

Istituto
nazionale
di statistica

Direzione centrale comunicazione
ed editoria
Tel. +39 06.4673.2243-2244
Centro di informazione statistica
Tel. + 39 06 4673.3106

Informazioni e chiarimenti
Direzione centrale registri
statistici, dati amministrativi e
statistiche sulla Pubblica
Amministrazione
Via A. Ravà, 150
00142 Roma

Roberta Canu
Tel + 39 06 4673.7227

Compravendite immobiliari e mutui Anni 2007-2008 e 1° semestre 2009

L'Istat rende disponibili i principali risultati sulla compravendita di unità immobiliari, la stipula di mutui e la costituzione di ipoteche immobiliari. I dati, relativi agli anni 2007 e 2008, sono diffusi per ripartizione geografica.

Vista la particolare congiuntura economica e il significato che le informazioni riguardanti la compravendita di immobili e l'accensione di mutui hanno sull'andamento dell'economia e sul comportamento degli operatori coinvolti (sia famiglie sia persone giuridiche), l'Istat avvia la diffusione a frequenza trimestrale¹ dei dati relativi ai seguenti aspetti: i) totale delle compravendite di unità immobiliari, suddivise in immobili ad uso residenziale e quelli per lo svolgimento di attività economiche; ii) stipula di mutui in totale, distinti in mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e quelli con costituzione di ipoteca immobiliare.

Compravendite di unità immobiliari

Nel 2008 si sono registrate 913.925 compravendite di unità immobiliari, il 13,4% in meno rispetto al 2007 (Prospetto 1). Tale diminuzione è presente in tutte le tipologie di immobili: -13,7% per gli immobili ad uso abitativo, -9,0% per quelli ad uso artigianale, commerciale ed industriale, -10,4% per gli immobili ad uso ufficio e -12,7% per i fabbricati rurali. Il calo maggiore si registra nelle regioni settentrionali (-14,7%), seguite dalle regioni del Centro (-14,2%) e da quelle del Mezzogiorno (-9,9 per cento).

In particolare, le compravendite di immobili ad uso abitativo, che rappresentano oltre il 90% del totale, si riducono del 15,0% nel Nord, del 14,4% nel Centro e del 10,2% nel Mezzogiorno. Tra le altre tipologie di immobili si segnala anche la compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale, con 46.107 unità vendute nel 2008 ed una quota pari al 5,0% sul totale. Anche per questa tipologia di immobili il calo maggiore si ha nel Settentrione (-10,0%), mentre per il Centro e per il Mezzogiorno si registrano diminuzioni pari, rispettivamente, al 7,6% e al 7,7%. Per le unità immobiliari ad uso ufficio la riduzione più significativa si registra nel Centro (-15,7%), seguito dal Nord (-9,7%) e dal Mezzogiorno (-6,3%).

¹ Per ragioni connesse al terremoto del 6 Aprile scorso le informazioni relative all'Archivio notarile di L'Aquila non sono presenti per l'anno 2009.

Prospetto 1 - Compravendite di unità immobiliari secondo la tipologia di utilizzo e per ripartizione geografica - Anni 2007-2008

(valori assoluti e variazioni percentuali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Ad uso abitazione			Ad uso artig., comm. ed industriale			Ad uso ufficio			Fabbricati rurali		
	2007	2008	Var% 2008/2007	2007	2008	Var% 2008/2007	2007	2008	Var% 2008/2007	2007	2008	Var% 2008/2007
Nord	531.997	452.389	-15,0	28.990	26.077	-10,0	7.796	7.036	-9,7	2.967	2.329	-21,5
Centro	202.659	173.505	-14,4	10.157	9.380	-7,6	3.047	2.569	-15,7	608	603	-0,8
Mezzogiorno	242.297	217.572	-10,2	11.537	10.650	-7,7	2.745	2.571	-6,3	980	1.043	6,4
Italia	976.953	843.466	-13,7	50.684	46.107	-9,0	13.588	12.176	-10,4	4.555	3.975	-12,7

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Ad uso speciale			Multiproprietà			Totale		
	2007	2008	Var% 2008/2007	2007	2008	Var% 2008/2007	2007	2008	Var% 2008/2007
Nord	4.796	3.664	-23,6	1132	1.151	1,7	577.678	492.646	-14,7
Centro	1.168	1.018	-12,8	555	235	-57,7	218.194	187.310	-14,2
Mezzogiorno	1.531	1.337	-12,7	623	796	27,8	259.713	233.969	-9,9
Italia	7.495	6.019	-19,7	2.310	2.182	-5,5	1.055.585	913.925	-13,4

Stipula di mutui e concessioni di ipoteche immobiliari

I mutui stipulati nel 2008, a livello nazionale, sono pari a 779.419 (-16,2% rispetto al 2007) (Prospetto 2). Il calo più forte si ha nel Mezzogiorno (-17,3%), mentre il Nord e il Centro registrano una diminuzione pari, rispettivamente, al 16,2% e al 15,0%. Anche le ipoteche immobiliari a garanzia di mutuo o finanziamento (pari a 475.511) mostrano una significativa flessione nel corso del 2008 (-17,7%), giungendo a rappresentare il 61,0% del totale dei mutui stipulati.

Il rapporto tra la concessione di ipoteche e il totale dei mutui stipulati nelle rispettive aree risulta in flessione in tutte e tre le ripartizioni geografiche: si passa, infatti, dal 66,7% al 65,3% per il Nord, dal 56,9% al 55,7% per il Centro e dal 56,3% al 55,9% per il Mezzogiorno.

Prospetto 2 - Mutui stipulati e ipoteche immobiliari, per ripartizione geografica - Anni 2007-2008

(valori assoluti e variazioni percentuali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Mutui			Ipoteche immobiliari		
	2007	2008	Var% 2008/2007	2007	2008	Var% 2008/2007
Nord	509.623	426.968	-16,2	339.741	278.731	-18,0
Centro	197.377	167.699	-15,0	112.253	93.457	-16,7
Mezzogiorno	223.357	184.752	-17,3	125.666	103.323	-17,8
Italia	930.357	779.419	-16,2	577.660	475.511	-17,7

Analisi trimestrale

La compravendita di unità immobiliari presenta un andamento negativo in tutti i trimestri del 2007 ed una netta accelerazione del fenomeno nel corso del 2008 (Prospetto 3). Quest'ultimo anno è caratterizzato da riduzioni, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, superiori al 12% nei primi tre trimestri e da un significativo peggioramento nel quarto (-15,8%). Il calo risulta ancora più accentuato nel primo trimestre del 2009 (-16,7%), cui fa seguito un secondo trimestre meno negativo (-10,8%).

Lo stesso andamento si riscontra per le unità immobiliari ad uso residenziale, mentre risultano di particolare interesse le compravendite di immobili per uso non residenziale (in cui si sommano quelli per uso artigianale, commerciale, industriale, ufficio e rurale), le quali presentano una sostanziale stabilità nel corso del 2007 ed una progressiva e sempre più intensa diminuzione per tutti i trimestri del 2008 e per il primo del 2009 (dal -5,6% del primo trimestre 2008 al -21,5% del primo trimestre del 2009), mentre nel secondo trimestre la riduzione si manifesta con intensità minore (-14,4%).

La stipula di mutui registra un andamento negativo a partire dal 2008 (dal -11,1% del primo trimestre in termini tendenziali al -25,5% del quarto) (Prospetto 4). La diminuzione è poi continuata nel primo e nel secondo trimestre del 2009, ma anche in questo caso essa tende ad essere meno ampia (-18,0% nel primo trimestre e -8,9% nel secondo).

Da sottolineare, infine, il differente andamento presente tra i mutui stipulati senza costituzione di ipoteca e quelli costituiti con costituzione di ipoteca. Se, per entrambi, l'anno 2007 risulta sostanzialmente stabile (rispettivamente +0,1% e -0,2%), nel 2008 si registra, invece, un calo del 13,8% per i mutui senza ipoteca e del 17,7% per quelli con ipoteca. Tale differenza si conferma anche nel primo semestre del 2009: nella media del periodo, a fronte di una flessione del 7,5% dei mutui senza ipoteca si ha, infatti, una diminuzione del 16,7% di quelli con ipoteca. Da rilevare, infine, che per ambedue le tipologie di mutui la riduzione osservata nel secondo trimestre è nettamente meno pronunciata di quella rilevata nei primi tre mesi dell'anno.

Prospetto 3 - Compravendite di unità immobiliari secondo la tipologia di utilizzo - Anni 2007, 2008 e 1° semestre 2009

(valori assoluti e variazioni percentuali)

TRIMESTRI	Unità immobiliari in totale		di cui: unità immobiliari ad uso residenziale		di cui: unità immobiliari ad uso non residenziale	
		Var.% 2007/2006		Var.% 2007/2006		Var.% 2007/2006
Gen-mar.	253.085	-4,1	234.246	-4,1	16.438	-1,5
Apr-giu.	284.315	-5,5	264.122	-5,4	17.692	-4,9
Lug-sett.	223.719	-0,6	207.200	-2,3	14.283	30,4
Ott-dic.	294.466	-8,8	271.385	-8,6	20.414	-10,0
Totale 2007	1.055.585	-5,1	976.953	-5,4	68.827	-0,1
		Var.% 2008/2007		Var.% 2008/2007		Var.% 2008/2007
Gen-mar.	222.221	-12,2	204.777	-12,6	15.511	-5,6
Apr-giu.	248.433	-12,6	229.699	-13,0	16.375	-7,4
Lug-sett.	195.373	-12,7	180.769	-12,8	12.986	-9,1
Ott-dic.	247.898	-15,8	228.221	-15,9	17.386	-14,8
Totale 2008	913.925	-13,4	843.466	-13,7	62.258	-9,5
		Var.% 2009/2008		Var.% 2009/2008		Var.% 2009/2008
Gen-mar.	185.209	-16,7	171.393	-16,3	12.183	-21,5
Apr-giu.	221.526	-10,8	205.504	-10,5	14.011	-14,4
I sem. 2009	406.735	-13,6	376.897	-13,3	26.194	-17,9

Prospetto 4 - Mutui stipulati, senza e con costituzione di ipoteca immobiliare - Anni 2007, 2008 e 1° semestre 2009

(valori assoluti e variazioni percentuali)

TRIMESTRI	Mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare		Mutui con costituzione di ipoteca immobiliare		Totale mutui stipulati	
		Var.% 2007/2006		Var.% 2007/2006		Var.% 2007/2006
Gen-mar.	82.043	-2,1	133.927	-1,9	215.970	-2,0
Apr-giu.	95.919	0,0	157.651	0,1	253.570	0,1
Lug-sett.	77.771	3,1	128.388	3,8	206.159	3,5
Ott-dic.	96.964	-0,9	157.694	-2,3	254.658	-1,8
Totale 2007	352.697	0,1	577.660	-0,2	930.357	-0,2
		Var.% 2008/2007		Var.% 2008/2007		Var.% 2008/2007
Gen-mar.	73.490	-10,4	118.477	-11,5	191.967	-11,1
Apr-giu.	85.241	-11,1	136.201	-13,6	221.442	-12,7
Lug-sett.	69.262	-10,9	107.066	-16,6	176.328	-14,5
Ott-dic.	75.915	-21,7	113.767	-27,9	189.682	-25,5
Totale 2008	303.908	-13,8	475.511	-17,7	779.419	-16,2
		Var.% 2009/2008		Var.% 2009/2008		Var.% 2009/2008
Gen-mar.	64.768	-11,9	92.587	-21,9	157.355	-18,0
Apr-giu.	82.073	-3,7	119.671	-12,1	201.744	-8,9
I sem 2009	146.841	-7,5	212.258	-16,7	359.099	-13,1

Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta ogni anno direttamente presso tutti i Notai in esercizio, circa 5.000, che 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 al fine di 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 distinte in funzione della loro destinazione: immobili ad uso abitativo; immobili adibiti ad uso produttivo, come le unità immobiliari ad uso ufficio e le unità ad uso artigianale, commerciale ed industriale, i fabbricati rurali; unità adibite ad uso speciale (come collegi o convitti); multiproprietà.

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 e rilasciare le copie degli atti conservati.

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

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