

Compravendite immobiliari e mutui IV trimestre 2009

Istituto
nazionale
di statistica

STATISTICHE IN BREVE

Direzione centrale comunicazione
ed editoria

Tel. +39 06.4673.2243-2244

Centro di informazione statistica

Tel. +39 06 4673.3106

Informazioni e chiarimenti

Servizio Statistiche sulle
Pubbliche Amministrazioni

Annamaria Urbano

Tel +39 06 4673.6457

Maura Steri

Tel +39 06 4673.6451

L'Istat diffonde i dati, relativi al quarto trimestre 2009, delle convenzioni contenute negli atti notarili inerenti sia la compravendita di unità immobiliari, suddivise in immobili ad uso residenziale (abitazione ed accessori) e immobili per lo svolgimento di attività economiche, sia la stipula di mutui, distinti in mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e con costituzione di ipoteca immobiliare.

Sul sito dell'Istat, all'indirizzo www.istat.it, è disponibile anche un set di tavole relative all'anno 2009, con dettaglio regionale e per alcuni Archivi notarili distrettuali.

Atti notarili - Compravendite di unità immobiliari

Nel quarto trimestre 2009, a livello nazionale, le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari¹ sono pari a 238.977, in calo del 3,6 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel 2009 si sono registrate complessivamente 822.436 compravendite di unità immobiliari, il 10,0 per cento in meno rispetto al 2008.

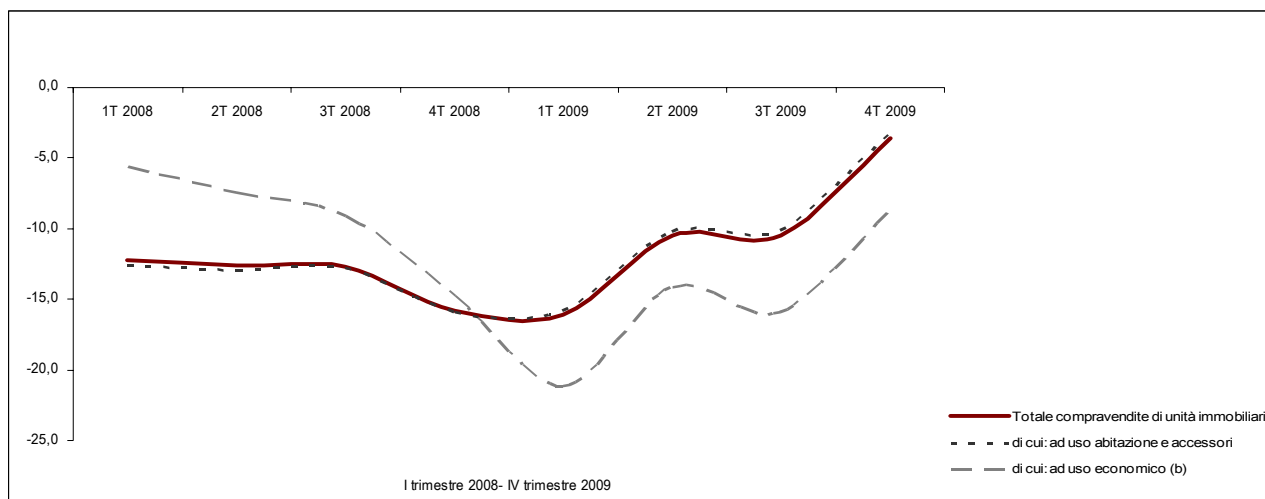
Il 92,5 per cento delle convenzioni stipulate nel 2009 (220.973) riguardano immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,6 per cento (15.875) unità immobiliari ad uso economico (Prospetto1). Considerando la tipologia di utilizzo, anche nel quarto trimestre sono le compravendite di immobili ad uso economico a registrare la flessione maggiore (-8,7 per cento), mentre le compravendite di immobili ad uso residenziale si riducono del 3,2 per cento (Figura 1). Il calo osservato è, comunque, notevolmente inferiore, per entrambe le tipologie di compravendite, rispetto a quello dei tre trimestri precedenti. Le compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale avevano, infatti, registrato una diminuzione tendenziale del 15,8 per cento nel primo trimestre del 2009, del 10,2 per cento nel secondo e del 10,1 per cento nel terzo². Per quelle ad uso economico la contrazione era stata rispettivamente del 21,1 per cento, del 14,2 per cento e del 15,9 per cento.

Considerando l'intero anno 2009, le compravendite riguardanti immobili ad uso residenziale (762.203) sono diminuite del 9,6 per cento, mentre quelle concernenti unità immobiliari adibite ad uso economico (53.093) si sono ridotte del 14,7 per cento.

¹ Sono comprensive delle compravendite ad uso abitazione ed accessori, ad uso economico, ad uso speciale (esclusi posti barca) e multiproprietà.

² Cfr: Istat. *Compravendite immobiliari e mutui. Anni 2007-2008 e 1° semestre 2009* (Statistiche in breve, 17 dicembre 2009). http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20091217_00/; Istat. *Compravendite immobiliari e mutui. III trimestre 2009*. (Statistiche in breve, 9 aprile 2010). http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20100409_00/

Figura 1 - Compravendite (a) di unità immobiliari per tipologia di utilizzo e trimestre – Anni 2008-2009 (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).

Nel quarto trimestre 2009 le compravendite di unità immobiliari in totale si riducono in misura significativa nel Nord-ovest e nel Nord-est (rispettivamente -7,0 e -4,9 per cento), meno nel Centro e nel Sud (rispettivamente -1,0 per cento e -0,9 per cento). Soltanto le Isole registrano una variazione tendenziale positiva con un aumento del 2,0 per cento. Questo andamento è comune sia alle compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale, sia a quelle ad uso economico.

Prospetto 1 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e ripartizione geografica - Anno 2009 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		IV trimestre		Totale	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008
TOTALE										
Nord-ovest	61.065	-17,7	76.199	-10,2	55.380	-13,7	78.782	-7,0	271.426	-11,9
Nord-est	36.017	-18,9	45.406	-9,0	34.472	-12,4	48.547	-4,9	164.442	-11,0
Centro	38.826	-16,2	44.294	-14,3	35.378	-10,7	49.216	-1,0	16.7714	-10,5
Sud	33.580	-12,1	37.276	-8,5	32.745	-5,7	41.283	-0,9	144.884	-6,7
Isole	16.901	-11,4	19.095	-10,5	16.825	-4,0	21.149	2,0	73.970	-6,0
Italia	186.389	-16,1	222.270	-10,5	174.800	-10,5	238.977	-3,6	822.436	-10,0
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	56.518	-17,6	70.669	-9,8	51.426	-13,1	72.779	-6,9	251.392	-11,6
Nord-est	32.970	-18,0	41.805	-8,4	31.750	-11,8	44.198	-4,3	150.723	-10,3
Centro	36.084	-15,6	41.404	-13,7	33.066	-10,2	45.787	-0,3	156.341	-9,9
Sud	31.083	-11,8	34.339	-8,9	30.378	-5,9	38.345	-0,2	134.145	-6,6
Isole	15.858	-11,8	17.986	-10,0	15.894	-3,6	19.864	1,9	69.602	-5,9
Italia	172.513	-15,8	206.203	-10,2	162.514	-10,1	220.973	-3,2	762.203	-9,6
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	3.876	-21,3	4.681	-15,0	3.463	-20,8	5.139	-10,0	17.159	-16,3
Nord-est	2.736	-26,9	3.196	-15,8	2.411	-20,3	3.907	-10,6	12.250	-18,0
Centro	2.530	-21,5	2.670	-18,7	2.108	-17,9	3.141	-9,7	10.449	-16,8
Sud	2.160	-18,0	2.541	-3,1	2.108	-0,3	2.571	-6,9	9.380	-7,4
Isole	936	-5,3	968	-17,4	834	-7,5	1.117	4,4	3.855	-6,7
Italia	12.238	-21,1	14.056	-14,2	10.924	-15,9	15.875	-8,7	53.093	-14,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

Nel quarto trimestre 2009 le compravendite effettuate nel territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane sono caratterizzate da una contrazione minore (-2,1 per cento), sempre in termini tendenziali, rispetto a quella osservata nei restanti archivi notarili distrettuali (-4,7 per cento). L'andamento è analogo per entrambe le tipologie di compravendita (Prospetto 2).

Prospetto 2 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e di Archivio notarile distrettuale - Anno 2009
(valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		IV trimestre		Totale	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	79.556	-16,8	96.354	-10,7	71.196	-10,3	101.734	-2,1	348.840	-9,8
Con sede in altre città	106.833	-15,6	125.916	-10,4	103.604	-10,7	137.243	-4,7	473.596	-10,2
Totale	186.389	-16,1	222.270	-10,5	174.800	-10,5	238.977	-3,6	822.436	-10,0
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	74.229	-16,5	90.054	-10,3	66.468	-9,8	94.895	-1,7	325.646	-9,4
Con sede in altre città	98.284	-15,2	116.149	-10,2	96.046	-10,3	126.078	-4,2	436.557	-9,8
Totale	172.513	-15,8	206.203	-10,2	162.514	-10,1	220.973	-3,2	762.203	-9,6
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	4.368	-21,6	5.204	-15,8	4.037	-16,2	5.610	-7,8	19.219	-15,2
Con sede in altre città	7.870	-20,8	8.852	-13,1	6.887	-15,7	10.265	-9,2	33.874	-14,5
Totale	12.238	-21,1	14.056	-14,2	10.924	-15,9	15.875	-8,7	53.093	-14,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) 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).

Atti notarili - Stipula di mutui e concessioni di ipoteche immobiliari

Nel quarto trimestre 2009, a livello nazionale, sono stati stipulati 223.206 mutui, di cui 131.354 (pari al 58,8 per cento) con costituzione di ipoteca immobiliare e 91.852 (41,2 per cento) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3). Il numero totale dei mutui è aumentato del 17,7 per cento rispetto al quarto trimestre 2008, contrassegnato da una forte flessione rispetto al 2007. In particolare, i mutui non assistiti da ipoteca immobiliare segnano un aumento tendenziale del 21,0 per cento, quelli garantiti da ipoteca immobiliare del 15,5 per cento (Figura 2).

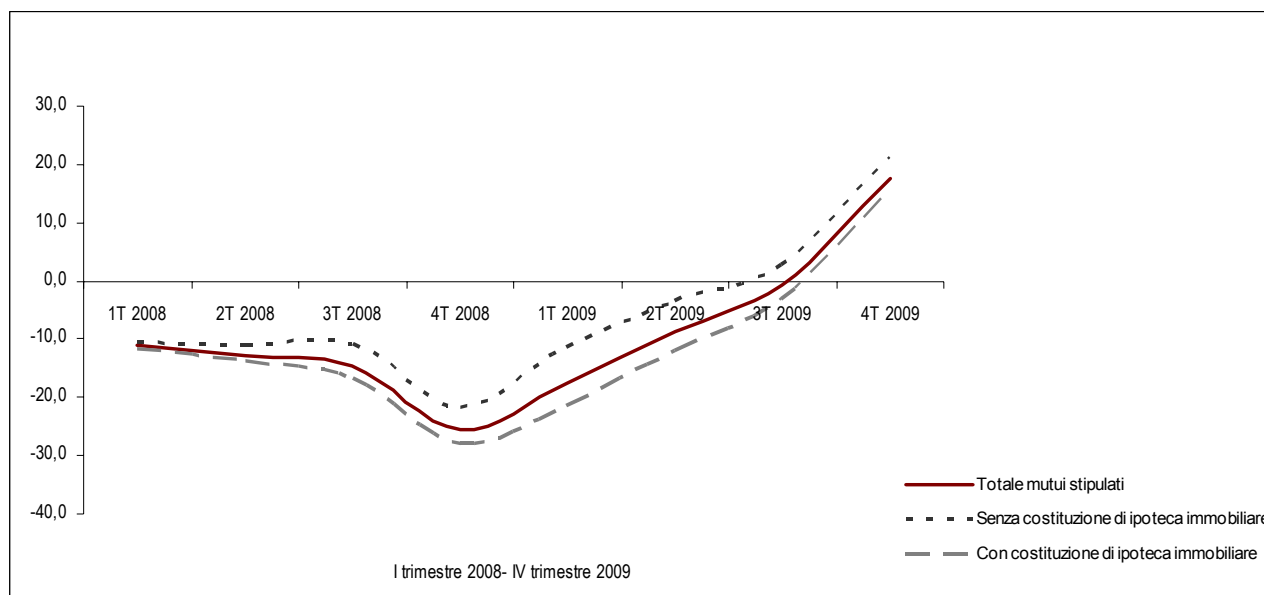
Nel quarto trimestre 2009 i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare registrano variazioni tendenziali positive inferiori alla media nazionale nel Nord-ovest e nel Nord-est (rispettivamente +10,0 e +16,4 per cento), superiori nel Centro (+29,0 per cento) e nel Sud (+27,4 per cento), con un incremento particolarmente significativo nelle Isole (+41,9 per cento). Anche per i mutui garantiti da costituzione di ipoteca immobiliare gli incrementi rispetto al quarto trimestre 2008 risultano inferiori alla media nazionale nel Nord-ovest (+7,8 per cento) e nel Nord-est (+12,8 per cento) e superiori nelle altre ripartizioni.

Prospetto 3 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e ripartizione geografica - Anno 2009 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		IV trimestre		Totale	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	17.749	-2,9	22.555	3,0	18.425	-0,5	24.067	10,0	82.796	2,7
Nord-est	15.038	-3,9	19.946	8,2	17.347	10,3	20.759	16,4	73.090	8,1
Centro	16.279	-11,8	20.091	-3,4	17.484	4,6	23.574	29,0	77.428	4,3
Sud	11.806	-25,0	14.750	-18,1	13.373	-1,8	17.389	27,4	57.318	-6,1
Isole	4.205	-21,7	4.999	-18,0	4.636	-0,9	6.063	41,9	19.903	-2,5
Italia	65.077	-11,4	82.341	-3,4	71.265	2,9	91.852	21,0	310.535	2,2
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	30.689	-22,9	40.180	-12,9	32.894	-10,7	43.193	7,8	146.956	-9,8
Nord-est	23.622	-14,4	30.826	-5,6	27.473	3,1	32.660	12,8	114.581	-1,1
Centro	18.744	-21,7	23.404	-12,4	20.297	-2,0	26.452	19,7	88.897	-4,9
Sud	12.988	-25,6	16.627	-15,5	15.082	3,5	19.140	29,9	63.837	-3,9
Isole	6.951	-28,2	9.050	-17,7	7.963	-4,0	9.909	25,5	33.873	-8,1
Italia	92.994	-21,5	120.087	-11,8	103.709	-3,1	131.354	15,5	448.144	-5,8
TOTALE										
Nord-ovest	48.438	-16,6	62.735	-7,8	51.319	-7,3	67.260	8,5	229.752	-5,6
Nord-est	38.660	-10,6	50.772	-0,6	44.820	5,8	53.419	14,2	187.671	2,3
Centro	35.023	-17,4	43.495	-8,5	37.781	1,0	50.026	23,9	166.325	-0,8
Sud	24.794	-25,3	31.377	-16,7	28.455	0,9	36.529	28,7	121.155	-4,9
Isole	11.156	-25,9	14.049	-17,8	12.599	-2,9	15.972	31,3	53.776	-6,1
Italia	158.071	-17,7	202.428	-8,6	174.974	-0,8	223.206	17,7	758.679	-2,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

Figura 2 - Mutui stipulati (a) per costituzione di ipoteca immobiliare e trimestre – Anni 2008-2009 (variazioni percentuali tendenziali)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Nel quarto trimestre 2009 l'aumento tendenziale dei mutui stipulati sul territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane (rispettivamente +19,8 per cento per i mutui senza ipoteca e +15,1 per cento per quelli garantiti da ipoteca immobiliare) risulta, se pur di poco, inferiore rispetto al valore osservato nei restanti archivi notarili distrettuali (rispettivamente +21,8 per cento e +15,7 per cento) (Prospetto 4).

Prospetto 4 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e tipologia di Archivio notarile distrettuale - Anno 2009
(valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		IV trimestre		Totale	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	25.492	-14,2	31.698	-8,6	26.348	-1,9	36.116	19,8	119.654	-1,4
Con sede in altre città	39.585	-9,6	50.643	0,2	44.917	5,9	55.736	21,8	190.881	4,6
Totale	65.077	-11,4	82.341	-3,4	71.265	2,9	91.852	21,0	310.535	2,2
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	37.024	-24,4	47.218	-15,8	39.350	-7,6	52.795	15,1	176.387	-8,9
Con sede in altre città	55.970	-19,5	72.869	-9,0	64.359	-0,2	78.559	15,7	271.757	-3,6
Totale	92.994	-21,5	120.087	-11,8	103.709	-3,1	131.354	15,5	448.144	-5,8
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	62.516	-20,6	78.916	-13,1	65.698	-5,4	88.911	17,0	296.041	-6,0
Con sede in altre città	95.555	-15,6	123.512	-5,5	109.276	2,2	134.295	18,1	462.638	-0,4
Totale	158.071	-17,7	202.428	-8,6	174.974	-0,8	223.206	17,7	758.679	-2,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

Nel 2009 sono stati stipulati complessivamente 758.679 mutui (310.535 non garantiti da ipoteca immobiliare e 448.144 con costituzione di ipoteca immobiliare), con un calo del 2,7 per cento rispetto all'anno precedente (-5,8 per cento per i mutui con costituzione di ipoteca immobiliare e +2,2 per cento per quelli non garantiti da ipoteca immobiliare).

La stipula di mutui aveva registrato un andamento negativo anche nel corso del 2008, quando si era passati da una riduzione dell'11,1 per cento del primo trimestre ad una del 25,5 per cento del quarto. La diminuzione è poi continuata con minore intensità nel primo e nel secondo trimestre del 2009, fino quasi ad arrestarsi nel terzo³ e ad invertire la tendenza negli ultimi tre mesi del 2009. A questo andamento ha contribuito sia l'irrigidimento dei criteri di offerta del credito da parte del settore creditizio, che ha avuto il suo apice tra la fine del 2008 e l'inizio del 2009, sia il rialzo dei tassi di interesse e, quindi del costo dei mutui, che aveva raggiunto il massimo nell'estate del 2008. Dall'autunno del 2008, conseguentemente alla riduzione dei tassi di interesse, l'onere dei nuovi mutui è sceso notevolmente rispetto ai valori registrati in precedenza⁴.

³ Cfr: nota 2.

⁴ Banca d'Italia. L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario. Serie: Questioni di economia e finanza. Occasional Papers. Numero 59, Dicembre 2009; Banca d'Italia. Occasional Papers. Domanda e offerta di credito in Italia durante la crisi finanziaria. Serie: Questioni di economia e finanza. Occasional Papers. Numero 63, Aprile 2010. www.bancaditalia.it/

Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta ogni anno direttamente 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 rilevazione⁵ 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. Fanno parte, infine, della categoria "Atti di natura obbligatoria" le convenzioni relative alla stipula di mutui, finanziamenti ed aperture di credito non assistiti da costituzione di ipoteca immobiliare.

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 distrettuali⁶.

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.

⁵ Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".

⁶ 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*).

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.

Mutui senza costituzione di ipoteca: convenzioni relative a mutui, finanziamenti ed aperture di credito. È una categoria relativa soltanto a mutui, finanziamenti ed aperture di credito “chirografari” (non assistiti da alcuna tipologia di garanzia reale o personale) o assistiti da garanzie personali o reali (escluse le immobiliari) contestualmente create (ad esempio, fideiussione o pegno).