

III trimestre 2015

## MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

■ Nel III trimestre 2015, le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari complessivamente considerate (144.487) crescono dell'8,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

■ La ripresa è trasversale a tutti i comparti immobiliari: si attesta a +8,9% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori e a +1,6% per i trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso economico.

■ Il 93,8% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (135.580), il 5,6% unità immobiliari ad uso economico (8.100) e lo 0,6% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (807).

■ La crescita coinvolge tutte le ripartizioni, sia per il complesso delle compravendite di unità immobiliari sia per i trasferimenti ad uso abitativo ed accessori. Tuttavia, per entrambe le tipologie immobiliari, valori sopra la media nazionale si osservano nel Nord-est (rispettivamente +10,7% e +10,9%) e nel Nord-ovest (+10,1% e +10,8%).

■ Nel settore dei trasferimenti ad uso economico le variazioni sono positive nel Nord-est (+5,7%), nelle Isole (+2,5%) e nel Nord-ovest (+1,8%) e negative al Sud (-1,3%) e al Centro (-0,8%).

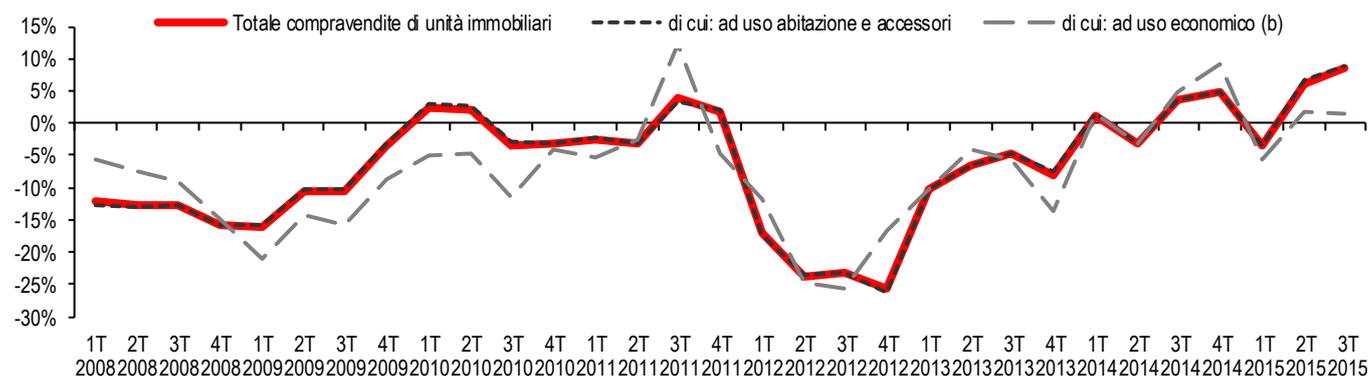
■ Sia gli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane che gli archivi dei piccoli centri beneficiano della ripresa immobiliare nel settore dell'abitativo (+9,2% sull'anno precedente nei grandi centri e +8,7% nelle piccole città). In quello economico, invece, i grandi centri chiudono il trimestre in negativo (-0,6% contro +3,1% nei piccoli centri).

■ Variazioni molto positive sullo stesso trimestre dell'anno precedente (+29,2%) si registrano per le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (85.705).

■ La crescita di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca è forte in tutte le ripartizioni geografiche, con percentuali sopra la media al Sud (+37,5%), Isole (+30,3%) e Centro (+29,9%).

■ Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca chiudono i primi nove mesi del 2015 con un aumento del 20,4%, per un totale di 242.039 convenzioni.

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



I trimestre 2008 - III trimestre 2015

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

## Un trimestre positivo per le compravendite di proprietà di unità immobiliari

Nel III trimestre 2015 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari complessivamente considerate (144.487) continuano a crescere sullo stesso periodo dell'anno precedente (+8,4%), in linea con la crescita registrata nel II trimestre (+6,2%).

La ripresa è trasversale a tutti i comparti immobiliari: si attesta a +8,9% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori e a +1,6% per i trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso economico.

Il 93,8% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (135.580), il 5,6% unità immobiliari ad uso economico (8.100) e lo 0,6% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (807) (Prospetto 1 e Figura 1).

**PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA.** I-III trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		I-III trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
<b>TOTALE</b>								
Nord-ovest	44.438	-4,1	54.776	5,9	46.698	10,1	145.912	3,8
Nord-est	27.791	-0,1	34.292	10,8	30.620	10,7	92.703	7,3
Centro	27.917	-6,5	32.695	4,1	29.272	7,3	89.884	1,5
Sud	24.359	-2,3	26.877	2,9	25.529	5,1	76.765	1,9
Isole	11.170	-4,9	12.717	8,0	12.368	6,4	36.255	3,1
<b>Italia</b>	<b>135.675</b>	<b>-3,6</b>	<b>161.357</b>	<b>6,2</b>	<b>144.487</b>	<b>8,4</b>	<b>441.519</b>	<b>3,6</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>								
Nord-ovest	41.476	-3,6	51.439	6,3	43.820	10,8	136.735	4,4
Nord-est	25.829	0,5	32.130	11,8	28.622	10,9	86.581	7,9
Centro	26.090	-7,3	30.582	3,5	27.563	7,8	84.235	1,2
Sud	22.612	-1,8	25.009	3,2	23.857	5,6	71.478	2,3
Isole	10.534	-5,4	12.024	10,0	11.718	6,7	34.276	3,7
<b>Italia</b>	<b>126.541</b>	<b>-3,5</b>	<b>151.184</b>	<b>6,6</b>	<b>135.580</b>	<b>8,9</b>	<b>413.305</b>	<b>4,0</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>								
Nord-ovest	2.694	-10,3	2.985	-1,3	2.624	1,8	8.303	-3,5
Nord-est	1.831	-7,4	2.015	-0,9	1.821	5,7	5.667	-1,2
Centro	1.668	2,8	1.995	16,4	1.586	-0,8	5.249	6,4
Sud	1.601	-5,2	1.668	2,1	1.463	-1,3	4.732	-1,5
Isole	577	1,6	636	-11,8	606	2,5	1.819	-3,2
<b>Italia</b>	<b>8.371</b>	<b>-5,5</b>	<b>9.299</b>	<b>1,9</b>	<b>8.100</b>	<b>1,6</b>	<b>25.770</b>	<b>-0,7</b>

(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 per trasferimenti di proprietà immobiliari sull'anno precedente, sia complessivamente considerate che per il comparto dell'abitativo e degli accessori, mostrano segnali di miglioramento in quasi 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 (+10,7%) e nel Nord-ovest (+10,1%), mentre la crescita è più contenuta della media nazionale al Centro (+7,3%), nelle Isole (+6,4%) e al Sud (+5,1%).

Il comparto dell'abitativo ed accessori segue l'andamento generale, con incrementi superiori alla media nazionale nel Nord-est (+10,9%) e Nord-ovest (+10,8%); incrementi più contenuti della media Italia si registrano al Centro (+7,8%), nelle Isole (+6,7%) e al Sud (+5,6%).

Nel comparto delle unità immobiliari ad uso economico una ripresa decisa e superiore alla media nazionale si osserva nel Nord-est (+5,7%), valori più contenuti ma ancora positivi si registrano nelle Isole (+2,5%) e nel Nord-ovest (+1,8%). Di converso, il Sud (-1,3%) e il Centro (-0,8%) chiudono il III trimestre del 2015 in negativo sull'anno precedente.

Sia gli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane che gli archivi dei piccoli centri beneficiano della ripresa immobiliare nel settore dell'abitativo (+9,2% sul III trimestre del 2014 nei grandi centri e +8,7% nelle piccole città). In quello economico, invece, i grandi centri chiudono il trimestre in negativo (-0,6%) (+3,1% nei piccoli centri) (Prospetto 2).

**PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. I-III trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		I-III trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
<b>TOTALE</b>								
Con sede nelle città metropolitane (b)	61.236	-4,1	74.280	7,4	63.353	8,7	198.869	3,9
Con sede in altre città	74.439	-3,1	87.077	5,2	81.134	8,2	242.650	3,4
<b>Totale</b>	<b>135.675</b>	<b>-3,6</b>	<b>161.357</b>	<b>6,2</b>	<b>144.487</b>	<b>8,4</b>	<b>441.519</b>	<b>3,6</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>								
Con sede nelle città metropolitane (b)	57.402	-4,4	70.141	8,0	59.698	9,2	187.241	4,2
Con sede in altre città	69.139	-2,6	81.043	5,4	75.882	8,7	226.064	3,8
<b>Totale</b>	<b>126.541</b>	<b>-3,5</b>	<b>151.184</b>	<b>6,6</b>	<b>135.580</b>	<b>8,9</b>	<b>413.305</b>	<b>4,0</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)</b>								
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.374	-0,4	3.676	1,9	3.170	-0,6	10.220	0,3
Con sede in altre città	4.997	-8,7	5.623	1,9	4.930	3,1	15.550	-1,4
<b>Totale</b>	<b>8.371</b>	<b>-5,5</b>	<b>9.299</b>	<b>1,9</b>	<b>8.100</b>	<b>1,6</b>	<b>25.770</b>	<b>-0,7</b>

(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).

I primi nove mesi del 2015 chiudono in positivo per il complesso del settore immobiliare: +3,6%, per un totale di 441.519 convenzioni, grazie alla performance positiva del settore abitativo (+4,0%; 413.305 convenzioni) e nonostante la variazione tendenziale negativa del comparto ad uso economico (-0,7%; 25.770 convenzioni).

## Continua la crescita di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni

Variazioni molto positive caratterizzano il terzo trimestre 2015 per ciò che riguarda le convenzioni notarili per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: sono 85.705, con una crescita del 29,2% rispetto allo stesso periodo del 2014. I primi nove mesi del 2015 chiudono così con una variazione positiva del 20,4%, per un totale di 242.039 convenzioni (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-III trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		I-III trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
<b>RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)</b>								
Nord-ovest	22.055	6,7	29.536	23,1	27.483	28,3	79.074	19,6
Nord-est	16.880	9,3	21.765	23,3	21.269	24,9	59.914	19,5
Centro	15.042	4,3	19.070	18,9	18.926	29,9	53.038	17,8
Sud	9.976	15,7	12.279	27,7	12.529	37,5	34.784	27,2
Isole	4.208	7,3	5.523	27,4	5.498	30,3	15.229	22,1
<b>Italia</b>	<b>68.161</b>	<b>8,0</b>	<b>88.173</b>	<b>23,1</b>	<b>85.705</b>	<b>29,2</b>	<b>242.039</b>	<b>20,4</b>
<b>TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE</b>								
Con sede nelle città metropolitane (b)	28.774	8,3	38.382	25,8	36.078	31,4	103.234	22,1
Con sede in altre città	39.387	7,9	49.791	21,0	49.627	27,6	138.805	19,1
<b>Italia</b>	<b>68.161</b>	<b>8,0</b>	<b>88.173</b>	<b>23,1</b>	<b>85.705</b>	<b>29,2</b>	<b>242.039</b>	<b>20,4</b>

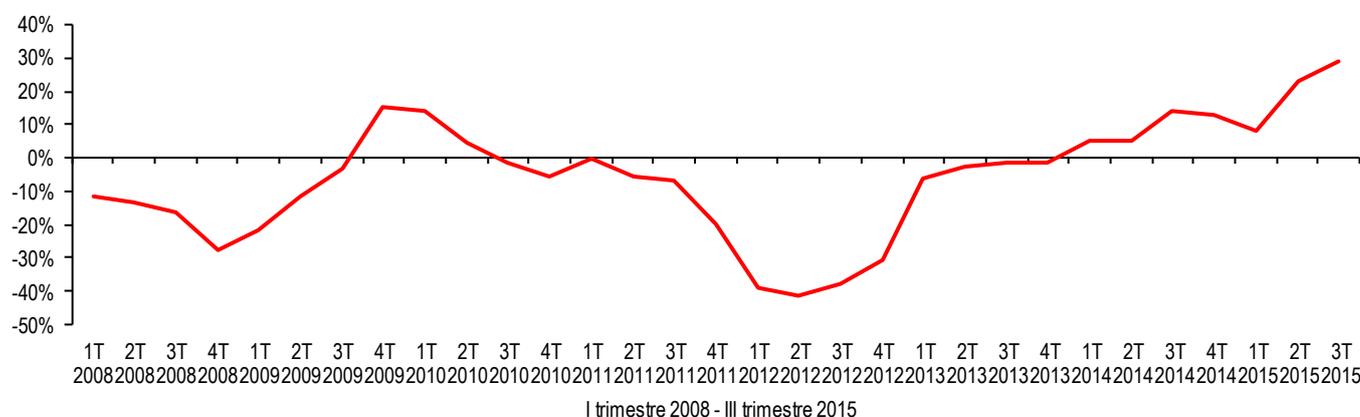
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(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.

Nessuna ripartizione geografica è esclusa dalla ripresa. Tuttavia, sono in particolare il Sud (+37,5%), le Isole (+30,3%) e il Centro (+29,9%) a registrare valori sopra la media nazionale, mentre si attestano sotto la media il Nord-ovest (+28,3%) e il Nord-est (+24,9%).

Gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane registrano una crescita tendenziale più alta (+31,4%) di quella osservata negli Archivi dei Centri minori (+27,6%).

**FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. Anni 2008-2014 e I-III 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 distrettuali<sup>1</sup>.

**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.

<sup>1</sup> 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 dall'Istat dal 1997. La statistica ufficiale si è, così, dotata di un apprezzabile impianto metodologico per la rilevazione, l'analisi e la diffusione dell'attività notarile, rispondendo contemporaneamente tanto ad un mai ridimensionato interesse ed obbligo giuridico in materia, quanto ad una variegata domanda informativa di settore degli *stakeholder* e dell'opinione pubblica.

Essa si svolge 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 rilevazione<sup>2</sup> 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; 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.

Il computo trimestrale delle compravendite immobiliari si riferisce al numero di convenzioni contenute negli Atti Notarili del trimestre di riferimento.

In particolare, ai fini del calcolo delle convenzioni relative alle compravendite di immobili, sia di tipo residenziale che economico, 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.

Tra le compravendite di immobili ad uso abitativo si considerano anche le loro pertinenze se contenute nella stessa convenzione.

Tra le compravendite di immobili adibiti ad uso economico sono considerati i fabbricati rurali; le unità immobiliari ad uso ufficio, ad uso artigianale, commerciale ed industriale.

A causa delle diverse modalità di conteggio, delle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili o le unità immobiliari), delle categorie catastali considerate e della diseguale copertura territoriale, i dati presentati nella statistica flash non sono comparabili con i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sebbene la fonte originaria, le transazioni di compravendita di fronte ad un notaio, sia la stessa.

Allo stato attuale l'Istat sta valutando una ridefinizione dei contenuti e della metodologia della rilevazione, che potrebbe portare in futuro a dei cambiamenti nelle informazioni diffuse.

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