



ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI CATANIA

**DATI CONSUNTIVATI DEL I SEMESTRE 2023
ANALISI CONGIUNTURALE DEL II SEMESTRE 2023**

Catania, 24/01/2024

Responsabile OMI: Tarcisio Castorina

Coadiutore OMI: Giovambattista Vecchio

Tecnici: Antonio Zocco, Felice Grasso

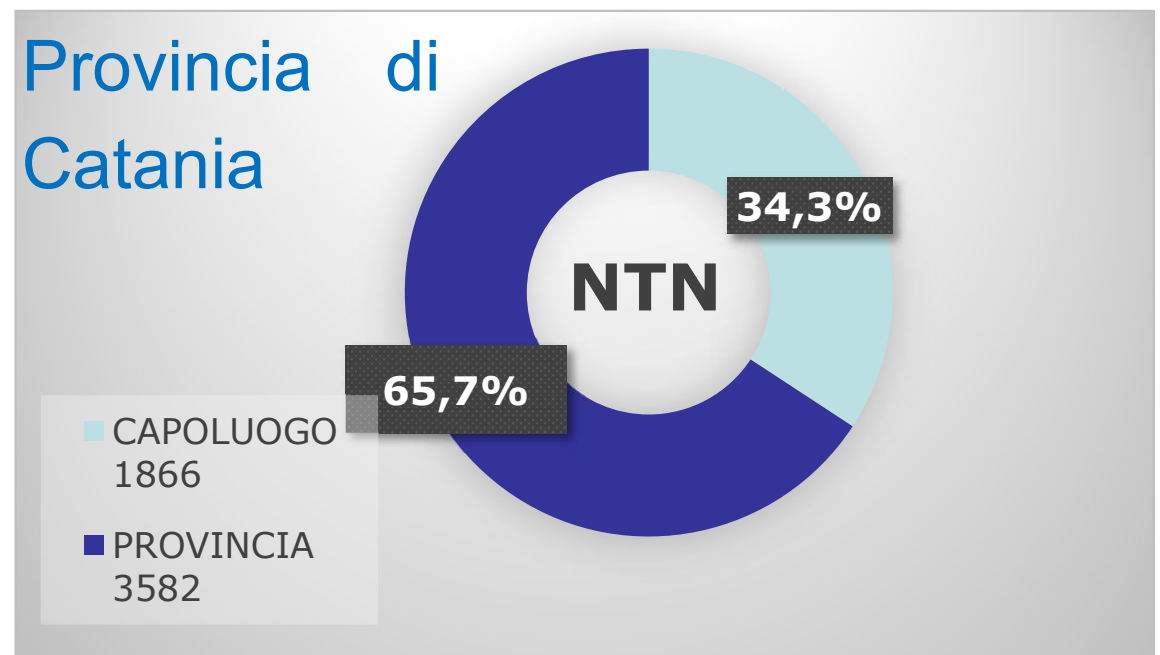
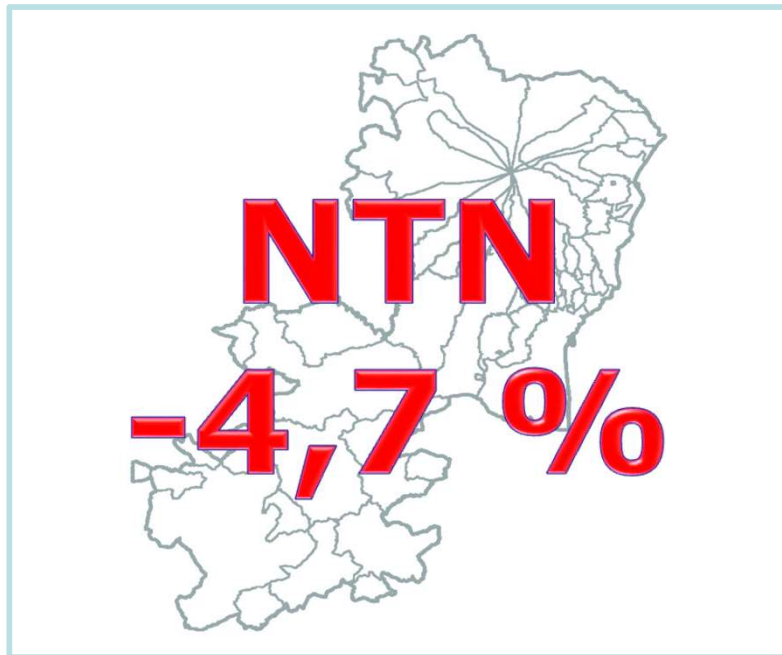
FOCUS PROVINCIALE CATANIA

DATI CONSOLIDATI NEL 1° SEMESTRE 2023

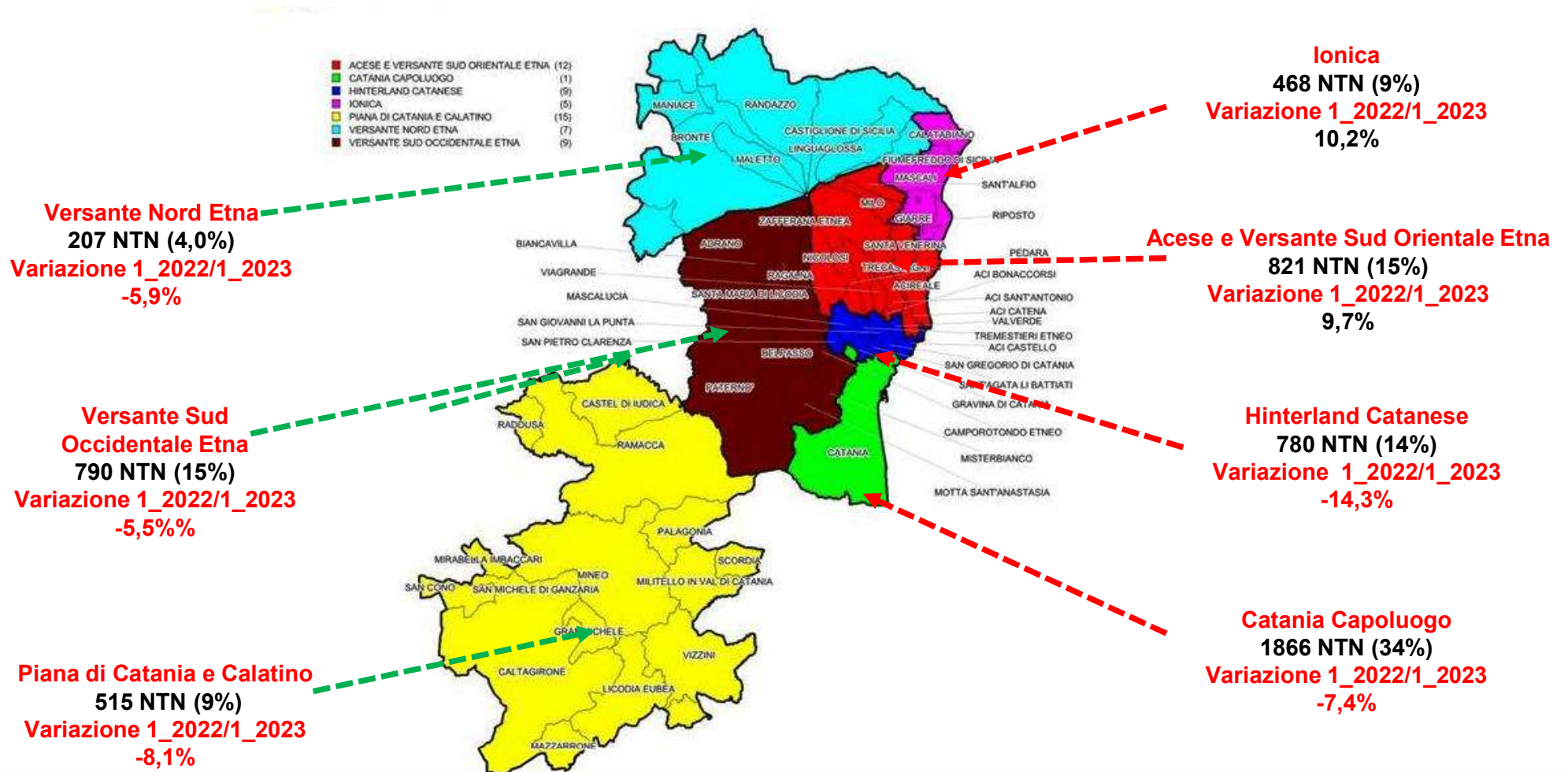
NTN - Numero Transazioni Normalizzate

Nel primo semestre 2023 il mercato residenziale della Provincia di Catania ha fatto registrare, rispetto al primo semestre 2022, una diminuzione delle compravendite pari al -4,7%.

Il numero delle transazioni realizzate nel semestre di riferimento, pari a 5.448 NTN, è assorbito per il 34 % dal capoluogo di provincia (1.866 NTN) e per il restante 66% dal resto della provincia (3.582 NTN).



MACROAREE PROVINCIALI DI CATANIA INCIDENZA NTN E VARIAZIONI PERCENTUALI



Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sette macroaree. Il volume di scambio complessivo è assorbito per il 34% dalla macroarea Catania Capoluogo, per il 15% dalla macroarea Acese e Versante Sud Orientale e dal Versante Sud Occidentale Etna, per il 14% dalla macroarea Hinterland Catanese e il restante 22% dalle altre macroaree tra le quali il Versante Nord Etna che incide solo per il 4%. Tutte le macroaree fanno registrare variazioni percentuali negative di transazioni rispetto al precedente periodo di rilevazione, comprese tra il -5,5% e il -14,3% ad eccezione della macroarea «Acese e versante sud orientale Etna» che registra un incremento del 9,7% e la macroarea «Ionica» con una percentuale positiva del 10,2%.

NTN VARIAZIONE MEDIA E QUOTAZIONI PER MACROAREA PROVINCIALI DI CATANIA

| Macroaree Provinciali | NTN 1° sem 2023 | NTN Variazione % 1° sem 2022 / 1° sem 2023 | Quota % NTN per provincia | Quotazione media €/m ² 1° sem 2023 | Quotazione media Variazione % 1° sem 2022 / 1° sem 2023 |
|-------------------------------------|--------------------|--|---------------------------------|---|---|
| ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA | 821 | 9,7% | 15% | 915 | -0,7% |
| CATANIA CAPOLUOGO | 1.866 | -7,4% | 34% | 1.094 | -0,6% |
| HINTERLAND CATANESE | 780 | -14,3% | 14% | 1.105 | -0,1% |
| IONICA | 468 | 10,2% | 9% | 656 | 0,0% |
| PIANA DI CATANIA E CALATINO | 515 | -8,1% | 9% | 452 | -0,1% |
| VERSANTE NORD ETNA | 207 | -5,9% | 4% | 524 | -0,5% |
| VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA | 790 | -5,5% | 15% | 700 | -0,3% |
| | 5.448 | -4,7% | 100% | 842 | -0,4% |

Come indicato nella Tabella la variazione media provinciale del numero di transazioni normalizzate ha fatto registrare una diminuzione del -4,7%, per le quotazioni medie la variazione è in lieve ribasso del -0,4%.

Le quotazioni più alte si registrano per la macroarea *Hinterland catanese* (1.105 €/m²) e per la macroarea *Catania Capoluogo* (1.094 €/m²), mentre le altre macroaree oscillano tra i 452 e i 915 €/m².

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -0,1% della macroarea *Hinterland Catanese* e il -0,7% della macroarea *Acese e Versante Sud Orientale Etna*.

Focus mercato immobiliare Comunale Primo Semestre 2023

Catania

| Zona OMI | | NTN I sem 2023 | NTN Var% I 2022 / I 2023 | Quota % NTN per capoluogo | Quotazione media €/m ² I sem 2023 | Quotazione media Var % II sem 2022 / I sem 2023 |
|----------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|
| B1 | Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P | 109,4 | -5,90% | 5,86% | 1.166,7 | -5,02% |
| B2 | Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, Stesicoro | 21,8 | 50,55% | 1,17% | 1.375,0 | -2,65% |
| B3 | CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III--ALFONZETTI-COSTA-ASILO S. AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA | 96,3 | -3,52% | 5,16% | 1.000,0 | -3,23% |
| B4 | P.ZZA S.M.GESÙ, ROCCAROMANA, ANDRONE, NICITO, UGHETTI, MARGHERITA/P, PRESIDIO OSPEDALIERO GARIBALDI. | 26,6 | -35,47% | 1,42% | 1.200,0 | 0,00% |
| B6 | C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale | 11,5 | 11,33% | 0,62% | 1.500,0 | 0,00% |
| B8 | Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le | 196,2 | 58,51% | 10,51% | 886,7 | 3,91% |
| C1 | PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-MESSINA/P-JONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-GIUFFRIDA/P-PASUBIO-POLA-SELLA | 101,3 | -19,66% | 5,42% | 1.625,0 | -7,14% |
| C2 | Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori | 47,7 | -39,26% | 2,56% | 1.045,0 | -1,65% |
| C3 | PICANELLO :BORRELO- CAVALIERE- DE CARO - FARACI- PETRELLA - LICCIARDI- PIDATELLA-DUCA ABRUZZI-P. NICOLA- | 148,5 | 6,92% | 7,96% | 1.043,8 | 1,21% |
| C4 | S. GIOVANNI LI CUTI-A. DE GASPERI - ALDEBARAN - A. ALAGONA - DEL ROTOLO - EUROPA - OGNINA - VIA ACICASTELLO | 9,0 | -64,71% | 0,48% | 1.725,0 | 0,00% |
| C5 | Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour | 203,3 | -5,54% | 10,89% | 1.337,5 | -2,73% |
| C6 | Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio | 38,0 | -58,67% | 2,04% | 933,3 | 10,45% |
| C8 | P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino | 87,2 | 43,94% | 4,67% | 958,3 | -1,37% |
| D1 | Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto. | 16,9 | -14,21% | 0,91% | 750,0 | -4,76% |
| D2 | Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'ova/P | 36,5 | -30,81% | 1,96% | 1.275,0 | 1,06% |
| D3 | S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'UNGHERIA, CARACCILO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO | 175,5 | -3,10% | 9,40% | 1.062,5 | -2,30% |
| D4 | Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto | 83,6 | -18,82% | 4,48% | 1.258,3 | 0,00% |
| D5 | Barriera Canalicchio, P.zza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obeliscchi. | 95,5 | 25,89% | 5,12% | 950,0 | 1,33% |
| D6 | CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI - ALBANES | 17,0 | -38,56% | 0,91% | 1.241,7 | 0,00% |
| D7 | Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito | 33,5 | 99,40% | 1,79% | 1.083,3 | 0,00% |
| D8 | CIBALI : BANADIES-SUSANNA--CIBELE---ORO-ASPROMONTE--MALTESE--PIOPPO-CASTALDI/P-MERLINO-FAZELLO-BERGAMO | 50,5 | 27,04% | 2,70% | 966,7 | 2,65% |
| D9 | PERIFERIA NORD VIA VILLINI A MARE VIA MESSINA VIA BATELLO | 9,0 | -85,48% | 0,48% | 1.616,7 | 0,00% |
| E2 | S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falchetto, Dittaino, Gela | 51,8 | -17,59% | 2,78% | 875,0 | 0,00% |
| E3 | S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata | 89,7 | 7,97% | 4,80% | 720,0 | -1,82% |
| E4 | S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino | 43,3 | -34,34% | 2,32% | 625,0 | -12,28% |
| E5 | ZONA INDUSTRIALE - FONTANAROSSA - IUNGETTO - SAN MARTINO - PANTANO ARCI - CORVAIA - PALMA | 1,0 | #DIV/0! | 0,05% | nq | #VALORE! |
| E7 | S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello | 62,7 | -10,79% | 3,36% | 837,5 | -0,59% |
| nd | nd | 2,3 | -22,33% | 0,12% | nd | #VALORE! |
| R | AREE RURALI : C. DE ROBAVECCHIA - GROTTI SIMETO - SAN DEMETRIO - FIUMAZZO - TORREMUZZA - MANDRAZZE | 1,5 | -81,25% | 0,08% | 425,0 | 0,00% |
| | | 1.867 | -7,31% | 100,00% | 1.082,51 | -1,63% |

Passando al dettaglio delle zone OMI del comune di Catania, l'analisi dei dati riportati nella Tabella mostra una diminuzione delle compravendite pari al -7,3%, rispetto al primo semestre 2022.

Quasi tutte le zone OMI hanno avuto una diminuzione di compravendite; in valore assoluto il maggior numero di transazioni si registrano nella zona C5 (203 NTN), nella B8 (196 NTN), nella D3 (175 NTN), nella C3 (148 NTN), nella B1 (109 NTN) e nella C1 (101 NTN).

L'andamento delle quotazioni medie in tutte le zone omogenee del Comune evidenzia, rispetto al secondo semestre 2022, una lieve diminuzione dei valori immobiliari.

La variazione percentuale media rilevata sull'intero capoluogo è pari -1,6 %.

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nella zona C4 (€/m² 1.725), C1 (€/m² 1.625), e D9 (€/m² 1.617).

La quotazione minore si registra nella zona R "aree rurali" (425 €/m²).

Analisi dei valori immobiliari nel secondo semestre 2023

COMUNE DI CATANIA ANALISI CONGIUNTURALE E QUOTAZIONI IMMOBILIARI 2° SEMESTRE 2023

ANALISI CONGIUNTURALE E QUOTAZIONI IMMOBILIARI II SEMESTRE 2023

Quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini dirette:

Nel corso del II semestre 2023 si è svolta una indagine diretta su 22 comuni della provincia. Sono state compilate:

- **617 schede di rilevazione immobiliare per le compravendite**
(a destinazione residenziale e non)
- **148 schede per le locazioni**
(residenziale e non).

L'indagine di mercato, oltre al capoluogo di provincia e ai principali centri abitati (Caltagirone, Paternò, Acireale) **ha interessato tutti i comuni con il più alto indice di intensità del mercato immobiliare** in particolare per il capoluogo sono state indagate 24 zone omogenee su 28.

Le quotazioni immobiliari hanno subito una **flessione in ribasso con valori medi per le compravendite del -5% e del -4% per le locazioni**, per tutti i settori residenziale, commerciale, terziario e produttivo.

ANALISI CONGIUNTURALE E QUOTAZIONI IMMOBILIARI II SEMESTRE 2023

Quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini indirette:

- Per i comuni non inseriti nella pianificazione delle schede di rilevazione immobiliare (in totale 36) in analogia a quanto riscontrato per i comuni rilevati all'interno della stessa macroarea provinciale di appartenenza e attraverso altre informazioni di mercato non acquisite con schede immobiliari, si riscontra la stessa flessione in ribasso generale medio dell'ordine del -5 per le compravendite e del -4% per le locazioni che si rileva in tutti i settori residenziale, commerciale, terziario e produttivo.
- In particolare per le macroaree più omogenee nell'apprezzamento delle quotazioni di mercato, quali la "Piana di Catania e Calatino" e il Versante Nord Etna", sono stati presi a riferimento, per l'aggiornamento semestrale, estendendo gli ambiti territoriali, le schede rilevate nei comuni appartenenti alla stessa macroarea. In altri casi, in carenza di dati di mercato, sono stati presi a riferimento le schede dei semestri precedenti opportunamente aggiornate.

ANALISI CONGIUNTURALE E QUOTAZIONI IMMOBILIARI

II SEMESTRE 2023

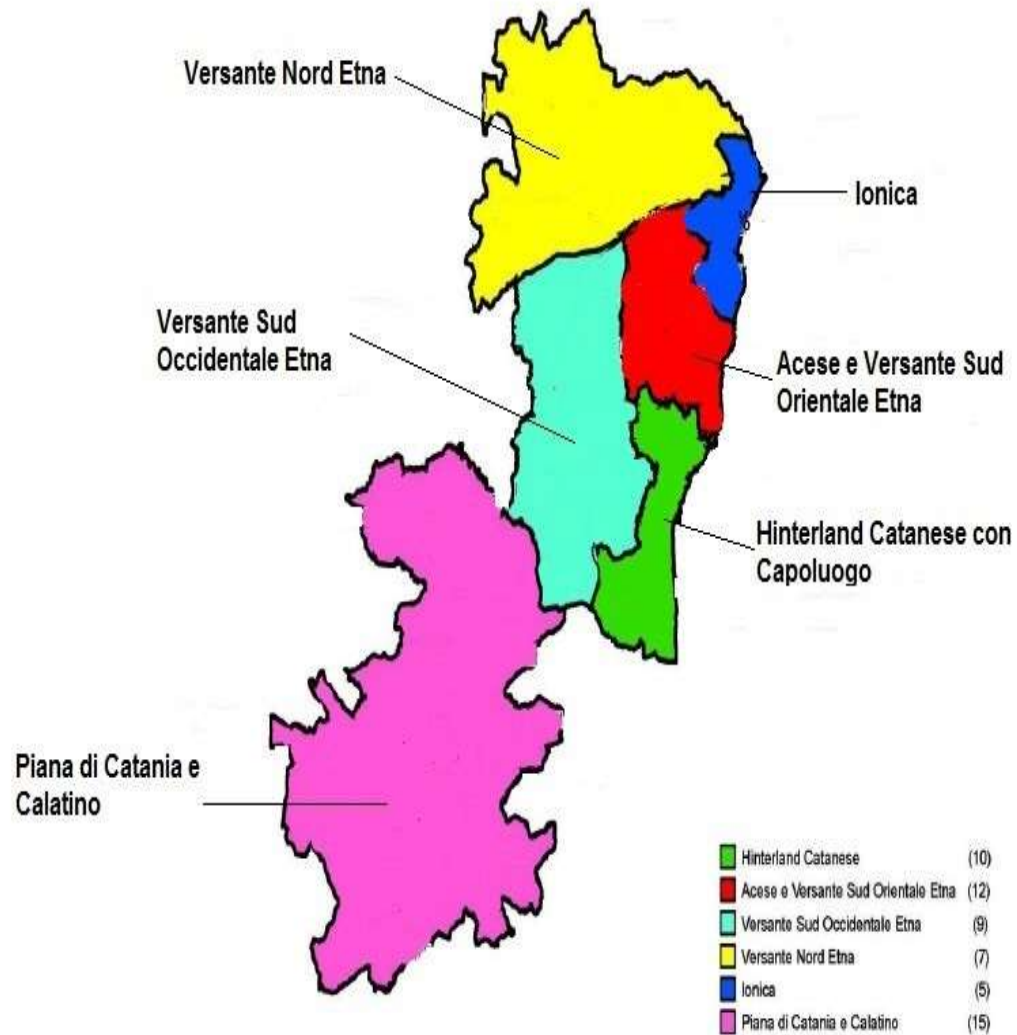
Pareri sui coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari

- Ancora lunghi i tempi di vendita delle abitazioni intorno agli otto-nove mesi dell'alea contrattuale.

Parere sulla revisione delle zonizzazioni comunali

- Nel II semestre 2023 non ci sono state zone revisionate.

VARIAZIONI QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN PERCENTUALE DEL II SEMESTRE 2023 RISPETTO AL I SEMESTRE 2023 per le macroaree Provinciali



Variazione Media Provinciale:

Residenziale

Compravendite - **4,2%**

Locazioni - **2,3%**

Parcheggi

Compravendite - **4,5%**

Locazioni - **4,0%**

Commerciale

Compravendite - **4,8%**

Locazioni - **3,8%**

Negozi

Compravendite - **5,7%**

Locazioni - **3,4%**

Terziaria

Compravendite - **3,6%**

Locazioni - **2,2%**

Produttiva

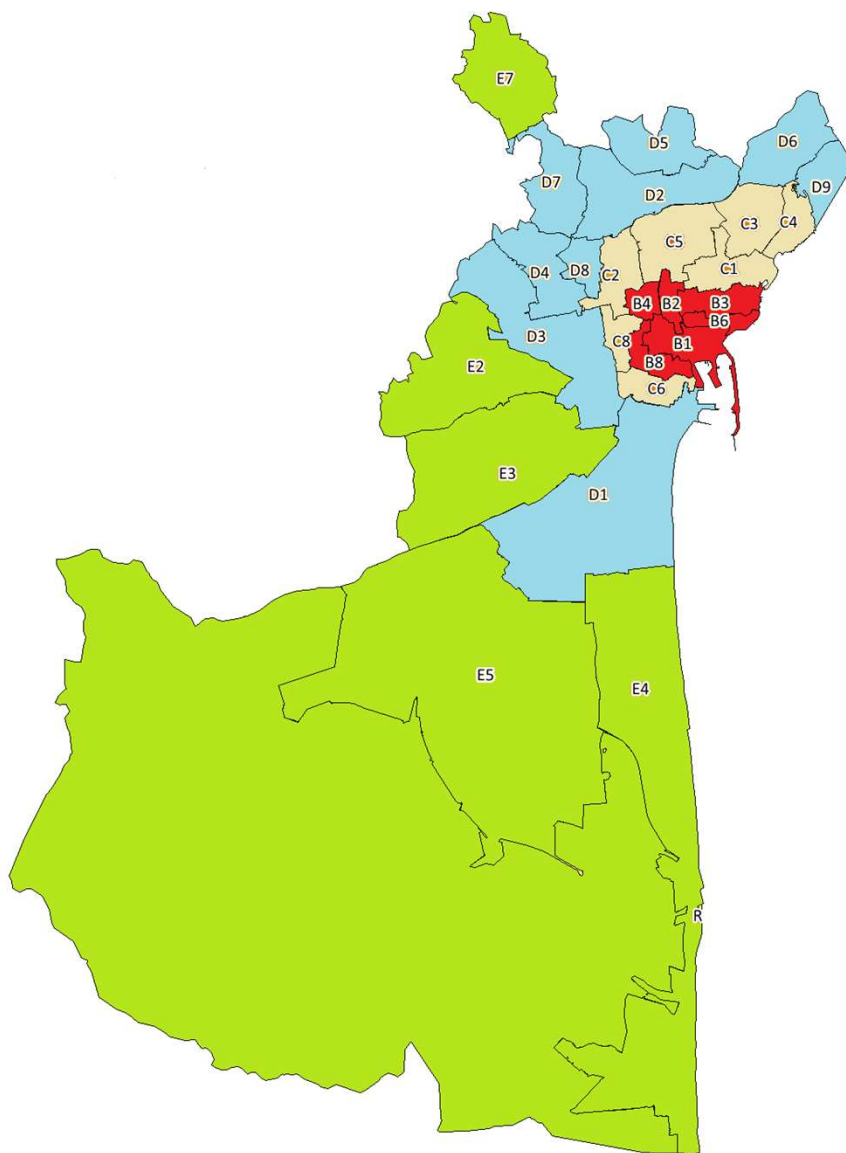
Compravendite - **5,1%**

Locazioni - **4,3%**

VARIAZIONI QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN PERCENTUALE DEL II SEMESTRE 2023 RISPETTO AL I SEMESTRE 2023 per le macroaree Provinciali

| Macroaree Provinciali | Residenziale abitativo | | Parcheggi | | Commerciale | | Negozi | | Terziaria | | Produttiva | |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Catania Capoluogo | - 0,47 | - 0,15 | - | | - | - | - 8,00 | - 1,68 | - | - | - | - |
| Hinterland Catanese | - 2,24 | - 1,27 | - 3,15 | - 1,38 | - 3,53 | - 2,50 | - 1,81 | - 0,97 | - 1,88 | - 1,01 | - 3,58 | - 2,08 |
| Acese e versante sud orientale Etna | - 5,85 | - 6,08 | - 7,85 | - 8,39 | - 7,94 | - 7,95 | - 6,53 | - 6,79 | - 4,58 | - 4,97 | - 7,62 | - 7,72 |
| Ionica | - 6,17 | - 2,69 | - 6,08 | - 5,49 | - 5,98 | - 3,86 | - 5,15 | - 3,10 | - 5,53 | - 2,68 | - 6,95 | - 5,18 |
| Piana di Catania e Calatino | - 6,90 | - 1,02 | - 5,55 | - 1,22 | - 6,71 | - 3,88 | - 7,78 | - 3,10 | - 5,04 | - 0,96 | - 7,07 | - 4,56 |
| Versante sud occidentale Etna | - 3,08 | - 2,17 | - 3,68 | - 2,98 | - 4,19 | - 3,63 | - 3,93 | - 2,87 | - 3,21 | - 2,37 | - 3,65 | - 3,23 |
| Versante Nord etna | - 4,44 | - 2,58 | - 5,49 | - 4,46 | - 4,89 | - 4,81 | - 6,47 | - 5,32 | - 5,01 | - 3,28 | - 6,72 | - 7,32 |
| Totale Macroaree Provinciali | - 4,16 | - 2,28 | - 4,54 | - 3,99 | - 4,75 | - 3,80 | - 5,67 | - 3,40 | - 3,61 | - 2,18 | - 5,08 | - 4,30 |

VARIAZIONI QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN PERCENTUALE DEL II SEMESTRE 2023 RISPETTO AL I SEMESTRE 2023 per le zone OMI Comunali



Variazione Media Comunale:

Residenziale Abitativo

Compravendite – **0,5%**

Locazioni – **0,2%**

Parcheggi

Compravendite – **0,0%**

Locazioni – **0,0%**

Commerciale

Compravendite – **0,0%**

Locazioni – **0,0%**

Negozi

Compravendite – **8,0%**

Locazioni – **1,7%**

Terziaria

Compravendite – **0,0%**

Locazioni – **0,0%**

Produttiva

Compravendite – **0,0%**

Locazioni – **0,0%**

Grazie per l'attenzione