

Il trimestre 2012

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI NEGLI ARCHIVI NOTARILI

■ Dai dati sulla statistica notarile emerge che nel secondo trimestre 2012 le compravendite di unità immobiliari sono 167.721. Il 93,3% delle convenzioni (156.552) riguarda immobili per abitazione, il 5,9% (9.816) unità immobiliari ad uso economico.

■ Rispetto al secondo trimestre 2011, le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 23,6 e quelle di immobili ad uso economico del 24,8%.

■ Nel secondo trimestre del 2012 si registrano le variazioni tendenziali più sfavorevoli dal 2008. Nonostante il temporaneo recupero delle convenzioni di compravendite registrato nel terzo trimestre del 2011, in particolare per gli immobili ad uso economico, il trend è sempre caratterizzato dal segno negativo.

■ Per entrambe le tipologie di utilizzo si registra una diminuzione delle variazioni tendenziali in tutte le ripartizioni territoriali, in particolare nelle Isole (-30,3% per le compravendite ad uso residenziale e -38,4% per quelle ad uso economico).

■ Per le compravendite ad uso residenziale il calo tendenziale registrato nei grandi centri (-21,8%) è più contenuto di quella osservato nei centri minori (-25,1%).

■ Anche per le compravendite ad uso economico il calo tendenziale è più marcato negli archivi aventi sede nelle altre città (-27,0%) rispetto a quello che si osserva negli archivi con sede nei grandi centri (-21,0%).

■ Nel secondo trimestre 2012, sono 69.830 i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalla banche, garantiti da concessione di ipoteca immobiliare.

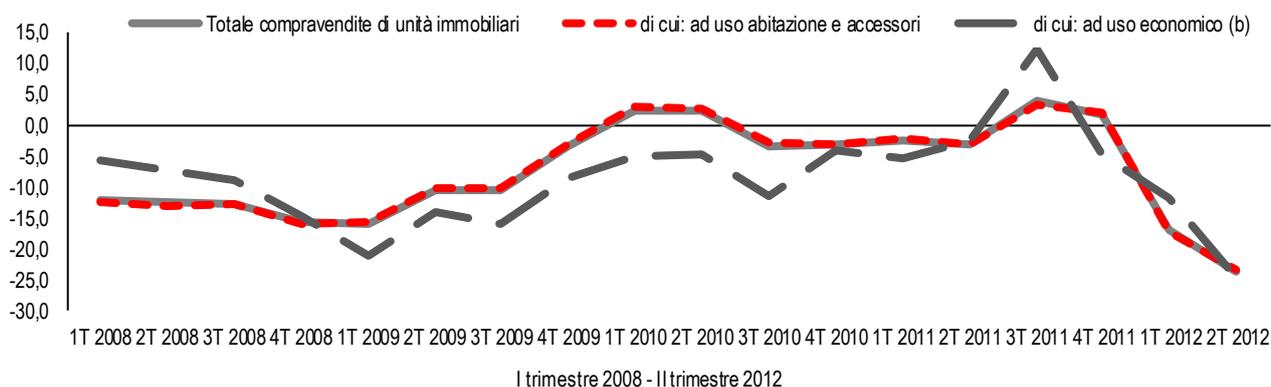
■ Rispetto ai 118.834 del II trimestre 2011, i mutui, finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sperimentano una flessione tendenziale del 41,2%.

■ A livello ripartizionale sono le Isole (-58,3%) a registrare il calo tendenziale maggiore per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, mentre nel Centro (-36,0%) il calo tendenziale è inferiore alla media nazionale (-41,2%).

■ Mutui, finanziamenti ed obbligazioni garantite, registrano una diminuzione più contenuta negli Archivi Notarili Distrettuali con sede nelle Città Metropolitane (-39,1%) e maggiore negli Archivi con sede nei Centri Minori (-42,7%).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE

I trimestre 2008 – II trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

Prosegue il calo delle compravendite di unità immobiliari

Nel secondo trimestre 2012 le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari sono risultate pari a 167.721, in diminuzione del 23,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Le convenzioni di compravendita si riferiscono alle unità immobiliari ad uso abitativo (incluse le pertinenze), ad uso economico, ad uso speciale (esclusi posti barca) e alle multiproprietà.

Nel secondo trimestre del 2012 si registrano le variazioni tendenziali più sfavorevoli dal primo trimestre del 2008, sia per le convenzioni di compravendite immobiliari nel loro complesso sia nello specifico tanto per gli immobili ad uso abitazione ed accessori, quanto per le unità immobiliari ad uso economico. Nonostante il temporaneo recupero delle convenzioni di compravendite registrato nel terzo trimestre del 2011, in particolare per gli immobili ad uso economico, il *trend* è sempre caratterizzato dal segno meno (Prospetto 1 e Figura 1).

Il 93,3% delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (156.552) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 5,9% (9.816) unità immobiliari ad uso economico. Considerando la tipologia di utilizzo, nel periodo compreso tra aprile e giugno del 2012 le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 23,6% rispetto al secondo trimestre del 2011, quelle di unità immobiliari ad uso economico registrano un calo tendenziale del 24,8%.

PROSPETTO 1. COMPRVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I-II trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		I-II trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE						
Nord-ovest	52.675	-14,7	57.151	-22,6	109.826	-19,0
Nord-est	29.927	-17,8	31.868	-26,1	61.795	-22,3
Centro	31.202	-21,0	34.843	-23,1	66.045	-22,1
Sud	27.532	-14,2	29.455	-19,9	56.987	-17,2
Isole	13.477	-18,1	14.404	-30,8	27.881	-25,2
Italia	154.813	-16,9	167.721	-23,7	322.534	-20,6
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Nord-ovest	48.876	-15,4	53.335	-22,6	102.211	-19,3
Nord-est	27.483	-17,9	29.471	-26,2	56.954	-22,4
Centro	29.283	-21,0	32.753	-23,1	62.036	-22,1
Sud	25.534	-14,7	27.422	-19,6	52.956	-17,3
Isole	12.692	-18,4	13.571	-30,3	26.263	-25,0
Italia	143.868	-17,2	156.552	-23,6	300.420	-20,7
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)						
Nord-ovest	3.304	-1,9	3.283	-22,2	6.587	-13,2
Nord-est	2.164	-18,4	2.136	-24,2	4.300	-21,4
Centro	1.754	-22,4	1.877	-24,7	3.631	-23,6
Sud	1.773	-7,8	1.786	-23,5	3.559	-16,4
Isole	705	-11,7	734	-38,4	1.439	-27,7
Italia	9.700	-11,8	9.816	-24,8	19.516	-18,9

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

Nel secondo trimestre 2012, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, si registrano variazioni tendenziali negative in tutte le ripartizioni territoriali per entrambe le tipologie di compravendita. Le compravendite di unità immobiliari in totale diminuiscono in maggior misura nelle Isole (-30,8%) e nel Nord-est (-26,1%). Diminuzioni tendenziali più contenute rispetto a quella media nazionale (-23,7%) si registrano nel Nord-ovest (-22,6%) e al Sud (-19,9%).

Le compravendite ad uso abitazione ed accessori sono sostanzialmente in linea con le compravendite totali.

Per le compravendite ad uso economico sono le Isole (-38,4%) a registrare il calo tendenziale più marcato. Le flessioni minori, ovvero al di sotto di quella media nazionale (-24,8%), si registrano invece al Sud (-23,5%) e nel Nord-ovest (-22,2%). Sostanzialmente in linea con il dato nazionale è la flessione tendenziale registrata al Centro (-24,7%) e nel Nord-est.

Nel secondo trimestre 2012, per le compravendite in totale la diminuzione tendenziale osservata sul territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane (-21,8%) è minore di quella registrata negli archivi con sede in altre città (-25,3%). Analogamente l'andamento riscontrato per le compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale, con un calo del 21,8% nelle città metropolitane e del 25,1% nelle altre città. Anche le compravendite ad uso economico diminuiscono in maniera più marcata negli archivi aventi sede nelle altre città (-27,0%) e più contenuta (-21,0%) negli archivi con sede nelle grandi città (Prospetto 2).

PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. I-II trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		I-II trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE						
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.429	-16,9	75.753	-21,8	144.182	-19,5
Con sede in altre città	86.384	-16,8	91.968	-25,3	178.352	-21,4
Totale	154.813	-16,9	167.721	-23,7	322.534	-20,6
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Con sede nelle città metropolitane (b)	64.172	-17,1	71.259	-21,8	135.431	-19,7
Con sede in altre città	79.696	-17,3	85.293	-25,1	164.989	-21,5
Totale	143.868	-17,2	156.552	-23,6	300.420	-20,7
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)						
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.568	-13,5	3.768	-21,0	7.336	-17,5
Con sede in altre città	6.132	-10,8	6.048	-27,0	12.180	-19,7
Totale	9.700	-11,8	9.816	-24,8	19.516	-18,9

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali : Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

(c) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo)

Caduta libera per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con ipoteca

Nel secondo trimestre 2012 sono stati stipulati 69.830 mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni garantiti da costituzione di ipoteca immobiliare: 67.063 sono stati contratti verso banche e 2.767 verso altri soggetti diversi dalle banche (Prospetto 3). Rispetto ai 118.834 del secondo trimestre 2011, i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sperimentano una flessione tendenziale del 41,2% (Figura 2).

Nel secondo trimestre 2012, nessuna ripartizione territoriale è stata risparmiata da variazioni tendenziali negative: e se le variazioni tendenziali osservate nel Nord-ovest (-38,6%) e al Centro (-36,0%) non raggiungono lo spartiacque nazionale (-41,2%), il Sud (-44,8%) e ancor più marcatamente le Isole (-58,3%) si distinguono per il significativo ridimensionamento del fenomeno allo studio.

PROSPETTO 3. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. I-II trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

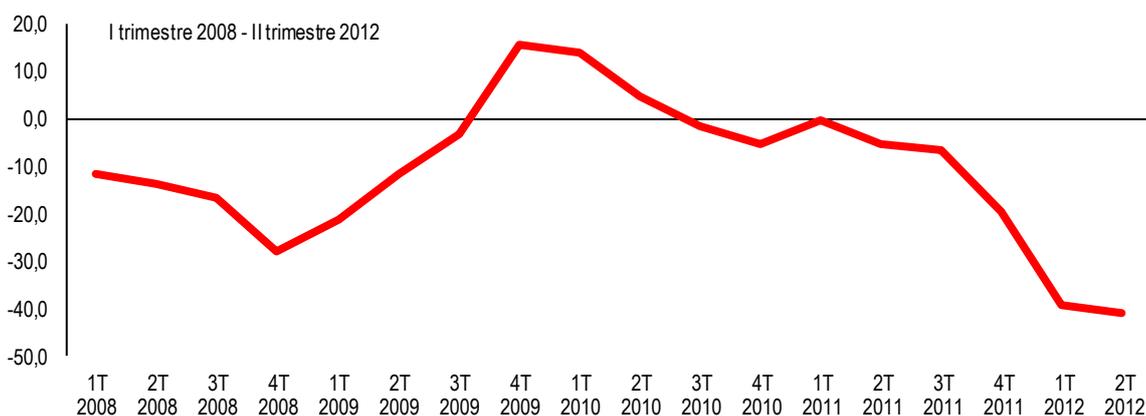
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		I-II trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare						
Nord-ovest	21.462	-39,2	24.289	-38,6	45.751	-38,9
Nord-est	15.702	-36,8	16.714	-40,1	32.416	-38,6
Centro	13.263	-37,8	14.618	-36,0	27.881	-36,9
Sud	9.001	-41,3	9.470	-44,8	18.471	-43,1
Isole	4.688	-45,8	4.739	-58,3	9.427	-52,9
Italia	64.116	-39,2	69.830	-41,2	133.946	-40,3
Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare						
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE						
Con sede nelle città metropolitane (b)	26.650	-40,1	29.652	-39,1	56.302	-39,6
Con sede in altre città	37.466	-38,6	40.178	-42,7	77.644	-40,8
Italia	64.116	-39,2	69.830	-41,2	133.946	-40,3

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali : Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

Nel secondo trimestre 2012 sono gli Archivi Notarili Distrettuali con sede nei Centri minori (-42,7%) a registrare la variazione tendenziale negativa più marcata, leggermente più contenuta negli Archivi Notarili Distrettuali con sede nelle città metropolitane (-39,1%) (Prospetto 3).

FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. I trimestre 2008-II trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



Glossario

Archivio notarile distrettuale: fa parte dell'amministrazione del Ministero della Giustizia e ha il compito di conservare gli atti dei notai cessati, controllare l'esercizio della funzione notarile, regolarizzare gli atti notarili depositati, pubblicare i testamenti e gestire il registro generale dei testamenti, rilasciare le copie degli atti conservati. In Italia sono attualmente presenti 94 Archivi notarili distrettuali¹.

Atto notarile: espressione formale di volontà di un singolo o di un gruppo associato reso dinanzi ad un notaio.

Compravendita di unità immobiliari: convenzioni relative alla compravendita di fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo; di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori; di unità immobiliari ad uso ufficio; di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale; di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca); di multiproprietà. La cessione di quote di proprietà è trattata a fini statistici come l'intero e, pertanto, sia la vendita di un intero immobile sia la vendita di una quota (o più quote simultaneamente) danno luogo alla rilevazione di una convenzione.

Compravendita di fabbricati rurali, non costituenti pertinenze di fondo agricolo: bene strumentale per l'esercizio dell'attività agricola (art. 9 del DL 557/93 e successive modifiche e integrazioni). Categoria catastale D/10.

Compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori: categorie catastali A (esclusa A/10) e C (escluse C/1 e C/3).

Compravendita di unità immobiliari ad ufficio: categoria catastale A/10.

Compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale: categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

Compravendita di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca): categoria catastale B.

Compravendita di multiproprietà: acquisizione di quote frazionate di immobili connesse a godimento turnario.

Convenzione: accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

Mutui con costituzione di ipoteca: convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso le banche; convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso soggetti diversi dalle banche. Tra i mutui garantiti da ipoteca immobiliare rientrano quelli chiesti dalle famiglie per l'acquisto della casa. Sono escluse da questa voce le rinegoziazioni, o ricontrattazioni dei mutui, le portabilità o surrogazione dei mutui, le sospensioni del pagamento delle rate del mutuo.

¹ Ministero della giustizia: Decreto 30 luglio 1997 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 199 alla Gazzetta Ufficiale del primo ottobre 1997 – serie generale - n. 229); Decreto 23 dicembre 2009 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2009 – serie generale n. 300).

Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta presso tutti i notai in esercizio, pari a circa 5.000. I notai trasmettono trimestralmente i dati statistici agli Archivi notarili distrettuali di appartenenza, i quali provvedono, dopo averne verificato la completezza e la qualità, ad inviarli all'Ufficio centrale archivi notarili. Quest'ultimo, dopo aver effettuato ulteriori controlli, li invia all'Istat.

Il modello utilizzato per la rilevazione² offre una visione completa dell'attività notarile ed un insieme di informazioni rilevanti sotto il profilo socio-economico per l'intera collettività. Le convenzioni stipulate dai notai sono raggruppate per evidenziare i fenomeni più rilevanti. Tra le principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" vi è quella della compravendita di unità immobiliari, opportunamente distinta in funzione della loro destinazione: immobili ad uso abitativo; immobili adibiti ad uso economico (fabbricati rurali; unità immobiliari ad uso ufficio, ad uso artigianale, commerciale ed industriale); unità adibite ad uso speciale; multiproprietà. Tra le convenzioni contenute nella categoria "Atti di garanzia" vi sono le concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni distinte a seconda che siano concesse dal settore bancario o da soggetti diversi dalle banche.

Ai fini del calcolo delle convenzioni relative alle compravendite, i notai registrano una convenzione di compravendita per ogni quota pari o superiore al 50%. In altri termini, la fattispecie rilevante ai fini della statistica si concretizza anche quando oggetto del trasferimento è una quota, purché la stessa, nel complesso dei negozi contenuti in uno stesso atto, non sia inferiore al 50% dell'intero.

² Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".