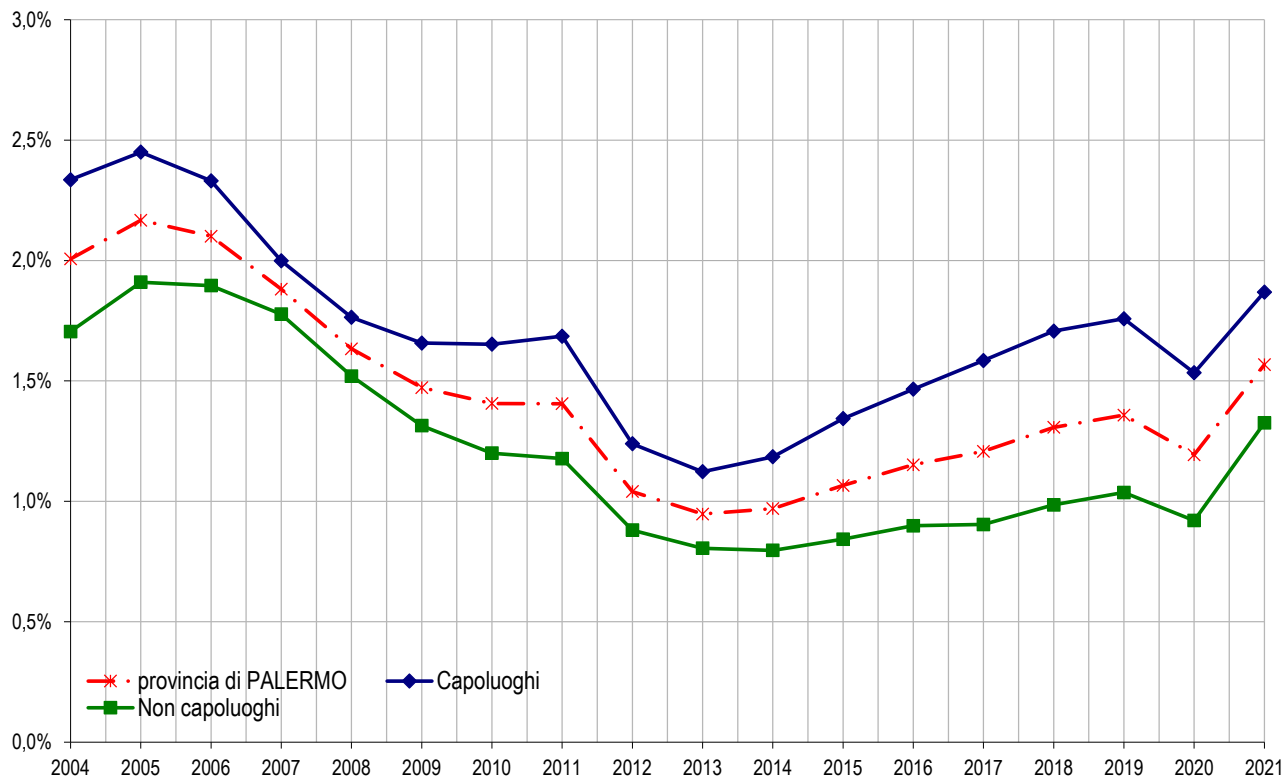
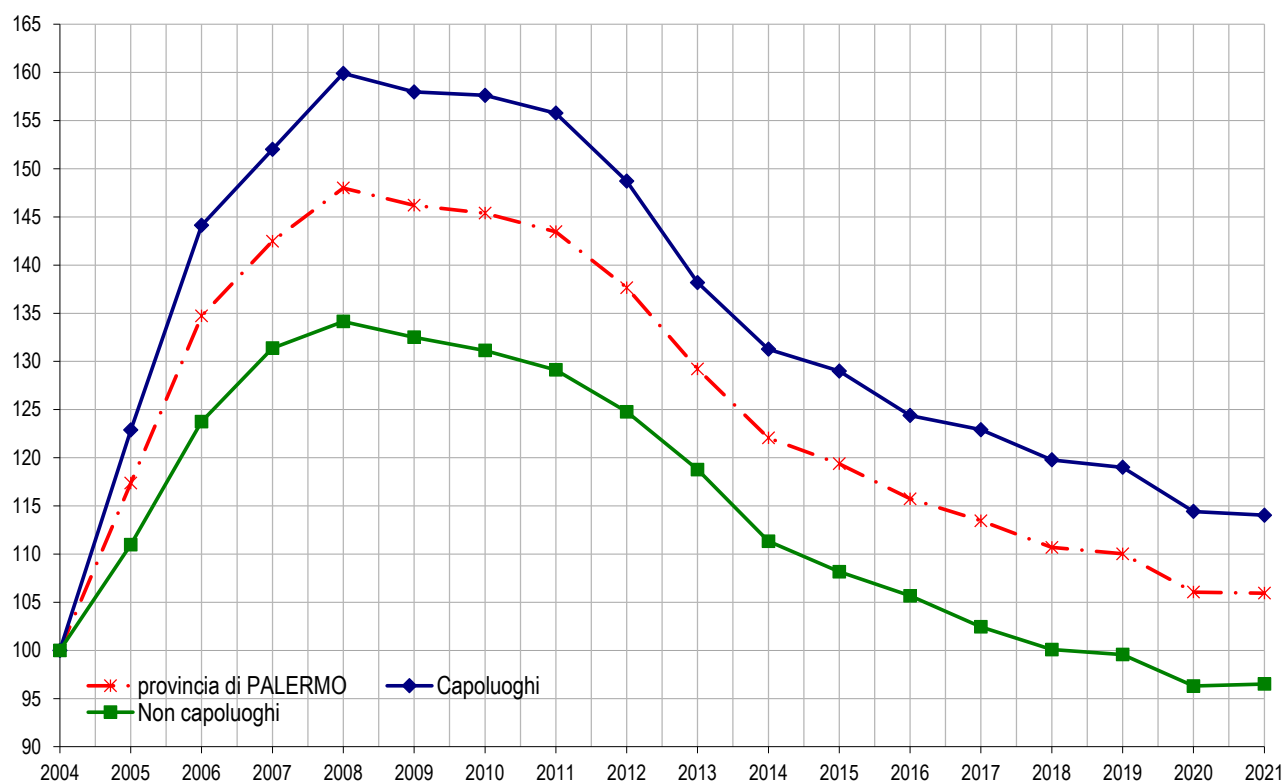




Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	380	-0,7%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	577	-0,3%
COMUNI MADONITI	445	-0,5%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	789	0,2%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	970	0,9%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	576	-0,2%
FASCIA MERIDIONALE	409	-0,5%
ISOLA DI USTICA	1.202	1,3%
<b>PALERMO CAPOLUOGO</b>	<b>1.153</b>	<b>-0,3%</b>
<b>PROVINCIA DI PALERMO</b>	<b>886</b>	<b>-0,1%</b>

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





Danisinni (+0,8%), Fascia Costiera Nord (+0,6%), Borgo Vecchio – Arenella – Vergine Maria (+0,7%). Le variazioni negative sono quelle relative alle macroaree Periferica e suburbana Sud (- 2,0%), Libertà, Politeama, San Francesco Carella (-1,3%), Periferica e Suburbana Ovest (-1,1%). I singoli valori unitari medi riscontrati riportano un massimo di 1.616 €/m<sup>2</sup> per la macroarea Libertà, Politeama, San Francesco Carella, ed un minimo, pari a 932 €/m<sup>2</sup>, per la macroarea Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse distribuzioni di NTN nelle zone del capoluogo. Da essa si rileva che solo una zona OMI, la semicentrale "C1", supera un numero di NTN di 500; le maggior parte delle rimanenti zone ha invece un numero di transazioni inferiori a 200.

Nella mappa in Figura 14 le diverse gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo. Spiccano le zone del Centro Storico-Danisinni (il valore massimo IMI si rileva nella zona B13).

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. Si notano i massimi differenziali (tra 1,5 e 2) con riferimento alle zone B20-Delim:XXSett-Corleo-Politeama-Villareale-R. Settimo-Cavour-Roma (per la localizzazione della zona B20 si veda l'ingrandimento a destra della Figura 12) e E3-R.Margherita-Mondello Valdesi-Tolomea-M.Alliata-Mondello Paese.

Le tabelle da 13 a 23 analizzano, nel dettaglio delle singole zone OMI, gli andamenti del numero di NTN, IMI e quotazione media: la zona dove si concentrano maggiormente le transazioni risulta la zona C1-Scuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Gallei (Tabella 19) con NTN pari a 788, i valori IMI più elevati si registrano nella zona B13 - Delimitazione: Macqueda – V. Emanuele – Bonello – Amedeo – San Vito (Tabella 14) con IMI pari a 3,08%.

Infine, le quotazioni medie più elevate interessano la zona B20 - Delim: XX Sett-Corleo-Politeama-Villareale-R. Settimo-Cavour-Roma (Tabella 20), con 2013 €/m<sup>2</sup> e la zona E3 - R. Margherita-Mondello Valdesi-Tolomea-M. Alliata-Mondello Paese (Tabella 17), con 1829 €/m<sup>2</sup>.

I valori medi più bassi si registrano nella zona R2 - Zona Rurale Nord Ovest (Tabella 20) con 790 €/m<sup>2</sup>.

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCOLN	844	10,8%	2,0%	0,20	13,9%
CENTRO STORICO-DANISINNI	727	15,3%	2,7%	0,36	11,9%
FASCIA COSTIERA NORD	242	12,8%	1,4%	0,16	4,0%
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	607	18,9%	1,6%	0,26	10,0%
SUBURBANA NORD	302	35,5%	1,5%	0,40	5,0%
LIBERTA, POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	141	-2,2%	1,4%	-0,03	2,3%
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	649	27,1%	2,2%	0,47	10,7%
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	1.112	27,0%	1,9%	0,41	18,3%
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	665	39,6%	1,8%	0,51	10,9%
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	256	23,0%	1,2%	0,23	4,2%
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	513	31,5%	2,1%	0,49	8,4%
ND	31	-30,6%	1,0%	-0,45	0,5%
<b>PALERMO</b>	<b>6.088</b>	<b>21,7%</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,33</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCOLN	996	-1,4%
CENTRO STORICO-DANISINNI	1.055	0,8%
SUBURBANA NORD	1.268	0,2%
FASCIA COSTIERA NORD	1.481	0,6%
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	932	-0,9%
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	1.065	-0,1%
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	1.414	-0,5%
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	1.134	-1,1%
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	969	-2,0%
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	1.144	0,7%
LIBERTA, POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	1.616	-1,3%
<b>PALERMO</b>	<b>1.161</b>	<b>-0,4%</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

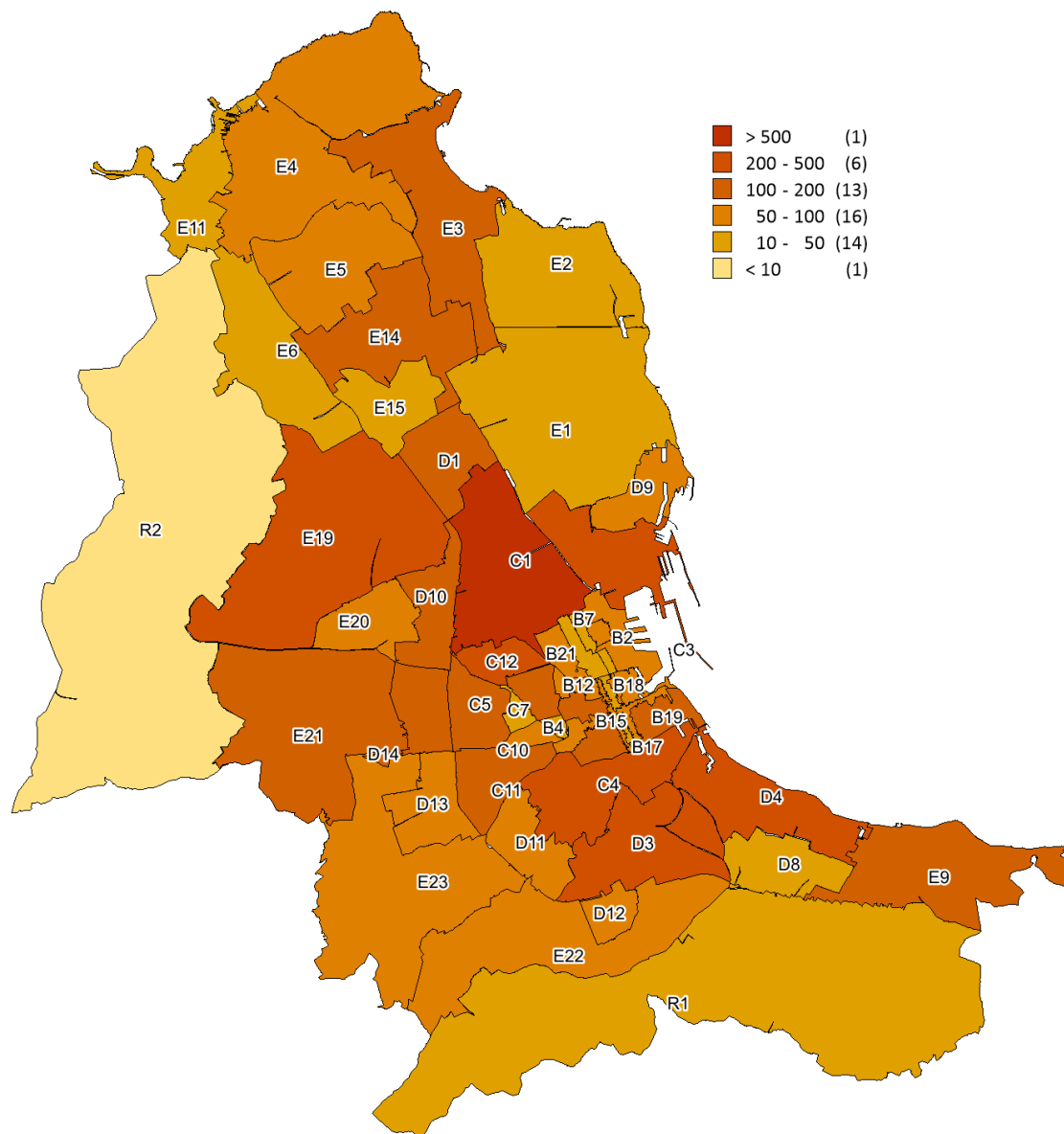


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

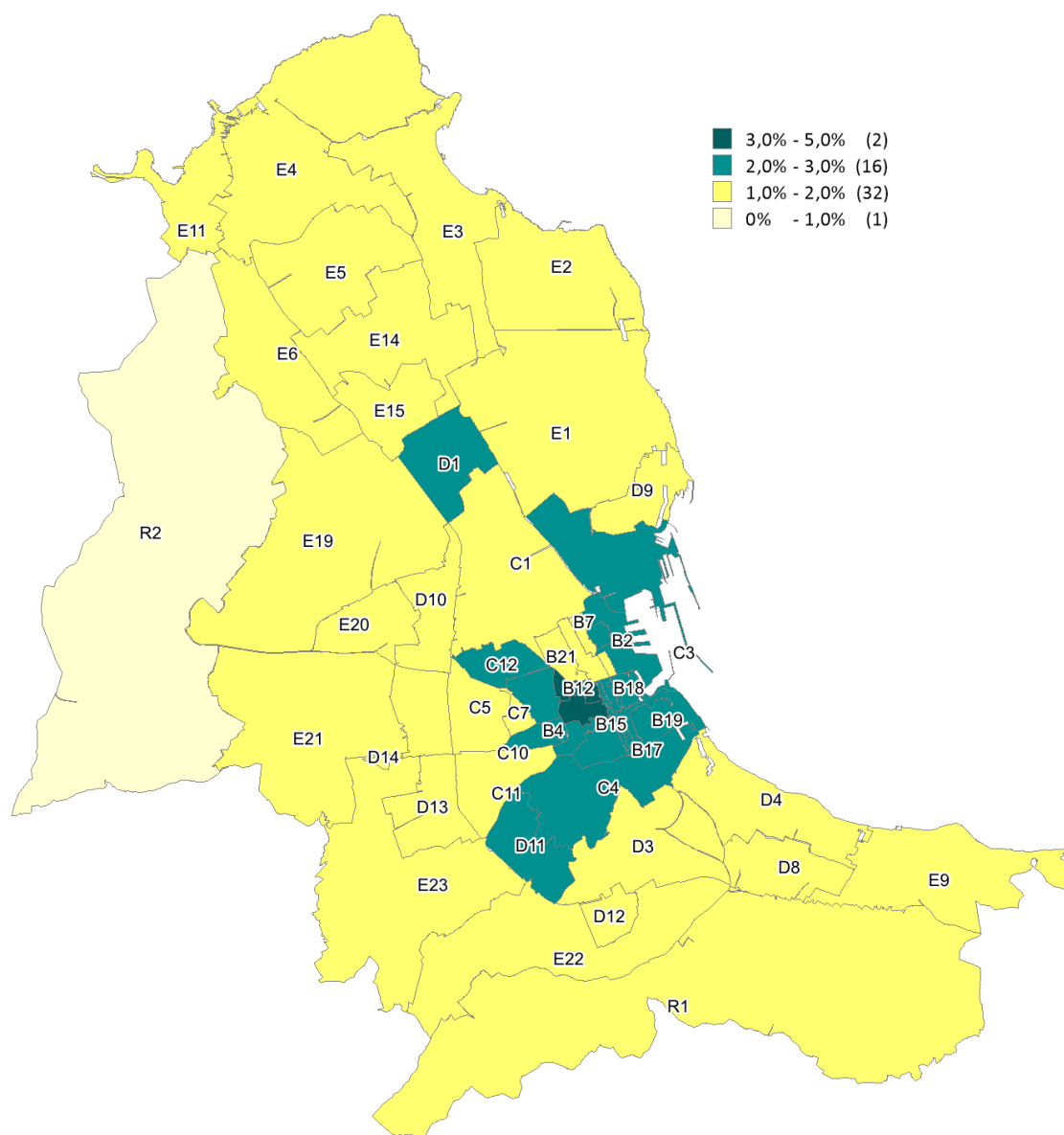


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

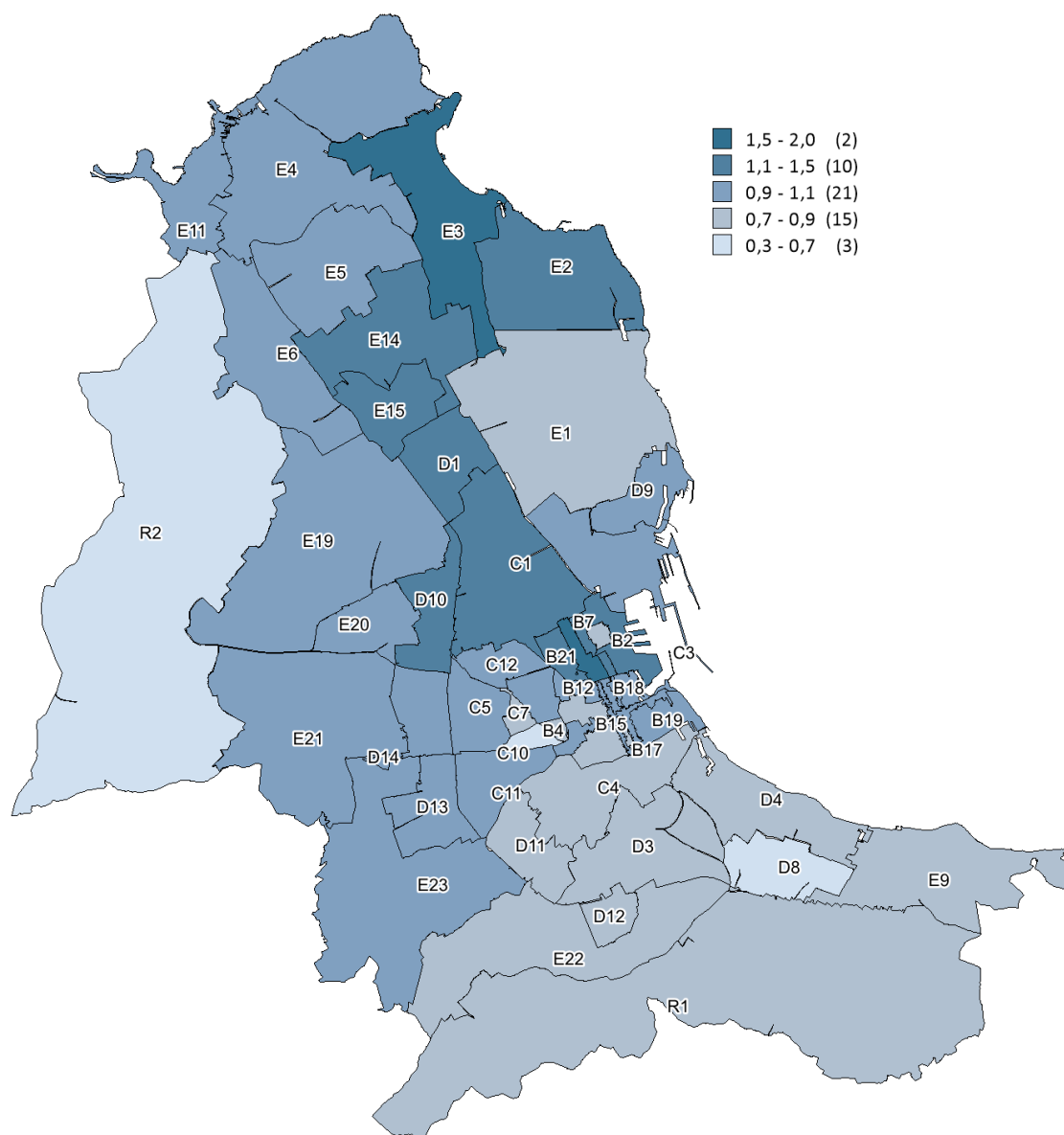


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C11	DELIMITAZIONE: PITRE-CAPPUCCINI-PISANI-ALTOFONTE-REGIONE SICILIANA	195	9,8%	1,89%	1.060	-3,5%
C4	E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO	496	4,7%	2,13%	931	-0,8%
D11	ZONA DI ESPANSIONE TRA VIA ALTOFONTE E VIA ROCCELLA	60	12,8%	2,07%	1.013	-0,2%
D13	VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA	93	63,8%	1,82%	1.154	-0,1%
<b>CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCOLN</b>		<b>844</b>	<b>10,8%</b>	<b>2,03%</b>	<b>996</b>	<b>-1,4%</b>

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Centro Storico-Danisinni

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B12	MASSIMO-PIGNATELLI ARAGONA-GOETHE-V.E.ORLANDO-AMICO	63	41,4%	3,02%	1.205	2,0%
B13	DELIMITAZIONE: MAQUEDA-V.EMANUELE-BONELLO-AMEDEO-SAN VITO	128	33,5%	3,08%	991	0,3%
B14	VITTORIO EMANUELE-MAQUEDA-ROMA	62	-8,6%	2,49%	1.223	2,0%
B15	DELIMITAZIONE: VITTORIO EMANUELE-MAQUEDA-TUKORY-RE RUGGERO	133	23,0%	2,50%	929	0,8%
B16	DELIMITAZIONE: MAQUEDA-VITTORIO EMANUELE-ROMA-CAVOUR	35	34,3%	2,42%	1.244	1,2%
B17	DELIMITAZIONE: MAQUEDA-VITTORIO EMANUELE-ROMA-GIULIO CESARE	26	6,1%	2,78%	1.013	-0,2%
B18	DELIMITAZIONE: CAVOUR-ROMA-VITTORIO EMANUELE-CRISPI	59	-23,2%	2,94%	1.125	-1,0%
B19	DELIMITAZIONE: VITTORIO EMANUELE-FORO ITALICO-LINCOLN-ROMA	119	-1,6%	2,79%	1.265	1,3%
B4	DOSSUNA-COLONNA ROTTA-ALBERTO AMEDEO	32	75,0%	2,58%	860	-0,4%
C10	RIONE DANISINNI	70	46,7%	2,51%	756	0,2%
<b>CENTRO STORICO-DANISINNI</b>		<b>727</b>	<b>15,3%</b>	<b>2,72%</b>	<b>1.055</b>	<b>0,8%</b>

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Fascia Costiera Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E11	SFERRACAVALLO PAESE-BAIA DEL CORALLO	39	-17,9%	1,02%	1.208	-2,0%
E2	ADDAURA	18	-34,3%	1,32%	1.519	-2,8%
E3	R.MARGHERITA-MONDELLO VALDESI-TOLOMEA-M.ALLIATA-MONDELLO PAESE	104	66,4%	1,62%	1.829	1,6%
E4	PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE	81	5,3%	1,46%	1.261	1,8%
<b>FASCIA COSTIERA NORD</b>		<b>242</b>	<b>12,8%</b>	<b>1,41%</b>	<b>1.481</b>	<b>0,6%</b>



Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D3	FALSOMIELE-ORETO-GUADAGNA- BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO	230	28,9%	1,66%	933	-3,7%
D4	S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE- SETTECANNOLI	235	19,6%	1,52%	975	1,4%
D8	STAZIONE BRANCACCIO-TORRELUNGA- GIAFAR-CONTE FEDERICO-PECORAINO	34	-32,2%	1,28%	793	-0,5%
E9	ACQUA DEI CORSARI -GALLETTI-FIGURELLA	108	26,3%	1,95%	880	-0,4%
<b>FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO</b>		<b>607</b>	<b>18,9%</b>	<b>1,62%</b>	<b>932</b>	<b>-0,9%</b>

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Liberta, Politeama, S. Francesco Carella

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B20	DELIM:XX SETT-CORLEO-POLITEAMA- VILLAREALE-R.SETTIMO-CAVOUR-ROMA	32	-15,9%	1,31%	2.013	-3,0%
B21	DELIMIT: XX SETT-LA FARINA-CUSMANO- LATINI-S.F.DA PAOLA-P.UNGHERIA	67	-3,1%	1,40%	1.519	-0,4%
B22	DELIM:VIA ROMA-CAVOUR- P.PE DI SCORDIA- E. AMARI	10	-42,9%	1,14%	1.350	-0,9%
B23	DELIM: VIA DELLE CROCI-CORLEO-P.STURZO- U.BASSI ALBANESE-ORSINI	32	61,7%	1,85%	1.469	-0,4%
<b>LIBERTA, POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA</b>		<b>141</b>	<b>-2,2%</b>	<b>1,44%</b>	<b>1.616</b>	<b>-1,3%</b>

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO- FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO	189	16,1%	2,24%	1.066	0,1%
C12	LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE- STAZIONE LOLLI	239	39,6%	2,57%	1.070	-0,3%
C5	PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI	180	26,4%	1,94%	1.104	-0,1%
C7	ZISA-GUERRAZZI-CARDINALE TOMASI	42	19,7%	1,88%	875	-0,4%
<b>NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO</b>		<b>649</b>	<b>27,1%</b>	<b>2,22%</b>	<b>1.065</b>	<b>-0,1%</b>

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C1	SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI	788	25,8%	1,88%	1.456	0,0%
D1	CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI- NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA- V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO	195	32,8%	2,19%	1.328	-2,8%
D10	DI BLASI-RUGGIERI-DA VINCI-ANGELICO- BADIA-MICHELANGELO-MANDALA	129	26,0%	1,85%	1.273	-0,7%
<b>NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI</b>		<b>1.112</b>	<b>27,0%</b>	<b>1,93%</b>	<b>1.414</b>	<b>-0,5%</b>

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferica e Suburbana Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D14	DELIMITAZIONE:DI BLASI- R. SICILIANA-PITRE- AEREOPORTO BOCCADIFALCO	110	34,8%	1,73%	1.137	-0,4%
E19	CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP- BORGO NUOVO-MANGO	338	44,3%	1,97%	1.154	-1,5%
E20	BADIA-ANGELICO-DA VINCI-RUGGIERI- CASTELLANA-MICHELANGELO	81	13,1%	1,94%	1.193	1,3%
E21	BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO	133	54,1%	1,51%	1.083	-1,9%
R2	ZONA RURALE NORD OVEST	2	0,0%	0,49%	790	-0,6%
<b>PERIFERICA E SUBURBANA OVEST</b>		<b>665</b>	<b>39,6%</b>	<b>1,80%</b>	<b>1.134</b>	<b>-1,1%</b>

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferica e Suburbana Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D12	BONAGIA	57	75,8%	1,86%	960	-0,4%
E22	VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE- BRASCA	72	-9,8%	1,09%	968	-1,1%
E23	OSPEDALE INGRASSIA - MOLARA- PAGLIARELLI-RISERVA REALE-VILLA NAVE	78	8,9%	1,10%	1.053	-4,1%
R1	ZONA SUD EST A DESTINAZIONE AGRICOLA	49	101,2%	1,16%	838	-0,4%
<b>PERIFERICA E SUBURBANA SUD</b>		<b>256</b>	<b>23,0%</b>	<b>1,22%</b>	<b>969</b>	<b>-2,0%</b>

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B2	CRISPI-UCCIARDONE-PORTO	70	61,6%	2,43%	1.291	-0,6%
B7	BORGO VECCHIO	66	14,6%	2,50%	916	0,3%
C3	IMP.RE FEDERICO-AUTONOMIA SICILIANA- CANTIERI-ACQUASANTA	288	29,9%	2,15%	1.163	1,2%
D9	THAON DE REVEL-CARD. RAMPOLLA-PAPA SERGIO I-ARENELLA	70	20,3%	1,53%	1.185	0,4%
E1	FAVORITA-MONTE PELLEGRINO-VERGINE MARIA	18	108,8%	1,29%	950	-0,4%
<b>PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA</b>		<b>513</b>	<b>31,5%</b>	<b>2,06%</b>	<b>1.144</b>	<b>0,7%</b>

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Suburbana Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E14	PALLAVICINO-S.FILIPPO NERI-F.DO PATTI- TRAPANI PESCIA	152	34,5%	1,33%	1.274	0,6%
E15	SAN LORENZO	47	21,9%	1,72%	1.275	1,3%
E5	CARDILLO-LANZA DI SCALEA-OLIMPO	85	58,2%	1,92%	1.263	-1,4%
E6	PARCO DEI PRINCIPI-UGO LA MALFA-V.GIOE	19	3,8%	1,62%	1.207	-0,1%
<b>SUBURBANA NORD</b>		<b>302</b>	<b>35,5%</b>	<b>1,53%</b>	<b>1.268</b>	<b>0,2%</b>

## FOCUS provinciale - Agrigento

In questo focus è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Agrigento, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

I 43 comuni della provincia di Agrigento sono stati raggruppati in dieci macroaree comprensive del capoluogo: *Agrigento Capoluogo*, *Costa Sud Est*, *Costa Sud Ovest*, *Foce del Platani*, *Isole Pelagie*, *Monti Sicani*, *Sorgente Verdura*, *Valle del Belice*, *Zolfare*, *Zona dei Bacini*.

L'analisi del mercato immobiliare residenziale della provincia di Agrigento con riferimento all'anno 2021 (Tabella 24), registra un aumento del numero di transazioni normalizzate (NTN) pari al 39,8% rispetto all'anno 2020. Il totale delle transazioni dell'intera provincia è pari a 3.541. Tutte le macroaree hanno avuto un aumento del numero di transazioni normalizzate, con la punta più significativa, pari a 76%, registrata nella macroarea *Foce del Platani*, seguita dalle macroaree *Isole Pelagie* (74,8%), *Zolfare* (55,1%), *Costa Sud Est* (45,9%), *Zona dei Bacini* (45%), *Monti Sicani* (39,7%), *Valle del Belice* (35,7%), *Agrigento Capoluogo* (30%), *Costa Sud Ovest* (19,6%) ed infine *Sorgente Verdura* (11,4%),

L'intensità del Mercato immobiliare (IMI), nell'anno di riferimento per l'intera provincia, ha segnalato una percentuale dell'1,1%. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione di immobili residenziali, rispetto allo stock complessivo, pari all'1,4%, in aumento rispetto all'anno precedente (+0,34).

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 2021, rispetto all'anno precedente si segnala una forte crescita delle transazioni sia nel capoluogo che nei comuni non capoluogo e, conseguentemente nell'intera provincia.

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 fino al 2019. L'IMI del capoluogo, sempre superiore a quello dell'intera provincia e ai comuni non capoluogo, ha un andamento pressoché simile fino al 2019, ad eccezione del triennio 2013-2015. Nel 2021 si registra un aumento dell'IMI riferito sia al capoluogo che ai comuni non capoluogo ed all'intera provincia.

La quotazione media per unità di superficie, su base provinciale per l'anno 2021 (Tabella 25) è di 594 €/m<sup>2</sup>, con una riduzione pari al -4,0% rispetto all'anno precedente. Nessuna macroarea ha evidenziato un aumento della quotazione media per unità di superficie. Il maggiore decremento (-5,7%) si è avuto nella macroarea *Monti Sicani*, seguito dai cali registrati nelle macroaree *Valle del Belice* (-5,6%), *Sorgente Verdura* (-5,4%), *Zolfare* (-5,3%), *Costa Sud Ovest* (-5,2%), *Foce del Platani* (-5,1%), *Agrigento Capoluogo* (-3,4%), *Zona dei Bacini* (-3,4%), per finire con *Costa Sud Est* (-1,8%). La maggiore quotazione media per unità di superficie di riferimento, pari a 1.013 €/m<sup>2</sup>, si è registrata ancora una volta nella macroarea provinciale *Isole Pelagie*, seguita da *Agrigento Capoluogo* con 841 €/m<sup>2</sup>, *Costa Sud Ovest* con 742 €/m<sup>2</sup>, *Foce del Platani* con 665 €/m<sup>2</sup>, *Costa Sud Est* con 627 €/m<sup>2</sup>, *Zona dei Bacini* con 511 €/m<sup>2</sup>, *Zolfare* con 419 €/m<sup>2</sup>, *Monti Sicani* con 418 €/m<sup>2</sup>, *Valle del Belice* con 363 €/m<sup>2</sup> ed infine *Sorgente Verdura* con 335 €/m<sup>2</sup>.

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 a decrescere dal 2012 al 2021. 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. Andamento confermato anche nell'ultimo anno.

## La provincia – Agrigento

Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento



Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COSTA SUD EST	496	45,9%	1,1%	0,34	14,0%
COSTA SUD OVEST	598	19,6%	1,2%	0,19	16,9%
FOCE DEL PLATANI	362	76,0%	1,4%	0,60	10,2%
ISOLE PELAGIE	44	74,8%	0,8%	0,34	1,2%
MONTI SICANI	271	39,7%	0,8%	0,22	7,7%
SORGENTE VERDURA	39	11,4%	0,7%	0,07	1,1%
VALLE DEL BELICE	141	35,7%	1,0%	0,27	4,0%
ZOLFARE	312	55,1%	0,8%	0,29	8,8%
ZONA DEI BACINI	689	45,0%	1,0%	0,30	19,5%
<b>AGRIGENTO CAPOLUOGO</b>	<b>589</b>	<b>30,0%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,34</b>	<b>16,6%</b>
<b>PROVINCIA DI AGRIGENTO</b>	<b>3.541</b>	<b>39,8%</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,30</b>	<b>100,0%</b>

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

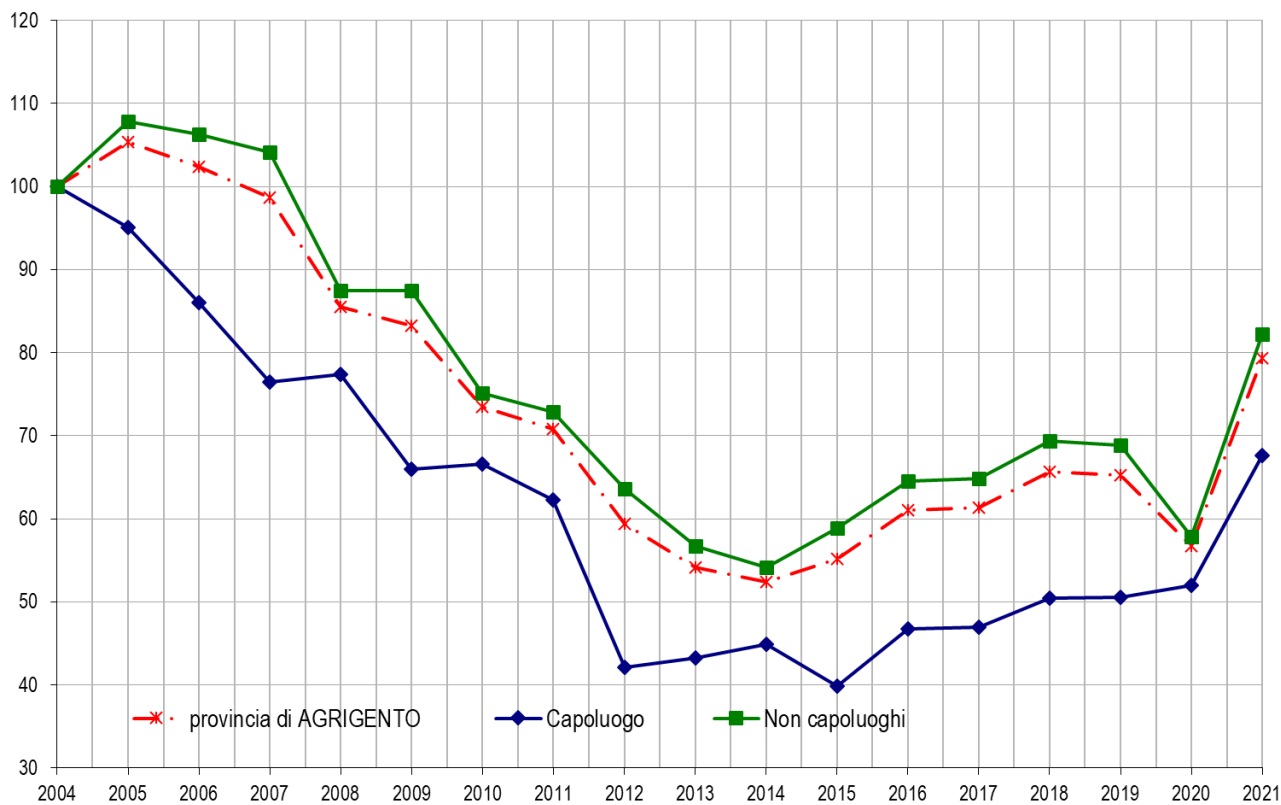


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

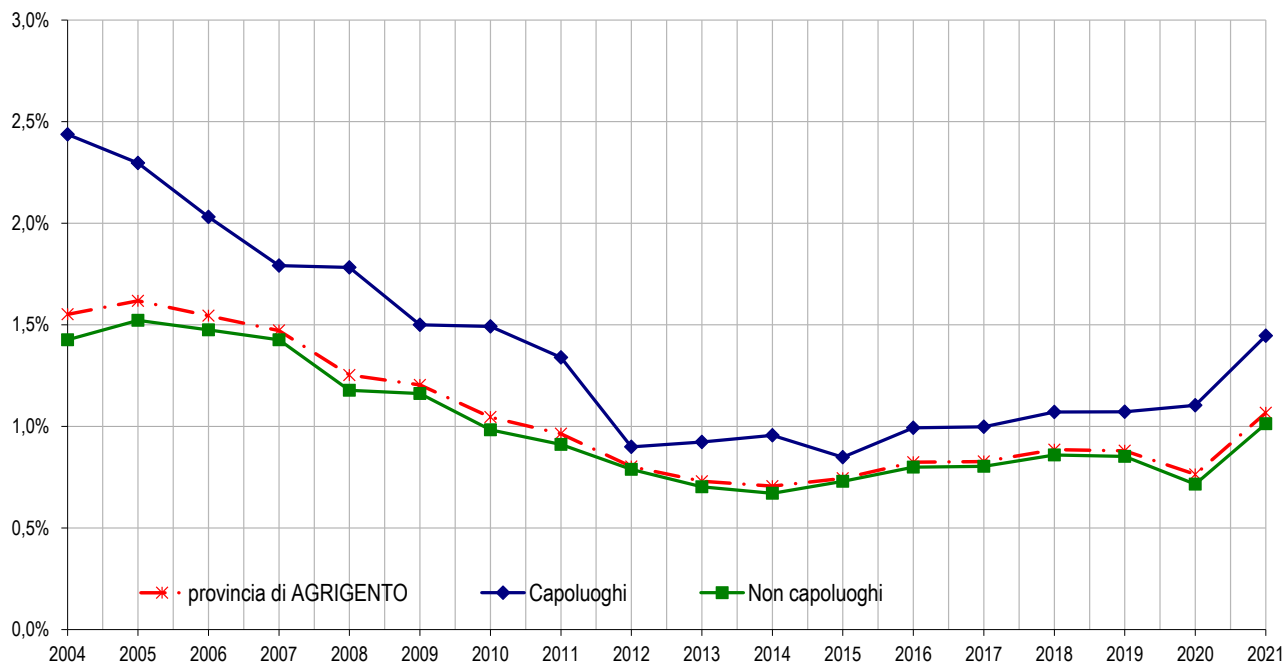
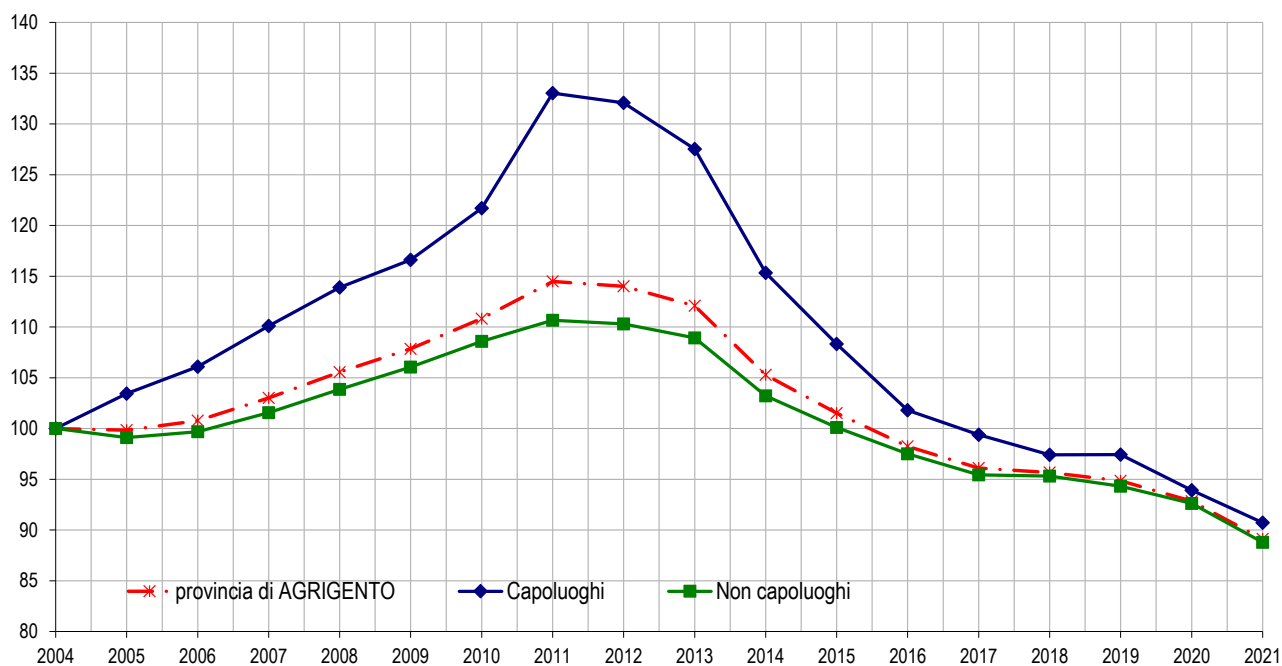


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COSTA SUD EST	627	-1,8%
COSTA SUD OVEST	742	-5,2%
FOCE DEL PLATANI	665	-5,1%
ISOLE PELAGIE	1.013	-1,3%
MONTI SICANI	418	-5,7%
SORGENTE VERDURA	335	-5,4%
VALLE DEL BELICE	363	-5,6%
ZOLFARE	419	-5,3%
ZONA DEI BACINI	511	-3,4%
<b>AGRIGENTO CAPOLUOGO</b>	<b>841</b>	<b>-3,4%</b>
<b>PROVINCIA DI AGRIGENTO</b>	<b>594</b>	<b>-4,0%</b>

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



## Il comune – Agrigento

Dall'analisi del mercato immobiliare residenziale del capoluogo, con riferimento all'anno 2021 (Tabella 26), emerge che il valore più alto di transazioni normalizzate (NTN), pari a 99, si rileva ancora una volta nella zona centrale OMI "B7" (Vecchio Centro Storico), seguito dalla zona suburbana "E1" (San Leone) con 69 compravendite, zona suburbana "E2" (Loc.tà Villaggio Mosè) con 63 NTN, zona periferica "D2" (Manzoni, La Malfa etc) con 39 transazioni e la zona semicentrale "C1" (via Bologna, 2° tratto via Imera ecc.) con 35 trasferimenti. Le restanti zone oscillano da un massimo di 33 transazioni normalizzate nella zona E4 (Località Monserrato Villasetta) fino ad arrivare ad una sola transazione nella zona E9 (frazione San Michele). Si evince, inoltre, che la maggiore quotazione media, pari a 1.479 €/m<sup>2</sup>, si è registrata nella zona suburbana "E1" (San Leone località balneare), seguita dalla zona centrale "B6" (Viale della Vittoria ecc.) con 1.294 €/m<sup>2</sup>, zona suburbana "E10" (Villaggio Peruzzo e dintorni) con 1.283 €/m<sup>2</sup>, zona suburbana "E7" (Viale Le Dune e traverse) con 1.099 €/m<sup>2</sup>, zona suburbana "E8" (Località Le Dune ecc.) con 1.043 €/m<sup>2</sup>, zona centrale "B4" (primo tratto Via Atenea ecc.) con 1.035 €/m<sup>2</sup>, zona suburbana "E2" (Località Villaggio Mosè) con 923 €/m<sup>2</sup>, zona centrale "B1" (via Pirandello ecc.) con 918 €/m<sup>2</sup> e zona periferica "D3" con 906 €/m<sup>2</sup>. Le restanti zone oscillano da un massimo di 874 €/m<sup>2</sup> della zona centrale "B3" (1tr v. Cicerone-S.Vito-De Gasperi-1tr Picone) fino ad arrivare a 250 €/m<sup>2</sup> della zona suburbana "E6" (limitrofa all'abitato di Favara).

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Agrigento

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	V.PIRANDELLO-1TR PORTA DI MARE-EMPEDOCLE-ULTIM. TR. VIA ATENEA	17	142,9%	1,38%	918	-4,1%
B2	1TR.VIA IMERA-TRATTO CENTRALE DI VIA GIOENI	13	40,5%	1,52%	674	-5,8%
B3	1TR.V.CICERONE-S.VITO-DE GASPERI-1TR.PICONE	6	229,7%	1,09%	874	-8,6%
B4	1TR.V.ATENEA-C.BATTISTI-P.ZZA A.MORO-VITT.EMANUELE-1TR VIA GIOENI-1TR VIA AKRONE	3	-54,7%	0,89%	1.035	-3,7%
B6	VIALE DELLA VITTORIA- VIA GIOVANNI XXIII	14	-4,5%	1,61%	1.294	-5,5%
B7	VECCHIO CENTRO STORICO	99	31,8%	1,97%	561	2,5%
C1	V.BOLOGNA-2TR V.IMERA-V.MANZONI-V.DANTE-V.CALLICRATIDE-ESSENETO-STURZO-XXV APRILE-ULT. TR. VIA GIOENI	35	9,2%	1,21%	661	-2,2%
C2	V. PAPA LUCIANI-2*TR VIA CICERONE-V.BRUCCOLERI-VIA RAGAZZI DEL '99	11	258,3%	2,12%	571	-4,6%
C3	V.TORTORELLE-RAPISARDI-PISACANE-MICCA-CAIROLI-PILO-CONFALONIERI-SOLFERINO-PACE	13	-3,7%	2,50%	431	-5,2%
D1	QUADR.SPINASANTA-V.REG.SICILIANA-CIMARRA-MATTARELLA-MAZZINI	19	-37,5%	0,88%	728	-1,9%
D2	MANZONI (ZONA STADIO), LA MALFA, ESSENETO, PETRARCA, GAGLIO,GRACEFFO,TONIOLO	39	38,6%	1,55%	741	-3,4%
D3	CONTRADA CALCARELLE (ZONA A RIDOSSO DELL'UNIVERSITA)	3	-40,0%	1,22%	906	-3,3%
E1	SAN LEONE	69	59,0%	2,22%	1.479	-4,8%
E10	VILLAGGIO PERUZZO E DINTORNI	19	22,1%	1,25%	1.283	-1,6%
E2	LOC.TA VILLAGGIO MOSE	63	56,5%	1,58%	923	0,7%
E3	LOC.TA FONTANELLE	31	53,8%	1,27%	700	-4,3%
E4	LOC.TA MONSERRATO-VILLASETA	33	25,8%	1,25%	700	-4,3%
E5	LOC.TA MONTAPERTO-GIARDINA GALLOTTI	11	264,2%	0,74%	348	0,0%
E6	ZONA LIMITROFA ABITATO DI FAVARA (FAVARA OVEST)	0	nd	nd	250	0,0%
E7	VIALE LE DUNE E TRAVERSE	9	0,0%	1,00%	1.099	-5,0%
E8	LOCALITA LE DUNE-CANNATELLO (DA VIA MAGELLANO A FIUME NARO)	25	54,2%	1,40%	1.043	-0,3%
E9	FRAZIONE SAN MICHELE	1	-50,0%	0,47%	650	0,0%
R1	ZONA RURALE	32	11,7%	1,05%	525	-7,6%
nd	nd	24	49,3%	1,49%	nd	nd
<b>AGRIGENTO</b>		<b>589</b>	<b>30,0%</b>	<b>1,43%</b>	<b>803</b>	<b>-2,8%</b>



## FOCUS provinciale - Caltanissetta

In questo focus è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Caltanissetta, suddivisa in 8 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20): *Colline Centro-Occidentali, Colline del Golfo, Colline dell'Imera Meridionale, Collina delle Solfare, Gela, San Cataldo, Vallone di Mussomeli, Caltanissetta Capoluogo*.

L'analisi del mercato immobiliare residenziale della provincia di Caltanissetta con riferimento all'anno 2021 (Tabella 27), registra un aumento del numero di transazioni normalizzate (NTN) pari al 40,9% rispetto all'anno 2020. Il totale delle transazioni dell'intera provincia è pari a 2.455. Tutte le macroaree hanno avuto un aumento del numero di transazioni normalizzate, con la punta più significativa, pari a 76,5%, registrata nella macroarea *Colline Centro-Occidentali*, seguita dalle macroaree *San Cataldo* (45,1%), *Vallone di Mussomeli* (44,6%), *Colline del Golfo* (43,8%), *Colline delle Solfare* (41,2%), *Caltanissetta Capoluogo* (40,6%), *Gela* (34,6%), ed infine *Colline dell'Imera Meridionale* (0,6%),

L'intensità del Mercato immobiliare (IMI), nell'anno di riferimento per l'intera provincia, ha segnalato una percentuale dell'1,3%. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione di immobili residenziali, rispetto allo stock complessivo, pari all'1,7%, in aumento rispetto all'anno precedente (+0,49).

*Come emerge dalla serie storica del numero indice NTN (*

*Figura 21), dopo un lungo periodo caratterizzato da un andamento generalmente decrescente, dal 2015 c'è stata una generale inversione di tendenza che nel 2019 registra uno stop agli incrementi, con una flessione maggiore nel capoluogo. Nell'anno 2021, si segnala una sostanziale ripresa per quanto riguarda l'indice NTN sia del capoluogo che per i comuni non capoluogo e per l'intera provincia.*

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 fino al 2018. L'IMI sia del capoluogo, che dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo, ha un andamento in flessione tra il 2018 ed il 2020. Nel 2021, rispetto all'anno precedente si segnala una forte crescita delle transazioni sia nel capoluogo che nei comuni non capoluogo e, conseguentemente, nell'intera provincia.

La quotazione media per unità di superficie, su base provinciale per l'anno 2021 (Tabella 28) è di 543 €/m<sup>2</sup>, con un aumento pari al 1,1% rispetto all'anno precedente. Il maggiore aumento si è registrato nella macroarea *Gela* (4,5%) seguita dalla macroarea *San Cataldo* (2,3%) e *Caltanissetta Capoluogo* (1%). Il maggiore decremento si ha invece nella macroarea *Colline del Golfo* (-2,7%), seguito dai cali registrati nelle macroaree *Vallone di Mussomeli* (-0,9%), *Colline Centro Occidentali* (-0,8%), *Colline delle Solfare* (-0,7%), *Colline dell'Imera Meridionale* (-0,4%). La maggiore quotazione media per unità di superficie di riferimento, pari a 657 €/m<sup>2</sup>, si è registrata nella macroarea provinciale *Gela*, seguita da *Caltanissetta Capoluogo* con 585 €/m<sup>2</sup>, *San Cataldo* con 517 €/m<sup>2</sup>, *Colline del Golfo* con 500 €/m<sup>2</sup>, *Colline delle Solfare* con 477 €/m<sup>2</sup>, *Vallone di Mussomeli* con 441 €/m<sup>2</sup>, *Colline Centro Occidentali* con 436 €/m<sup>2</sup>, ed infine *Colline dell'Imera Meridionale* con 411 €/m<sup>2</sup>.

La Figura 23 mostra, con riferimento all'andamento annuale dell'indice delle quotazioni del capoluogo, un forte aumento dei valori fino al 2007, successivamente, escludendo l'anno 2011, segue una continua fase di contrazione dei prezzi, che riporta le quotazioni dell'ultimo anno a valori poco maggiori a quelli registrati agli inizi della rilevazione (2004). Pari andamento hanno avuto gli indici dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo che, dopo un picco nel 2007, diminuiscono fino a una quasi sovrapposizione con l'indice del capoluogo. Nell'ultimo anno si registra una lieve ripresa dell'indice delle quotazioni sia per il capoluogo, che per i comuni non capoluogo e intera provincia.

## La provincia – Caltanissetta

Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta



Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COLLINE CENTRO-OCCIDENTALI	137	76,5%	1,1%	0,46	5,6%
COLLINE DEL GOLFO	382	43,8%	1,2%	0,37	15,6%
COLLINE DELL'IMERA MERIDIONALE	42	0,6%	0,6%	0,00	1,7%
COLLINE DELLE SOLFARE	210	41,2%	1,2%	0,34	8,5%
GELA	619	34,6%	1,3%	0,33	25,2%
SAN CATALDO	202	45,1%	1,5%	0,46	8,2%
VALLONE DI MUSSOMELI	202	44,6%	1,1%	0,33	8,2%
<b>CALTANISSETTA CAPOLUOGO</b>	<b>662</b>	<b>40,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,49</b>	<b>27,0%</b>
<b>PROVINCIA DI CALTANISSETTA</b>	<b>2.455</b>	<b>40,9%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,38</b>	<b>100,0%</b>

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

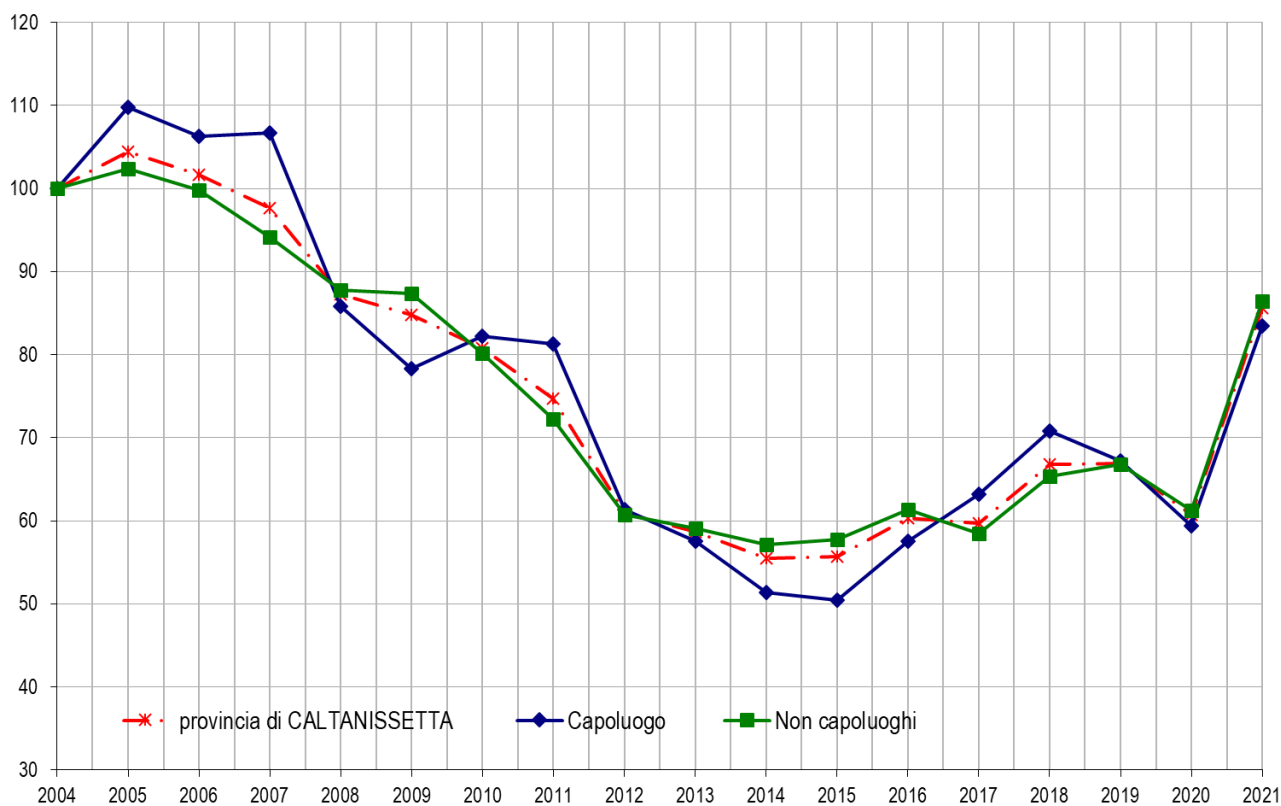


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

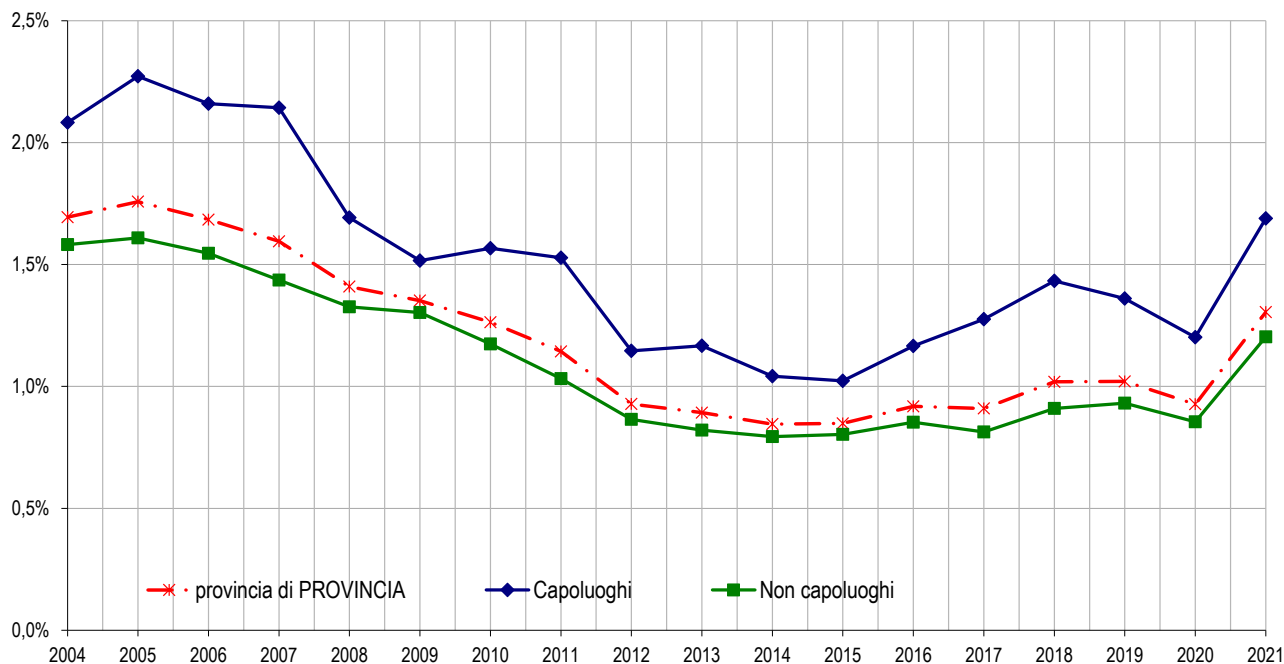
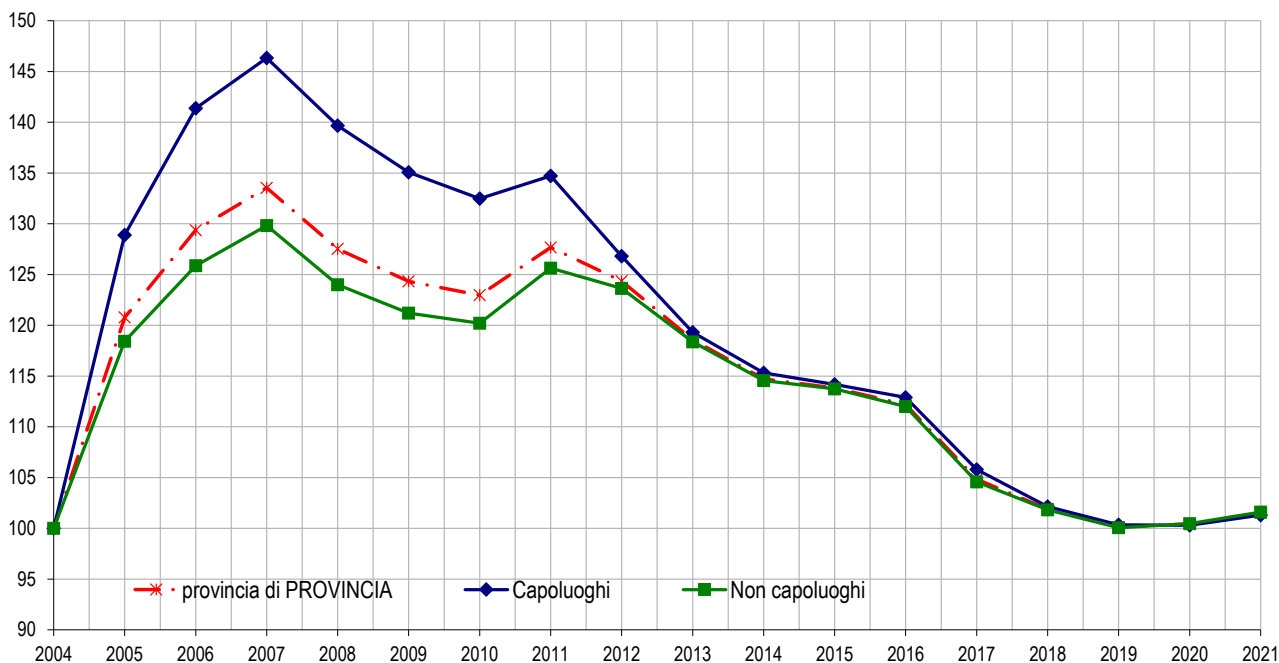


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COLLINE CENTRO-OCCIDENTALI	436	-0,8%
COLLINE DEL GOLFO	500	-2,7%
COLLINE DELL'IMERA MERIDIONALE	411	-0,4%
COLLINE DELLE SOLFARE	477	-0,7%
GELA	657	4,5%
SAN CATALDO	517	2,3%
VALLONE DI MUSSOMELI	441	-0,9%
<b>CALTANISSETTA CAPOLUOGO</b>	<b>585</b>	<b>1,0%</b>
<b>PROVINCIA DI CALTANISSETTA</b>	<b>543</b>	<b>1,1%</b>

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



## Il comune – Caltanissetta

Passando al dettaglio del comune di Caltanissetta (Tabella 29), si rileva, rispetto al 2020, un aumento delle compravendite del 40,6% con un valore di NTN, pari a 662 NTN. Nella stessa tabella sono esposti i volumi del NTN e l'indice IMI registrati nel 2021, per le singole zone OMI.

Le zone omogenee del Comune di Caltanissetta, che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, sono la zona "C3" (Viale Trieste ecc) (72 NTN) della fascia semicentrale e la zona R1 (101 NTN) della fascia extraurbana.

Le quotazioni medie delle zone OMI hanno avuto un lieve scostamento rispetto all'anno precedente, registrando comunque un aumento medio dell'1,5%. Si evidenzia la riduzione più significativa nelle zone OMI "D7" (Via Paladini ecc) (-4,3%) e "B1" (Quartiere Strada a Foglia) (-3,7%) mentre l'aumento maggiore nelle zone OMI "C1" (Via Vespri Siciliani ecc) (+15,3%) e "D1" (Quartiere S. Luca, via deli Orti) (+8,3%). Detta zona D1 risulta essere anche la più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni, con un valore medio di 815 €/m<sup>2</sup>. La quotazione media più bassa, pari a 240 €/m<sup>2</sup>, si rileva invece nella zona omi" B2" (Quartiere storico Santa Flavia e via Re D'Italia).

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Caltanissetta

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	QUARTIERE STRADA A FOGLIA	21	86,4%	1,88%	346	-3,7%
B2	QUARTIERE STORICO DI SANTA FLAVIA- VIA RE D'ITALIA	58	133,9%	2,39%	240	-2,0%
B4	PIAZZA GARIBALDI, C.SO V. EMANUELE, C.SO UMBERTO I (PARTE)	15	0,1%	1,14%	448	-0,1%
B6	QUARTIERI: PROVVIDENZA, SAN FRANCESCO C.SO UMBERTO I (PARTE)	56	35,8%	2,05%	241	-2,5%
B7	QUARTIERI: ANGELI, SAN DOMENICO, SANTA CROCE	25	23,0%	1,54%	226	-2,7%
C1	VIE: VESPRI SICILIANI, REDENTORE (P), G. CASCINO, PITRE	16	-3,7%	1,28%	529	15,3%
C2	VIE: DE GASPERI, SALLEMI, U. FOSCOLO, G. BOCCACCIO, KENNEDY	19	-18,5%	1,22%	666	5,5%
C3	V.LE TRIESTE. VIE: E. DE AMICIS, B. CROCE, PIAZZE: TRENTO, GIOVANNI XXIII	72	36,1%	2,00%	689	5,8%
C4	QUARTIERE SANTA PETRONILLA- CONTRADE: TUCARBO, SAN FILIPPO NERI	18	141,1%	1,88%	671	-0,1%
C5	V.LE MARGHERITA- VIE: N. COLAJANNI (P), NISCEMI (P)	24	53,7%	1,65%	556	0,2%
C6	V.LE REGIONE, SICILIA. VIE: MALTA, LEONE XIII	38	23,7%	1,76%	703	2,4%
D1	QUARTIERE S.LUCA- VIA DEGLI ORTI	26	63,6%	1,75%	815	8,3%
D10	CONTRADE: S. SPIRITO, S. GIULIANO, FIRRIO	7	133,3%	0,87%	711	0,0%
D11	ZONA INDUSTRIALE: CONTRADA CALDERARO	4	459,7%	3,44%	nd	nd
D12	ZONA INDUSTRIALE: CONTRADA GRÖTTICELLI (SCALO FERROVIARIO SAN CATALDO)	6	124,7%	2,16%	511	0,0%
D13	QUARTIERE VIA FILIPPO TURATI	41	76,4%	2,23%	538	0,9%
D2	QUARTIERE BALATE, QUARTIERE CALCARE, C/DA PINZELLI	47	42,1%	1,35%	703	-2,5%
D3	CONTRADA STAZZONE	5	-44,4%	0,77%	570	0,0%
D4	CONTRADA SANTA BARBARA	7	-40,7%	0,85%	538	-2,7%
D7	VIA F.PALADINI,VIA GUGLIELMO BORREMANS, VIA S. G. BOSCO	17	-14,8%	1,32%	631	-4,3%
D8	CONTRADE: NISCIMA, SAVARINO, PIAN DEL LAGO	26	56,1%	2,19%	666	2,2%
D9	V.LE L. MONACO- VIE: DUE FONTANE, POGGIO S. ELIA, P. LEONE. ZONA OSPEDALE	14	55,6%	1,57%	767	0,9%
R1	ZONE RURALI	101	52,4%	1,63%	424	1,3%
<b>CALTANISSETTA</b>		<b>662</b>	<b>40,6%</b>	<b>1,69%</b>	<b>531</b>	<b>1,5%</b>

## FOCUS provinciale – Catania

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sette macroaree: *Acese e Versante Sud-Orientale Etna*, *Catania Capoluogo*, *Hinterland Catanese*, *Ionica*, *Piana di Catania e Calatino*, *Versante Nord Etna*, *Versante Sud-Occidentale Etna* (Figura 24).

Nell'anno 2021 il mercato residenziale della Provincia di Catania (Tabella 30) fa registrare, rispetto al 2020, un sostanziale incremento delle compravendite pari al 35,1%. Il numero delle transazioni realizzate nel periodo di riferimento, pari a 10.501 NTN, è assorbito per il 33,5% dal capoluogo di provincia (3.523 NTN) e per il restante 66,5% dal resto della provincia (6.978 NTN).

Il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è assorbito per il 33,5% dalla macroarea *Catania Capoluogo*, per il 15,8% dalla macroarea *Hinterland Catanese*, per il 15,4% dalla macroarea *Acese e Versante Sud-Orientale Etna*, per il 14,3% dal "*Versante Sud-Occidentale Etna* e il restante 21,0% dalle altre macroaree tra le quali il *Versante Nord Etna* che incide solo per il 3,5%.

Tutte le macroaree fanno registrare variazioni percentuali positive di transazioni molto rilevanti rispetto al precedente periodo di rilevazione comprese tra il 30,9% della macroarea *Versante sud occidentale Etna* e il 59,2 % della macroarea *Ionica*.

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea *Hinterland Catanese* (2,2%), *Catania capoluogo* (2,1%), *Acese e Versante Sud-Orientale Etna* e *Ionica* (1,8%), mentre si attestano sotto l'1,7%, 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 fino al 2019, il sostanziale calo del 2020 (a causa della crisi pandemica) seguito da una sostanziale ripresa nel 2021.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 26) evidenzia dal 2005 una continua discesa dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013 seguito da una costante ripresa, che si arresta nel 2020, per poi riprendere nel corso del 2021.

Come indicato nella Tabella 31 le quotazioni medie più alte si registrano per la macroarea *Hinterland catanese* (1.112 €/m<sup>2</sup>) e per la macroarea *Catania Capoluogo* (1.105 €/m<sup>2</sup>), mentre le altre macroaree oscillano tra i 458 e i 931 €/m<sup>2</sup>.

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -3,2% della macroarea *Hinterland Catanese* e il -9,6% della *Ionica*.

L'indice delle quotazioni (Figura 27) dal 2005 segue lo stesso andamento sia per i comuni non capoluogo che per il Capoluogo. L'andamento dell'indice delle quotazioni del capoluogo e del resto della provincia evidenzia un aumento delle quotazioni fino al 2008 a cui fa seguito una diminuzione dei prezzi fino al 2021.

## La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

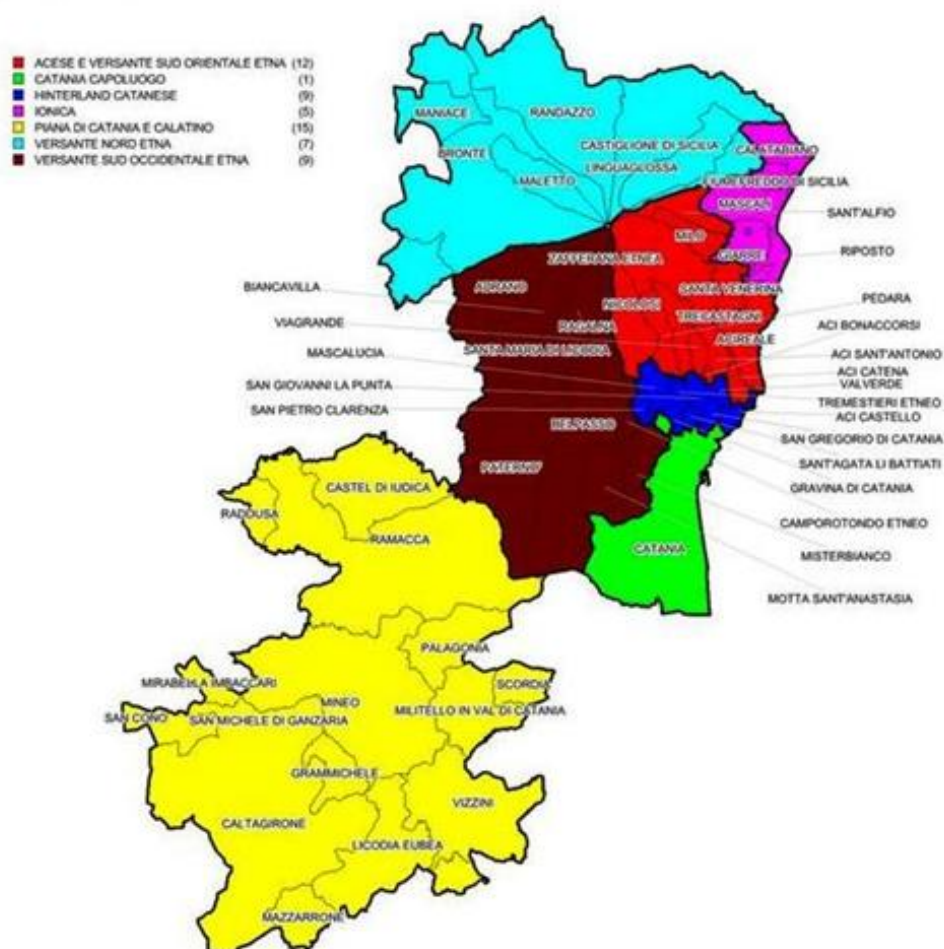


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	1.617	36,1%	1,8%	0,46	15,4%
HINTERLAND CATANESE	1.660	37,4%	2,2%	0,59	15,8%
IONICA	835	59,2%	1,8%	0,67	7,9%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	1.000	34,0%	1,1%	0,29	9,5%
VERSANTE NORD ETNA	368	36,1%	1,1%	0,28	3,5%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	1.500	30,9%	1,4%	0,32	14,3%
<b>CATANIA CAPOLUOGO</b>	<b>3.523</b>	<b>31,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>0,49</b>	<b>33,5%</b>
<b>PROVINCIA DI CATANIA</b>	<b>10.501</b>	<b>35,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,44</b>	<b>100,0%</b>

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

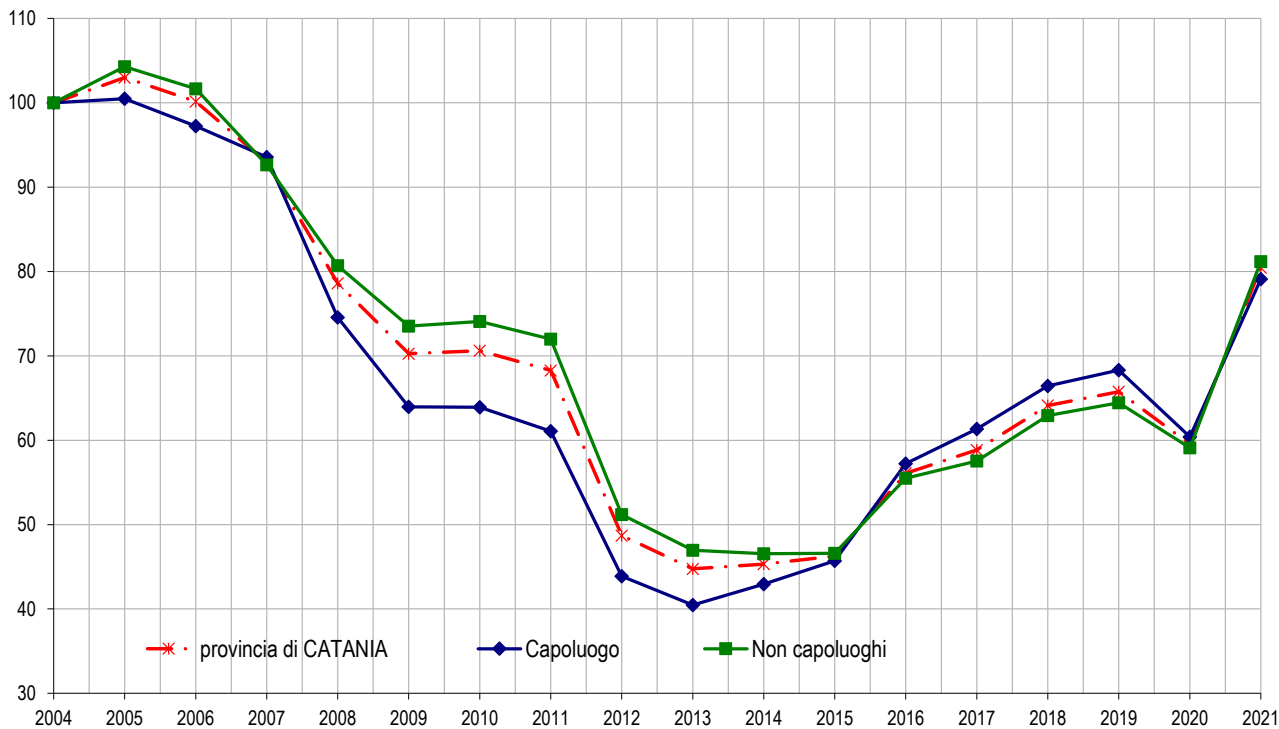


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

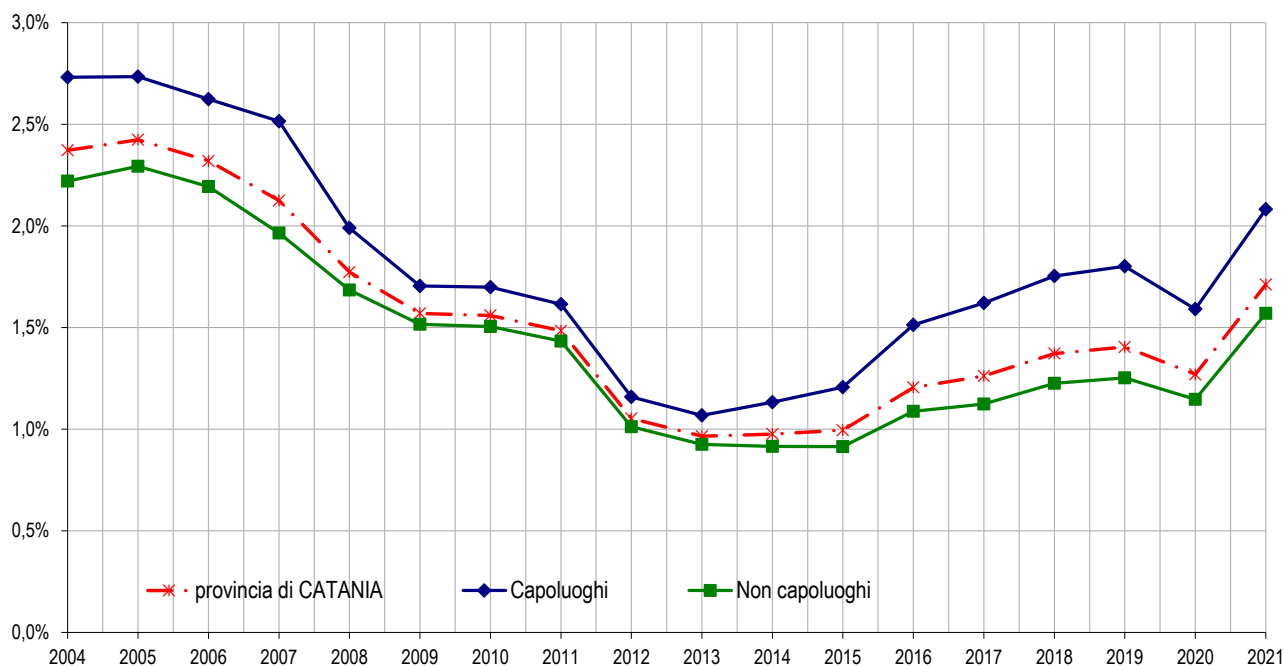
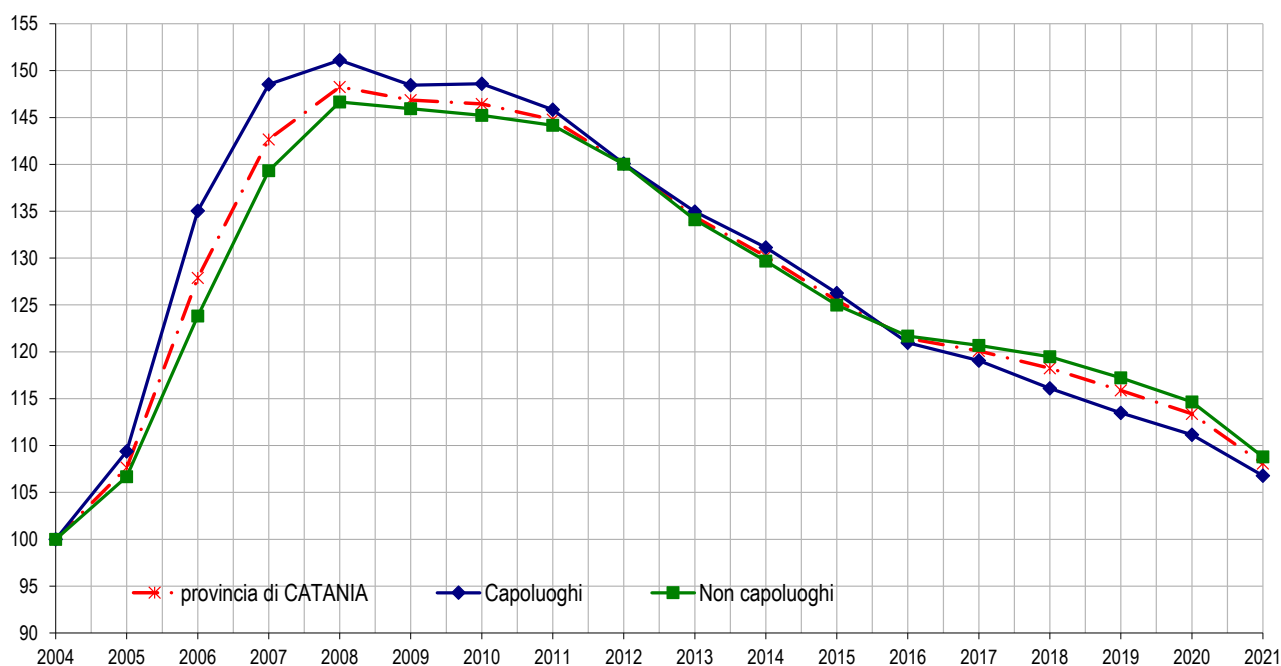




Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	931	-4,6%
HINTERLAND CATANESE	1.112	-3,2%
IONICA	668	-9,6%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	458	-6,0%
VERSANTE NORD ETNA	540	-7,4%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	710	-4,8%
<b>CATANIA CAPOLUOGO</b>	<b>1.105</b>	<b>-3,9%</b>
<b>PROVINCIA DI CATANIA</b>	<b>853</b>	<b>-4,7%</b>

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



## Il comune – Catania

Passando al dettaglio delle zone OMI del comune di Catania, l'analisi dei dati riportati nella Tabella 32 mostra un incremento delle compravendite pari al 31%, rispetto all'anno 2020, che è indicativo di una parziale ripresa del mercato immobiliare del Capoluogo dopo la forte contrazione dovuta alla crisi pandemica.

Quasi tutte le zone OMI hanno avuto un incremento di compravendite; in valore assoluto il maggior numero di transazioni si registrano nella zona C5 (420 NTN), nella C3 (295 NTN) e nella D3 (288 NTN).

L'andamento delle quotazioni medie in tutte le zone omogenee del Comune evidenzia, rispetto al 2020, un decremento generalizzato dei valori immobiliari. La variazione percentuale media rilevata sull'intero capoluogo è pari -3,9%.

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nella zona C1 (€/m<sup>2</sup> 1.750), C4 (€/m<sup>2</sup> 1.758) e D9 (€/m<sup>2</sup> 1.617). La quotazione minore si registra nella zona R "aree rurali" (425 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P	182	49,2%	2,40%	1.183	-1,8%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, Stesicoro	50	51,4%	2,36%	1.413	-3,4%
B3	CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III- -- ALFONZETTI-COSTA-ASILO S. AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA	227	32,2%	2,81%	1.017	-12,2%
B4	P.ZZA S.M.GESU, ROCCAROMANA, ANDRONE, NICITO, UGHETTI, MARGHERITA/P, PRESIDIO OSPEDALIERO GARIBALDI.	60	27,1%	2,09%	1.175	-12,1%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	23	36,3%	2,17%	1.500	-3,2%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	194	30,6%	2,75%	862	-6,4%
C1	PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-MESSINA/P-JONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-GIUFFRIDA/P-PASUBIO-POLA-SELLA	241	31,5%	2,09%	1.750	-6,0%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori	160	31,8%	2,52%	1.088	-7,4%
C3	PICANELLO :BORRELLO- CAVALIERE- DE CARO - FARACI- PETRELLA - LICCIARDI- PIDATELLA- DUCA ABRUZZI-P. NICOLA-	295	25,3%	2,41%	1.013	-3,9%
C4	S. GIOVANNI LI CUTI-A. DE GASPERI - ALDEBARAN - A. ALAGONA - DEL ROTOLO - EUROPA - OGNINA - VIA ACICASTELLO	50	25,4%	2,05%	1.758	-3,7%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	420	41,9%	2,34%	1.375	-2,7%
C6	Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio	146	-4,6%	1,72%	834	-6,0%
C8	P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino	153	65,9%	2,71%	944	-0,4%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	53	118,9%	3,47%	788	-3,8%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'ova/P	88	25,0%	2,13%	1.292	-5,2%
D3	S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'UNGHERIA, CARACCILO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO	288	34,2%	2,05%	1.088	-2,8%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	178	41,9%	2,27%	1.300	-1,6%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelisci.	120	0,1%	1,68%	950	-5,6%
D6	CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO- - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI - ALBANES	30	-8,3%	1,48%	1.283	-4,6%
D7	Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito	43	8,0%	1,08%	1.083	-1,5%
D8	CIBALI : BANADIES-SUSANNA-CIBELE--ORO- ASPROMONTE--MALTESE--PIOPPO-CASTALDI/P- MERLINO-FAZELLO-BERGAMO	89	27,9%	2,22%	967	-0,9%
D9	PERIFERIA NORD VIA VILLINI A MARE VIA MESSINA VIA BATTELLO	14	23,6%	1,37%	1.617	-1,0%
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela	86	23,2%	1,38%	838	-2,9%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata	153	93,9%	1,20%	733	-3,7%
E4	S.F. La Rena, Vaccharizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino	78	-2,8%	1,67%	746	-1,6%
E5	ZONA INDUSTRIALE - FONTANAROSSA - IUNGETTO - SAN MARTINO - PANTANO ARCI - CORVAIA - PALMA	3	0,0%	1,58%	nd	nd
E7	S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello	89	22,9%	1,57%	855	-3,9%
R	AREE RURALI : C. DE ROBAVECCHIA - GROTTI SIMETO - SAN DEMETRIO - FIUMAZZO - TORREMUZZA - MANDRAZZE	2	0,0%	0,78%	425	0,0%
nd	nd	6	-54,8%	3,56%	nd	nd
<b>CATANIA</b>		<b>3.523</b>	<b>31,0%</b>	<b>2,08%</b>	<b>1.103</b>	<b>-4,3%</b>

## FOCUS provinciale - Enna

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale i comuni della Provincia di Enna sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in otto macroaree: *Dei Fiumi Morello e Salso*, *Dei Monti Erei*, *Del Parco Naturale dei Nebrodi*, *Del Parco Naturale delle Madonie*, *Della Piana di Catania*, *Della Riserva Orientata Rossomanno*, *Della Val di Noto*, *Enna Capoluogo*. (Figura 28).

Nel anno 2021 il mercato residenziale della Provincia di Enna fa registrare, rispetto al 2020, un sostanziale incremento delle compravendite pari al 33,2% (Tabella 33). Il numero delle transazioni realizzate nel periodo di riferimento, pari a 1.283 NTN, è assorbito per il 28% dalla macroarea della *Riserva Orientata Rossomanno* (359 NTN), dal 19% da quella dei *Monti Erei* (244 NTN) e per il 15,4% dal capoluogo di provincia (198 NTN), per il restante 37,6 % dal resto della provincia (482 NTN).

In tutte le macroaree provinciali si registra, nel 2021, un sostanziale aumento delle compravendite (sempre superiore al 20%) rispetto all'anno precedente, ad eccezione della macroarea della *Piana di Catania* nella quale le transazioni si sono ridotte del 10,5%. La variazione percentuale massima, pari al +49,4%, si è verificata nella macroarea *Riserva Orientata Rossomanno – Graottacalda-Bellia*; nel Capoluogo si è registrata una variazione del +29,3%.

Nella Figura 29 è riportato l'andamento dell'indice NTN, dal 2004, con riferimento all'intera provincia, al capoluogo e ai comuni non capoluogo. Essa mostra che nel Capoluogo si è avuta una crescita delle transazioni negli anni dal 2004 al 2006, cui ha fatto seguito una notevole e sostanziale riduzione fino al 2012 a partire dal quale si è avuto, con andamento altalenante, un incremento fino al 2020; nel 2021 si è avuto un forte aumento delle compravendite rispetto all'anno precedente. Per i comuni non capoluogo si è avuta una crescita delle transazioni negli anni dal 2004 al 2006, cui ha fatto seguito una notevole e sostanziale riduzione fino al 2013, una fase di sostanziale stazionarietà negli anni 2013-2015; a partire dal 2015 si è avuto un leggero incremento fino al 2020; nel 2021, come per il Capoluogo, si è avuto un forte aumento delle compravendite rispetto all'anno precedente.

Nella Figura 30 è riportato l'andamento dell'indicatore IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Essa mostra andamenti simili a quelli dell'indice NTN nei tre ambiti territoriali osservati.

Come indicato nella Tabella 34 la quotazione media più alta è stata registrata per la macroarea *Enna Capoluogo* (1.056 €/m<sup>2</sup>); nel resto del territorio le quotazioni hanno valori compresi tra 550 €/m<sup>2</sup> della macroarea *Parco naturale dei Nebrodi* e 708 €/m<sup>2</sup> del *Parco Naturale delle Madonie*.

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -8,7% del Capoluogo e il -18,6% della macroarea dei *Monti Erei*, con un valore medio provinciale del -14,6%.

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 diminuzione negli ultimi sette anni, particolarmente accentuata nel 2021. L'andamento delle quotazioni dei comuni non capoluogo ricalca sostanzialmente quello dell'intera provincia, con la differenza che esse si sono mantenute stabili a partire dal 2012 al 2019. Per quanto riguarda il capoluogo, le quotazioni sono complessivamente cresciute nel periodo 2005-2011, sono rimaste stazionarie nel 2012, per poi iniziare a diminuire, a partire dal 2013 fino al 2018 e, infine, dopo la tenuta del 2019, ridursi negli ultimi due anni osservati, specie nel 2021.

## La provincia – Enna

Figura 28: Macroaree provinciali di Enna

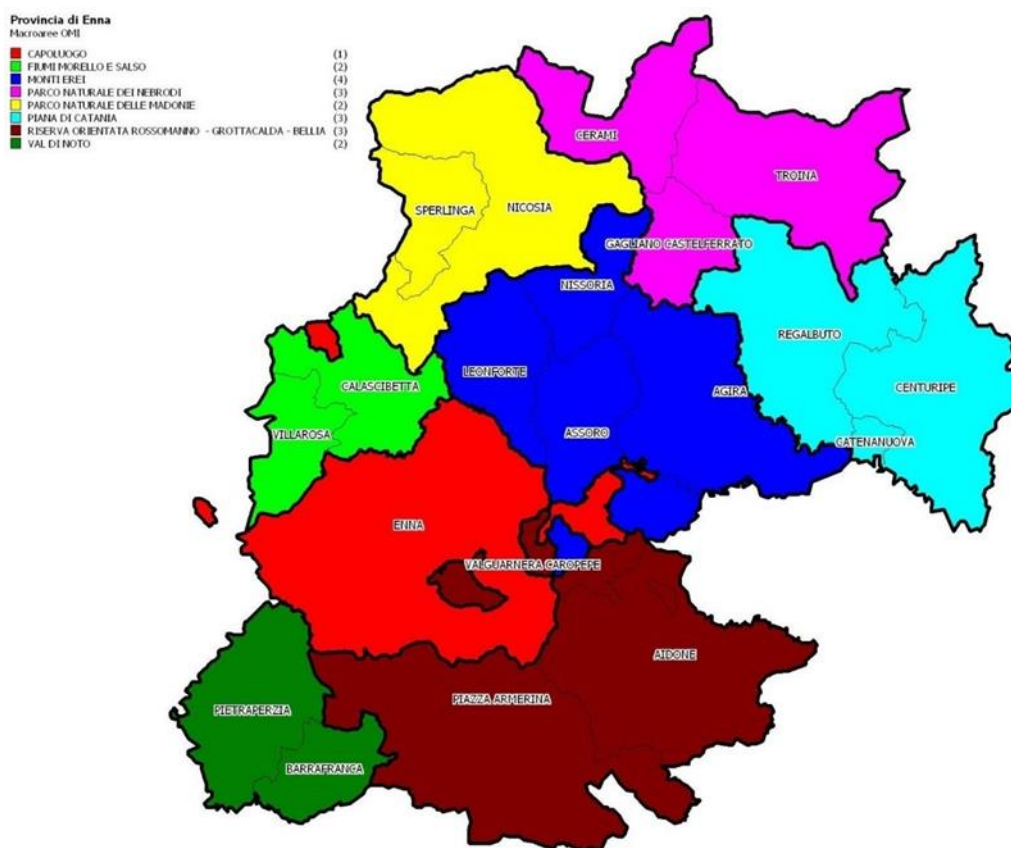


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
DEI FIUMI MORELLO E SALSO	65	32,9%	0,8%	0,19	5,1%
DEI MONTI EREI	244	48,1%	1,1%	0,37	19,0%
DEL PARCO NATURALE DEI NEBRODI	98	20,5%	0,8%	0,14	7,7%
DEL PARCO NATURALE DELLE MADONIE	103	39,3%	1,0%	0,27	8,0%
DELLA PIANA DI CATANIA	104	-10,5%	0,8%	-0,09	8,1%
DELLA RISERVA ORIENTATA ROSSOMANNO - GROTTACALDA - BELLIA	359	49,4%	1,3%	0,44	28,0%
DELLA VAL DI NOTO	111	31,9%	0,7%	0,17	8,7%
<b>ENNA CAPOLUOGO</b>	<b>198</b>	<b>29,3%</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,24</b>	<b>15,4%</b>
<b>PROVINCIA DI ENNA</b>	<b>1.283</b>	<b>33,2%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,25</b>	<b>100,0%</b>

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

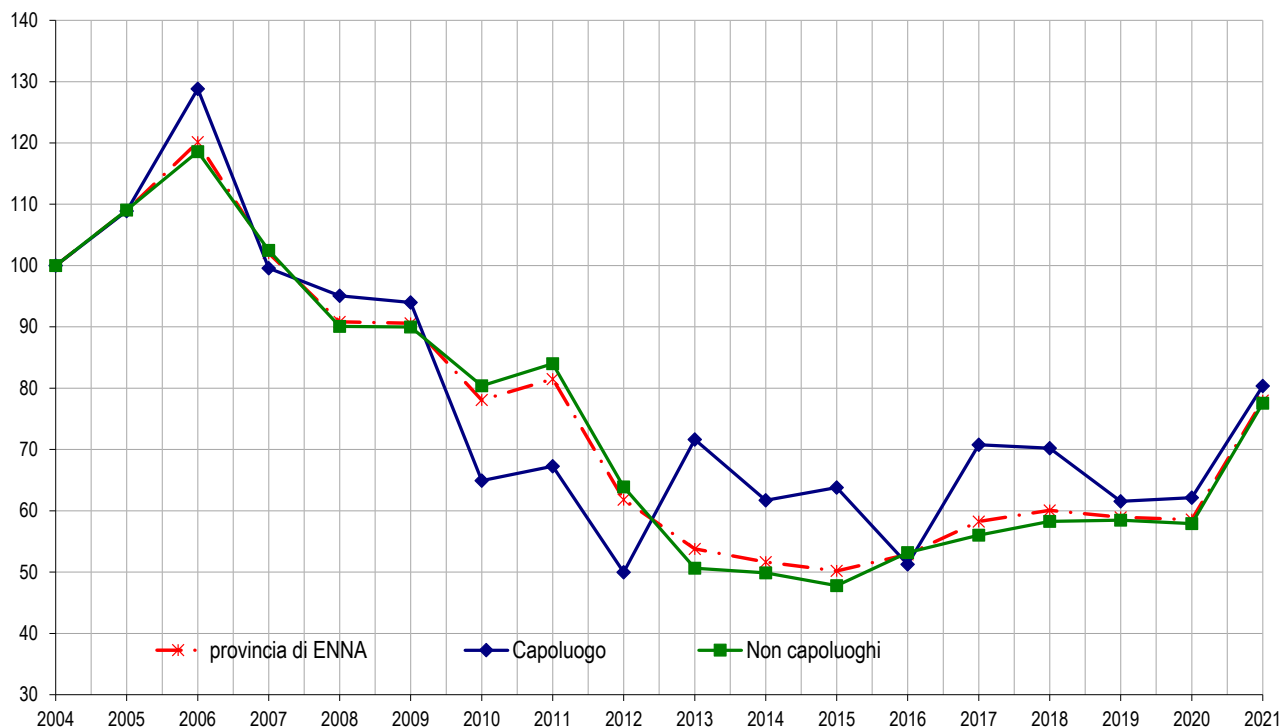


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

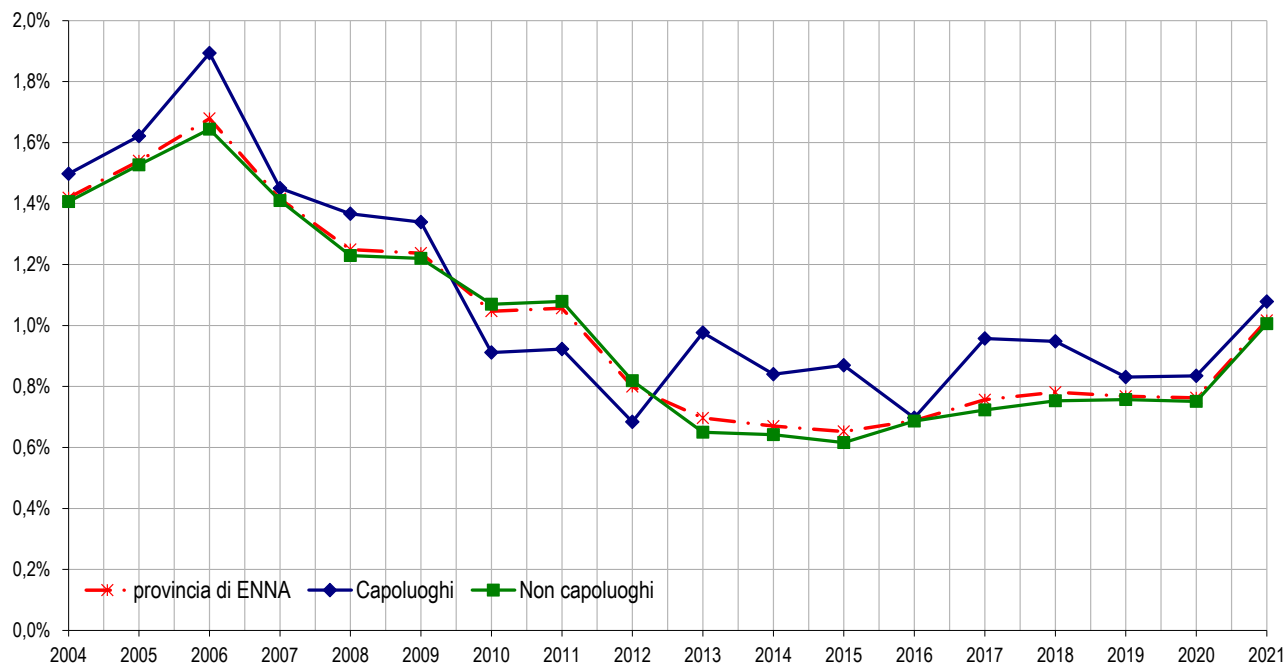
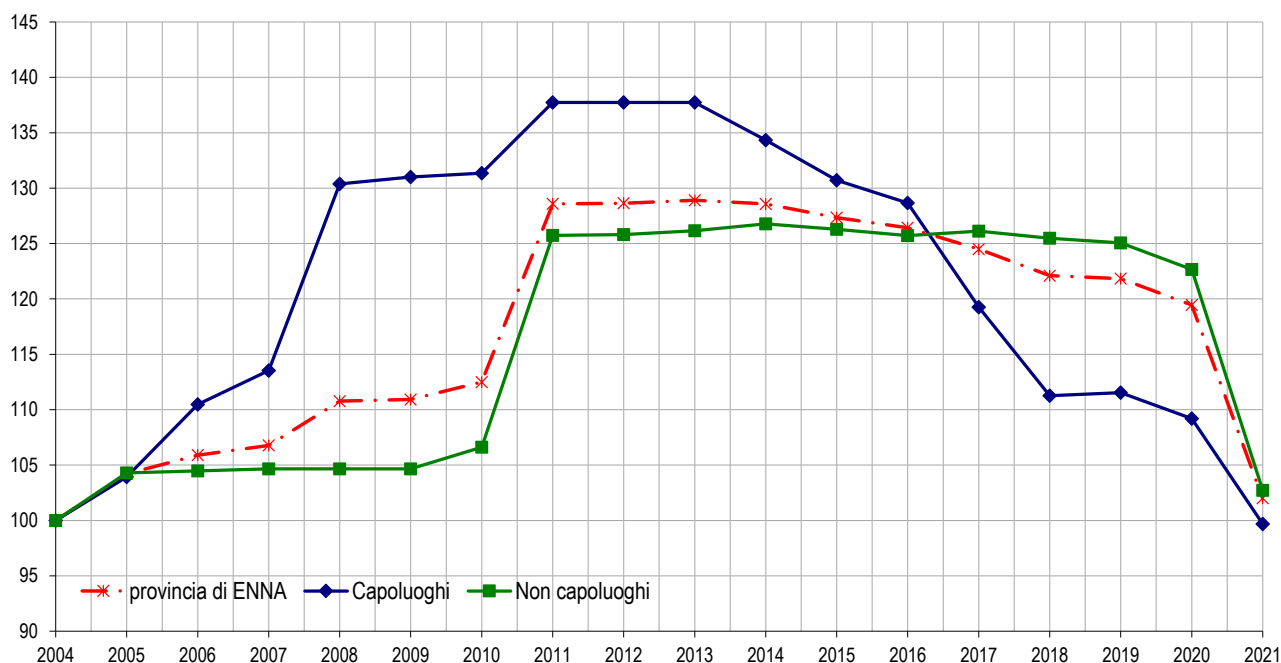


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
DEI FIUMI MORELLO E SALSO	491	-14,0%
DEI MONTI EREI	572	-18,6%
DEL PARCO NATURALE DEI NEBRODI	550	-13,5%
DEL PARCO NATURALE DELLE MADONIE	708	-13,1%
DELLA PIANA DI CATANIA	599	-16,8%
DELLA RISERVA ORIENTATA ROSSOMANNO - GROTTACALDA - BELLIA	618	-17,6%
DELLA VAL DI NOTO	588	-15,4%
<b>ENNA CAPOLUOGO</b>	<b>1.056</b>	<b>-8,7%</b>
<b>PROVINCIA DI ENNA</b>	<b>661</b>	<b>-14,6%</b>

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



## Il comune – Enna

Passando al dettaglio delle zone OMI del comune di Enna, l'analisi dei dati riportati nella Tabella 35 mostra un incremento delle compravendite pari al 29,3%, rispetto all'anno 2020, che è indicativo di una parziale ripresa del mercato immobiliare del Capoluogo dopo la forte contrazione dovuta alla crisi pandemica.

Le zone omogenee del Comune di Enna che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, sono la zona D1 (76 NTN), la B2 (56 NTN) e la zona C1 (22 NTN).

L'andamento delle quotazioni medie in tutte le zone omogenee del Comune evidenzia, rispetto al 2021, un decremento generalizzato dei valori immobiliari. La variazione percentuale media rilevata sull'intero capoluogo è pari -10,7 %.

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nelle zone D1 (1.205 €/m<sup>2</sup>), E2 (1.175 €/m<sup>2</sup>), B1 (1.118 €/m<sup>2</sup>) e la zona E3 (1.032 €/m<sup>2</sup>) La quotazione minore si riscontra nella zona B2 (838 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media comune di Enna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	VIA ROMA - PIAZZA GARIBALDI - PIAZZA UMBERTO I - PIAZZA FRANCESCO CRISPI - PIAZZA SCELFO - VIA S. AGATA - VIA PERGUSA (INIZIO)	1	-88,0%	0,16%	1.118	-5,4%
B2	VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO	56	60,0%	0,81%	838	-13,4%
C1	CORSO SICILIA-VIALE DIAZ-VIALE DELLA PROVINCIA-VIA TRIESTE-VIA LIBERTA-VIALE IV NOVEMBRE	22	11,1%	0,94%	1.000	-11,3%
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	76	28,8%	1,73%	1.205	-8,5%
E2	CONTRADA PAPARDURA, RIZZUTO, BRUCHITO, BARONESSA, CUTURA	8	-3,1%	0,92%	1.175	-6,6%
E3	LAGO PERGUSA - ZONE RESIDENZIALI STAGIONALI	15	24,9%	0,84%	1.032	-11,7%
E4	S.S. 121 - S.P. 28 - CONTRADA KAMUTH - CONTRADA MISERICORDIA	3	200,0%	2,97%	952	-5,8%
E5	ZONA INDUSTRIALE DITTAINO	1	nd	12,50%	nd	nd
R1	TUTTI I FOGLI ESTERNI AL C.U.	16	58,5%	1,14%	nd	nd
nd	nd	1	nd	3,33%	nd	nd
<b>ENNA</b>		<b>198</b>	<b>29,3%</b>	<b>1,08%</b>	<b>927</b>	<b>-10,7%</b>

## FOCUS provinciale - Messina

In questo focus è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Messina, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32), in particolare, i comuni della provincia di Messina sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in otto macroaree provinciali: *Arcipelago Eoliano*, *Cintura Nebroidea*, *Costiera Tirrenico Orientale*, *Fascia Peloritana Versante Jonico*, *Fascia Peloritana Versante Tirrenico*, *Messina Capoluogo* e *l'Hinterland Capoluogo*.

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Messina, riferito all'anno 2021 (Tabella 36), ha registrato un incremento del Numero di Transazioni Normalizzate (+38,0%) rispetto all'anno precedente, incremento simile si è registrato nel comune capoluogo (+39,8%). Tutte le macroaree provinciali hanno registrato un incremento del NTN compreso fra il 14,8% e il 54%; il maggiore incremento si è avuto nella macroarea *Cintura Nebroidea* (+54,0%), mentre il minore incremento ha riguardato la macroarea *Interland Capoluogo* (+14,8%). Da segnalare che circa il 40% delle transazioni normalizzate sono state stipulate nella città capoluogo.

La Figura 33, attraverso l'analisi della serie storica del numero indice NTN per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo, mostra che le transazioni relative all'intera provincia sono aumentate nel periodo 2005-2007, risultate generalmente decrescenti nel periodo 2008-2013, per poi ritornare a crescere dal 2014 al 2019; nel 2020, a seguito della contrazione del mercato dovuta al lockdown, si è registrata una decrescita, mentre nell'ultimo anno il numero indice NTN è tornato a crescere con andamenti analoghi sia per il comune capoluogo che per l'intera provincia.

La Figura 34 riporta la serie storica IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo, da cui si evince 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 nei successivi sei anni; nel 2020 si è registrata una decrescita mentre nell'ultimo anno l'IMI è tornato a crescere con andamenti analoghi sia per il comune capoluogo che per l'intera provincia. I mercati maggiormente dinamici sono stati quelli del comune capoluogo e della macroarea *Costiera jonica*, entrambi con IMI=1,7%, nei quali si è registrato l'incremento maggiore dello stesso indice pari allo 0,49%.

Sotto il profilo delle quotazioni si è registrato un decremento medio generalizzato su tutto il territorio provinciale (come riportato in Tabella 37) pari al -1,6%. Si conferma la quotazione più elevata nella macroarea *Arcipelago Eoliano*: 1.700 €/m<sup>2</sup>, con una flessione dello -0,3%, mentre la quotazione unitaria minima, pari a 564 €/m<sup>2</sup>, è riferita alla macroarea *Fascia Peloritana Versante Jonico*, con un decremento del -2,4%.

In Figura 35 è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, la quale evidenzia un andamento crescente dal 2005 sino al 2015, dopodiché registra un andamento trend sino all'ultimo aggiornamento (2021). Andamenti pressoché simili hanno avuto le quotazioni nel capoluogo e nei comuni non capoluogo.



## La provincia – Messina

Figura 32: Macroaree provinciali di Messina

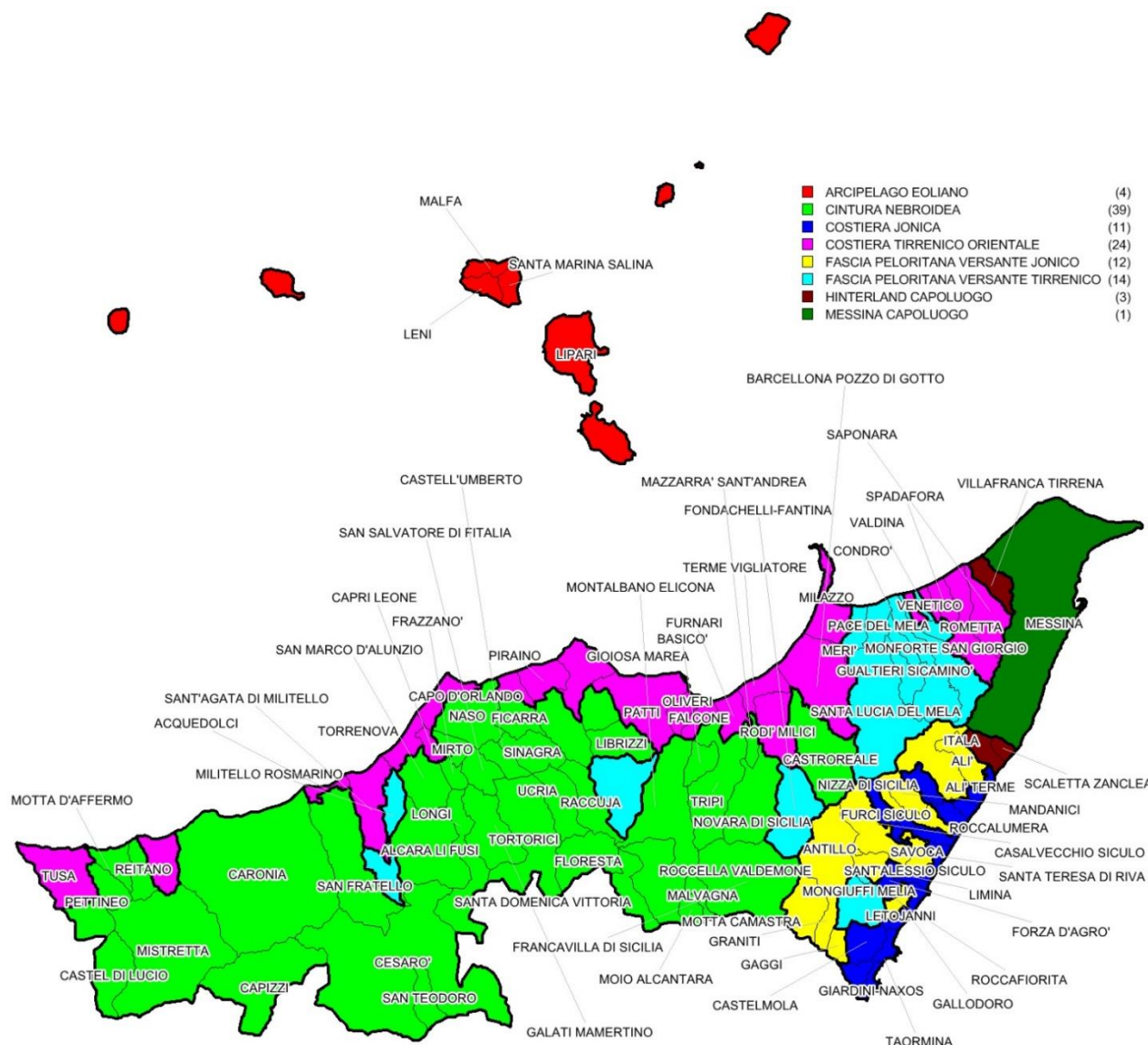


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ARCIPELAGO EOLIANO	188	37,0%	1,3%	0,33	3,2%
CINTURA NEBROIDEA	430	54,0%	0,6%	0,22	7,4%
COSTIERA JONICA	799	40,8%	1,7%	0,49	13,7%
COSTIERA TIRRENICO ORIENTALE	1.715	31,3%	1,2%	0,28	29,4%
FASCIA PELORITANA VERSANTE JONICO	107	45,7%	0,9%	0,27	1,8%
FASCIA PELORITANA VERSANTE TIRRENICO	194	44,2%	0,7%	0,23	3,3%
HINTERLAND CAPOLUOGO	84	14,8%	1,0%	0,13	1,4%
<b>MESSINA CAPOLUOGO</b>	<b>2.319</b>	<b>39,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,49</b>	<b>39,7%</b>
<b>PROVINCIA DI MESSINA</b>	<b>5.837</b>	<b>38,0%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,35</b>	<b>100,0%</b>

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

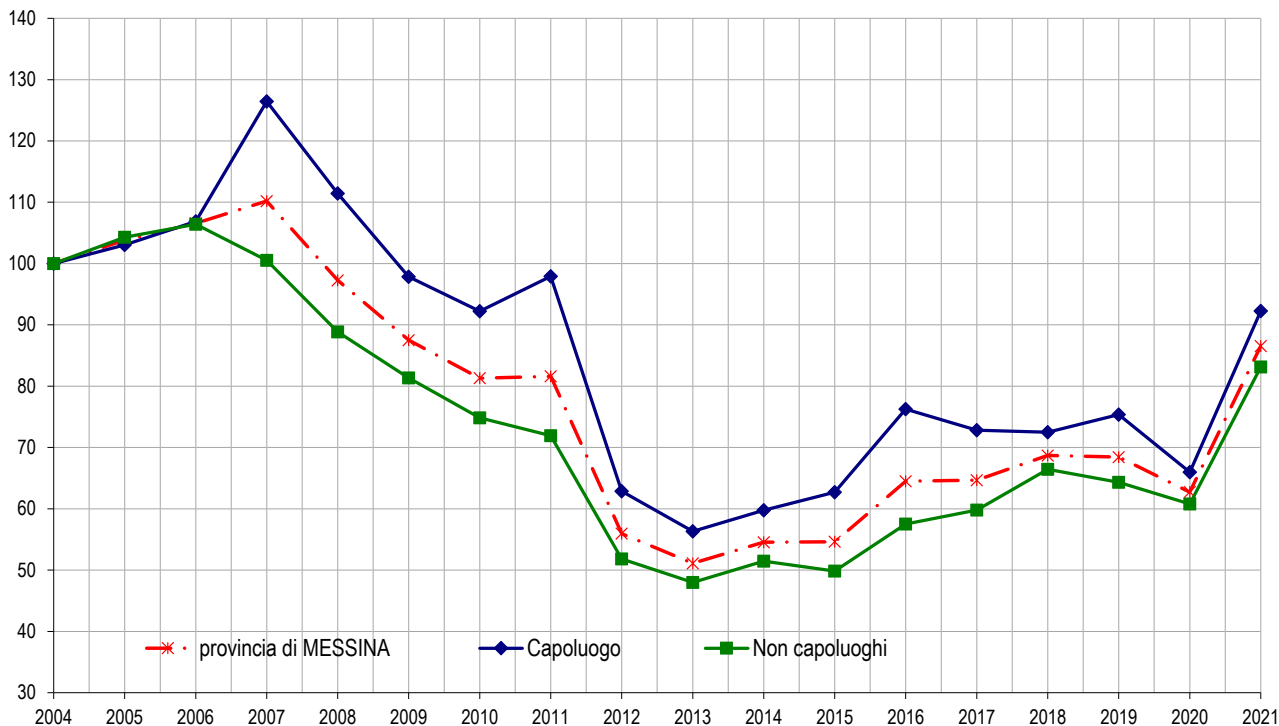


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

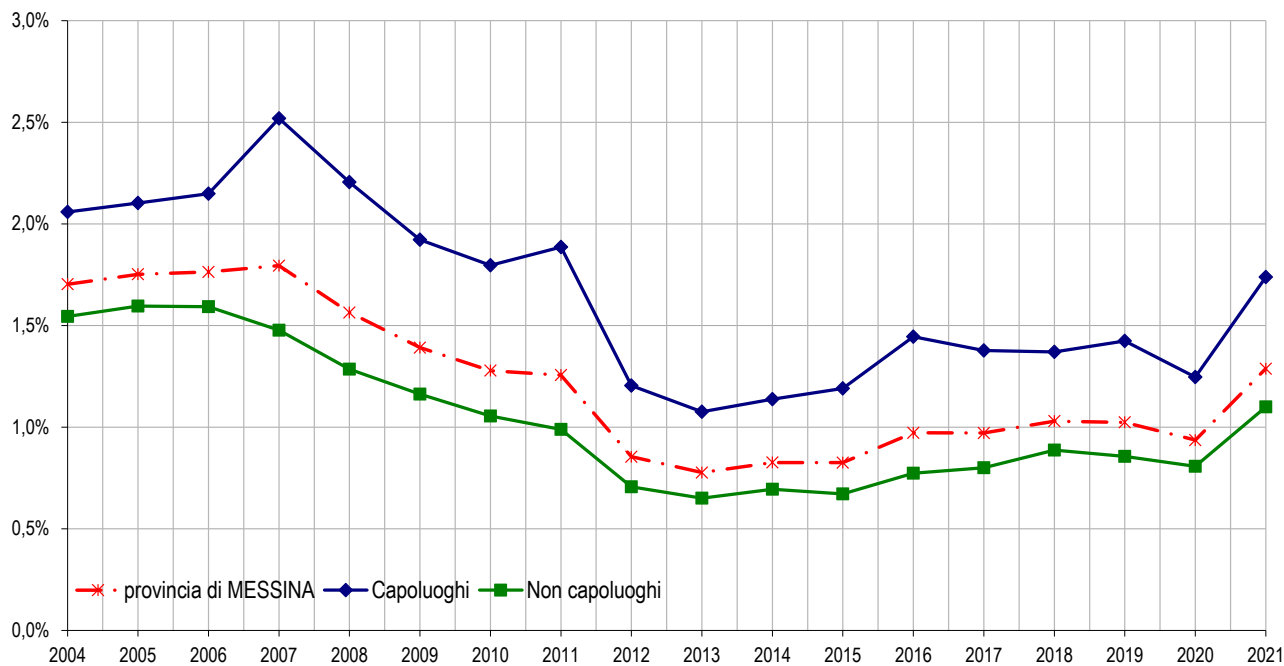
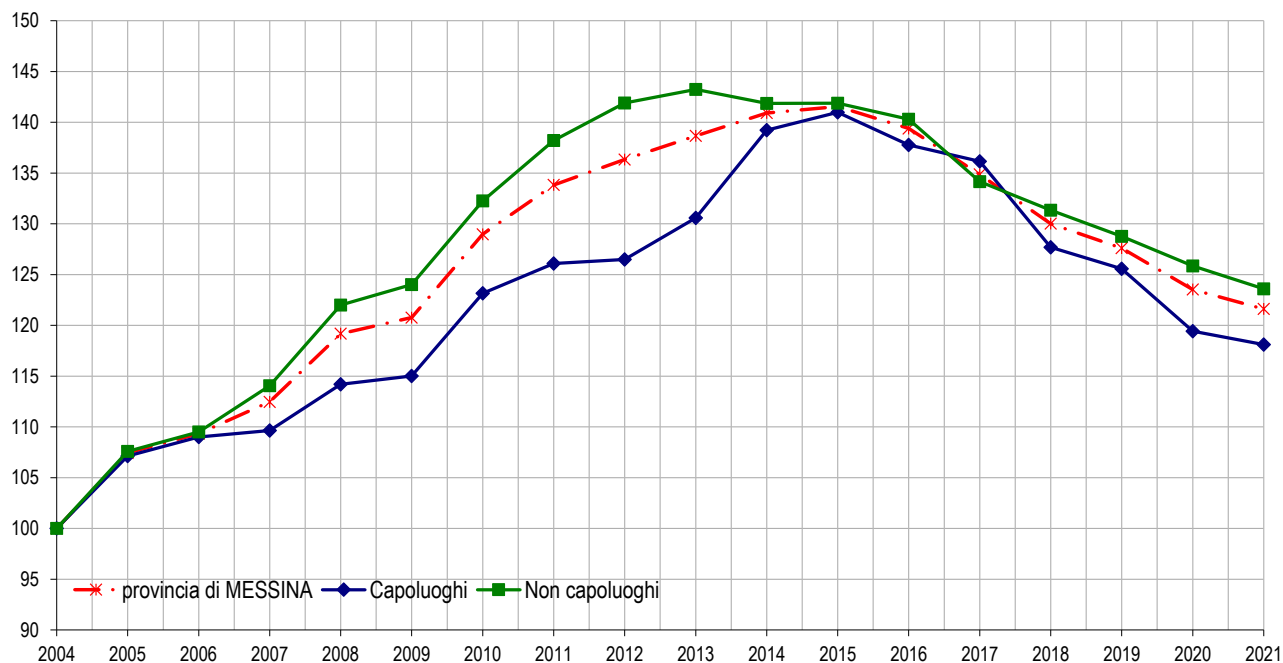


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ARCIPELAGO EOLIANO	1.700	-0,3%
CINTURA NEBROIDEA	566	-2,5%
COSTIERA JONICA	1.258	-0,7%
COSTIERA TIRRENICO ORIENTALE	876	-2,0%
FASCIA PELORITANA VERSANTE JONICO	564	-2,4%
FASCIA PELORITANA VERSANTE TIRRENICO	689	-3,0%
HINTERLAND CAPOLUOGO	879	-5,4%
<b>MESSINA CAPOLUOGO</b>	<b>1.135</b>	<b>-1,1%</b>
<b>PROVINCIA DI MESSINA</b>	<b>952</b>	<b>-1,6%</b>

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



## Il comune – Messina

Il mercato immobiliare del comune capoluogo (Tabella 38), come in precedenza anticipato, ha registrato un incremento delle transazioni mediamente pari a +39,8%. Solo due zone OMI sono state caratterizzate da una contrazione delle transazioni (zona OMI "D4" e "E2") entrambe caratterizzate da un numero ridotto di NTN. Da segnalare il notevole incremento registrato nella zona "D3" pari a + 75,1% a fronte di un NTN=201; tale zona è stata caratterizzata dalla maggiore dinamicità del mercato immobiliare: IMI=2,38%.

La quotazione media del capoluogo nel 2021, pari a 1.248 €/m<sup>2</sup>, ha registrato una diminuzione del -1,0% rispetto all'anno precedente. La quotazione media più alta nel capoluogo, pari a 1.604 €/m<sup>2</sup>, è stata rilevata nella zona "B1" (-2,8%), mentre quella più bassa, 699 €/m<sup>2</sup>, nella zona "E2" (-2,3%).

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Messina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO	176	31,7%	1,91%	1.604	-2,8%
B2	MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE	545	40,6%	2,06%	1.454	-2,0%
C1	POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE	329	32,9%	1,88%	1.193	0,0%
C2	VILL.PARADISO-VILL.S.AGATA-PAPARDO- FARO SUPERIORE	108	44,7%	1,91%	1.367	0,0%
C3	ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI -TORRENTE TRAPANI ALTO	247	49,4%	1,82%	1.185	0,0%
C4	GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO	309	33,4%	1,59%	1.290	0,0%
D1	MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA	79	43,7%	1,59%	1.162	-0,7%
D2	CUMIA - C.DA S. GIOVANNELLO - BAGLIO - LARDERIA SUP. - ZAFFERIA SUP. - MILI	100	25,9%	1,32%	1.040	-0,8%
D3	TORRE FARO - GANZIRRI - TIMPAZZI - TORRENTE PAPARDO	201	75,1%	2,38%	1.408	0,0%
D4	FARO SUPERIORE - MAROTTA O CASALOTTO - CURCURACI - SPERONE	23	-17,6%	0,79%	1.087	-2,2%
E1	GIAMPILIERI SUP. - BRIGA MARINA - S.S. 114	18	38,6%	0,97%	957	-2,0%
E2	ALTOLIA - MILI S. PIETRO/S. MARCO - PEZZOLO	36	-4,2%	0,74%	699	-2,3%
E3	LITORALE TIRRENICO:RODIA, S. SABA, ACQUALADRONI, ORTOLIUZZO	103	55,1%	1,81%	980	-0,8%
E4	VILLAGGIO GESSO, SALICE, MASSE, CASTANEA	33	88,5%	0,79%	743	-1,5%
R1	PELORITANI	4	100,0%	0,83%	770	0,0%
R2	CAMPO ITALIA, SITALORO, POLICARA ALTA	8	60,0%	1,60%	900	-2,7%
<b>MESSINA</b>		<b>2.319</b>	<b>39,8%</b>	<b>1,74%</b>	<b>1.248</b>	<b>-1,0%</b>

## FOCUS provinciale - Ragusa

In questo focus è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ragusa, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 36).

Il territorio della provincia di Ragusa (dodici comuni) ubicato nella zona orientale della Sicilia, è stato suddiviso in cinque "Macroaree OMI" (Figura 1) denominate: *Ragusa capoluogo*, *Comuni montani*, *Piana di Vittoria*, *Santa Croce Camerina* e *Val di Noto*.

Il mercato residenziale provinciale (Tabella 39), nel periodo di riferimento, 2021, ha registrato 3.412 transazioni normalizzate (NTN) segnando un trend positivo pari a +38,2% rispetto all'anno precedente. Si sono registrate variazioni positive in tutte le macroaree. In particolare, l'incremento maggiore è stato registrato per la macroarea *Val di Noto*, +53,5%, seguita da *Santa Croce Camerina*, +43,4%, *Ragusa capoluogo*, +33,9%, *Piana di Vittoria*, +24,4% e infine *Comuni Montani*, +8,2%.

In termini di NTN le macroaree di *Val di Noto*, *Ragusa capoluogo* e *Piana di Vittoria* si confermano quelle maggiormente interessate dalle transazioni immobiliari e rappresentano complessivamente il 91,4% del mercato residenziale provinciale.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN (Figura 37) dei comuni non capoluogo, dal 2004, 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, con una crescita particolarmente accentuata nel 2021. L'andamento dell'indice per capoluogo sostanzialmente segue la stessa evoluzione dell'indice NTN prima esposto, salvo il calo del 2007 con una leggera ripresa nell'anno successivo, una ripresa più importante nel 2010 e dal 2014 al 2017 con un nuovo calo nel 2018 e una crescita spiccata dal 2020 al 2021.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 38) dei Comuni non capoluogo risulta in crescita tra il 2004 ed il 2006, anno da cui è in continua decrescita fino al 2010, seguito da un rialzo nel 2011 per poi riprendere la decrescita fino al 2013. Dal 2014 si registra una costante crescita fino al 2019 a cui è seguita una nuova decrescita nel 2020 e una marcata crescita nel 2021. L'andamento IMI del capoluogo registra, dopo la crescita del 2005, un calo progressivo fino al 2009, con un incremento per il 2010, seguito da una costante flessione, analogamente ai Comuni non capoluogo, fino al 2013. Dal 2013 al 2017 si registra un progressivo incremento, seguito da una leggera flessione nel 2018, per proseguire con un incremento fino al 2021, particolarmente marcato nell'ultimo anno.

Dall'esame delle quotazioni medie e delle variazioni annue per macroarea provinciale (Tabella 40), per la macroarea *Ragusa capoluogo* emerge un valore pari a 897 €/m<sup>2</sup>, con un decremento percentuale rispetto all'anno precedente del -4,3%, mentre per l'intera provincia il valore è pari a 782 €/m<sup>2</sup> con un decremento pari a -4,0%. Si registra un decremento delle quotazioni in tutte le macroaree. Il decremento maggiore si registra per la macroarea *Comuni Montani* con un -4,6%, seguita da *Ragusa Capoluogo*, -4,3%, *Piana di Vittoria*, -4,1% e infine *Val di Noto* e *Santa Croce Camerina* con rispettivamente -3,8% e -3,7%.

Il numero indice delle quotazioni dell'intera provincia (Figura 39) indica un complessivo aumento nel periodo che va dal 2004 al 2010, seguito da una progressiva flessione fino al 2013, con una lieve ripresa nel 2014 e un nuovo decremento fino al 2018 a partire dal quale si registra un andamento quasi stazionario tendente all'aumento nel 2020 e un nuovo marcato decremento nel 2021. Il numero indice delle quotazioni dei comuni non capoluogo ha un andamento simile a quello delle quotazioni dell'intera provincia. Il capoluogo è invece caratterizzato da una crescita meno marcata tra il 2004 e il 2011, da una successiva decrescita fino al 2013, seguita da una risalita fino al 2015, anno dopo il quale avviene un'inversione di tendenza con un continuo trend decrescente fino al 2021.

## La provincia – Ragusa

Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa

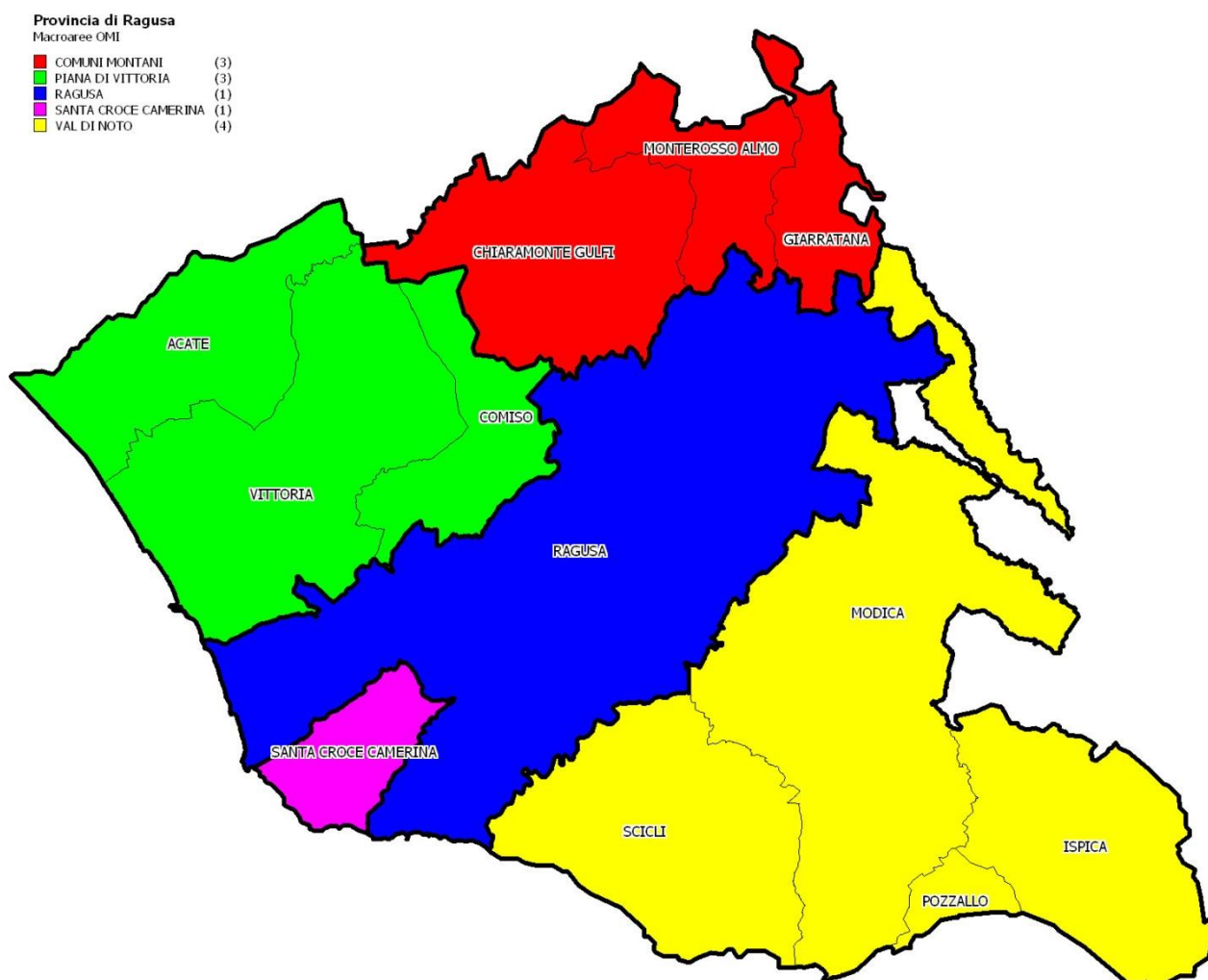


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COMUNI MONTANI	91	8,2%	0,9%	0,07	2,7%
PIANA DI VITTORIA	765	24,4%	1,4%	0,26	22,4%
SANTA CROCE CAMERINA	201	43,4%	1,9%	0,57	5,9%
VAL DI NOTO	1.347	53,5%	1,7%	0,57	39,5%
<b>RAGUSA CAPOLUOGO</b>	<b>1.008</b>	<b>33,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,50</b>	<b>29,5%</b>
<b>PROVINCIA DI RAGUSA</b>	<b>3.412</b>	<b>38,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,45</b>	<b>100,0%</b>

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

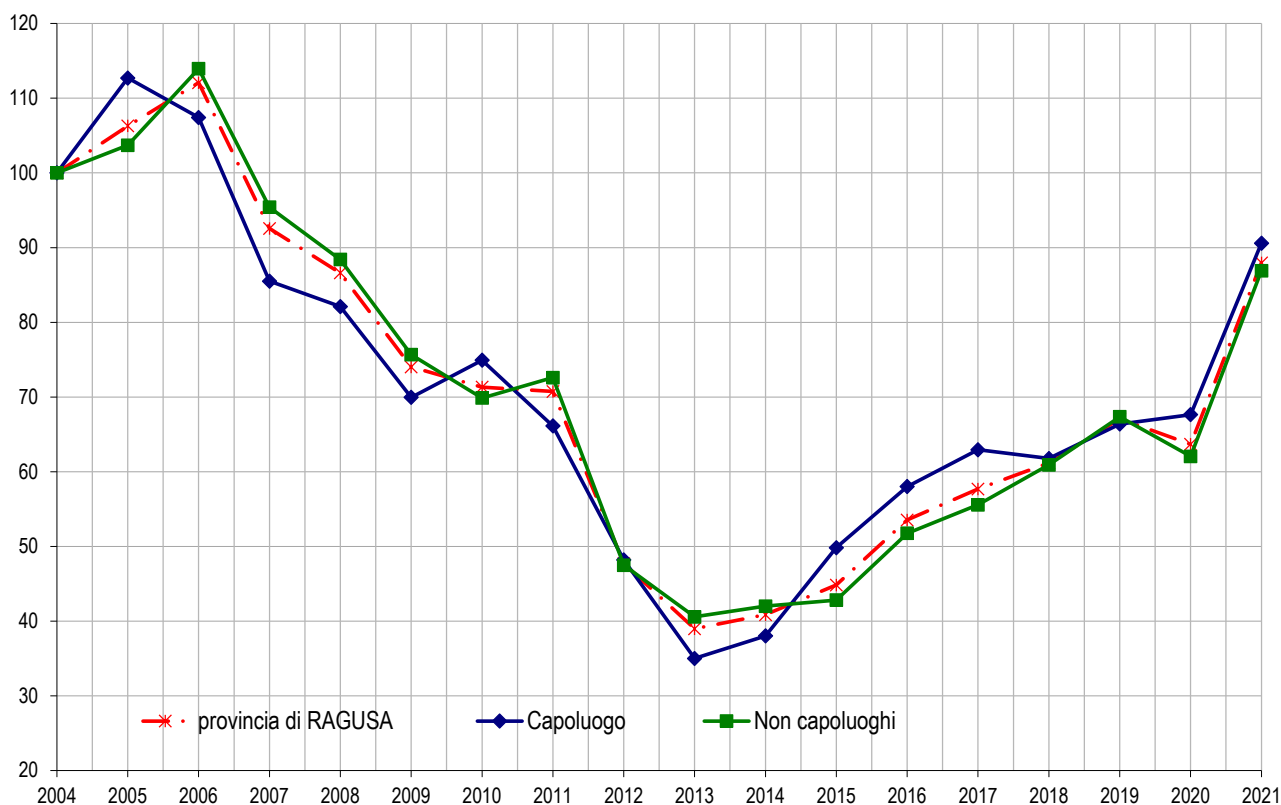


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

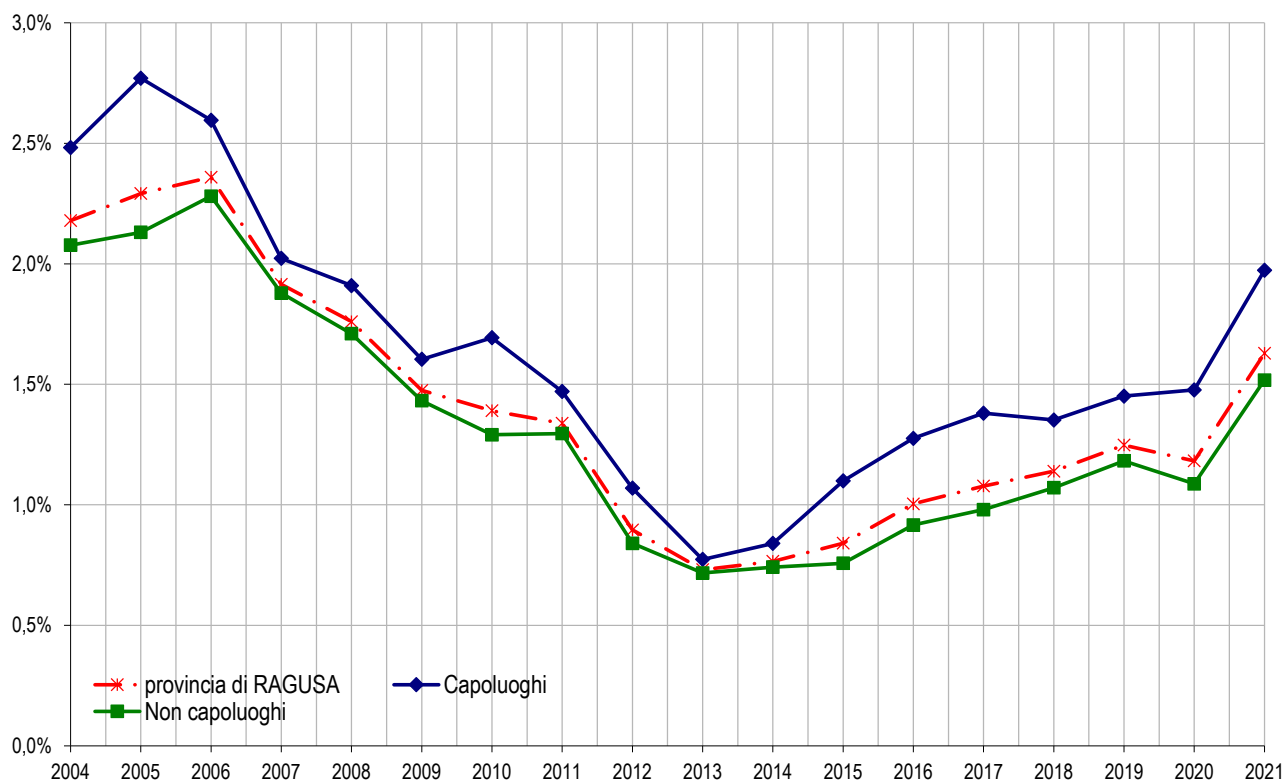
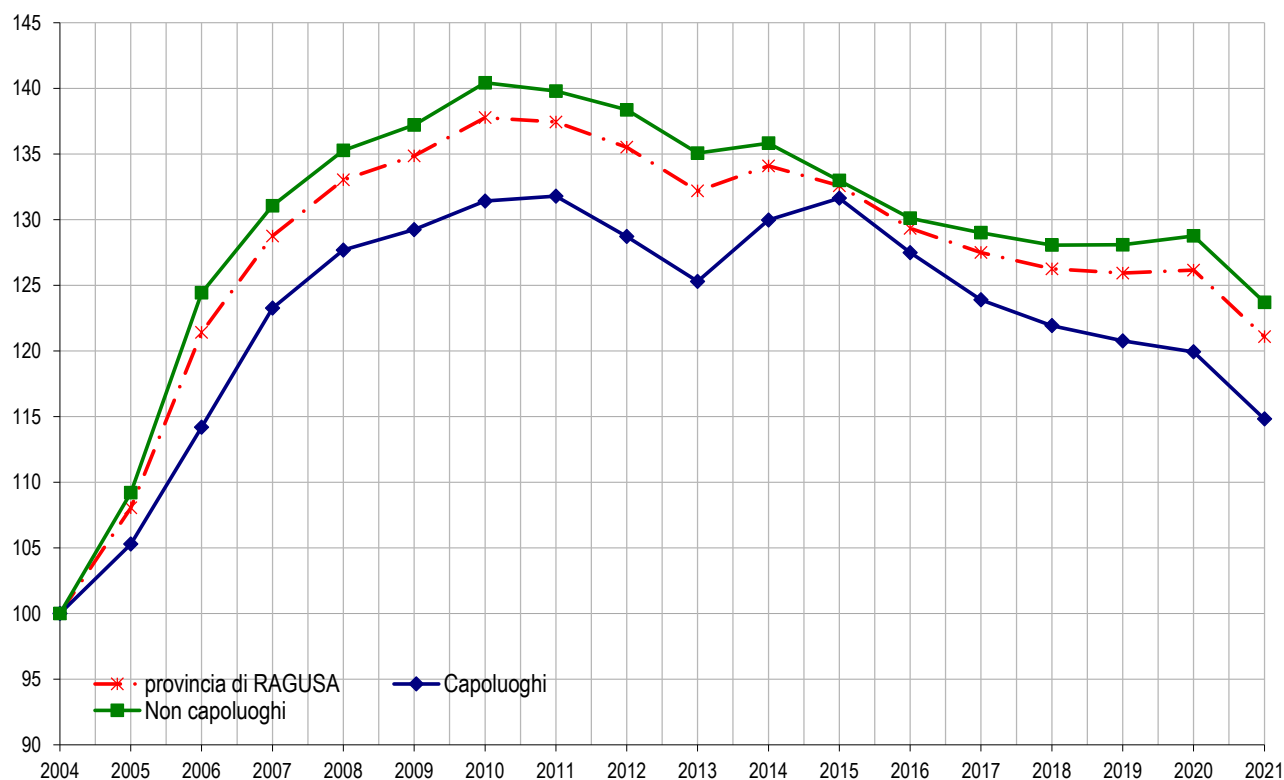


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COMUNI MONTANI	557	-4,6%
PIANA DI VITTORIA	701	-4,1%
SANTA CROCE CAMERINA	789	-3,7%
VAL DI NOTO	792	-3,8%
<b>RAGUSA CAPOLUOGO</b>	<b>897</b>	<b>-4,3%</b>
<b>PROVINCIA DI RAGUSA</b>	<b>782</b>	<b>-4,0%</b>

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





## Il comune – Ragusa

Osservando nel dettaglio i dati del comune di Ragusa (Tabella 41), emerge che la zona in cui si registra il maggior numero di transazioni è la E3 - *Marina di Ragusa* (NTN=219). Non si rilevano transazioni per la zona D8 - *Zona Industriale*; la zona E3 registra anche la quotazione media più alta del capoluogo (1.600 €/m<sup>2</sup>), seguita dalla zona D3 - *Aree periferiche* - che registra una quotazione media di 933 €/m<sup>2</sup>. Complessivamente le quotazioni sono tutte in diminuzione rispetto all'anno precedente.

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	149	37,3%	1,99%	738	-5,1%
C1	AREE A OVEST A NORD E AD EST DEL CENTRO STORICO	83	50,7%	1,62%	610	-1,2%
C3	AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO	175	39,8%	1,61%	788	-6,0%
C5	RAGUSA IBLA	30	68,2%	1,49%	773	-2,8%
D3	AREE PERIFERICHE	198	27,4%	1,96%	933	-3,1%
D8	ZONA INDUSTRIALE	0	nd	nd	nd	nd
E3	MARINA DI RAGUSA	219	19,3%	2,86%	1.600	-5,4%
R1	ZONE AGRICOLE	143	50,3%	1,95%	609	-3,9%
nd	nd	12	-5,9%	3,54%	nd	nd
<b>RAGUSA CAPOLUOGO</b>		<b>1.008</b>	<b>33,9%</b>	<b>1,98%</b>	<b>887</b>	<b>-4,5%</b>

## FOCUS provinciale – Siracusa

In questo focus è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Siracusa, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

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 42), nel periodo di riferimento, 2021, ha registrato 4.178 transazioni normalizzate (NTN) segnando un trend positivo pari a +35,8% rispetto all'anno precedente. Variazioni positive si registrano in tutte le macroaree provinciali. In particolare per la *Zona Sud* si registra l'incremento maggiore con una variazione che si attesta a +51,8%, seguita dalla *Val di Noto* con +49,6% e dalla *Piana di Catania* con +48,5%. Per le altre macroaree *Zona collinare*, *Siracusa capoluogo*, *Polo industriale* e *Zona montana* le variazioni sono rispettivamente pari a +32,5%, +31,3%, +25,2% e +12,1%.

In termini di NTN le macroaree di *Siracusa capoluogo*, *Val di Noto*, e *Polo industriale* si confermano quelle maggiormente interessate dalle transazioni immobiliari e rappresentano il 70,1% del mercato residenziale provinciale.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN (Figura 41) dei comuni non capoluogo, dal 2004, 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, con una crescita particolarmente accentuata nel 2021. 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, un nuovo calo tra il 2019 e il 2020 per poi mostrare una netta ripresa tra il 2020 e il 2021.

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 a cui è seguita una nuova decrescita nel 2020 e una marcata crescita nel 2021. 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 dal 2019 si nota una diminuzione, abbastanza marcata nel 2020, cui segue una forte crescita nel 2021. In definitiva per l'intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi, si registra una importante inversione di tendenza, in positivo, nel 2021.

Dall'esame delle quotazioni medie e delle variazioni annue per macroarea provinciale (Tabella 43), per la macroarea *Siracusa capoluogo* emerge il valore 967 €/m<sup>2</sup>, con un decremento percentuale rispetto all'anno precedente del -0,8%, mentre per l'intera provincia il valore è pari a 766 €/m<sup>2</sup> con un decremento pari a -0,6%. Dopo il capoluogo, le macroaree più apprezzate sono quelle del *Polo Industriale* 757 €/m<sup>2</sup> (-1,3%) e della *Val di Noto* con 754 €/m<sup>2</sup> (-0,7%).

Il numero indice delle quotazioni per l'intera provincia (Figura 43) indica un complessivo aumento nel periodo che va dal 2004 al 2012, seguito da una sostanziale stazionarietà nel 2013, una leggera ripresa nel 2014, cui segue infine una leggerissima costante flessione fino al 2021. 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 e riprendere una lieve decrescita nel 2020 che diventa un po' più marcata nel 2021. Il numero indice delle quotazioni dei comuni non capoluogo ha un andamento simile a quello delle quotazioni dell'intera provincia. Il capoluogo è invece caratterizzato da una crescita più marcata tra il 2004 e il 2009, per poi mantenersi stazionario al 2010 e in leggera crescita al 2011; si rileva una nuova stazionarietà al 2012 per poi subire una nuova decrescita nel 2013, anno a partire dal quale segue l'andamento della curva dell'intera provincia.

## La provincia – Siracusa

Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa

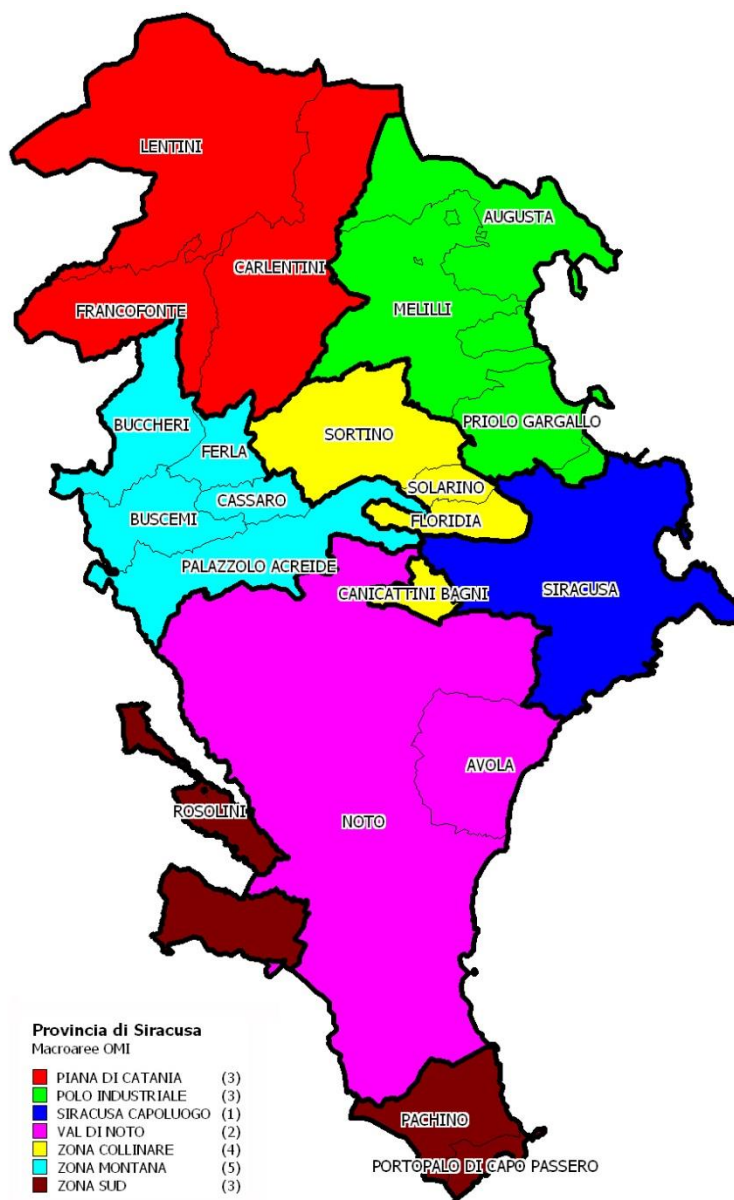


Tabella 42: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
PIANA DI CATANIA	459	48,5%	1,3%	0,43	11,0%
POLO INDUSTRIALE	728	25,2%	1,8%	0,37	17,4%
VAL DI NOTO	733	49,6%	2,0%	0,65	17,5%
ZONA COLLINARE	292	32,5%	1,2%	0,28	7,0%
ZONA MONTANA	124	12,1%	1,0%	0,11	3,0%
ZONA SUD	372	51,8%	1,3%	0,45	8,9%
<b>SIRACUSA CAPOLUOGO</b>	<b>1.470</b>	<b>31,3%</b>	<b>2,2%</b>	<b>0,50</b>	<b>35,2%</b>
<b>PROVINCIA DI SIRACUSA</b>	<b>4.178</b>	<b>35,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,44</b>	<b>100,0%</b>

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

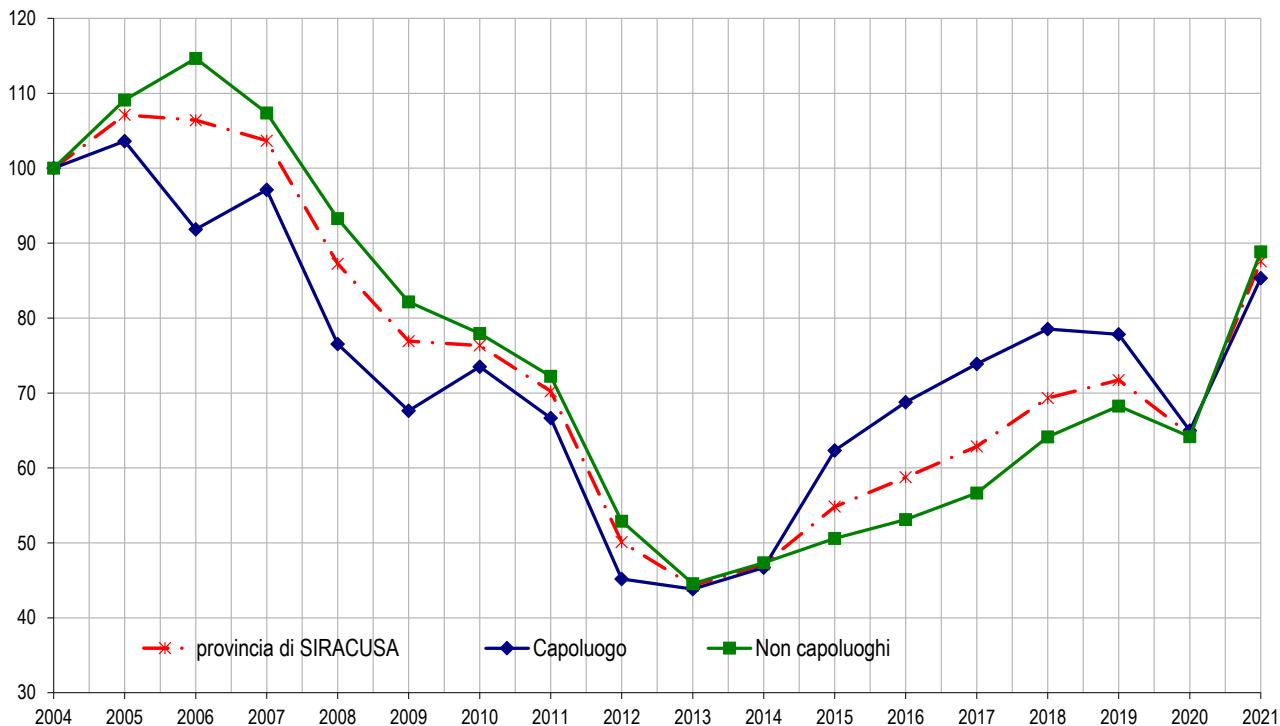


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

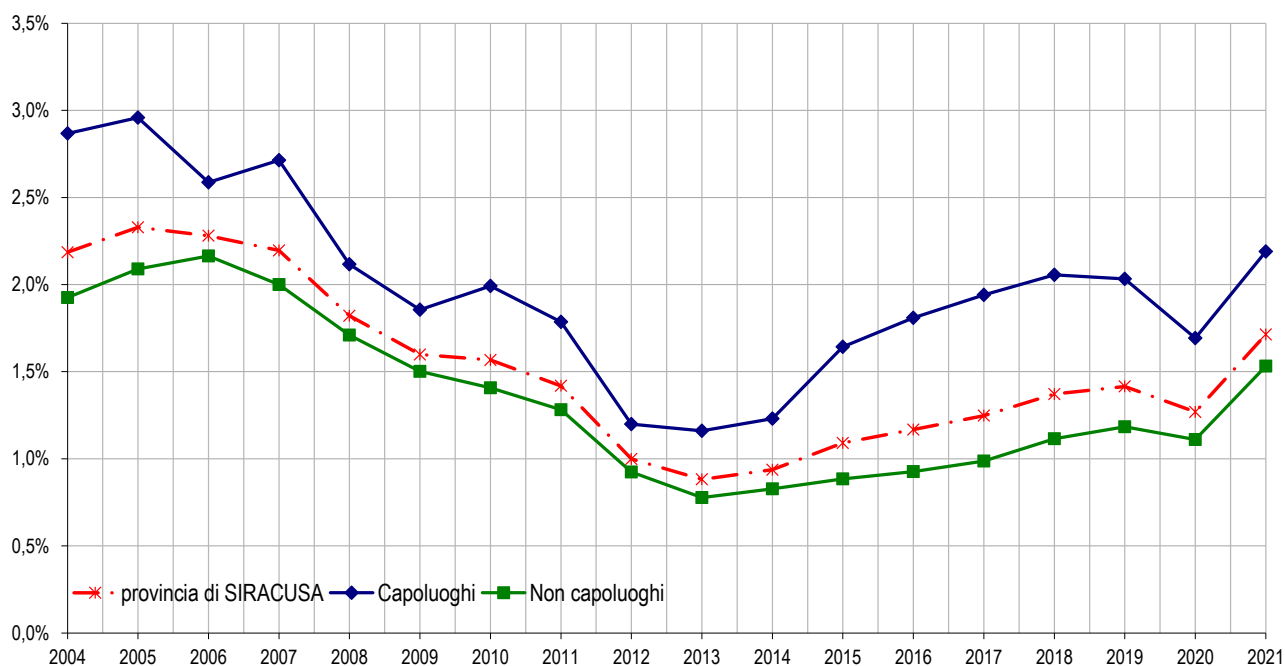
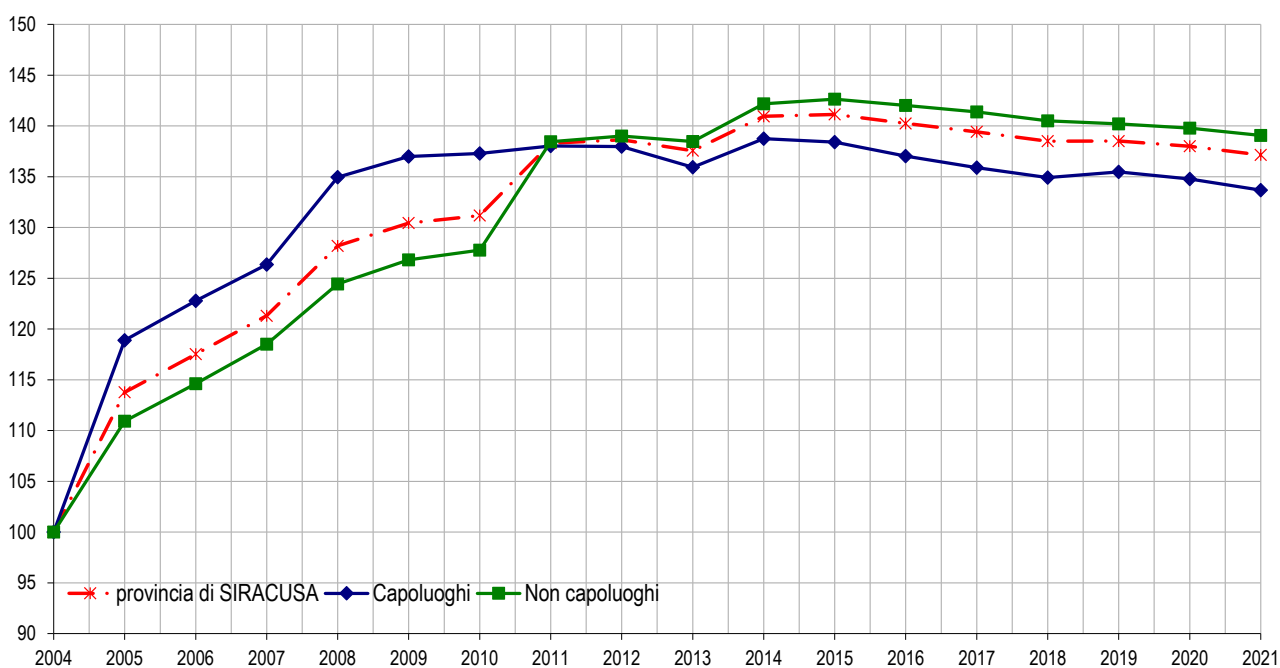


Tabella 43: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
PIANA DI CATANIA	652	-0,1%
POLO INDUSTRIALE	757	-1,3%
VAL DI NOTO	754	-0,7%
ZONA COLLINARE	639	0,3%
ZONA MONTANA	570	-1,0%
ZONA SUD	648	0,2%
<b>SIRACUSA CAPOLUOGO</b>	<b>967</b>	<b>-0,8%</b>
<b>PROVINCIA DI SIRACUSA</b>	<b>766</b>	<b>-0,6%</b>

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



## Il comune – Siracusa

Osservando nel dettaglio i dati del comune di Siracusa (Tabella 44), emerge che la zona con il maggior numero di transazioni è la D2 - Bosco Minniti – Viale Zecchino – F. Juvara – Diodoro Siculo – P. Novelli – A. Specchi – Filliolej – Monteleone – S. Ferrero – Preti – Vanvitelli – De Caprio (NTN=186). Non si rilevano transazioni per la zona E5 - Località Targia – Zona Industriale. La zona B1 - Centro storico di Ortigia registra la quotazione media più alta del capoluogo (1.340 €/m<sup>2</sup>), seguita dalla zona E3 - Località Tremilia che registra una quotazione media di 1.217 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media – Siracusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA	87	16,5%	2,85%	1.340	6,7%
B2	C.GELONE-P.ZA ADDA-P.ZA REPUBBLICA-VIE BRENTA-P.ORSI-BASENTO-ADIGE-PO-TARO-TEVERE-COLLE TEMENITE-TESTAFERRATA-TEOCRITO-CADORNA	88	12,9%	2,25%	961	-0,4%
B3	C.SO UMBERTO I-PIAZZA MARCONI-VIE MALTA-MONTEDORO-REG. MARGHERITA-CRISPI-ARSENALE-DIONISIO IL GRANDE-ICETA	65	52,5%	2,91%	1.005	2,9%
B4	ORTIGIA ZONA DEGRADATA- QUARTIERE GRAZIELLA	76	68,2%	3,90%	1.013	0,0%
C1	BORGATA S. LUCIA - VIE STADIO-PIAVE-ISONZO-MONTEGRAPPA-AGRIGENTO-RAGUSA-P.ZA S.LUCIA	84	15,7%	2,95%	913	5,3%
C2	S.GIOVANNI-VIE TEOCRITO-VON PLATEN-L.CADORNA-SANTUARIO-FORLANINI-EPIPOLI-E.RIZZO-POLITI LAUDIEN-LATOM. CASALE-ZONA ARCHEOLOGICA	61	27,5%	2,29%	1.137	-3,1%
C3	VIA POLITI-GROTTASANTA-BASSA ACRADINA-ZECCHINO-TERACATI-TICA-DAMONE-TISIA-PITIA-VIALE S. PANAGIA	113	86,2%	2,36%	1.005	-2,9%
C4	ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA- VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO	9	-8,9%	2,07%	nd	nd
D1	VIE GROTTA SANTA-TUNISI-SERVI DI MARIA-CORSO SICILIA-LOC. MAZZARONA-SANTA PANAGIA-TONNARA	103	29,6%	2,35%	1.038	1,5%
D2	BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO	186	28,1%	1,73%	1.077	-2,1%
D3	V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCIE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD	173	13,5%	1,88%	1.146	-1,8%
D5	VIE SALIBRA-MONTI E ZONA OVEST PIZZUTA-VILLAGGIO MIANO	42	19,4%	1,47%	936	-3,8%
D6	LOC. PANTANELLI- VIE COLUMBA-ELORINA-ERMOCRATE-ZONA MERCATO ORTOFRUTT.-ZONA SALINE-C.DA CADERINI	6	83,3%	2,88%	658	-2,2%
E1	CASSIBILE	8	95,8%	0,73%	704	1,1%
E2	BELVEDERE	42	66,7%	1,88%	994	0,0%
E3	LOC. TREMILIA	20	1216,7%	2,87%	1.217	-2,0%
E4	LOC. TIVOLI-CASE VACCHE	27	74,4%	4,59%	540	-0,5%
E5	LOC. TARGIA - ZONA INDUSTRIALE	0	nd	nd	nd	nd
E6	FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE	171	32,4%	2,28%	850	-4,9%
R1	ZONE RURALI	95	17,2%	2,36%	538	-4,0%
nd	nd	16	-7,3%	1,96%	nd	nd
	<b>TOTALE SIRACUSA CAPOLUOGO</b>	<b>1.470</b>	<b>31,3%</b>	<b>2,22%</b>	<b>988</b>	<b>-1,1%</b>

## 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 45), nell'anno di riferimento 2021, ha registrato 3.946 transazioni normalizzate (NTN), segnando un trend positivo pari a 43,8% rispetto all'anno precedente. Tale variazione percentuale positiva, si è osservata principalmente per la macroarea *Valle del Belice* con il 97,4%. Anche per tutto il resto della provincia si registra un aumento delle transazioni, con un incremento pari al 52,0% per la macroarea *Monte San Giuliano*, del 43,6% per la macroarea *Isole*, del 41,9% per la macroarea *Golfo di Castellammare* e del 33,5% per la macroarea *Val di Mazara*. Anche per *Trapani Capoluogo* si registra un incremento, pari al 44,8%.

La movimentazione del mercato immobiliare rispetto allo *stock* delle unità residenziali, determina l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) che, nell'anno di riferimento e per l'intera provincia, ha segnato una percentuale dello 1,4%, in aumento rispetto all'anno precedente (+0,41). Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari all'1,70%, con un incremento di +0,53 rispetto al valore del 2020.

Considerata la distribuzione delle transazioni normalizzate nel territorio provinciale, si rileva che il 17,7% del NTN ha riguardato immobili residenziali del capoluogo, ma va segnalato che poco più del 56,6% 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 2014-2018 e, infine, una flessione nel 2020 con successivo deciso aumento nel 2021. Per il capoluogo l'andamento è simile, ad eccezione del biennio 2010-2011, ove si verifica una ripresa e un successivo calo, e del triennio 2018-2020, nel quale si registra una 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 nel biennio 2016-2017. Pressoché stabile è il dato registrato negli anni 2018 e 2019, con una flessione nel 2020, più marcata per il capoluogo. Nel 2021 l'indice ha un evidente aumento rispetto all'anno precedente sia nel Capoluogo che nei comuni non capoluogo. Da notare, per tutta la serie storica, che l'IMI del capoluogo è superiore rispetto ai restanti comuni.

La Tabella 46 riporta le quotazioni medie delle abitazioni per macroarea provinciale. In essa si rileva la quotazione media di *Trapani Capoluogo* pari a 736 €/m<sup>2</sup>, in leggero aumento dell'1,0% rispetto all'anno precedente, mentre l'intera provincia restituisce una quotazione media pari a 901 €/m<sup>2</sup>, con un lieve incremento percentuale rispetto all'anno precedente dello 0,8%. La quotazione più alta si riscontra nella macroarea *Isole* che, segnando un lieve incremento dell'1,0% rispetto all'anno precedente, si attesta a 1.811 €/m<sup>2</sup>. Anche la macroarea *Golfo di Castellammare*, che registra un lieve incremento percentuale rispetto all'anno precedente dell'1,7%, registra quotazioni più alte del capoluogo con 1.091 €/m<sup>2</sup>. La *Valle del Belice*, che raggruppa i comuni oggetto della ricostruzione conseguente il terremoto del 1968, conferma la quotazione media più bassa (506 €/m<sup>2</sup>).

La Figura 47, per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo, indica un progressivo aumento delle quotazioni nel periodo che va dal 2004 al 2015, cui segue una leggera flessione complessiva negli anni 2016-2020, per poi proseguire con una lieve risalita nel 2021. Il capoluogo presenta un andamento delle quotazioni pressoché simile ad eccezione del periodo 2016-2020 nel quale si registra un evidente calo.

## La provincia – Trapani

Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani

### Provincia di Trapani

Macroaree OMI

<span style="color: red;">■</span>	GOLFO DI CASTELLAMMARE	(3)
<span style="color: green;">■</span>	ISOLE	(2)
<span style="color: blue;">■</span>	MONTE SAN GIULIANO	(5)
<span style="color: magenta;">■</span>	TRAPANI	(1)
<span style="color: yellow;">■</span>	VAL DI MAZARA	(5)
<span style="color: cyan;">■</span>	VALLE DEL BELICE	(8)



Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
GOLFO DI CASTELLAMMARE	845	41,9%	1,6%	0,46	21,4%
ISOLE	191	43,6%	1,4%	0,43	4,8%
MONTE SAN GIULIANO	499	52,0%	1,4%	0,46	12,7%
VAL DI MAZARA	1.388	33,5%	1,2%	0,31	35,2%
VALLE DEL BELICE	322	97,4%	1,0%	0,47	8,2%
TRAPANI CAPOLUOGO	700	44,8%	1,7%	0,53	17,7%
PROVINCIA DI TRAPANI	3.946	43,8%	1,4%	0,41	100,0%



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

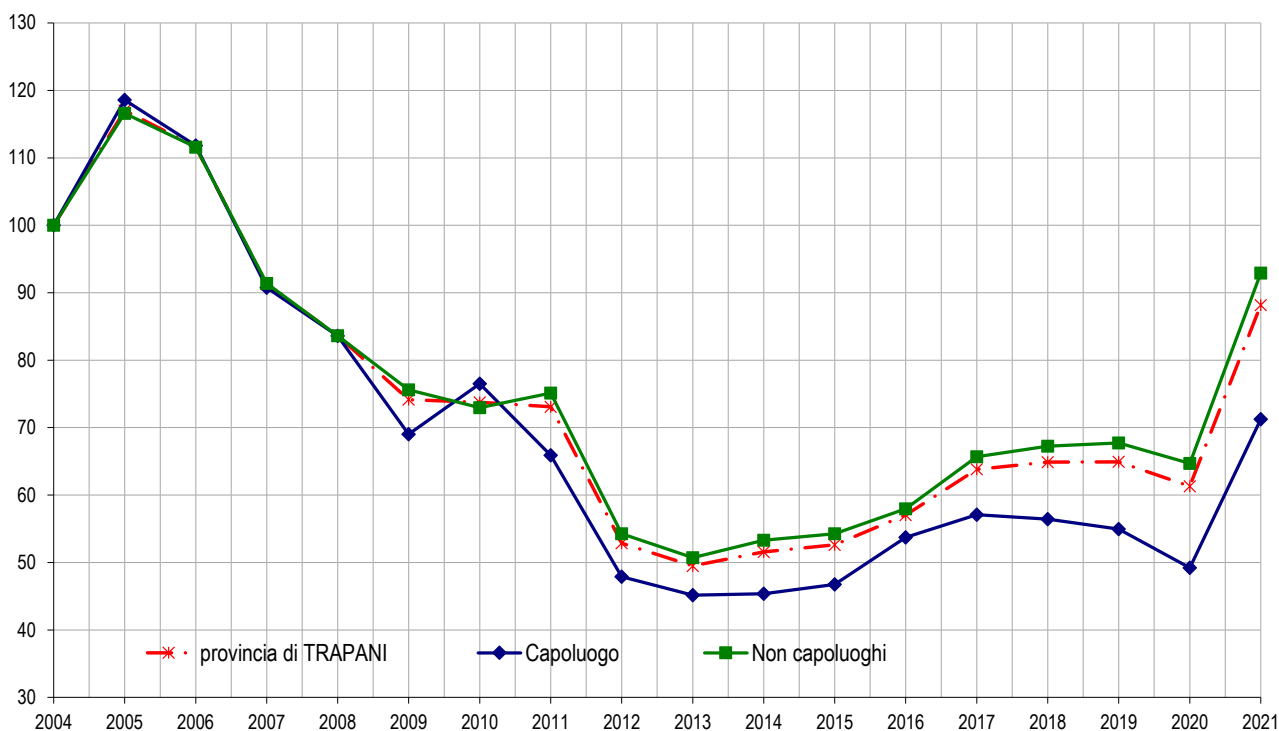


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

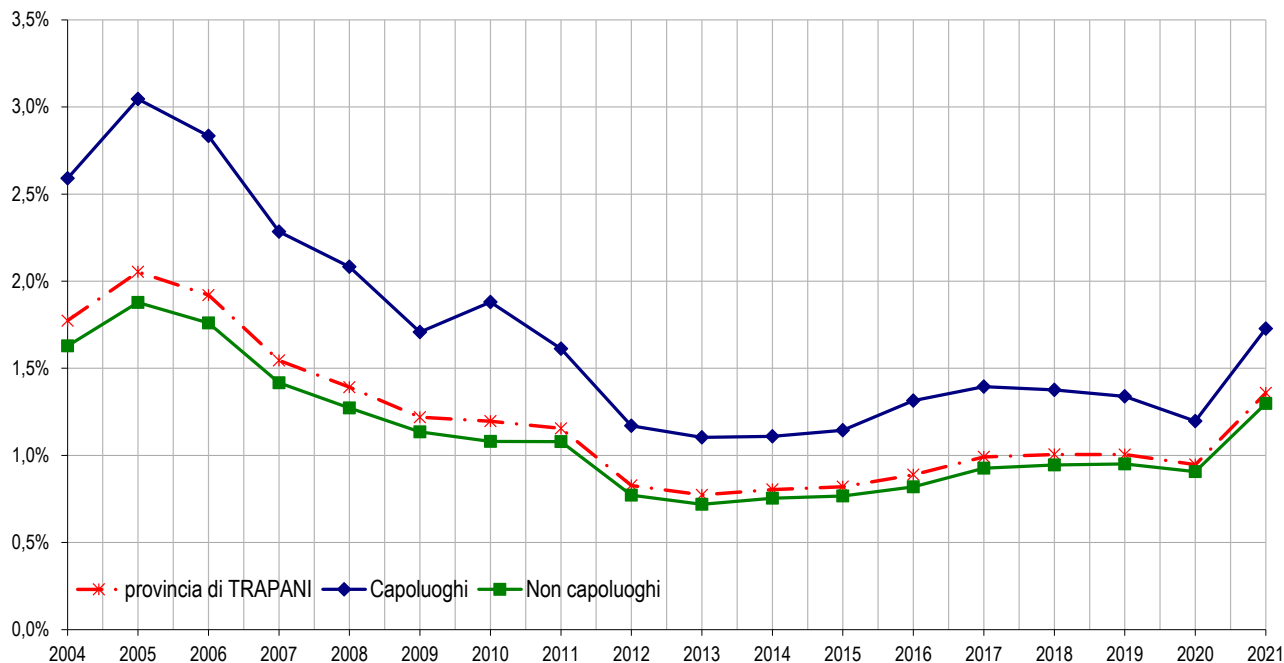
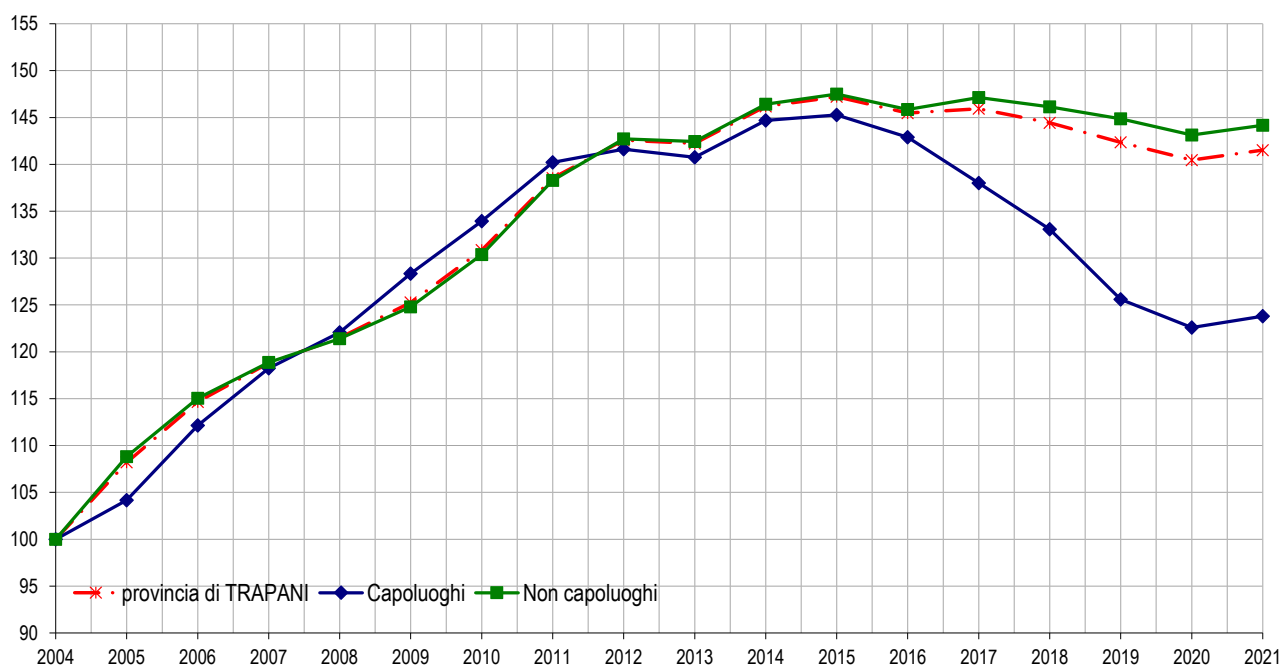


Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
GOLFO DI CASTELLAMMARE	1.091	1,7%
ISOLE	1.811	1,0%
MONTE SAN GIULIANO	902	-0,1%
VAL DI MAZARA	879	0,5%
VALLE DEL BELICE	506	0,0%
TRAPANI CAPOLUOGO	736	1,0%
PROVINCIA DI TRAPANI	901	0,8%

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



## Il comune – Trapani

Osservando in dettaglio i dati del comune di Trapani (Tabella 47), si evidenzia il maggior numero di transazioni nella zona B1 (Centro storico), con un NTN pari a 163 e un forte aumento del 42,1% rispetto all'anno precedente; nella zona C1 (Zona anulare – Via Archi, p.za Martiri d'Ungheria, via Marsala, via Virgilio), con NTN pari a 156 si registra una crescita del 23,4%; incrementi emergono anche nelle zone OMI B4 (Direttrice principale est-ovest) con un NTN pari a 69 e variazione del +42,0%, e, infine, E3 (Frazioni) con un NTN pari a 64 e variazione del 48,8%. Si evidenzia anche una ripresa delle transazioni nelle zone D2 - Zona di espansione nord (+29,9%), D1 - Zona di espansione sud (+47,1%), R1-Regione Agraria N.4 (+163,1%), E2 - Frazione XITTA (+50,1%); giova osservare che queste ultime due zone sono tuttavia caratterizzate da un basso numero di transazioni, rispettivamente pari 15 e 8. La zona D1, comunque, risulta la zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni (826 €/m<sup>2</sup>), con l'indice IMI che si attesta a 1,58%; anche la zona B1 presenta una quotazione media abbastanza e pari a 825 €/m<sup>2</sup>. La zona E6 (Frazione Fulgatore) riporta la quotazione media comunale più bassa pari a 528 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media – Trapani

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO DA VIA XXX GENNAIO A TORRE LIGNY	163	42,1%	2,39%	825	5,8%
B4	DIRETTRICE PRINCIPALE EST-OVEST (DA VIA XXX GENNAIO A C.SO P.S. MATTARELLA)	69	42,0%	1,81%	726	-0,2%
C1	ZONA ANULARE (VIA ARCHI - P.ZA MARTIRI D'UNGHIERIA - VIA MARSALA - VIA VIRGILIO)	156	23,4%	1,69%	751	-1,5%
D1	ZONA DI ESPANSIONE SUD (ZONA INDUSTRIALE - VIA MARSALA DIR. XITTA - VIA SALEMI - LOC. FONTANELLE - VILLA ROSINA)	134	47,1%	1,58%	826	4,4%
D2	ZONA DI ESPANSIONE NORD (LUNGOMARE D. ALIGHIERI - VIA DEGLI ARCHI - CIMITERO - VIA S.F. DI PAOLA)	58	29,9%	1,54%	753	-0,3%
E2	FRAZIONE XITTA	8	50,1%	0,97%	808	0,8%
E3	FRAZIONI (MARAUSA - SALINA GRANDE - PIETRETAGLIATE - GUARRATO - LOCOGRANDE - RILIEVO - PALMA)	64	48,8%	1,19%	670	-1,0%
E6	FRAZIONE FULGATORE	3	nd	0,61%	528	0,0%
R1	REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA DI TRAPANI	15	163,1%	1,21%	nd	nd
nd	nd	5	23,8%	1,22%	nd	nd
<b>TRAPANI</b>		<b>675</b>	<b>39,6%</b>	<b>1,67%</b>	<b>742</b>	<b>1,6%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo .....	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione .....	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione .....	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1) .....	12
Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo .....	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	16
Figura 12: Macroaree urbane di Palermo .....	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI .....	20
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI .....	21
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI .....	22
Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento .....	28
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	29
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	29
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	30
Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta .....	33
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	34
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	34
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	35
Figura 24: Macroaree provinciali di Catania .....	38
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	39
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	39
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	40
Figura 28: Macroaree provinciali di Enna .....	43
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	44
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	44
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	45
Figura 32: Macroaree provinciali di Messina .....	48
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	49
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	49
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	50
Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa .....	53
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	54
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	54
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	55
Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa .....	58

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	59
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	59
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	60
Figura 44: Macroree provinciali di Trapani .....	63
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	64
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	64
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	65

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....	9
Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia .....	11
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	19
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln.....	23
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Centro Storico-Danisinni.....	23
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Fascia Costiera Nord .....	23
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio.....	24
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Liberta, Politeama, S. Francesco Carella .....	24
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello .....	24
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci.....	25
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferica e Suburbana Ovest.....	25
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferica e Suburbana Sud.....	25
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria .....	26
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Suburbana Nord.....	26
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Agrigento.....	31
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Caltanissetta .....	36
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media Catania.....	41

Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media comune di Enna .....	46
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	48
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Messina.....	51
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa.....	56
Tabella 42: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 43: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	60
Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media – Siracusa .....	61
Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	63
Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	65
Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media – Trapani.....	66