

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

III trimestre 2016

■ Nel terzo trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (172.301) mostrano una crescita significativa, segnando un +19,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

■ La crescita delle transazioni immobiliari è pari al 17,7% per le unità ad uso abitativo e al 57,9% per i trasferimenti di immobili ad uso economico.

■ Il 92,2% delle convenzioni rogate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (158.798), il 7,4% quelli ad uso economico (12.710) e lo 0,5% quelli ad uso speciale e multiproprietà (793).

■ L'aumento delle compravendite per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari coinvolge tutte le aree del Paese. Valori sopra la media nazionale si registrano nel Nord-est (+29,3%) e nel Nord-ovest (+21,3%); più contenuti gli incrementi osservati nel Centro (+17,7%), nelle Isole (+12,8%) e al Sud (+12,0%).

■ La ripresa delle transazioni immobiliari è più pronunciata nei piccoli centri sia per il comparto abitativo (+18,2% contro +17,1% delle città metropolitane) sia per le unità ad uso economico (+63,1% contro +49,8%).

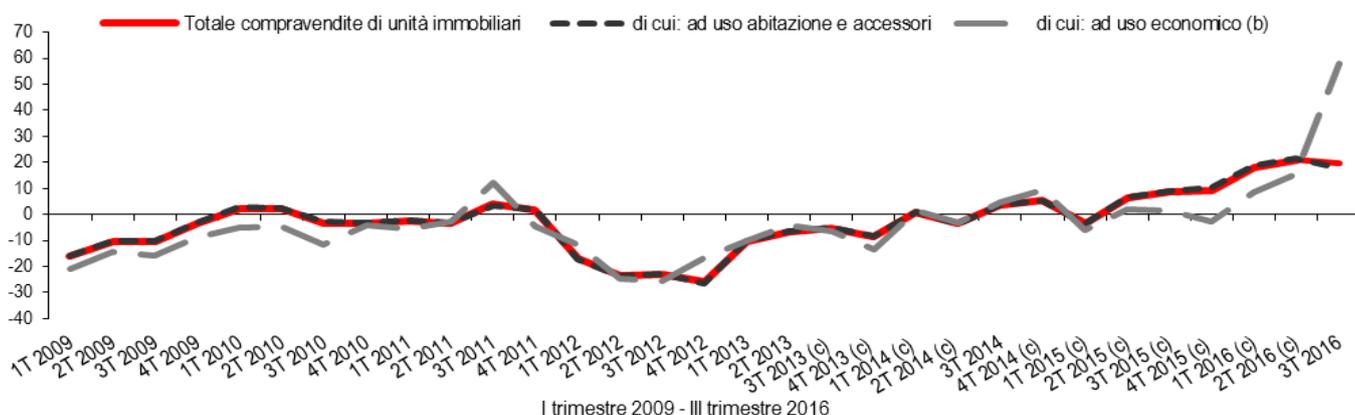
■ Complessivamente, nei primi 3 trimestri del 2016 le compravendite di immobili crescono del 19,8% rispetto allo stesso periodo del 2015.

■ Nel terzo trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (93.997) registrano un incremento del 9,8% rispetto allo stesso trimestre del 2015.

■ La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni superiori alla media nazionale nelle Isole (+12,9%), nel Nord-ovest (+11,8%) e nel Nord-est (+9,9%). Il Centro e il Sud registrano una variazione sempre positiva ma più modesta (rispettivamente +8,9% e + 5,4%).

■ Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca chiudono i primi nove mesi del 2016 con un aumento del 20,7%, per un totale di 291.589 convenzioni.

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE
Anni 2009 – III trimestre 2016 (c), 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).

(c) I dati del 2013, 2014, 2015 e del I trimestre 2016 sono stati aggiornati in seguito alla revisione effettuata da parte dell'Archivio notarile distrettuale di Trento, quindi i dati riferiti al Nord-est e al totale Italia sono diversi dalle precedenti pubblicazioni.

Ancora in crescita il mercato delle compravendite immobiliari

Nel terzo trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (172.301) crescono del 19,9%, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

La ripresa interessa sia i trasferimenti di immobili ad uso economico (+57,9%) sia quelli del comparto abitativo (+17,7%) (Prospetto 1 e Figura 1).

Il 92,2% delle transazioni riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (158.798), il 7,4% unità immobiliari ad uso economico (12.710) e lo 0,5% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (793).

La crescita del mercato immobiliare nei vari comparti (abitativo e accessori e ad uso economico) coinvolge tutte le ripartizioni geografiche.

PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I-III trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		I-III trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
TOTALE (b)								
Nord-ovest	53.615	20,7	66.053	20,6	56.660	21,3	176.328	20,8
Nord-est	31.934 (d)	18,9 (d)	41.259	22,4 (d)	38.653	29,3	111.846	23,6
Centro	32.341	15,8	39.347	20,3	34.459	17,7	106.147	18,1
Sud	28.339	16,3	32.802	22,0	28.580	12,0	89.721	16,9
Isole	13.015	16,5	15.159	19,2	13.949	12,8	42.123	16,2
Italia	159.244 (d)	18,2 (d)	194.620	21,0 (d)	172.301	19,9	526.165	19,8
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Nord-ovest	50.327	21,3	62.184	20,9	52.397	19,6	164.908	20,6
Nord-est	29.885 (d)	19,7 (d)	38.787	22,8 (d)	34.938	25,0	103.610	22,6
Centro	30.454	16,7	37.039	21,1	31.863	15,6	99.356	18,0
Sud	26.354	16,5	30.478	21,9	26.469	10,9	83.301	16,5
Isole	12.318	16,9	14.313	19,0	13.131	12,1	39.762	16,0
Italia	149.338 (d)	18,8 (d)	182.801	21,4 (d)	158.798	17,7	490.937	19,4
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)								
Nord-ovest	2.992	11,1	3.520	17,9	4.046	54,2	10.558	27,2
Nord-est	1.930 (d)	9,1 (d)	2.263	13,9 (d)	3.561	101,0	7.754	40,3
Centro	1.748	4,8	2.089	4,7	2.439	53,8	6.276	19,6
Sud	1.734	8,3	2.067	23,9	1.901	29,9	5.702	20,5
Isole	632	9,5	787	23,7	763	25,9	2.182	20,0
Italia	9.036 (d)	8,7 (d)	10.726	15,7 (d)	12.710	57,9	32.472	26,7

(a) Convenzioni contenute negli atti

(b) Il totale delle compravendite differisce dalla somma dei due settori ("ad uso abitazione ed accessori" e "ad uso economico") perché include le compravendite di unità immobiliari ad uso speciale, multiproprietà (esclusi i posti barca).

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

(d) I dati del 2015 e del I trimestre 2016 sono stati aggiornati in seguito alla revisione effettuata da parte dell'Archivio notarile distrettuale di Trento, quindi i dati riferiti o al Nord-est e al totale Italia sono diversi dalle precedenti pubblicazioni.

Per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari, gli incrementi più significativi si registrano nel Nord-est (+29,3%) e nel Nord-ovest (+21,3%); variazioni positive più contenute si osservano nel Centro (+17,7%), nelle Isole (+12,8%) e al Sud (+12,0%).

Il comparto dell'abitativo ed accessori segue l'andamento generale, con incrementi superiori alla media nazionale nel Nord-est (+25,0%) e nel Nord-ovest (+19,6%) e più contenuti al Centro (+15,6%), nelle Isole (+12,1%) e al Sud (+10,9%).

Nel comparto delle unità immobiliari ad uso economico il Nord-est registra la crescita tendenziale più decisa e superiore alla media nazionale (+101,0%), seguono Nord-ovest (+54,2%), Centro (+53,8%) Sud (+29,9%) e Isole (+25,9%).

Questo forte aumento può essere ricondotto alle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di stabilità 2016 (articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208) che ha facilitato le transazioni di beni immobili dalle società ai soci. La norma agevolativa è scaduta il 30 settembre 2016, a chiusura, dunque, del III trimestre (poi prorogata al 2017).

La ripresa delle transazioni immobiliari è più pronunciata nei piccoli centri sia per il comparto dell'abitativo (+18,2% contro +17,1% nelle città metropolitane) che per quello ad uso economico (+63,1% contro +49,8%) (Prospetto 2).

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

I-III trim 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		I-III trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	72.924	19,1	88.908	19,7	75.083	18,5	236.915	19,1
Con sede in altre città	86.320 (d)	17,4 (d)	105.712	22,2 (d)	97.218	20,9	289.250	20,3
Totale	159.244 (d)	18,2 (d)	194.620	21,0 (d)	172.301	19,9	526.165	19,8
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.637	19,6	83.918	19,6	69.883	17,1	222.438	18,8
Con sede in altre città	80.701 (d)	18,2 (d)	98.883	22,8 (d)	88.915	18,2	268.499	19,9
Totale	149.338 (d)	18,8 (d)	182.801	21,4 (d)	158.798	17,7	490.937	19,4
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.765	11,6	4.320	17,5	4.750	49,8	12.835	25,6
Con sede in altre città	5.271 (d)	6,8 (d)	6.406	14,5 (d)	7.960	63,1	19.637	27,4
Totale	9.036 (d)	8,7 (d)	10.726	15,7 (d)	12.710	57,9	32.472	26,7

(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).

(d) I dati del 2015 e del I trimestre 2016 sono stati aggiornati in seguito alla revisione effettuata da parte dell'Archivio notarile distrettuale di Trento, quindi i dati riferiti agli archivi notarili delle sedi non metropolitane e al totale Italia sono diversi dalle precedenti pubblicazioni.

Il settore immobiliare chiude complessivamente in positivo i primi nove mesi dell'anno (+19,8%), per un totale di 526.165 convenzioni notarili di compravendita, 86.876 in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita riguarda sia il comparto abitazione ed accessori (+19,4%) che quello ad uso economico (+26,7%). In entrambi i comparti le compravendite crescono con valori sopra la media nazionale nel Nord-est (+22,6% nell'abitativo e +40,3 in quello ad uso economico) e nel Nord-ovest (+20,6% e +27,2%).

Nei primi nove mesi del 2016, sono soprattutto gli Archivi notarili distrettuali con sede nei piccoli centri a registrare la crescita maggiore delle convenzioni di compravendita, con valori superiori al dato nazionale sia nel settore dell'abitativo (+19,9% nelle piccole città e +18,8% nei grandi centri) che in quello economico (rispettivamente +27,4% e +25,6%).

In aumento anche mutui e altri finanziamenti

Nel terzo trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche sono stati 93.997 (+9,8% rispetto allo stesso periodo del 2015) (Prospetto 3 e Figura 2).

A livello territoriale, la crescita riguarda tutte le ripartizioni geografiche, con incrementi maggiori nelle Isole (+12,9%) nel Nord-ovest (+11,8%) e nel Nord-est (+9,9%); più modesti gli aumenti registrati al Centro (+8,9%) e al Sud (+5,4%).

La crescita tendenziale più alta si registra per gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane (+12,1%) rispetto a quelli con sede nei piccoli centri (+8,2%).

I primi nove mesi del 2016 si chiudono con una variazione positiva del 20,7%, per un totale di 291.589 convenzioni (+50.061 unità rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

PROSPETTO 3. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECHE IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE . I-III trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

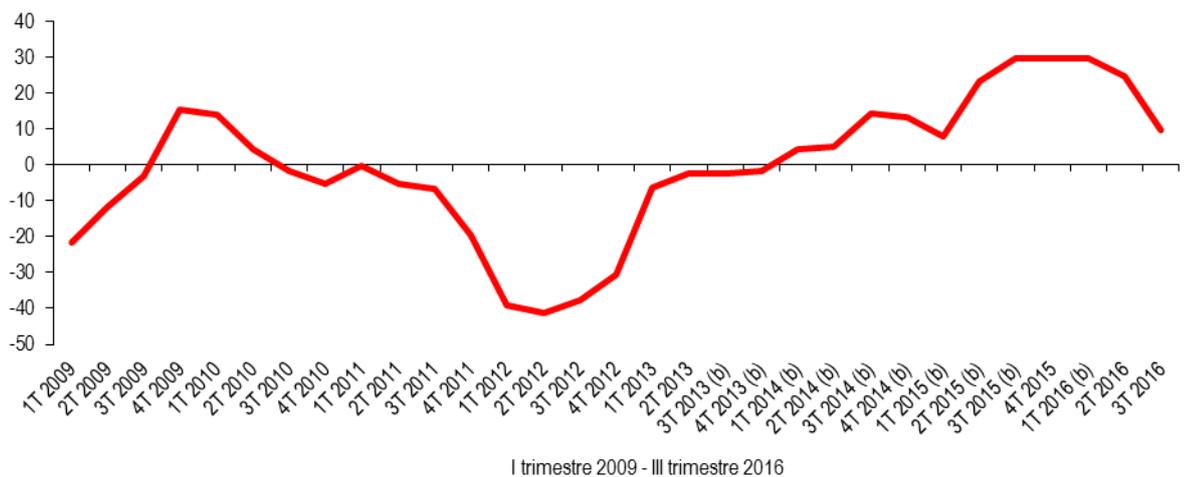
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		I-III trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	29.080	31,9	36.383	23,2	30.738	11,8	96.201	21,7
Nord-est	20.427 (c)	23,8 (c)	26.157	20,2	23.243	9,9	69.827	17,5
Centro	19.297	28,3	24.179	26,8	20.606	8,9	64.082	20,8
Sud	13.039	30,7	15.836	29,0	13.202	5,4	42.077	21,0
Isole	5.963	41,7	7.231	30,9	6.208	12,9	19.402	27,4
Italia	87.806 (c)	29,5 (c)	109.786	24,5	93.997	9,8	291.589	20,7
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE								
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		I-III trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
Con sede nelle città metropolitane (b)	38.423	33,5	47.847	24,7	40.426	12,1	126.696	22,7
Con sede in altre città	49.383 (c)	26,6 (c)	61.939	24,4	53.571	8,2	164.893	19,2
Italia	87.806 (c)	29,5 (c)	109.786	24,5	93.997	9,8	291.589	20,7

(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) I dati del 2015 e del I trimestre 2016 sono stati aggiornati in seguito alla revisione effettuata da parte dell'Archivio notarile distrettuale di Trento, quindi i dati riferiti agli archivi notarili delle sedi non metropolitane, al Nord-est e al totale Italia sono diversi dalle precedenti pubblicazioni.

FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE . Anni 2009 - III trimestre 2016, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Le variazioni percentuali tendenziali per il 2013, 2014, 2015 e I trimestre 2016 sono aggiornate rispetto a quelle precedentemente pubblicate, a causa di un nuovo rinvio dei dati da parte dell'Archivio notarile distrettuale di Trento.

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 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.

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 nel territorio nazionale, 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; 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.

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

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. In particolare queste comprendono tutte le categorie catastali A - esclusa A/10 e C - escluse C/1 e C/3 e D.

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. Queste comprendono le categorie catastali A/10, C/1, C/3 e D.

Le unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca) comprendono la categoria catastale B.

A causa delle diverse modalità di conteggio, delle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili per l'Istat o le unità immobiliari per l'Agenzia delle Entrate), 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.

A livello territoriale, l'Istat pubblica i dati disaggregati sia a livello di ripartizione geografica che di tipologia di centri urbani. Le ripartizioni geografiche sono così individuate:

Nord-ovest: Piemonte, Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, Liguria, Lombardia;

- Nord-est: Trentino-Alto Adige/Südtirol, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna;
- Centro: Toscana, Umbria, Marche, Lazio;
- Sud: Abruzzo, Molise, Campania, Basilicata, Calabria,
- Isole: Sicilia, Sardegna.

La disaggregazione per tipologia di centri urbani è così individuata:

- Centri metropolitani: 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.

Altre città: capoluoghi di provincia che non sono 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 e tutte le altre città non capoluoghi di provincia.