

Compravendite immobiliari e mutui Il trimestre 2010

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
Via Tuscolana, 1788

Annamaria Urbano
Tel +39 06 4673.6457
Maura Steri
Tel +39 06 4673.6451

L'Istat diffonde i dati, relativi al secondo trimestre 2010, 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 con dettaglio regionale e per alcuni Archivi notarili distrettuali.

Atti notarili - Compravendite di unità immobiliari

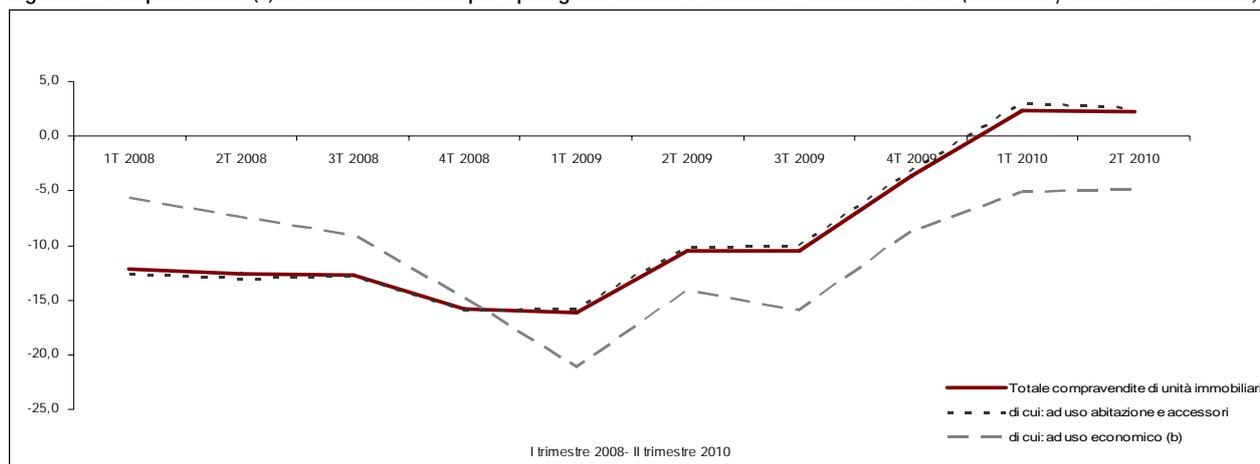
Nel secondo trimestre 2010 le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari¹ sono risultate pari a 227.140, in aumento del 2,2 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Prospetto 1). Tale dato conferma la ripresa tendenziale del fenomeno, iniziata nel trimestre precedente², ma l'andamento positivo rilevato nel periodo gennaio-giugno 2010 ancora non riporta il volume delle transazioni ai valori assunti nel 2006, anno che precede la discesa. Nel primo semestre 2010 si sono, infatti, realizzate 417.868 compravendite, contro le 564.685 stipulate nel primo semestre 2006 (-26,0 per cento).

Il 93,2 per cento delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (211.612) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 5,9 per cento (13.388) unità immobiliari ad uso economico. Considerando la tipologia di utilizzo, si evidenzia che la crescita tendenziale registrata nel secondo trimestre 2010 è dovuta unicamente alle compravendite di immobili ad uso residenziale (+2,6 per cento), mentre quelle di immobili ad uso economico continuano a mostrare un andamento negativo (Figura 1), segnando una flessione (-4,8 per cento) di poco inferiore a quella osservata nel primo trimestre 2010 (-5,1 per cento). Complessivamente, nel primo semestre 2010 le compravendite di quest'ultimo tipo sono ancora inferiori del 29,1 per cento rispetto al livello riscontrato nello stesso periodo del 2006.

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. I trimestre 2010*. (Statistiche in breve, 8 settembre 2010). http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20100908_00/

Figura 1 - Compravendite (a) di unità immobiliari per tipologia di utilizzo e trimestre – Anni 2008-2010 (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 secondo trimestre 2010 le compravendite totali di unità immobiliari aumentano in maggior misura al Sud (+7,4 per cento) e al Centro (+5,9 per cento). Nelle Isole la crescita è più contenuta (+0,8 per cento) e inferiore alla media nazionale, mentre nel Nord-ovest e nel Nord-est si registrano variazioni tendenziali negative, pari allo 0,5 per cento in ambedue le aree geografiche. Questo andamento si evidenzia anche per le compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione. Per quelle ad uso economico, soltanto le Isole mostrano una variazione tendenziale positiva, pari al 3,7 per cento. La diminuzione tendenziale del fenomeno caratterizza, invece, il resto del Paese, con valori inferiori alla media nazionale nel Centro (-1,9 per cento) e superiori nel Nord-ovest (-6,0 per cento), nel Nord-est (-7,2 per cento) e nel Sud (-5,7 per cento).

Prospetto 1 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e ripartizione geografica – I-II trimestre 2010 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		I-II trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009
TOTALE						
Nord-ovest	61.969	1,5	75.796	-0,5	137.765	0,4
Nord-est	37.345	3,7	45.181	-0,5	82.526	1,4
Centro	39.871	2,7	46.905	5,9	86.776	4,4
Sud	34.462	2,6	40.019	7,4	74.481	5,1
Isole	17.081	1,1	19.239	0,8	36.320	0,9
Italia	190.728	2,3	227.140	2,2	417.868	2,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Nord-ovest	57.705	2,1	70.505	-0,2	128.210	0,8
Nord-est	34.462	4,5	41.774	-0,1	76.236	2,0
Centro	37.337	3,5	44.002	6,3	81.339	5,0
Sud	32.038	3,1	37.247	8,5	69.285	5,9
Isole	16.138	1,8	18.084	0,5	34.222	1,1
Italia	177.680	3,0	211.612	2,6	389.292	2,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)						
Nord-ovest	3.693	-4,7	4.402	-6,0	8.095	-5,4
Nord-est	2.581	-5,7	2.965	-7,2	5.546	-6,5
Centro	2.336	-7,7	2.620	-1,9	4.956	-4,7
Sud	2.135	-1,2	2.397	-5,7	4.532	-3,6
Isole	866	-7,5	1.004	3,7	1.870	-1,8
Italia	11.611	-5,1	13.388	-4,8	24.999	-4,9

(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 2010, le compravendite effettuate nel territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane manifestano un tasso di crescita tendenziale (+2,9 per cento) più elevato rispetto a quello osservato nei restanti archivi notarili distrettuali (+1,7 per cento) (Prospetto 2). L'andamento è analogo per le compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione, mentre per quelle ad uso economico la diminuzione tendenziale è sensibilmente inferiore negli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane (-2,5 per cento) rispetto a quella registrata nelle aree non metropolitane (-6,1 per cento).

Prospetto 2 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e di Archivio notarile distrettuale - I-II trimestre 2010 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		I-II trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009
TOTALE						
Con sede nelle città						
metropolitane (b)	82.214	3,3	99.115	2,9	181.329	3,1
Con sede in altre città	108.514	1,6	128.025	1,7	236.539	1,6
Totale	190.728	2,3	227.140	2,2	417.868	2,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Con sede nelle città						
metropolitane (b)	77.112	3,9	92.832	3,1	169.944	3,4
Con sede in altre città	100.568	2,3	118.780	2,3	219.348	2,3
Totale	177.680	3,0	211.612	2,6	389.292	2,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)						
Con sede nelle città						
metropolitane (b)	4.294	-1,7	5.075	-2,5	9.369	-2,1
Con sede in altre città	7.317	-7,0	8.313	-6,1	15.630	-6,5
Totale	11.611	-5,1	13.388	-4,8	24.999	-4,9

(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 secondo trimestre 2010 sono stati stipulati 210.579 mutui, di cui 125.472 (pari al 59,6 per cento) con costituzione di ipoteca immobiliare e 85.107 (40,4 per cento) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3). Il numero totale dei mutui è aumentato del 4,0 per cento rispetto al secondo trimestre 2009, confermando, seppure in misura più contenuta rispetto al trimestre precedente, la fase di ripresa tendenziale del fenomeno iniziata negli ultimi tre mesi del 2009³, ma ancora insufficiente a recuperare i livelli raggiunti nel 2006. Nel primo semestre 2010 sono stati, infatti, concessi 390.233 mutui contro i 473.689 stipulati nel primo semestre 2006 (-17,6 per cento).

In particolare, nel periodo aprile-giugno 2010 i mutui assistiti da ipoteca immobiliare segnano un aumento tendenziale del 4,5 per cento, quelli non garantiti da ipoteca immobiliare del 3,4 per cento (Figura 2).

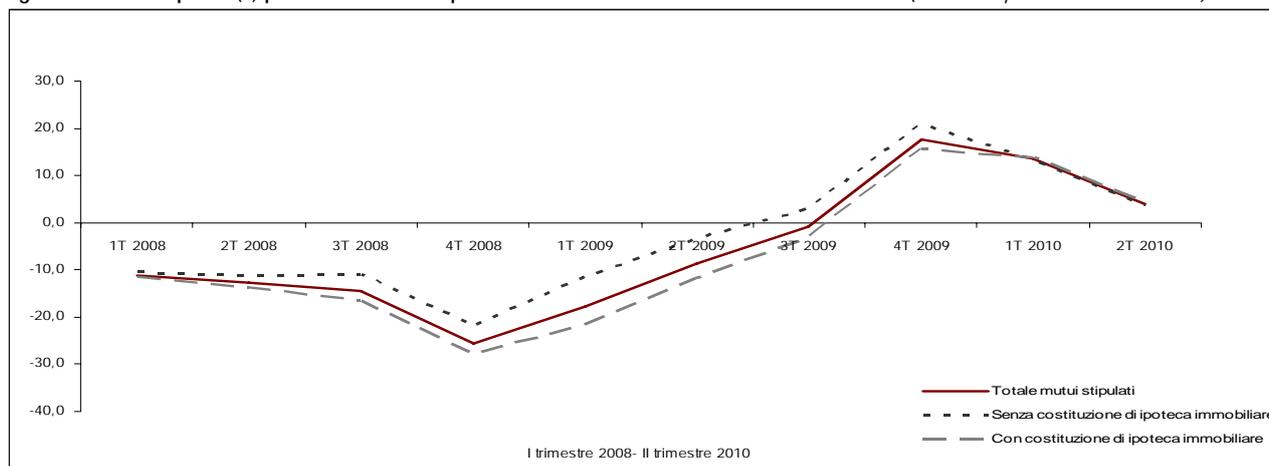
³ Cfr: Istat. *Compravendite immobiliari e mutui. IV trimestre 2009*. (Statistiche in breve, 8 giugno 2010).
http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20100608_00/

Prospetto 3 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e ripartizione geografica - I-II trimestre 2010
(valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		I-II trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE						
Nord-ovest	18.425	3,8	22.433	-0,5	40.858	1,4
Nord-est	16.266	8,2	19.141	-4,0	35.407	1,2
Centro	19.322	18,7	21.259	5,8	40.581	11,6
Sud	14.598	23,6	16.572	12,4	31.170	17,4
Isole	5.143	22,3	5.702	14,1	10.845	17,8
Italia	73.754	13,3	85.107	3,4	158.861	7,8
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE						
Nord-ovest	34.016	10,8	41.980	4,5	75.996	7,2
Nord-est	25.553	8,2	30.870	0,1	56.423	3,6
Centro	21.770	16,1	24.663	5,4	46.433	10,2
Sud	16.108	24,0	18.435	10,9	34.543	16,6
Isole	8.453	21,6	9.524	5,2	17.977	12,3
Italia	105.900	13,9	125.472	4,5	231.372	8,6
TOTALE						
Nord-ovest	52.441	8,3	64.413	2,7	116.854	5,1
Nord-est	41.819	8,2	50.011	-1,5	91.830	2,7
Centro	41.092	17,3	45.922	5,6	87.014	10,8
Sud	30.706	23,8	35.007	11,6	65.713	17,0
Isole	13.596	21,9	15.226	8,4	28.822	14,4
Italia	179.654	13,7	210.579	4,0	390.233	8,2

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Figura 2 - Mutui stipulati (a) per costituzione di ipoteca immobiliare e trimestre – Anni 2008-2010 (variazioni percentuali tendenziali)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Nel secondo trimestre 2010 i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare registrano gli incrementi più significativi nel Sud (+12,4 per cento) e nelle Isole (+14,1 per cento), mentre è di poco superiore alla media nazionale l'aumento riscontrato nel Centro (+5,8 per cento). Variazioni tendenziali negative si osservano nel Nord-ovest e nel Nord-est (rispettivamente -0,5 e -4,0 per cento).

Per i mutui garantiti da costituzione di ipoteca immobiliare l'incremento risulta inferiore alla media nazionale nel Nord-est (+0,1 per cento), pari nel Nord-ovest e superiore nelle altre ripartizioni, in particolare nel Sud (+10,9 per cento).

L'aumento tendenziale dei mutui stipulati sul territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane (+6,8 per cento per i mutui senza ipoteca e +7,8 per cento per quelli garantiti da ipoteca immobiliare) è più elevato di quello osservato nei restanti archivi notarili distrettuali (rispettivamente +1,2 per cento e +2,3 per cento) (Prospetto 4).

Prospetto 4 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e tipologia di Archivio notarile distrettuale - I-II trimestre 2010 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		I-II trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE						
Con sede nelle città						
metropolitane (b)	29.136	14,3	33.842	6,8	62.978	10,1
Con sede in altre città	44.618	12,7	51.265	1,2	95.883	6,3
Totale	73.754	13,3	85.107	3,4	158.861	7,8
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE						
Con sede nelle città						
metropolitane (b)	42.611	15,1	50.896	7,8	93.507	11,0
Con sede in altre città	63.289	13,1	74.576	2,3	137.865	7,0
Totale	105.900	13,9	125.472	4,5	231.372	8,6
TOTALE						
Con sede nelle città						
metropolitane (b)	71.747	14,8	84.738	7,4	156.485	10,6
Con sede in altre città	107.907	12,9	125.841	1,9	233.748	6,7
Totale	179.654	13,7	210.579	4,0	390.233	8,2

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

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 rilevazione⁴ 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 distrettuali⁵.

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.

⁴ Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".

⁵ 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).

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.

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). Questa tipologia di mutuo riguarda anche l'acquisto di beni e servizi funzionali all'attività aziendale, e consiste in finanziamenti di medio periodo.