



**Rapporto Immobiliare 2009**

schede regionali

**Sicilia**

## Le compravendite I volumi

La Sicilia registra 49.946 transazioni (NTN) che rappresentano circa il 7,3% dell'intero mercato residenziale nazionale. Palermo e Catania rappresentano insieme circa il 45% del mercato regionale con percentuali del 23% e del 22% rispettivamente, segue Messina con il 14% e ad eccezione del livello basso di Caltanissetta, 5%, le restanti province sono intorno all'8%.

La flessione del mercato residenziale di questa regione, di circa l'11,8%, si attesta ad un livello di qualche punto percentuale inferiore al calo nazionale pari al 15,1%. Il calo della regione siciliana risulta più accentuato nei comuni capoluogo, -12,7%, rispetto ai comuni del resto della provincia, -11,3%.

Entrando nel dettaglio provinciale, risulta evidente un netto calo delle transazioni per tutte le province. La diminuzione più accentuata si registra per Siracusa, -14,6%, percentuale che raggiunge il 21% se si considera il solo capoluogo, e si attesta sull'11,5% nei comuni non capoluogo. La flessione minore si ha a Ragusa che scende del 6,1% e che contrariamente al trend regionale registra una discesa più elevata, -7,4% in provincia e del 2,5% nel capoluogo. Flessioni elevate si osservano anche per le province di Catania, -14% e Agrigento -13,3%, dovute principalmente dovute al calo nei capoluoghi: -18,7% per Catania e -17,7% per Agrigento. Palermo registra un calo dell'11,5% senza mostrare particolari differenze tra capoluogo, -11% e resto della provincia, -12%. Intorno all'11% troviamo Enna e Messina mentre Trapani scende dell'8,9%.

In modo analogo l'IMI, indicatore dell'intensità del mercato, a livello regionale, subisce una variazione negativa di 0,25 punti percentuali, -0,31 per i soli capoluoghi e -0,23 nel resto della provincia. Anche se con intensità diverse tale variazione negativa è verificata in tutte le province. Come per il NTN è Siracusa a mostrare il calo più elevato dell'IMI con -0,36 punti percentuali che raggiunge lo 0,59 nei capoluoghi e lo 0,27 nel resto della provincia, diminuzione minore si conferma per Ragusa, -0,17. Per l'IMI è la provincia di Catania a mostrare il calo maggiore, -0,33, attribuibile in larga parte alla calo nel capoluogo, -0,49. Seguono le province di Palermo con -0,25 e con valori simili quelle di Agrigento e Messina (-0,24).

Attraverso il numero indice del NTN a base fissa 2004 si sono evidenziati anche gli andamenti delle transazioni negli ultimi cinque anni. Questi ultimi mostrano per tutte le province, ad eccezione di Messina che ha subito un aumento nel 2007, una flessione che, iniziata nel 2006, si è accentuata negli anni successivi. L'andamento dell'IMI, rapporto tra compravendite e *stock* residenziale relativo, è strettamente correlato a quello del NTN: risulta, peraltro, evidente, che l'IMI è sempre superiore nei Capoluoghi piuttosto che nei comuni minori.

Dalla mappa del NTN del 2008, che riporta la distribuzione del NTN per ogni singolo comune, notiamo che nella regione solo 3 comuni, presentano un numero elevato di transazioni, superiore a 2.000 unità in particolare, si tratta di Catania, Messina e Palermo. Il 51,8% dei comuni cade nell'ultima classe quella da 1-50 NTN, comuni concentrati soprattutto nelle province di Palermo e Messina.

I comuni maggiori, con più di 25.000 abitanti, rappresentano circa l'11% del totale dei comuni della regione, ma rappresentano circa il 59% del totale delle transazioni, con un NTN medio di 685 unità compravendute per comune.

I comuni con meno di 5.000 abitanti rappresentano una quota del 50,5% del numero dei comuni siciliani, ma ad essi si attribuisce solamente il 9,4% del totale del NTN della regione. I comuni intermedi (38,5% dei comuni) rappresentano invece il 31,6% circa delle transazioni.

La maggiore intensità del mercato, rappresentata dall'IMI, si ha nei comuni maggiori con un valore IMI dell'1,84.

Il prezzo medio al mq regionale risulta pari a 949 euro, quello dei comuni maggiori è circa 1,2 volte il valore medio regionale mentre quello dei comuni minori e intermedi è di circa 0,6 e 0,8 volte rispettivamente il medio regionale.

Figura 1: Distribuzione NTN per provincia

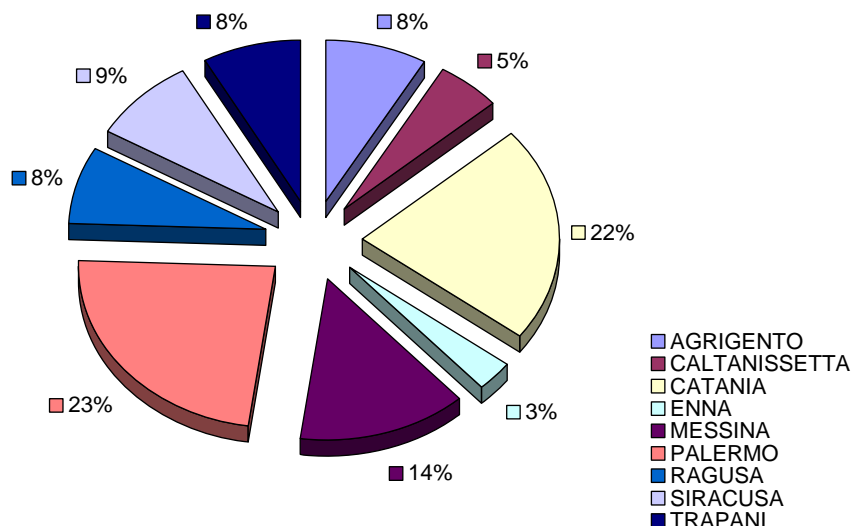
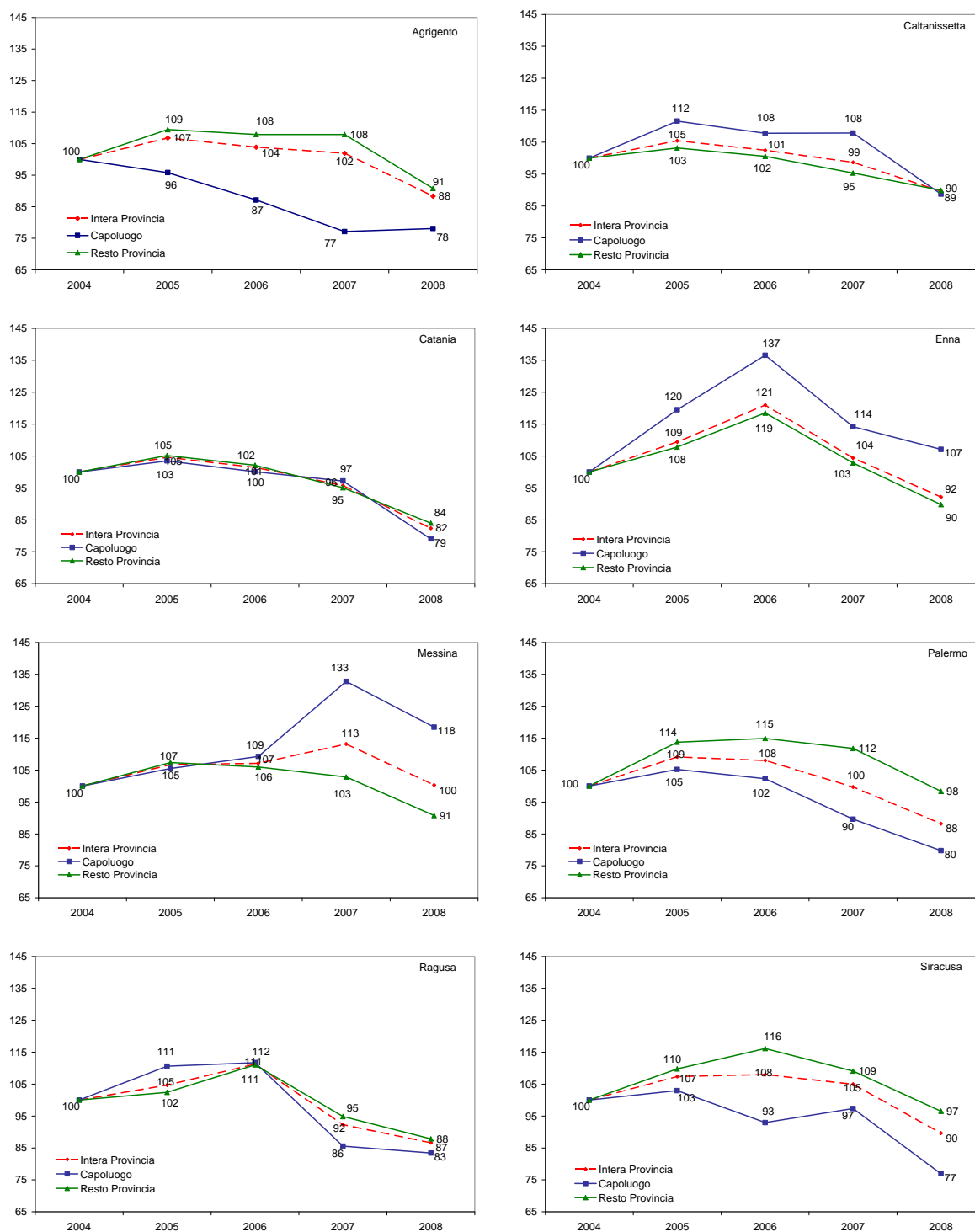


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	Var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
AGRIGENTO	4.099	-13,3%	1,35%	-0,24%
CALTANISSETTA	2.659	-9,2%	1,50%	-0,17%
CATANIA	10.807	-14,0%	1,87%	-0,33%
ENNA	1.571	-11,7%	1,31%	-0,19%
MESSINA	7.014	-11,3%	1,67%	-0,24%
<b>PALERMO</b>	<b>11.621</b>	<b>-11,5%</b>	<b>1,72%</b>	<b>-0,25%</b>
RAGUSA	3.795	-6,1%	1,99%	-0,17%
SIRACUSA	4.364	-14,6%	1,91%	-0,36%
TRAPANI	4.017	-8,9%	1,49%	-0,18%
<b>SICILIA</b>	<b>49.946</b>	<b>-11,8%</b>	<b>1,68%</b>	<b>-0,25%</b>
Capoluogo	NTN 2008	Var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
AGRIGENTO	702	1,2%	1,86%	-0,01%
CALTANISSETTA	702	-17,7%	1,75%	-0,41%
CATANIA	3.398	-18,7%	2,04%	-0,49%
ENNA	251	-6,2%	1,46%	-0,12%
MESSINA	2.857	-10,8%	2,25%	-0,29%
<b>PALERMO</b>	<b>5.741</b>	<b>-11,0%</b>	<b>1,82%</b>	<b>-0,24%</b>
RAGUSA	1.016	-2,5%	2,12%	-0,09%
SIRACUSA	1.318	-21,0%	2,11%	-0,59%
TRAPANI	838	-7,6%	2,12%	-0,20%
<b>SICILIA</b>	<b>16.821</b>	<b>-12,7%</b>	<b>1,97%</b>	<b>-0,31%</b>
Resto Provincia	NTN 2008	Var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
AGRIGENTO	3.397	-15,9%	1,27%	-0,27%
CALTANISSETTA	1.957	-5,7%	1,42%	-0,10%
CATANIA	7.409	-11,7%	1,80%	-0,27%
ENNA	1.320	-12,7%	1,29%	-0,20%
MESSINA	4.157	-11,7%	1,42%	-0,21%
<b>PALERMO</b>	<b>5.880</b>	<b>-12,0%</b>	<b>1,62%</b>	<b>-0,26%</b>
RAGUSA	2.779	-7,4%	1,94%	-0,19%
SIRACUSA	3.046	-11,5%	1,83%	-0,27%
TRAPANI	3.179	-9,2%	1,39%	-0,17%
<b>SICILIA</b>	<b>33.126</b>	<b>-11,3%</b>	<b>1,57%</b>	<b>-0,23%</b>

Figura 2: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



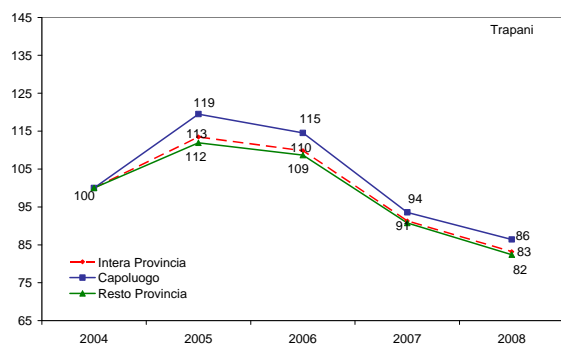
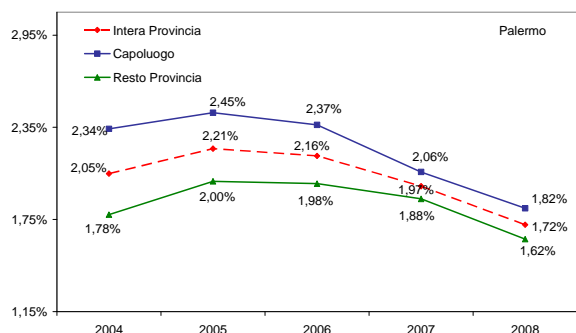
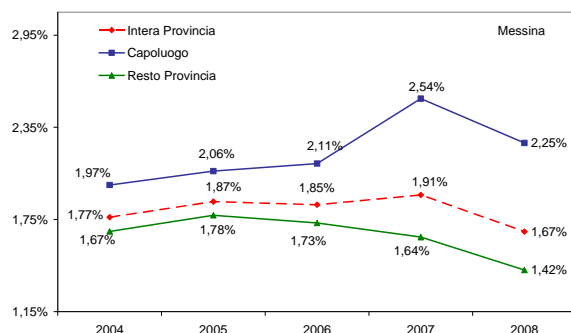
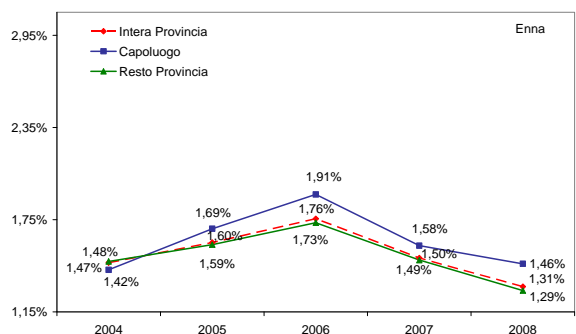
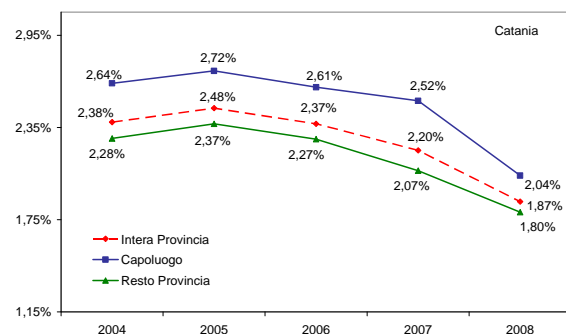
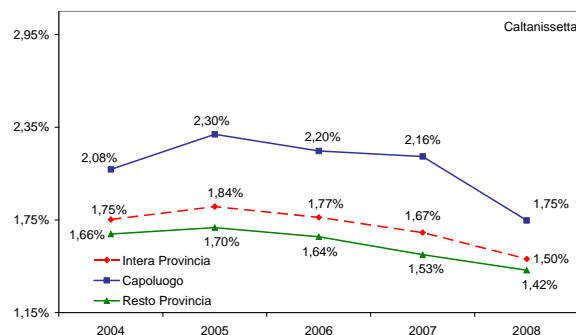
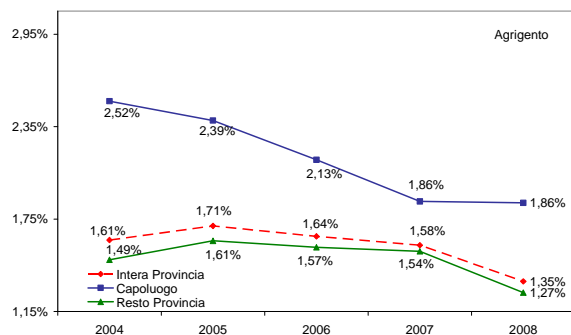


Figura 3: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



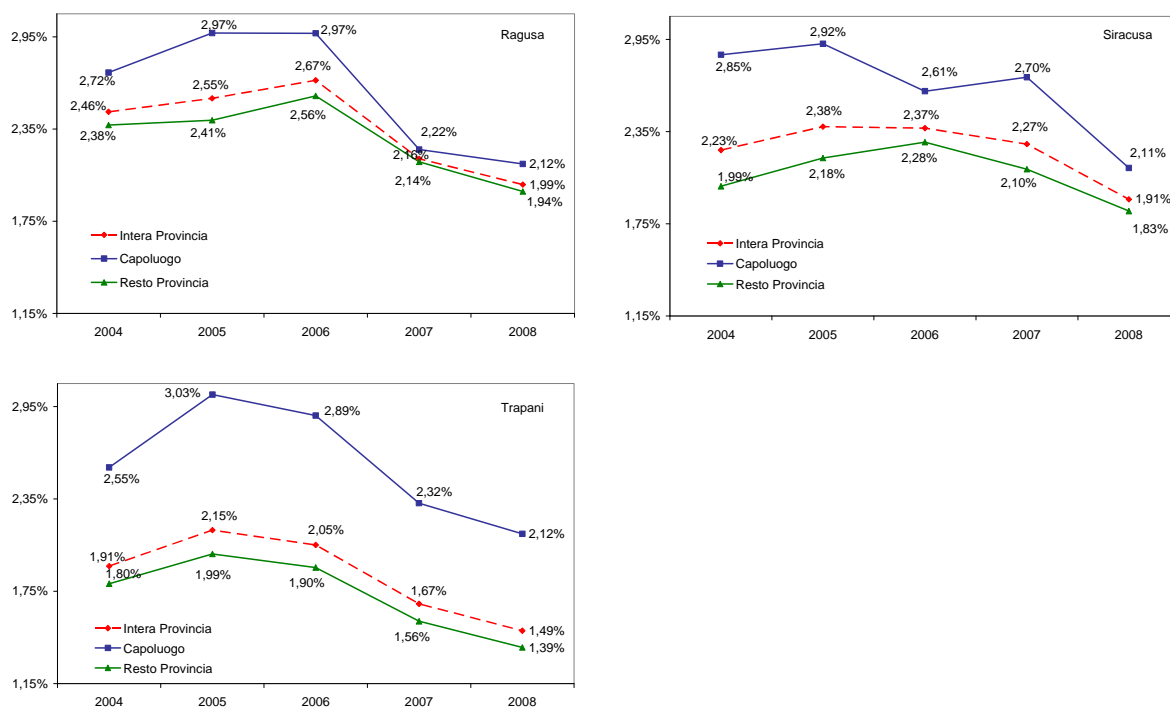
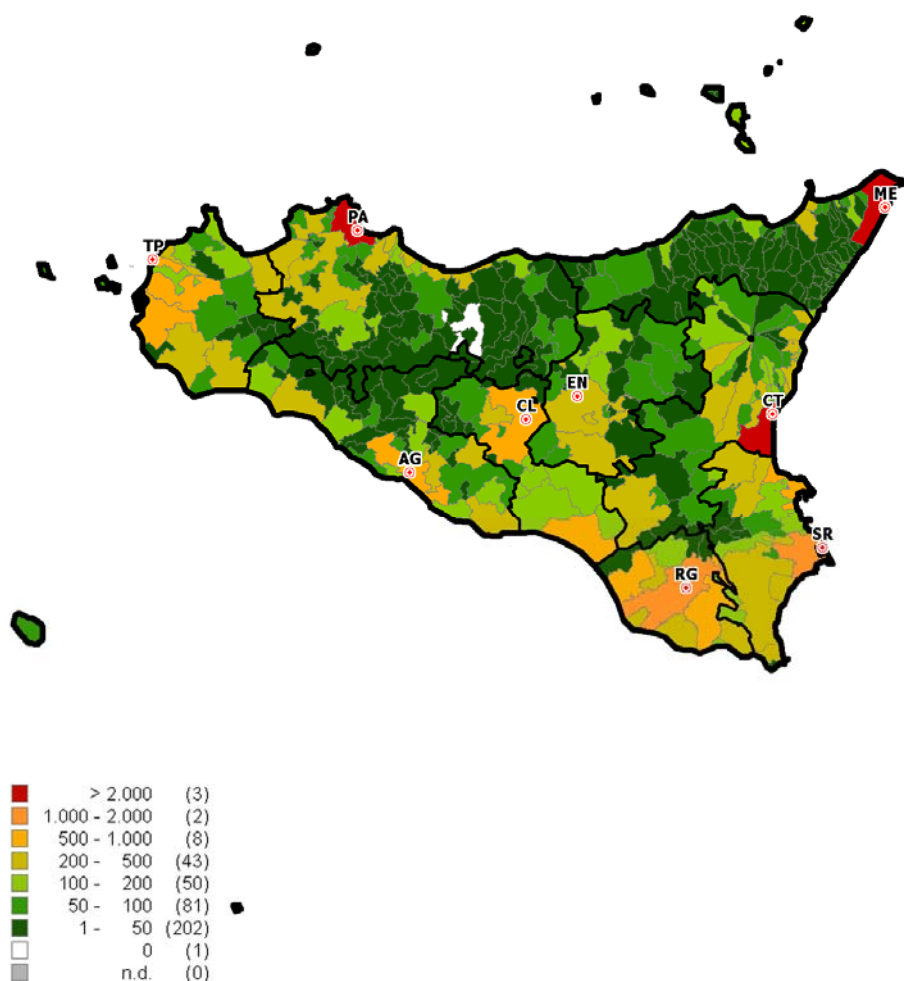


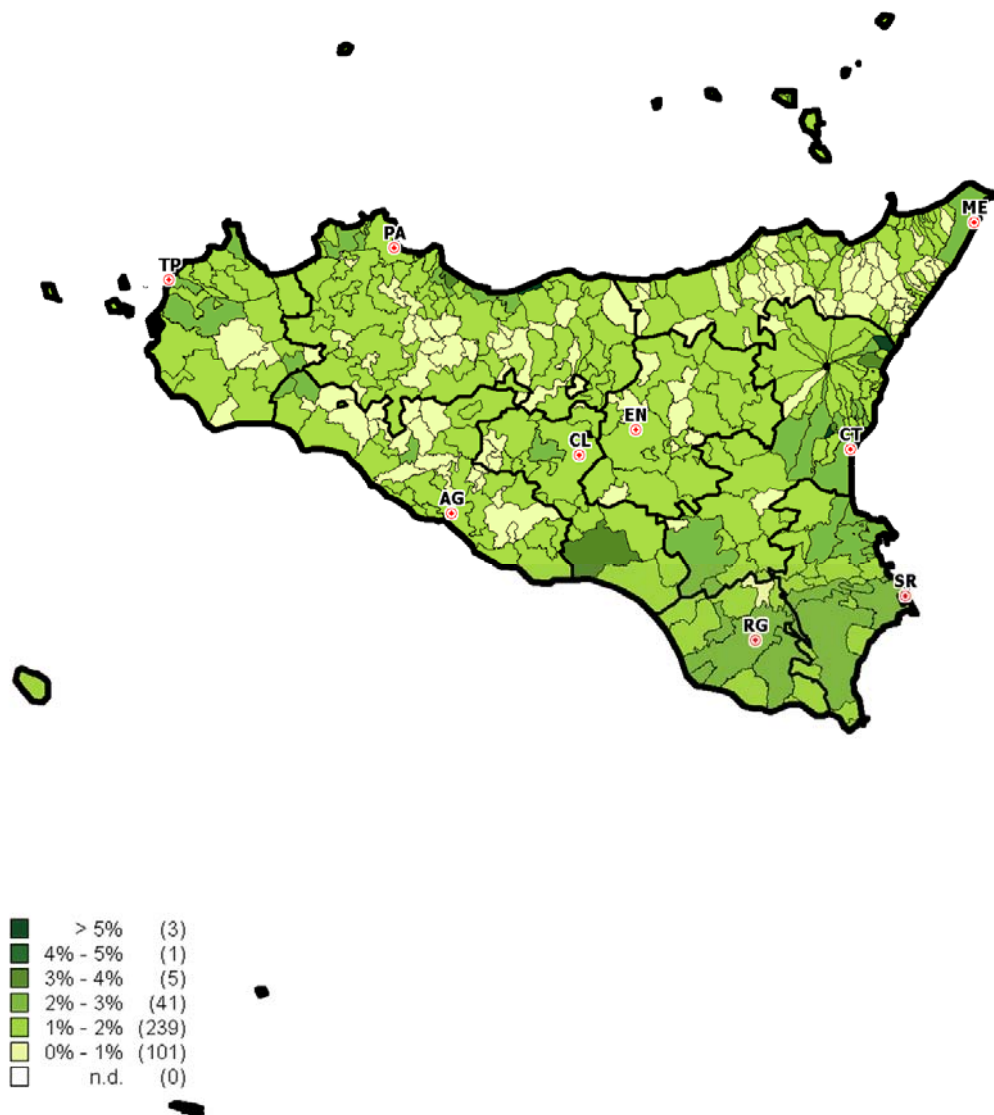
Figura 4: Mappa comunale del NTN 2008



**Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni**

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	Valore medio € mq
< = 5.000	197	51%	4.681	24	1,26%	609,63
5.000 - 25.000	150	38%	15.800	105	1,59%	800,07
> 25.000	43	11%	29.465	685	1,84%	1.120,44
<b>SICILIA</b>	<b>390</b>	<b>100%</b>	<b>49.946</b>	<b>128</b>	<b>1,68%</b>	<b>949,21</b>

**Figura 5: Mappa comunale dell'IMI 2008**



## Le compravendite Le superfici e le dimensioni

La superficie totale compravenduta in Sicilia risulta intorno ai 5 milioni, 7% circa del totale nazionale. L'intera regione mostra un calo del 12,5% (rispetto ad una variazione nazionale del 14,2%) lievemente più accentuato per i comuni non capoluogo, -12,7%.

In termini di distribuzione provinciale l'analisi delle variazioni evidenzia situazioni di difformità tra capoluoghi e resto provincia, probabilmente dovute alla diversa distribuzione delle tipologie abitative che si osservano tra centro e periferia. Siracusa, pur evidenziando il calo maggiore del NTN, mostra un calo della superficie totale compravenduta del 14,3%, valore inferiore alla

diminuzione più elevata registrata, invece, a Catania, -16,5%. Le considerazioni cambiano, come detto, se si distinguono le variazioni dei soli capoluoghi da quelle della provincia. Infatti, tra i capoluoghi la maggiore diminuzione va attribuita a Siracusa, -24,4%, diminuzione che risulta, per la stessa provincia, tra le più basse nei comuni non capoluogo, -9%. Nel resto della provincia il maggior calo si osserva ad Agrigento, -16,2% a fronte di una, seppur lieve, variazione positiva del capoluogo, +0,8%, tra l'altro unico valore in crescita. Poco significative le differenze tra capoluogo e resto provincia per Palermo, che mostra variazioni dell'11,3%, del 10% e del 12,5% per l'intera provincia, capoluogo e resto provincia rispettivamente.

L'analisi della distribuzione del NTN per tipologia abitativa mostra una preferenza per la tipologia media che a livello regionale rappresenta il 33,2% delle transazioni, seguita dalla piccola, 21%, dai monolocali, 18,4% e dalla medio – piccola, 17,4%. Con percentuale inferiore troviamo la tipologia grande, 10%. L'unica eccezione a questa graduatoria la troviamo se consideriamo i capoluoghi, infatti, in questo caso alle tipologie media e piccola segue la tipologia medio - piccola e con percentuale inferiore i monolocali.

Rispetto a questa distribuzione regionale le province con una preferenza maggiore per i monolocali sono Caltanissetta, con il 33,6%, Agrigento, 29% e Enna 28,8% percentuali dovute alle maggiori transazioni di queste tipologie riscontrate nei comuni del resto della provincia. La tipologia piccola raggiunge una percentuale abbastanza elevata a Messina, 25,1% e a Ragusa, 23,5%. Per le abitazioni di tipo grande quasi tutte le province sono intorno al livello regionale, 10%, ad eccezione di Trapani che mostra una percentuale più elevata pari al 13,7%.

**Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia**

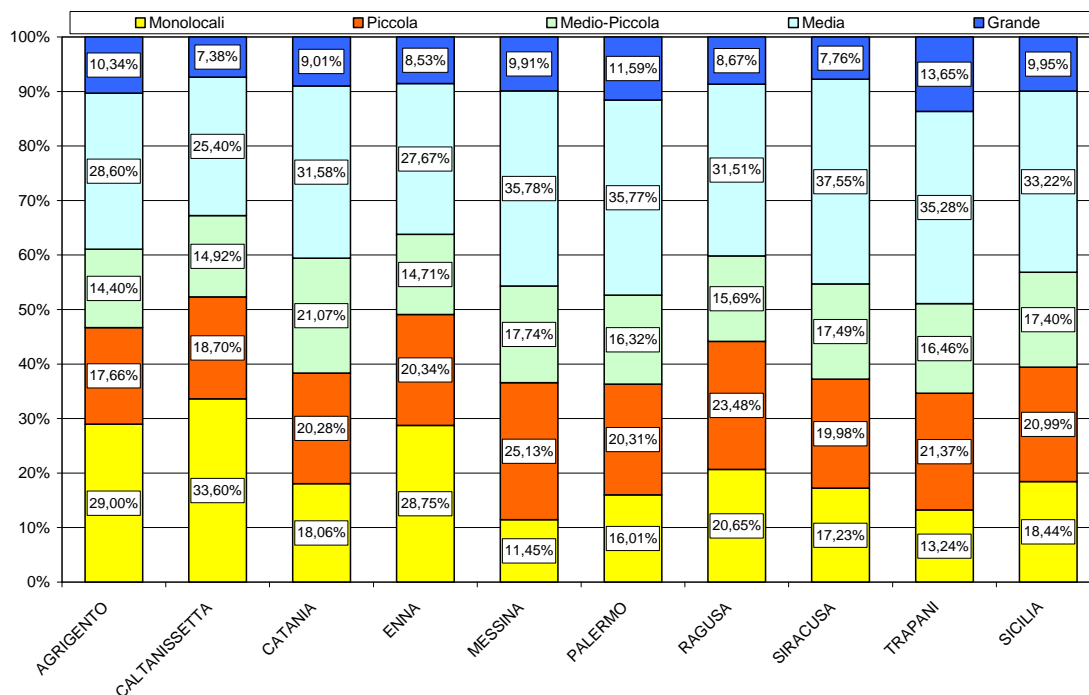
Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
AGRIGENTO	400.240	97,6	-13,4%	-0,1
CALTANISSETTA	236.587	89,0	-11,5%	-2,4
CATANIA	1.108.500	102,6	-16,5%	-3,1
ENNA	148.633	94,6	-12,8%	-1,1
MESSINA	721.362	102,8	-11,7%	-0,5
<b>PALERMO</b>	<b>1.209.185</b>	<b>104,1</b>	<b>-11,3%</b>	<b>0,2</b>
RAGUSA	373.885	98,5	-3,5%	2,7
SIRACUSA	444.540	101,9	-14,3%	0,4
TRAPANI	447.203	111,3	-10,6%	-2,1
<b>SICILIA</b>	<b>5.090.135</b>	<b>101,9</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-0,8</b>
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
AGRIGENTO	76.883	109,5	0,8%	-0,5
CALTANISSETTA	65.727	93,7	-18,4%	-0,8
CATANIA	323.202	95,1	-18,6%	0,1
ENNA	26.194	104,5	-10,5%	-5,0
MESSINA	302.386	105,8	-12,4%	-1,7
<b>PALERMO</b>	<b>587.327</b>	<b>102,3</b>	<b>-10,0%</b>	<b>1,1</b>
RAGUSA	104.374	102,8	3,0%	5,5
SIRACUSA	134.237	101,9	-24,4%	-4,6
TRAPANI	84.464	100,8	-8,8%	-1,1
<b>SICILIA</b>	<b>1.704.794</b>	<b>101,4</b>	<b>-12,7%</b>	<b>0,0</b>
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
AGRIGENTO	323.357	95,2	-16,2%	-0,4
CALTANISSETTA	170.861	87,3	-8,6%	-2,8
CATANIA	785.298	106,0	-15,6%	-5,0
ENNA	122.439	92,7	-13,2%	-0,6
MESSINA	418.976	100,8	-11,3%	0,4
<b>PALERMO</b>	<b>621.858</b>	<b>105,8</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-0,6</b>
RAGUSA	269.511	97,0	-5,7%	1,7
SIRACUSA	310.303	101,9	-9,0%	2,8
TRAPANI	362.739	114,1	-11,0%	-2,3
<b>SICILIA</b>	<b>3.385.341</b>	<b>102,2</b>	<b>-12,3%</b>	<b>-1,2</b>

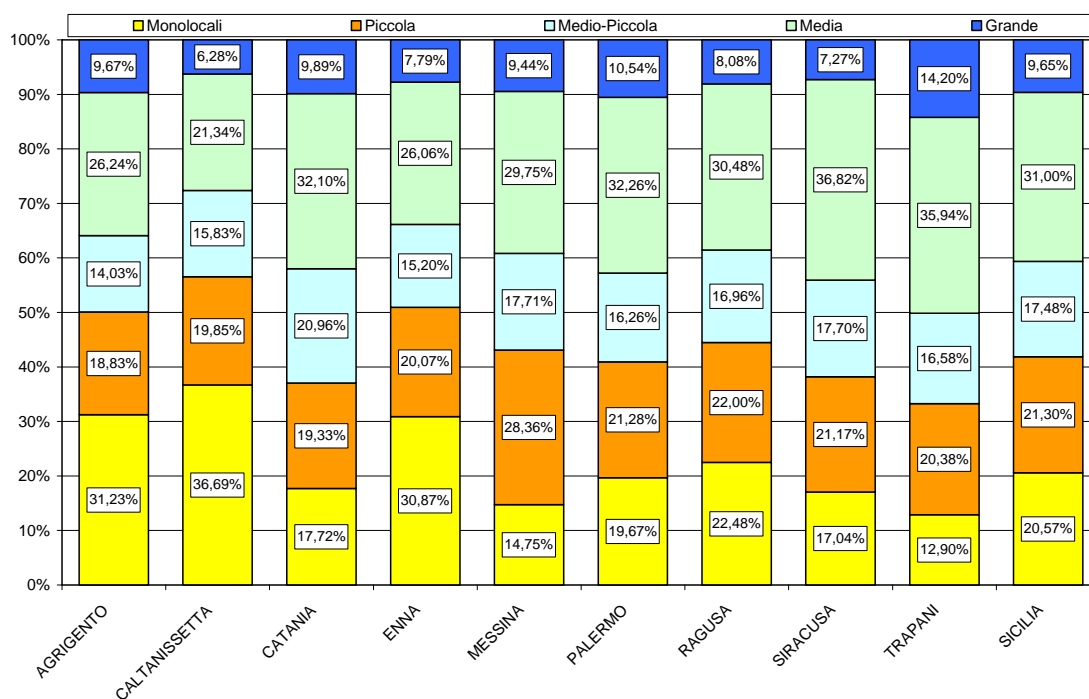
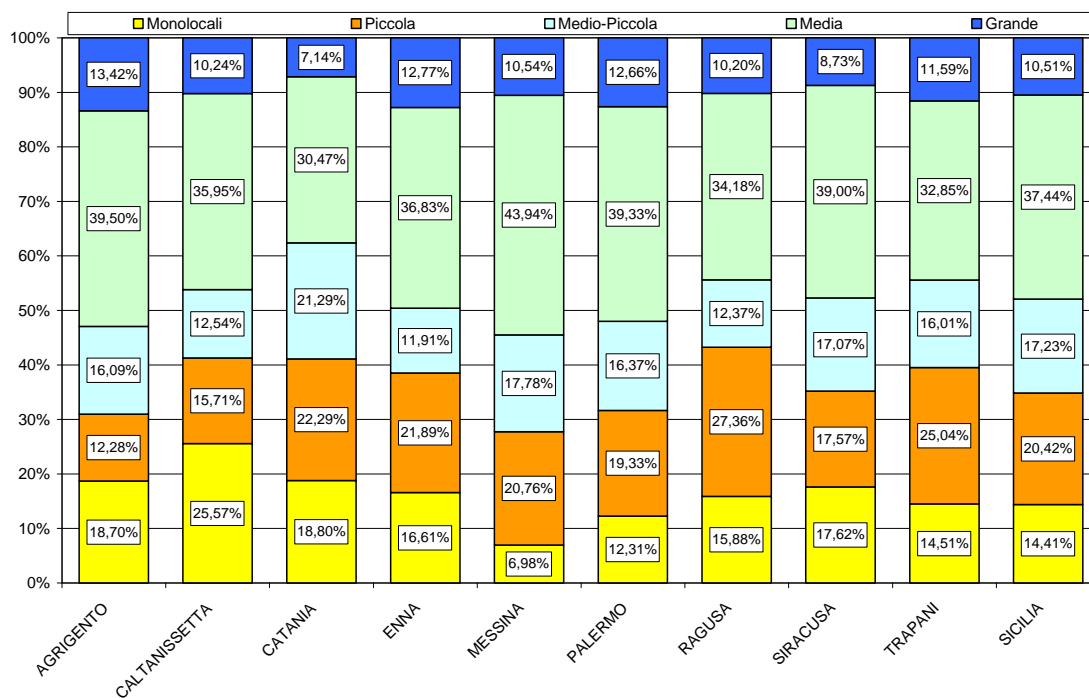


Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	995	606	494	981	355	669	4.099
CALTANISSETTA	802	446	356	606	176	272	2.659
CATANIA	1.816	2.039	2.118	3.174	905	755	10.807
ENNA	408	289	209	393	121	151	1.571
MESSINA	721	1.582	1.117	2.253	624	718	7.014
<b>PALERMO</b>	<b>1.570</b>	<b>1.992</b>	<b>1.600</b>	<b>3.508</b>	<b>1.137</b>	<b>1.814</b>	<b>11.621</b>
RAGUSA	675	768	513	1.030	283	526	3.795
SIRACUSA	652	756	662	1.421	294	579	4.364
TRAPANI	456	736	567	1.215	470	573	4.017
<b>SICILIA</b>	<b>8.095</b>	<b>9.213</b>	<b>7.635</b>	<b>14.581</b>	<b>4.365</b>	<b>6.058</b>	<b>49.946</b>
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	114	75	98	242	82	90	702
CALTANISSETTA	170	104	83	239	68	38	702
CATANIA	607	719	687	983	231	171	3.398
ENNA	35	46	25	78	27	39	251
MESSINA	187	555	476	1.176	282	181	2.857
<b>PALERMO</b>	<b>600</b>	<b>942</b>	<b>798</b>	<b>1.917</b>	<b>617</b>	<b>867</b>	<b>5.741</b>
RAGUSA	143	247	112	309	92	112	1.016
SIRACUSA	221	220	214	489	109	65	1.318
TRAPANI	106	184	117	241	85	104	838
<b>SICILIA</b>	<b>2.183</b>	<b>3.094</b>	<b>2.611</b>	<b>5.673</b>	<b>1.593</b>	<b>1.667</b>	<b>16.821</b>
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	880	531	395	739	273	579	3.397
CALTANISSETTA	632	342	273	368	108	234	1.957
CATANIA	1.209	1.319	1.431	2.191	675	584	7.409
ENNA	373	243	184	315	94	112	1.320
MESSINA	534	1.026	641	1.077	342	537	4.157
<b>PALERMO</b>	<b>970</b>	<b>1.050</b>	<b>802</b>	<b>1.591</b>	<b>520</b>	<b>947</b>	<b>5.880</b>
RAGUSA	532	520	401	721	191	413	2.779
SIRACUSA	431	536	448	932	184	515	3.046
TRAPANI	349	552	449	974	385	469	3.179
<b>SICILIA</b>	<b>5.912</b>	<b>6.119</b>	<b>5.024</b>	<b>8.908</b>	<b>2.772</b>	<b>4.391</b>	<b>33.126</b>

Figura 6: Distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia





## Le compravendite Le pertinenze

Le transazioni aventi per oggetto le pertinenze ammontano per la regione Sicilia a 20.797 circa il 3,9% del totale nazionale, con una variazione del 6,6%.

La distribuzione provinciale mostra, a differenze di quella relativa al NTN una dominanza di Catania che rappresenta da sola il 28% delle compravendite di questo mercato. Seguono Palermo con circa il 17% e Messina con il 14%, percentuali inferiori per le restanti province.

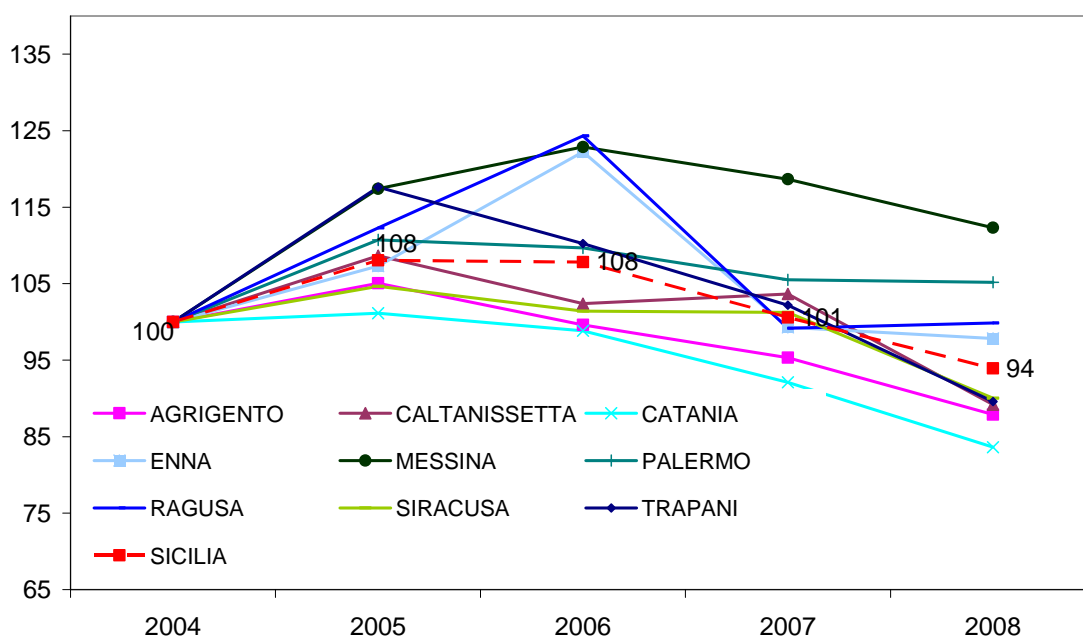
Per quanto concerne le variazioni si osservano tutti segni in diminuzione, ad eccezione di Ragusa che registra una lieve crescita pari allo 0,7%. Il calo maggiore si è avuto a Caltanissetta, -14% elevate anche le flessioni di Trapani, -12,3% e Siracusa, -11,1%. Nonostante la variazione

negativa del 9,2% è Catania ad avere il valore più elevato dell'IMI con il 2,03% anche se si tratta di un valore di poco superiore a quello di Ragusa, 2%.

**Tabella 5: NTN e IMI pertinenze**

Provincia	NTN 2008	Var % NTN 2007/08	IMI 2008
AGRIGENTO	1.540	-7,8%	1,21%
CALTANISSETTA	802	-14,0%	1,31%
CATANIA	5.868	-9,2%	2,03%
ENNA	856	-1,5%	1,40%
MESSINA	3.017	-5,3%	1,90%
<b>PALERMO</b>	<b>3.606</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1,57%</b>
RAGUSA	1.808	0,7%	2,00%
SIRACUSA	1.638	-11,1%	1,76%
TRAPANI	1.662	-12,3%	1,48%
<b>SICILIA</b>	<b>20.797</b>	<b>-6,6%</b>	<b>1,70%</b>

**Figura 7: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione**



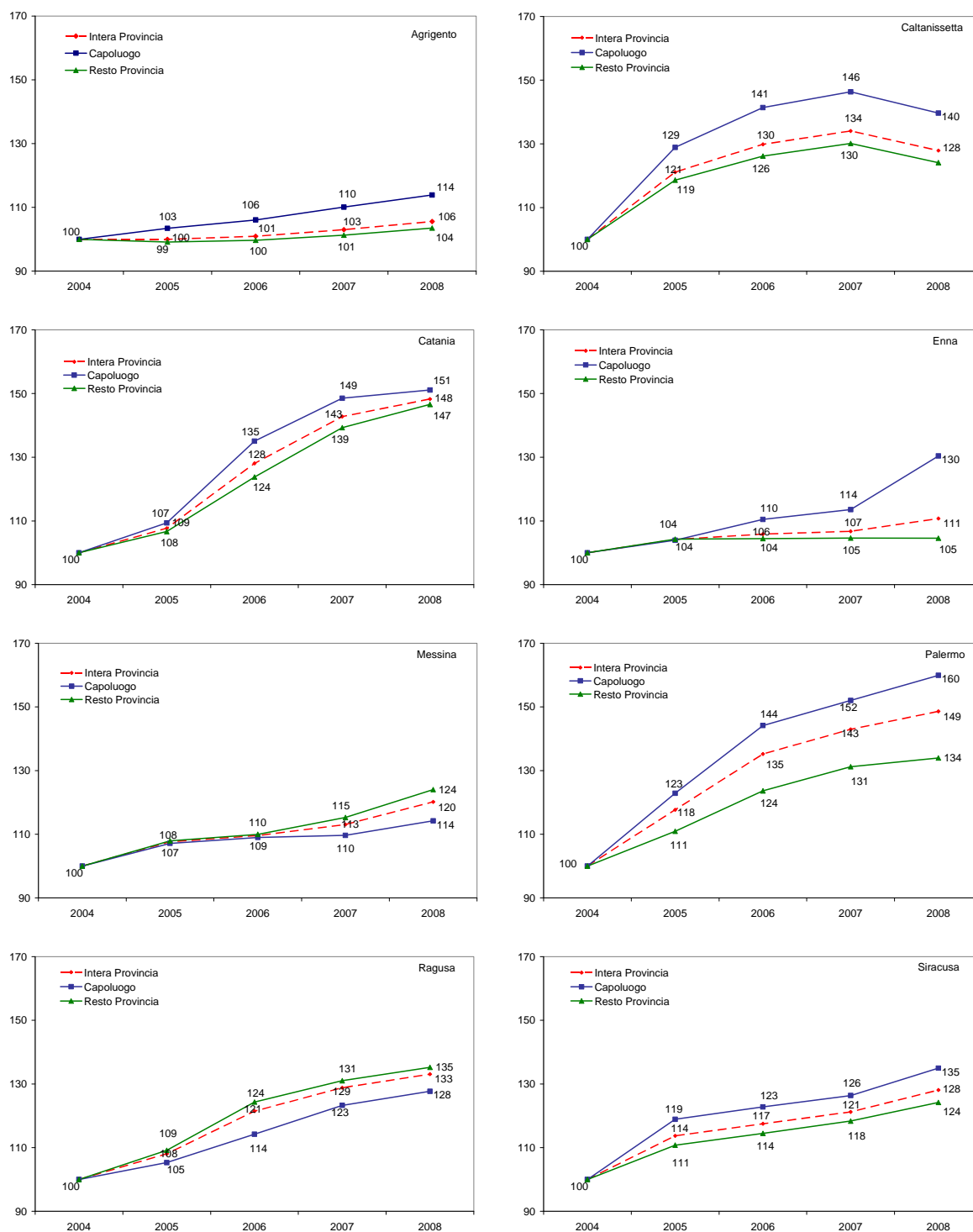
## Le compravendite Le quotazioni

Relativamente all'andamento dei prezzi nel 2008 per la regione Sicilia si registra una variazione positiva del 3,6% circa rispetto al 2007, dovuta sia alla crescita delle quotazioni nei capoluoghi del 4% sia dei comuni non capoluogo del 3,4%. Tra le province l'aumento più elevato, pari al 6,3%, si è avuto a Messina, con un valore superiore nel resto della provincia pari al 7,6% a fronte della crescita del 4,2% nel solo capoluogo. Particolare la situazione di Enna che tra i capoluoghi registra la crescita maggiore pari al 14,8% a fronte della, seppur minima, diminuzione del resto della provincia pari allo 0,01%. Una importante variazione negativa, confermata sia nel capoluogo che nei comuni del resto della provincia, si è avuta per Caltanissetta nella misura del -4,6%.

La serie dei numeri indice mostra andamenti crescenti per l'intera regione e per le varie province anche se si nota un rallentamento della crescita nel 2008, con l'unica eccezione della

provincia di Caltanissetta che mostra una decrescita delle quotazioni nel 2008 sia nel capoluogo sia nel resto provincia.

**Figura 8: Numero indice dei prezzi 2004 - 2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**



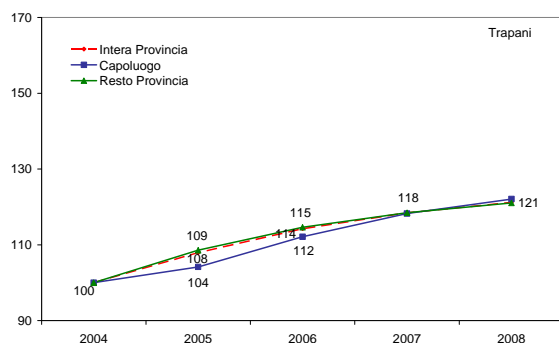
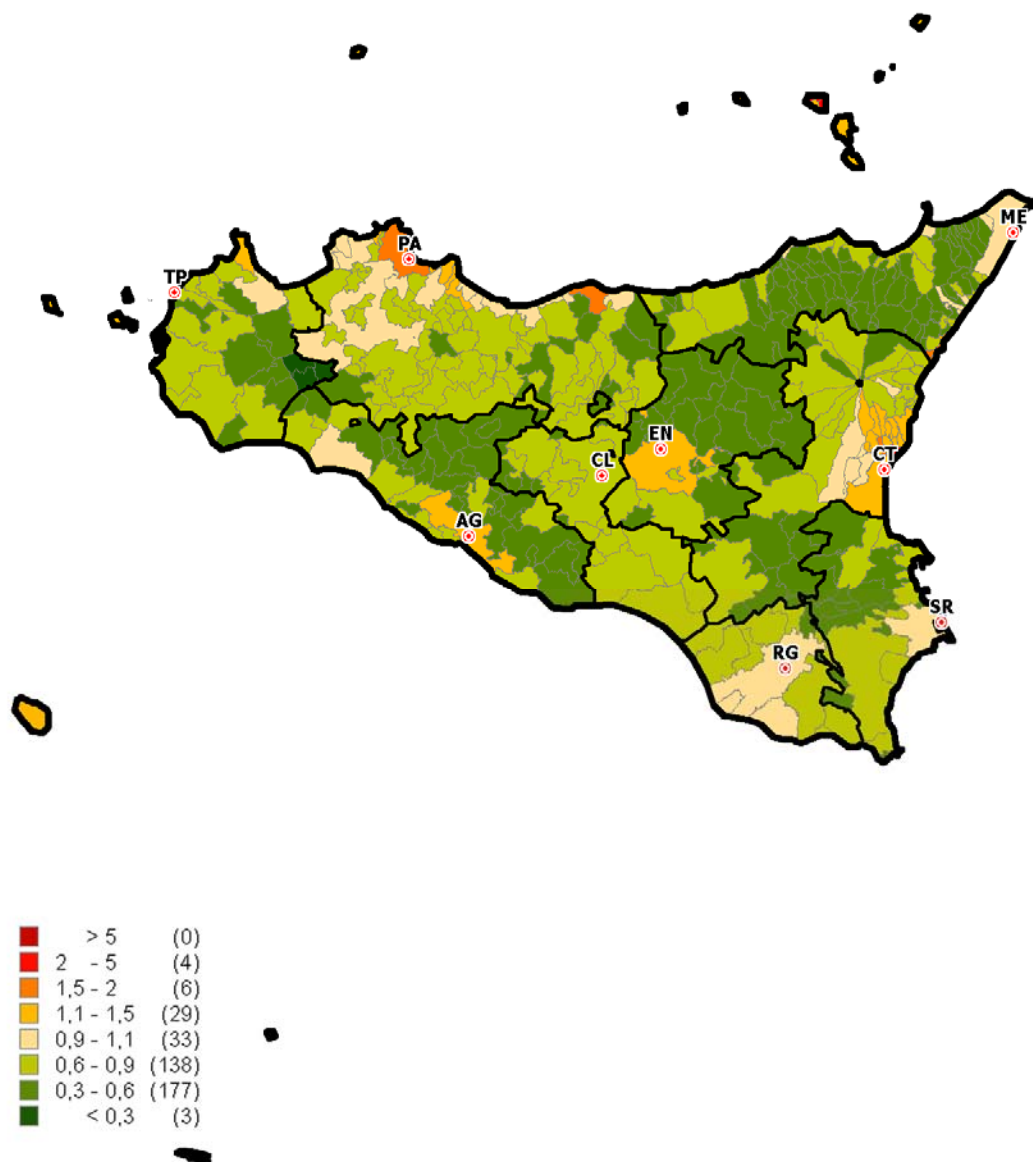


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



## Le compravendite Il fatturato

Utilizzando le superfici delle abitazioni compravendute e le quotazioni medie comunali si è ottenuta una stima di larga massima del valore del 'fatturato' per ogni provincia. Il fatturato dell'intera regione ammonta a circa 5,08 miliardi, 4% circa dell'intero fatturato nazionale, di cui il

44,4% attribuibile ai soli capoluoghi. Rispetto al 2007 si registra per l'intera regione una diminuzione del 9,7% percentuali simili sia osservano nei capoluoghi e nel resto della provincia - 9,2% e -10,1% rispettivamente.

La distribuzione percentuale evidenzia una maggiore importanza del capoluogo, Palermo, che detiene da solo una quota del 31% dell'intero fatturato regionale, valore che sale al 43% se si considera il solo capoluogo e al 19% nei comuni del resto della provincia

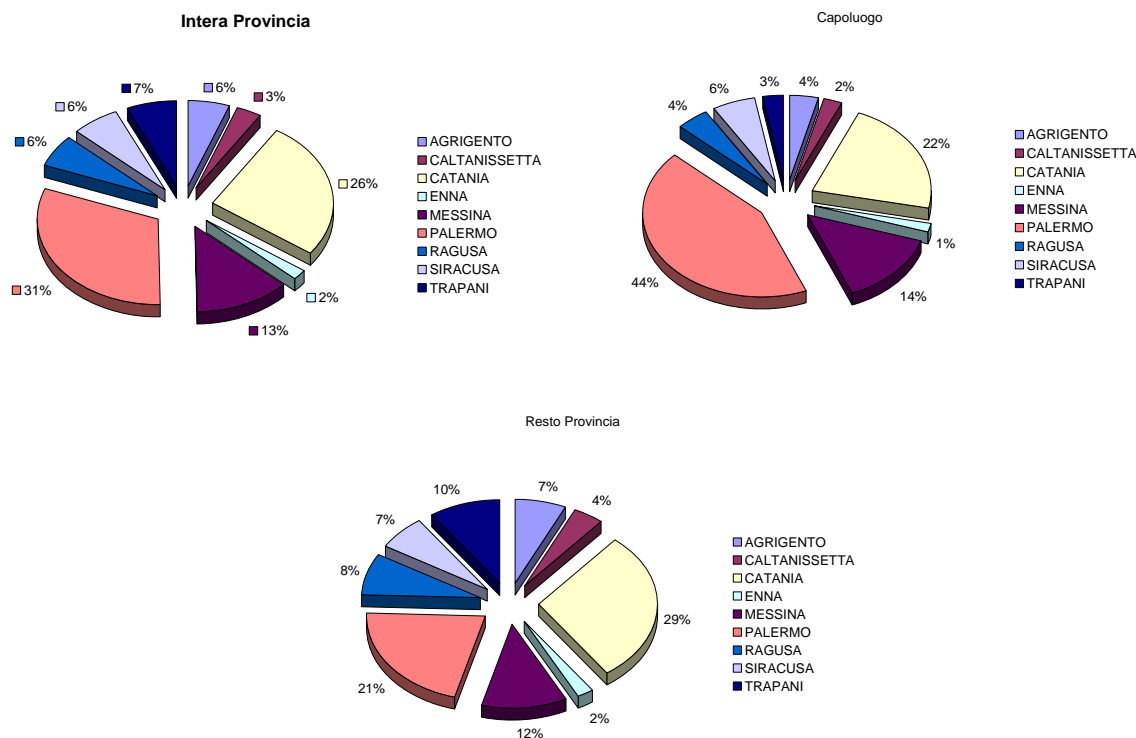
In termini di variazioni rispetto al 2007 la maggiore flessione si ha a Caltanissetta, -15,8% a cui segue Catania con un -14,3%. D'altro lato Ragusa evidenzia una variazione positiva pari allo 0,2% riferibile esclusivamente alla crescita elevata del capoluogo pari al 6,7% a fronte del calo del 2,4% dei comuni non capoluogo.

Dalla stima del fatturato possiamo ottenere il prezzo medio di un'abitazione media. Per la regione Sicilia otteniamo un valore di circa 100 mila euro che sale a 135 mila euro nei capoluoghi. Come atteso, valori più elevati si registrano nei capoluoghi.

**Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08
AGRIGENTO	283.454	-12,5%	87.349	4,2%	196.105	-18,3%
CALTANISSETTA	168.637	-15,8%	54.069	-22,1%	114.568	-12,5%
CATANIA	1.323.190	-14,3%	500.074	-17,2%	823.115	-12,4%
ENNA	101.403	-8,2%	33.217	2,8%	68.186	-12,8%
MESSINA	643.885	-6,4%	314.648	-8,7%	329.237	-4,1%
<b>PALERMO</b>	<b>1.577.824</b>	<b>-7,9%</b>	<b>973.695</b>	<b>-5,3%</b>	<b>604.129</b>	<b>-11,7%</b>
RAGUSA	319.995	0,2%	97.143	6,7%	222.852	-2,4%
SIRACUSA	327.133	-11,2%	134.189	-19,2%	192.944	-4,7%
TRAPANI	332.925	-7,2%	61.123	-5,8%	271.802	-7,5%
<b>SICILIA</b>	<b>5.078.446</b>	<b>-9,7%</b>	<b>2.255.508</b>	<b>-9,2%</b>	<b>3.140.888</b>	<b>-10,1%</b>

**Figura 10: Distribuzione del fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**



**Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08
AGRIGENTO	69.149	671	124.443	3.598	57.725	-1.759
CALTANISSETTA	63.425	-5.016	77.062	-4.337	58.536	-4.577
CATANIA	122.442	-390	147.179	2.646	111.097	-922
ENNA	64.541	2.463	132.491	11.565	51.640	-37
MESSINA	91.798	4.833	110.122	2.465	79.203	6.306
<b>PALERMO</b>	<b>135.777</b>	<b>5.363</b>	<b>169.615</b>	<b>10.109</b>	<b>102.741</b>	<b>391</b>
RAGUSA	84.327	5.333	95.642	8.269	80.192	4.107
SIRACUSA	74.962	2.835	101.850	2.200	63.334	4.533
TRAPANI	82.881	1.494	72.970	1.389	85.492	1.566
<b>SICILIA</b>	<b>101.678</b>	<b>2.302</b>	<b>134.091</b>	<b>5.068</b>	<b>85.219</b>	<b>1.129</b>

## I mutui ipotecari I volumi

Questo capitolo approfondisce alcuni aspetti importanti del mercato delle transazioni assistite da mutuo ipotecario considerando il numero di compravendite effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario, l'entità del capitale erogato, il tasso medio applicato e infine la durata all'inizio del finanziamento.

La Sicilia registra nel 2008 15.288 compravendite assistite da mutuo (NTN ip) che rappresentano circa il 5,6% del mercato nazionale dei mutui. Palermo e Catania coprono circa il 51% del mercato regionale rispettivamente con percentuali del 26% e 25%.

Le variazioni rispetto al 2007 mostrano una generale flessione per tutte le province con percentuali elevate, superiori al 30% per Enna (-32,8%) e Catania (-30,3%). Flessioni consistenti, intorno al 28%, si hanno anche per Caltanissetta e Siracusa. Il calo minore si registra a Ragusa con una variazione del 16,6%, mentre le altre province subiscono diminuzioni comprese tra il 18% e il 23%.

Passando all'analisi del capitale erogato, si riscontra una analoga situazione di flessione con una discesa regionale del 22,9%, valori più elevati per le province di Enna, -33,7% e Catania, -29,8%. Palermo, invece, mostra la flessione più bassa con una riduzione di capitale erogato del 12,7%. D'altro lato i tassi di interesse hanno subito, sia a livello regionale che per tutte le province, differenze positive pari a circa 0,26 punti percentuali per l'intera regione con valori variabili tra le province. La differenza maggiore si ha per Siracusa con un incremento di 0,38 del tasso d'interesse seguita da Messina con lo 0,31, mentre la variazione più lieve si ha a Caltanissetta con lo 0,08. Il capoluogo, Palermo, mostra una differenza minore della media regionale con circa 0,15 punti percentuali.

Per quanto riguarda la durata il valore medio della regione è pari a circa 22,4 anni, valore inferiore al livello nazionale che risulta pari a 23,2.

L'incidenza del numero di compravendite sul totale delle compravendite si attesta intorno al 32,3% per l'intera regione con percentuali più elevate a Catania 38,5%, Siracusa 36,9% e Palermo 35,5%. Incidenze intorno al valore medio si hanno a Ragusa, 31,3%, Messina, 30,6% e a Trapani 29,9%. Incidenze minori si riscontrano per Enna con il 19,1% e Agrigento, 19,7%. L'incidenza della regione è più elevata nei capoluoghi passando al 38,4%, mentre è inferiore nel resto della provincia, 29,2%.

L'andamento nel tempo, evidenziato dai grafici dei numeri indice a base fissa 2004 mostrano un calo generale già dal 2007 sia nei capoluoghi che nel resto della provincia.

La distribuzione comunale del NTN ip riportata nella mappa evidenzia pochi comuni con un numero elevato di NTN ip: con più di 1.000 NTN ip si hanno solo Catania, Palermo e Messina. L'analisi della distribuzione del NTN ip per tipologia abitativa rispecchia la distribuzione del NTN, mostrando una quota maggiore di NTN ip riferibili alla tipologia media, circa il 38,8%, seguita dalla tipologia medio-piccola, con il 18,8% e dalla piccola con il 15,8%, mentre percentuali inferiori per la grande (11,4%) e i monolocali (6,6%).

**Figura 11: Distribuzione NTN IP per provincia**

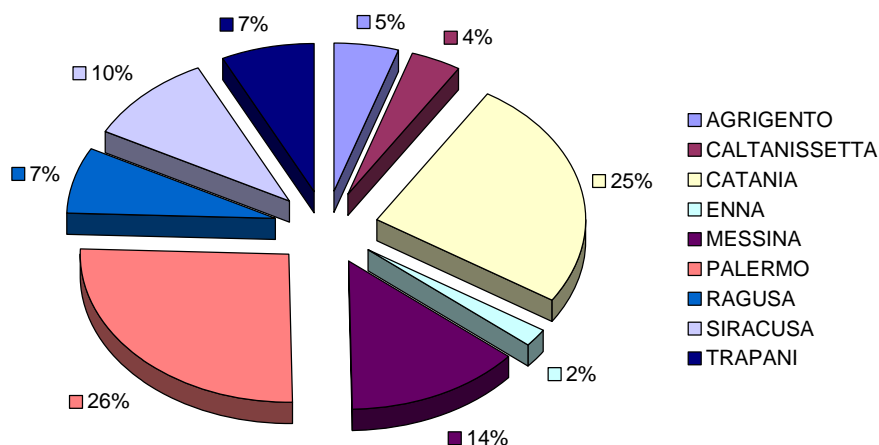




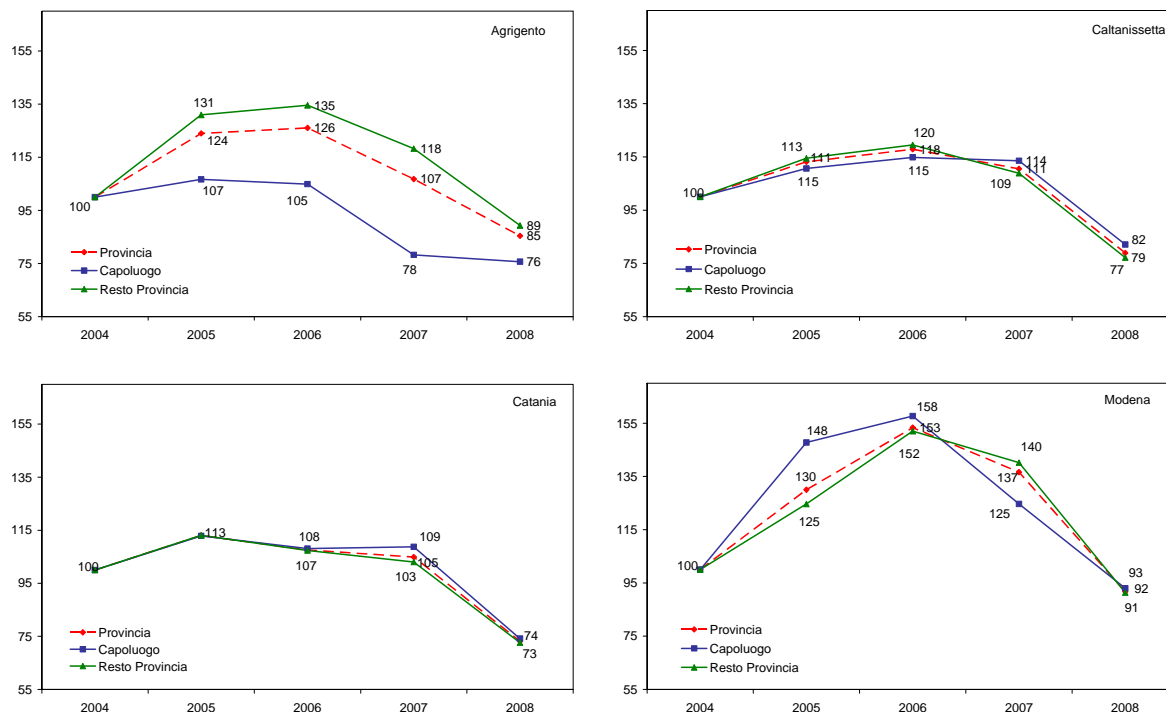
Tabella 8: NTN ip, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN ip 2008	Var. % NTN ip 2007/08	Capitale 2008 (x 1.000)	Var. % capitale 2007/08	Tasso 2008 2007/2008	Differenza tasso 2007/08	Durata (anni) 2008
AGRIGENTO	785	-20,0%	66.485,29	-12,7%	5,10%	0,15%	19,7
CALTANISSETTA	585	-28,6%	49.175,52	-25,5%	5,12%	0,08%	19,8
CATANIA	3.851	-30,3%	429.475,93	-29,8%	5,50%	0,28%	23,3
ENNA	294	-32,8%	20.018,12	-33,7%	4,99%	0,23%	19,8
MESSINA	2.077	-18,4%	217.741,00	-15,8%	5,61%	0,31%	21,8
<b>PALERMO</b>	<b>3.953</b>	<b>-20,5%</b>	<b>469.181,56</b>	<b>-19,8%</b>	<b>5,49%</b>	<b>0,21%</b>	<b>23,8</b>
RAGUSA	1.089	-16,6%	96.670,04	-14,7%	5,09%	0,24%	20,6
SIRACUSA	1.545	-28,2%	143.237,55	-26,3%	5,49%	0,38%	22,3
TRAPANI	1.108	-23,1%	102.201,14	-22,1%	5,35%	0,19%	21,1
<b>SICILIA</b>	<b>15.288</b>	<b>-24,2%</b>	<b>1.594.186,14</b>	<b>-22,9%</b>	<b>5,43%</b>	<b>0,26%</b>	<b>22,4</b>

Tabella 9: Quota NTN ip su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08
AGRIGENTO	19,7%	-1,9%	29,9%	-1,5%	17,7%	-2,3%
CALTANISSETTA	23,0%	-5,9%	32,5%	-3,9%	19,7%	-6,2%
CATANIA	38,5%	-8,2%	39,3%	-9,3%	38,1%	-7,7%
ENNA	19,1%	-5,8%	28,0%	-6,4%	17,4%	-5,8%
MESSINA	30,6%	-3,1%	38,7%	0,9%	24,8%	-6,1%
<b>PALERMO</b>	<b>35,5%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>40,9%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>30,4%</b>	<b>-4,4%</b>
RAGUSA	31,3%	-3,0%	28,6%	-9,9%	32,3%	-0,6%
SIRACUSA	36,9%	-6,9%	42,7%	-6,0%	34,4%	-7,0%
TRAPANI	29,9%	-5,3%	35,8%	-6,1%	28,4%	-5,2%
<b>SICILIA</b>	<b>32,3%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>38,4%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>29,2%</b>	<b>-5,4%</b>

Figura 12: Numero indice NTN ip per intera provincia, capoluogo e resto provincia



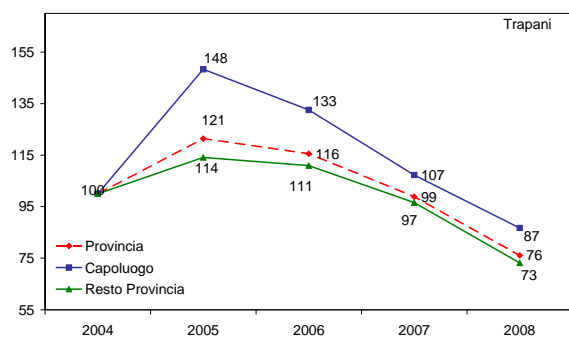
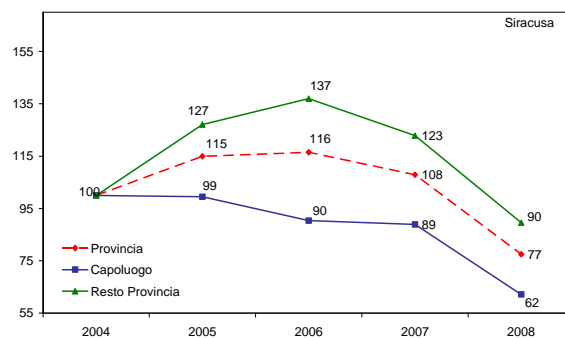
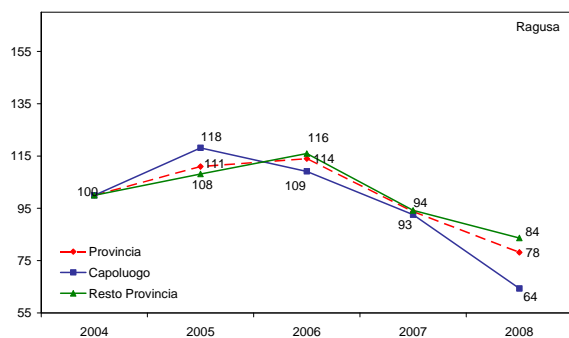
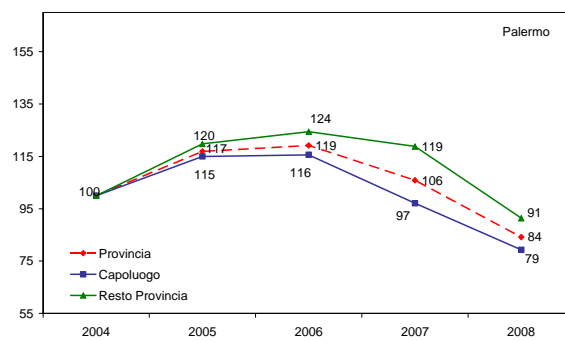
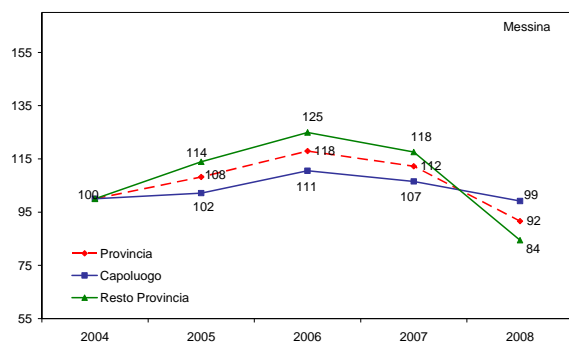


Figura 13: Mappa comunale NTN ip 2008

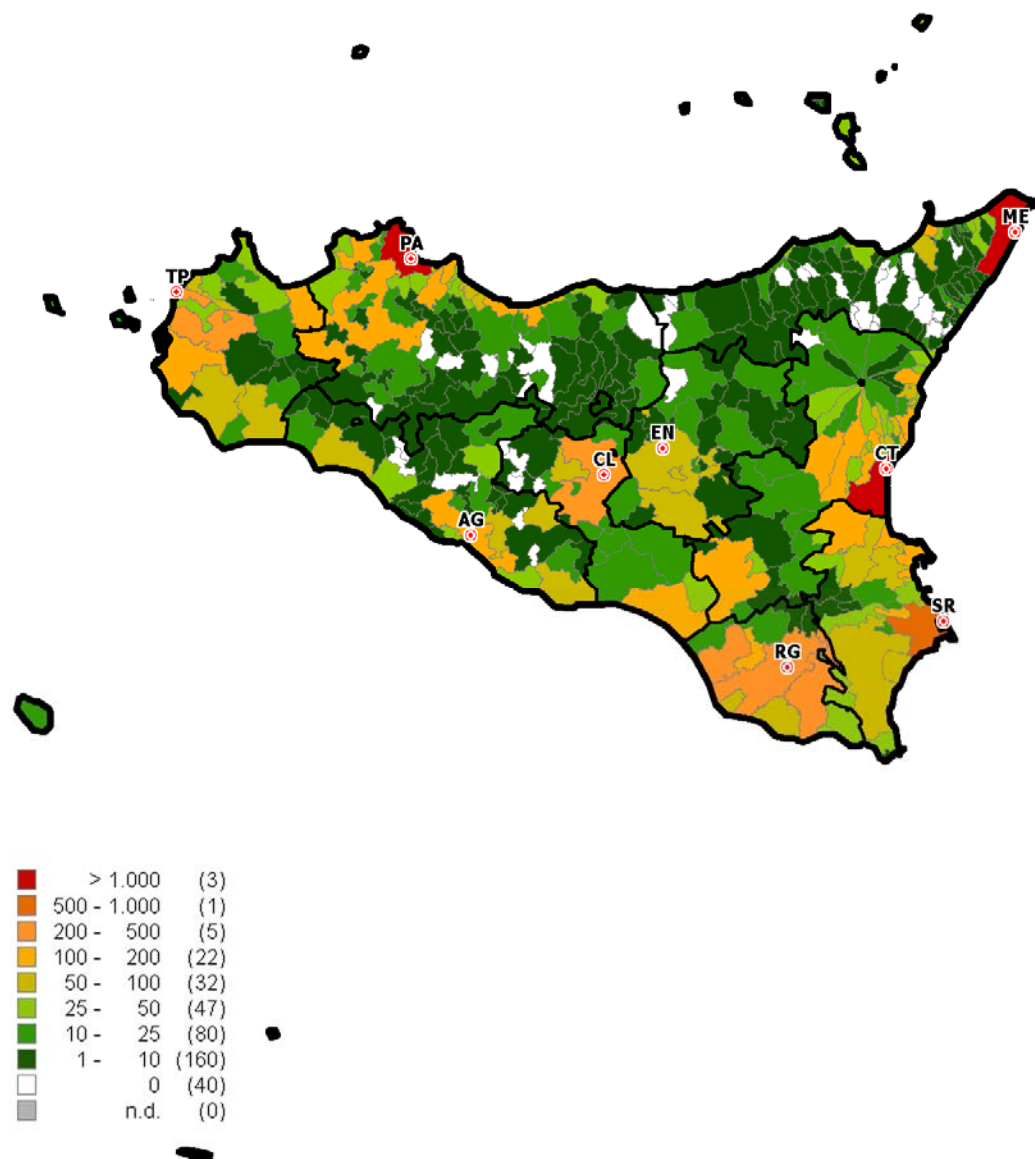
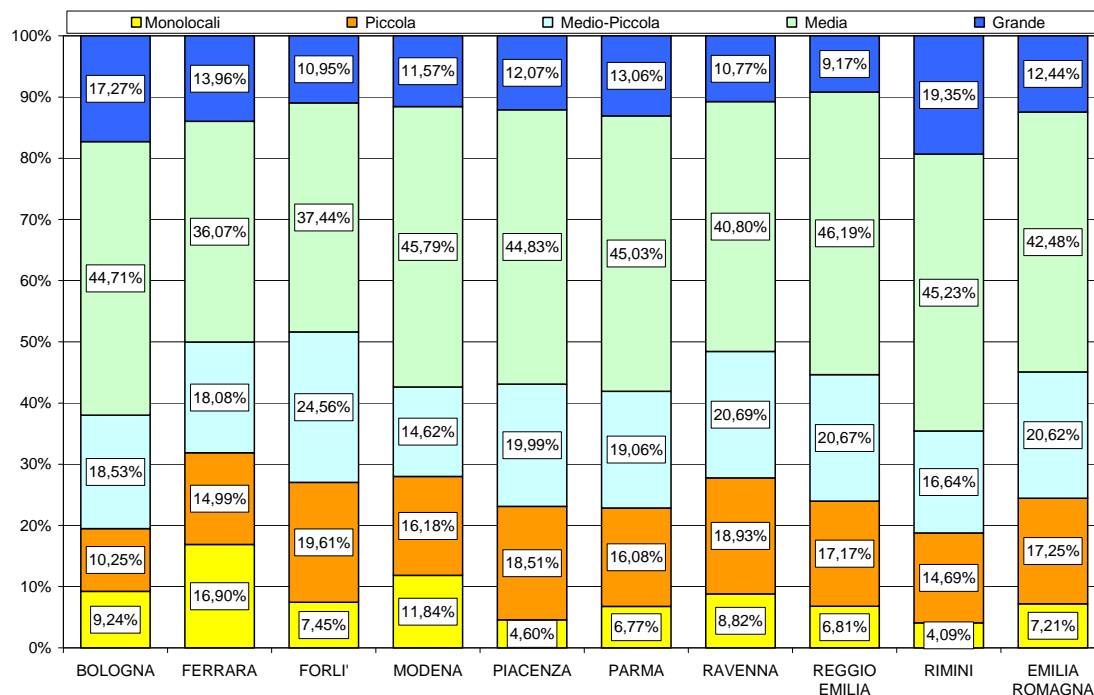


Tabella 10: NTN ip per per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	63	70	126	305	118	104	785
CALTANISSETTA	90	80	96	191	74	55	585
CATANIA	277	729	913	1.391	407	134	3.851
ENNA	32	44	40	124	31	24	294
MESSINA	90	362	391	877	236	120	2.077
<b>PALERMO</b>	<b>232</b>	<b>552</b>	<b>654</b>	<b>1.546</b>	<b>448</b>	<b>520</b>	<b>3.953</b>
RAGUSA	86	184	202	397	105	115	1.089
SIRACUSA	98	246	297	663	132	109	1.545
TRAPANI	40	142	161	436	187	143	1.108
<b>SICILIA</b>	<b>1.007</b>	<b>2.409</b>	<b>2.879</b>	<b>5.932</b>	<b>1.738</b>	<b>1.323</b>	<b>15.288</b>

Figura 14: Distribuzione NTN ip per dimensione delle abitazioni



## I mutui ipotecari

### Il capitale e il tasso

L'incidenza del capitale complessivo erogato sul totale delle transazioni ci fornisce il capitale medio unitario riferibile alla singola provincia. Il capitale unitario medio regionale risulta pari a 104.278. Nei capoluoghi il capitale unitario è superiore con un valore medio regionale pari a 115.027, mentre nei comuni del resto della provincia risulta pari a 97.103. L'importo unitario per abitazione minore si riscontra in provincia di Enna con 68.084.

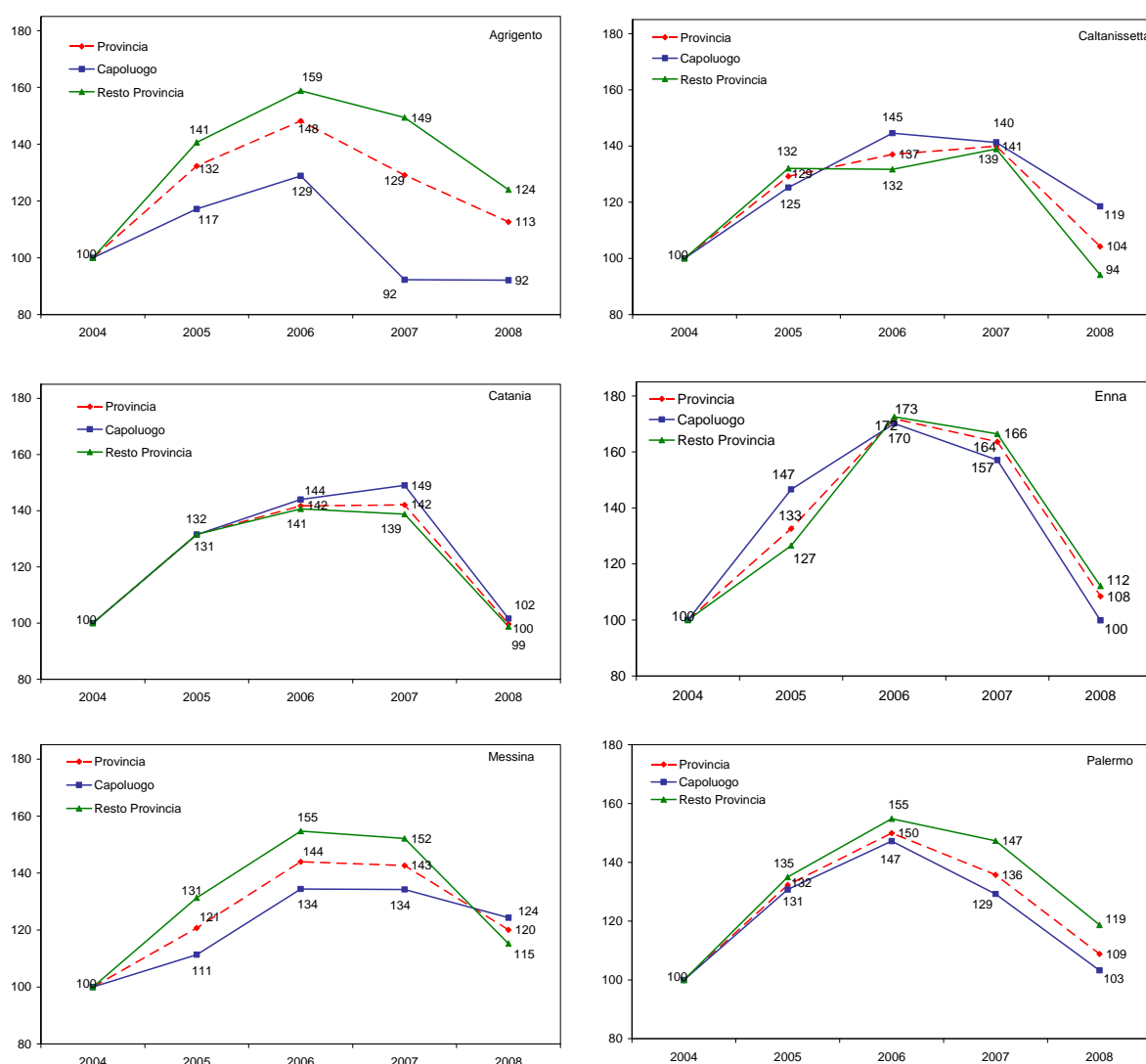
I numeri indice a base fissa 2004 evidenziano l'andamento del capitale erogato negli ultimi cinque anni. Tra il 2004 e il 2005 si è registrata per l'intera regione un'importante crescita di circa 30,2%, maggiore nei comuni del resto della provincia, 32,3% e poco più bassa nei capoluoghi, 27,8%. Il trend regionale è confermato in tutte le province con una crescita massima a Trapani pari al 37,5% e minima a Messina, 20,7%. Nel 2006, rispetto al 2005, si conferma il trend crescente seppure a tassi inferiori. E' evidente, invece, nel 2007 una netta inversione di tendenza con variazioni negative in quasi tutte le province. Fanno eccezione, i lievi aumenti di Caltanissetta, 2,13%, dovuti agli aumenti nel resto della provincia, 5,13%, rispetto alla variazione negativa del capoluogo, -2,25% e di Catania, 0,22%, dovuta invece alla crescita del capoluogo, 3,5%. Nel 2008 come visto continua la flessione generale.

Anche per il capitale è la tipologia media ad assorbire la quota maggiore del totale regionale erogato, circa il 41,9%, seguito dalla medio - piccola con il 17,8%, la grande con il 16,6%, la piccola con il 12% e infine con una percentuale più bassa troviamo i finanziamenti per i monolocali, 3,4%.

Tabella 11: Capitale medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08
AGRIGENTO	84.645	7.083	96.764	3.009	80.514	7.262
CALTANISSETTA	83.996	3.512	107.567	14.815	70.299	-3.200
CATANIA	111.533	722	111.904	63	111.353	1.058
ENNA	68.084	-913	80.527	-13.954	64.272	2.098
MESSINA	104.812	3.170	109.380	-570	99.743	5.212
<b>PALERMO</b>	<b>118.677</b>	<b>956</b>	<b>128.608</b>	<b>-2.831</b>	<b>106.010</b>	<b>4.779</b>
RAGUSA	88.788	1.994	97.682	3.104	86.061	2.314
SIRACUSA	92.721	2.345	113.855	6.473	81.181	490
TRAPANI	92.256	1.141	87.842	-14.201	93.667	5.830
<b>SICILIA</b>	<b>104.278</b>	<b>1.817</b>	<b>115.027</b>	<b>-256</b>	<b>97.103</b>	<b>2.739</b>

Figura 15: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia



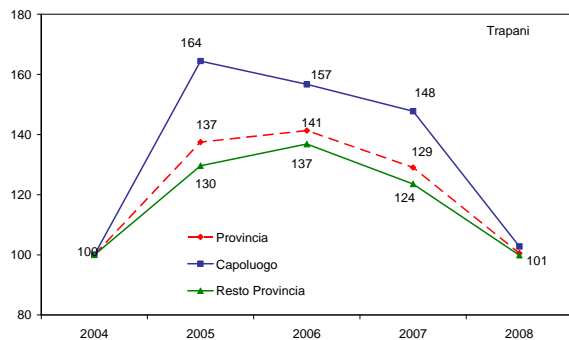
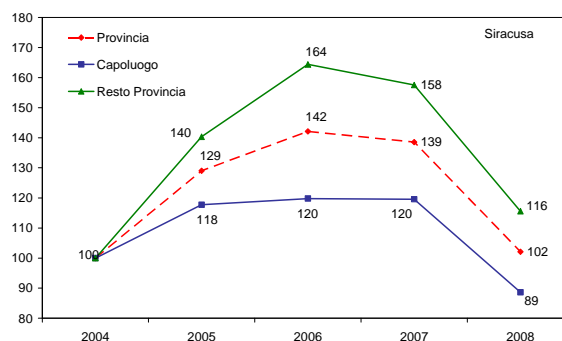
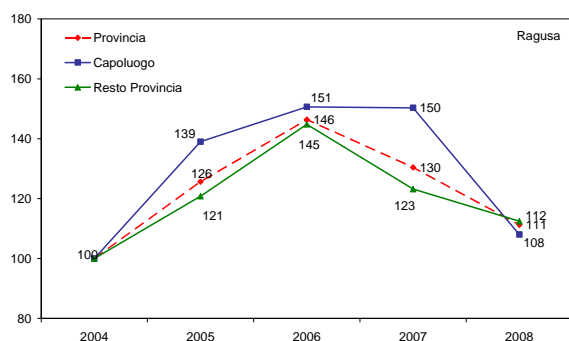


Tabella 12: Capitale erogato per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AGRIGENTO	63	70	126	305	118	104	785
CALTANISSETTA	90	80	96	191	74	55	585
CATANIA	277	729	913	1.391	407	134	3.851
ENNA	32	44	40	124	31	24	294
MESSINA	90	362	391	877	236	120	2.077
<b>PALERMO</b>	<b>232</b>	<b>552</b>	<b>654</b>	<b>1.546</b>	<b>448</b>	<b>520</b>	<b>3.953</b>
RAGUSA	86	184	202	397	105	115	1.089
SIRACUSA	98	246	297	663	132	109	1.545
TRAPANI	40	142	161	436	187	143	1.108
<b>SICILIA</b>	<b>1.007</b>	<b>2.409</b>	<b>2.879</b>	<b>5.932</b>	<b>1.738</b>	<b>1.323</b>	<b>15.288</b>

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
AGRIGENTO	5,1%	5,2%	5,1%
CALTANISSETTA	5,1%	5,5%	4,9%
CATANIA	5,5%	5,6%	5,5%
ENNA	5,0%	4,6%	5,1%
MESSINA	5,6%	5,6%	5,6%
<b>PALERMO</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,4%</b>
RAGUSA	5,1%	4,9%	5,2%
SIRACUSA	5,5%	5,6%	5,4%
TRAPANI	5,4%	5,3%	5,4%
<b>SICILIA</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>