

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

Il trimestre 2015

■ Nel II trimestre 2015 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari complessivamente considerate (161.357) riprendono a crescere, segnando un +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-3,6% nel I trimestre 2015).

■ La ripresa delle compravendite immobiliari appare di carattere generale, interessando tutti i comparti immobiliari, le diverse ripartizioni territoriali e tipologie di centri urbani del Paese.

L'incremento rispetto all'anno precedente è pari a +6,6% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori e +1,9% per i trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso economico.

■ Il 93,7% delle convenzioni rogate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (151.184), il 5,8% unità immobiliari ad uso economico (9.299) e lo 0,5% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (874).

■ A livello territoriale la crescita coinvolge tutte le ripartizioni, sia per il complesso delle compravendite delle unità immobiliari che per i trasferimenti ad uso abitativo ed accessori. Per entrambe le tipologie si osservano valori sopra la media nazionale nel Nord-est (rispettivamente +10,8% e +11,8%) e nelle Isole (+8,0% e +10,0%).

■ Nel settore economico, le variazioni positive si riscontrano solo al Centro (+16,4%) e al Sud (+2,1%); ancora in affanno il Nord-est (-0,9%), Nord-ovest (-1,3%) e soprattutto le Isole (-11,8%).

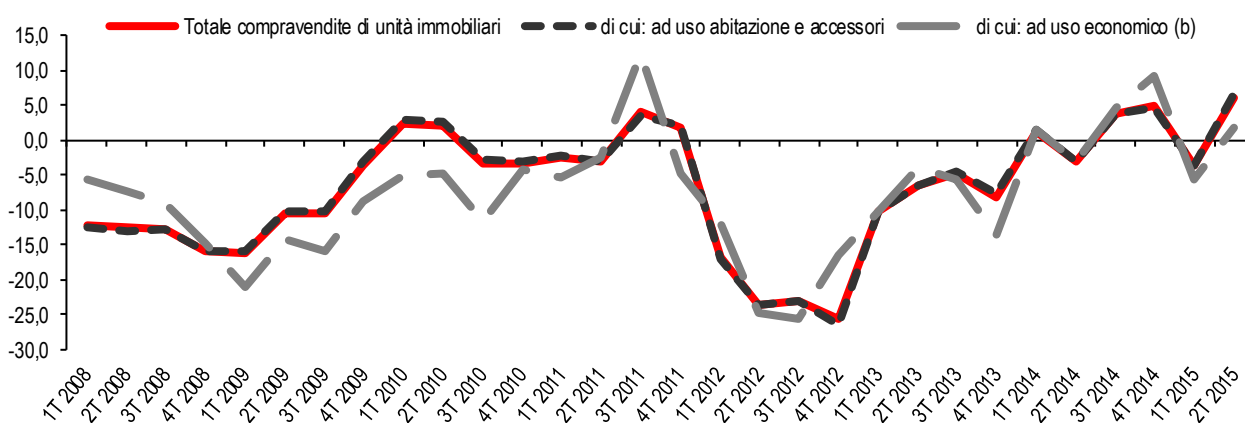
■ Gli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane e gli Archivi dei piccoli centri beneficiano entrambi della ripresa immobiliare, con valori positivi nel settore dell'abitativo (+8,0% nei grandi centri e +5,4% nelle piccole città) e in quello economico (+1,9% per entrambe le tipologie di Archivio).

■ Nel II trimestre 2015, le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (88.173) registrano un forte aumento (+23,1%).

■ In recupero tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni sopra la media al Sud (+27,7%), nelle Isole (+27,4%) e nel Nord-est (+23,3%).

■ Il primo semestre 2015 si conclude, dunque, in positivo per le compravendite, i mutui, i finanziamenti ed altre obbligazioni. Le compravendite crescono per il settore immobiliare (+1,5%), grazie alla performance del settore abitativo (+1,8%) e nonostante la variazione negativa del comparto ad uso economico (-1,8%). I mutui registrano una variazione positiva del 16%, per un totale di 156.334 convenzioni.

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni 2008 – 2014 e I-II trimestre 2015, 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)

In ripresa le compravendite di unità immobiliari

Complessivamente nel II trimestre 2015 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (161.357) invertono il segno registrato nel I trimestre (-3,6%) e riprendono a crescere (+6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), permettendo il recupero di volumi dei primi due trimestri 2015 (+1,5% rispetto allo stesso periodo del 2014).

La ripresa interessa tutti i comparti immobiliari: +6,6% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori e +1,9% per i trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso economico.

Il 93,7% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (151.184), il 5,8% unità immobiliari ad uso economico (9.299) e lo 0,5% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (874) (Prospetto 1 e Figura 1).

PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA.

I-II trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		I-II trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
TOTALE						
Nord-ovest	44.438	-4,1	54.776	5,9	99.214	1,1
Nord-est	27.791	-0,1	34.292	10,8	62.083	5,6
Centro	27.917	-6,5	32.695	4,1	60.612	-1,1
Sud	24.359	-2,3	26.877	2,9	51.236	0,4
Isole	11.170	-4,9	12.717	8,0	23.887	1,5
Italia	135.675	-3,6	161.357	6,2	297.032	1,5
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Nord-ovest	41.476	-3,6	51.439	6,3	92.915	1,6
Nord-est	25.829	0,5	32.130	11,8	57.959	6,4
Centro	26.090	-7,3	30.582	3,5	56.672	-1,8
Sud	22.612	-1,8	25.009	3,2	47.621	0,7
Isole	10.534	-5,4	12.024	10,0	22.558	2,2
Italia	126.541	-3,5	151.184	6,6	277.725	1,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)						
Nord-ovest	2.694	-10,3	2.985	-1,3	5.679	-5,8
Nord-est	1.831	-7,4	2.015	-0,9	3.846	-4,1
Centro	1.668	2,8	1.995	16,4	3.663	9,8
Sud	1.601	-5,2	1.668	2,1	3.269	-1,6
Isole	577	1,6	636	-11,8	1.213	-5,9
Italia	8.371	-5,5	9.299	1,9	17.670	-1,8

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

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

Le variazioni tendenziali per trasferimenti di proprietà immobiliari, sia complessivamente considerate che per il comparto dell'abitativo e degli accessori, mostrano segnali di miglioramento in tutte le ripartizioni geografiche. Per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari i recuperi più consistenti rispetto alla media nazionale si registrano nel Nord-est (+10,8%) e nelle Isole (+8,0%), mentre variazioni positive più contenute si osservano nel Nord-ovest (+5,9%), al Centro (+4,1%) e al Sud (+2,9%).

Il comparto dell'abitativo ed accessori segue l'andamento generale, con incrementi superiori alla media nazionale nel Nord-est (+11,8%) e nelle Isole (+10,0%) e più contenuti nel Nord-ovest (+6,3%), al Centro (+3,5%) e al Sud (+3,2%).

PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE.

I-II trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		I-II trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
TOTALE						
Con sede nelle città metropolitane (b)	61.236	-4,1	74.280	7,4	135.516	1,8
Con sede in altre città	74.439	-3,1	87.077	5,2	161.516	1,2
Totale	135.675	-3,6	161.357	6,2	297.032	1,5
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Con sede nelle città metropolitane (b)	57.402	-4,4	70.141	8,0	127.543	2,0
Con sede in altre città	69.139	-2,6	81.043	5,4	150.182	1,5
Totale	126.541	-3,5	151.184	6,6	277.725	1,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)						
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.374	-0,4	3.676	1,9	7.050	0,8
Con sede in altre città	4.997	-8,7	5.623	1,9	10.620	-3,4
Totale	8.371	-5,5	9.299	1,9	17.670	-1,8

(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)

Nel comparto delle unità immobiliari ad uso economico valori superiori al dato medio nazionale si osservano al Centro (+16,4%) e, in maniera più contenuta, al Sud (+2,1%). Al contrario Nord-est (-0,9%), Nord-ovest (-1,3%) e soprattutto Isole (-11,8%) chiudono in negativo il II trimestre 2015.

Nei primi sei mesi del 2015, sia gli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane che gli Archivi dei piccoli centri beneficiano della ripresa immobiliare, con valori positivi tanto nel settore abitativo (+8,0% nei grandi centri e +5,4% nelle piccole città) quanto in quello economico (+1,9% per entrambe le tipologie di Archivio) (Prospetto 2).

Il primo semestre 2015 chiude in positivo per il complesso del settore immobiliare (+1,5%, per un totale di 297.032 convenzioni, 4.322 trasferimenti in più rispetto al primo semestre del 2014), grazie alla performance positiva del settore abitativo (+1,8%; 277.725 convenzioni, più 4.820 unità) e nonostante la variazione tendenziale semestrale negativa del comparto ad uso economico (-1,8%; 17.670 convenzioni, meno 316 unità).

In netto aumento mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni

Le variazioni sono molto positive per le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: 88.173 nel II trimestre 2015, il 23,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2014 (Prospetto 3 e Figura 2).

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 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2015		II trimestre 2015		I-II trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE						
Nord-ovest	22.055	6,7	29.536	23,1	51.591	15,5
Nord-est	16.880	9,3	21.765	23,3	38.645	16,8
Centro	15.042	4,3	19.070	18,9	34.112	12,0
Sud	9.976	15,7	12.279	27,7	22.255	22,0
Isole	4.208	7,3	5.523	27,4	9.731	17,9
Italia	68.161	8,0	88.173	23,1	156.334	16,0
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE						
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		I-II trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
Con sede nelle città metropolitane (b)	28.774	8,3	38.382	25,8	67.156	17,6
Con sede in altre città	39.387	7,9	49.791	21,0	89.178	14,9
Italia	68.161	8,0	88.173	23,1	156.334	16,0

(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

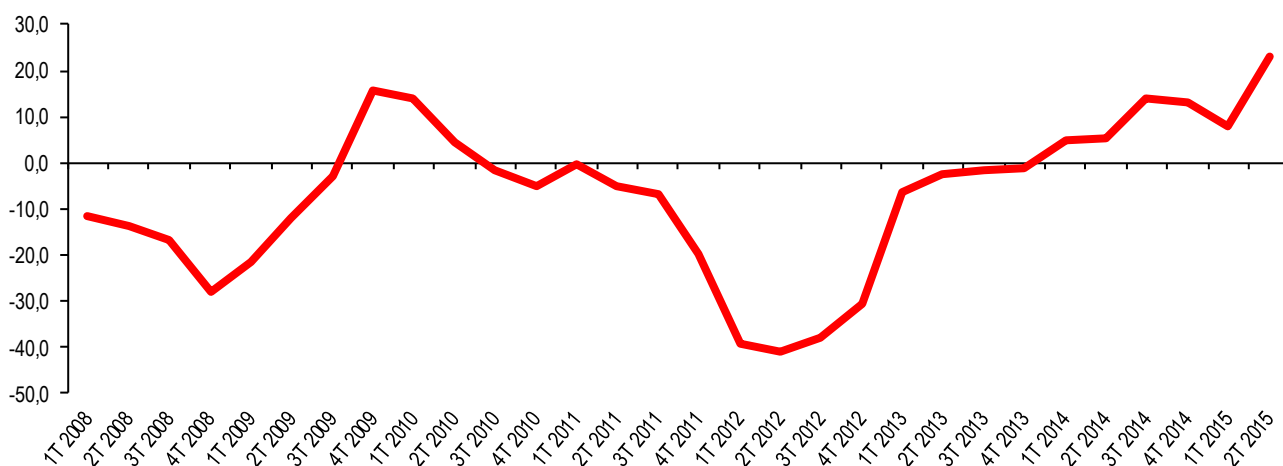
Gli aumenti riguardano tutte le ripartizioni geografiche (+23,1% il Nord-ovest, +18,9% il Centro) ma sono il Sud (+27,7%), le Isole (+27,4%) e il Nord-est (+23,3%) a registrare una crescita superiore alla media nazionale.

Gli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane registrano un aumento più marcato (+25,8%) rispetto agli Archivi dei centri minori (+21,0%).

Il primo semestre chiude così con una variazione positiva del 16,0%, per un totale di 156.334 convenzioni (21.605 unità in più rispetto al primo semestre 2014).

La variazione positiva delle convenzioni per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni non deve tuttavia essere interpretata solo come recupero del mercato immobiliare. Un fattore determinante nella positiva dinamica trimestrale e semestrale del comparto creditizio è la crescita di rinegoziazioni di mutui in corso di ammortamento. La diminuzione dei tassi di interesse di riferimento praticati nel sistema creditizio spinge, infatti, parte di coloro che hanno acceso un mutuo a valutare l'opportunità di sostituire il precedente con un finanziamento negoziato a condizioni più vantaggiose. Anche la crescita di queste operazioni sostiene, quindi, l'impennata di questo tipo di atto notarile.

FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. Anni 2008-2014 e I-II trimestre 2015, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

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.

Convenzione: accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

Convenzione di 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.

Convenzione di 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.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso ufficio: categoria catastale A/10.

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

Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni 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).