

I trimestre 2011
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E MUTUI

■ Nel primo trimestre 2011 sono 186.224 le compravendite di unità immobiliari, circa 4.500 in meno rispetto al primo trimestre del 2010. Il 93,3% delle convenzioni (173.779) riguarda immobili per abitazione, il 5,9% (11.000) unità immobiliari ad uso economico.

■ Rispetto al primo trimestre 2010, le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 2,2%, quelle di immobili ad uso economico del 5,3%.

■ Il calo delle compravendite totali di unità immobiliari è più marcato nel Sud (-6,9%) e nelle Isole (-3,7%). Variazioni positive rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registrano, invece, nel Nord-ovest (+0,1%) per le unità immobiliari ad uso abitazione e nel Nord-est per quelle ad uso economico (+2,8%).

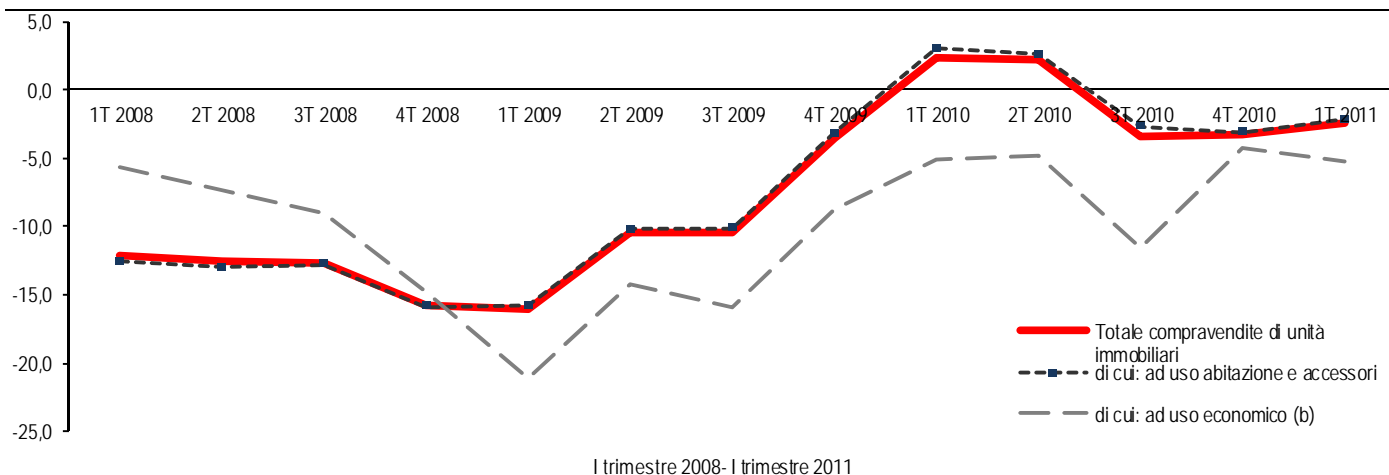
■ Aumentano lievemente le compravendite effettuate e registrate negli archivi notarili delle grandi città (+0,2%), diminuiscono quelle negli altri centri (-4,3%).

■ Il numero totale dei mutui cresce del 2% rispetto al primo trimestre 2010; quelli senza costituzione di ipoteca immobiliare risultano in aumento del 5,4%, mentre i mutui garantiti da ipoteca registrano una riduzione dello 0,4%.

■ L'aumento nel primo trimestre 2011 dei mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare (5,4%) è dovuto quasi interamente all'incremento registrato nel Nord-ovest (+16,9%). Le altre circoscrizioni registrano variazioni tendenziali inferiori a quella media nazionale.

■ Rispetto al primo trimestre 2010, la variazione dei mutui stipulati nelle grandi città risulta positiva sia per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare (+10,7%) sia per quelli garantiti da ipoteca immobiliare (+4,4%). Nelle altre città la tendenza positiva si riscontra solo per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare (+2,0%).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.
 Anni 2008-2010 e I trimestre 2011, 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).

Prosegue nel 2011 il calo delle compravendite di immobili

Nel primo trimestre 2011 le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari¹ sono state pari a 186.224, in calo del 2,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Prospetto1). Si conferma quindi l'andamento negativo rilevato anche nel terzo e quarto trimestre del 2010.

Il 93,3% delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (173.779) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 5,9% (11.000) unità immobiliari ad uso economico. Nel primo trimestre 2011 le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 2,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre le compravendite di immobili ad uso economico registrano una flessione tendenziale del 5,3% (Figura 1).

Le compravendite totali di unità immobiliari diminuiscono in maggior misura nel Sud (-6,9%) e nelle Isole (-3,7%). Il Nord-est appare sostanzialmente in linea con il dato nazionale (-2,5%). Nel Centro e nel Nord-ovest si registrano cali più contenuti (rispettivamente -1,0% e -0,3%).

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. Anno 2010 e I trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		III trimestre 2010		IV trimestre 2010		I trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2011/2010
TOTALE										
Nord-ovest	61.969	1,5	75.796	-0,5	55.793	0,7	77.857	-1,2	61.768	-0,3
Nord-est	37.345	3,7	45.181	-0,5	34.863	1,1	48.527	0,0	36.425	-2,5
Centro	39.871	2,7	46.905	5,9	35.252	-0,4	46.882	-4,7	39.481	-1,0
Sud	34.462	2,6	40.019	7,4	28.909	-11,7	38.657	-6,4	32.098	-6,9
Isole	17.081	1,1	19.239	0,8	14.116	-16,1	19.239	-9,0	16.452	-3,7
Italia	190.728	2,3	227.140	2,2	168.933	-3,4	231.162	-3,3	186.224	-2,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	57.705	2,1	70.505	-0,2	52.177	1,5	72.073	-1,0	57.743	0,1
Nord-est	34.462	4,5	41.774	-0,1	32.364	1,9	44.265	0,2	33.492	-2,8
Centro	37.337	3,5	44.002	6,3	33.158	0,3	43.683	-4,6	37.053	-0,8
Sud	32.038	3,1	37.247	8,5	27.054	-10,9	35.961	-6,2	29.929	-6,6
Isole	16.138	1,8	18.084	0,5	13.369	-15,9	18.123	-8,8	15.562	-3,6
Italia	177.680	3,0	211.612	2,6	158.122	-2,7	214.105	-3,1	173.779	-2,2
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	3.693	-4,7	4.402	-6,0	3.199	-7,6	5.019	-2,3	3.368	-8,8
Nord-est	2.581	-5,7	2.965	-7,2	2.202	-8,7	3.849	-1,5	2.652	2,8
Centro	2.336	-7,7	2.620	-1,9	1.942	-7,9	2.966	-5,6	2.259	-3,3
Sud	2.135	-1,2	2.397	-5,7	1.654	-21,5	2.370	-7,8	1.923	-9,9
Isole	866	-7,5	1004	3,7	662	-20,6	1.000	-10,5	798	-7,9
Italia	11.611	-5,1	13.388	-4,8	9.659	-11,6	15.204	-4,2	11.000	-5,3

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

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

Variazioni tendenziali positive si registrano nel Nord-ovest per le compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione (+0,1%) e nel Nord-est per quelle ad uso economico (+2,8%).

Nel primo trimestre 2011 le compravendite effettuate e registrate negli archivi notarili delle grandi città aumentano lievemente (+0,2%), mentre diminuiscono negli altri centri (-4,3%). (Prospetto 2)

Le compravendite di unità immobiliari ad uso economico diminuiscono sia nelle grandi città (-4%) che negli altri centri (-6%).

PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2010 e I trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		III trimestre 2010		IV trimestre 2010		I trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2011/2010
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	82.214	3,3	99.115	2,9	71.063	-0,2	98.696	-3,0	82.354	0,2
Con sede in altre città	108.514	1,6	128.025	1,7	97.870	-5,5	132.466	-3,5	103.870	-4,3
Totale	190.728	2,3	227.140	2,2	168.933	-3,4	231.162	-3,3	186.224	-2,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	77.112	3,9	92.832	3,1	66.891	0,6	92.193	-2,8	77.437	0,4
Con sede in altre città	100.568	2,3	118.780	2,3	91.231	-5,0	121.912	-3,3	96.342	-4,2
Totale	177.680	3,0	211.612	2,6	158.122	-2,7	214.105	-3,1	173.779	-2,2
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	4.294	-1,7	5.075	-2,5	3.625	-10,2	5.517	-1,7	4.124	-4,0
Con sede in altre città	7.317	-7,0	8.313	-6,1	6.034	-12,4	9.687	-5,6	6.876	-6,0
Totale	11.611	-5,1	13.388	-4,8	9.659	-11,6	15.204	-4,2	11.000	-5,3

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).

In aumento i mutui rispetto al primo trimestre 2010

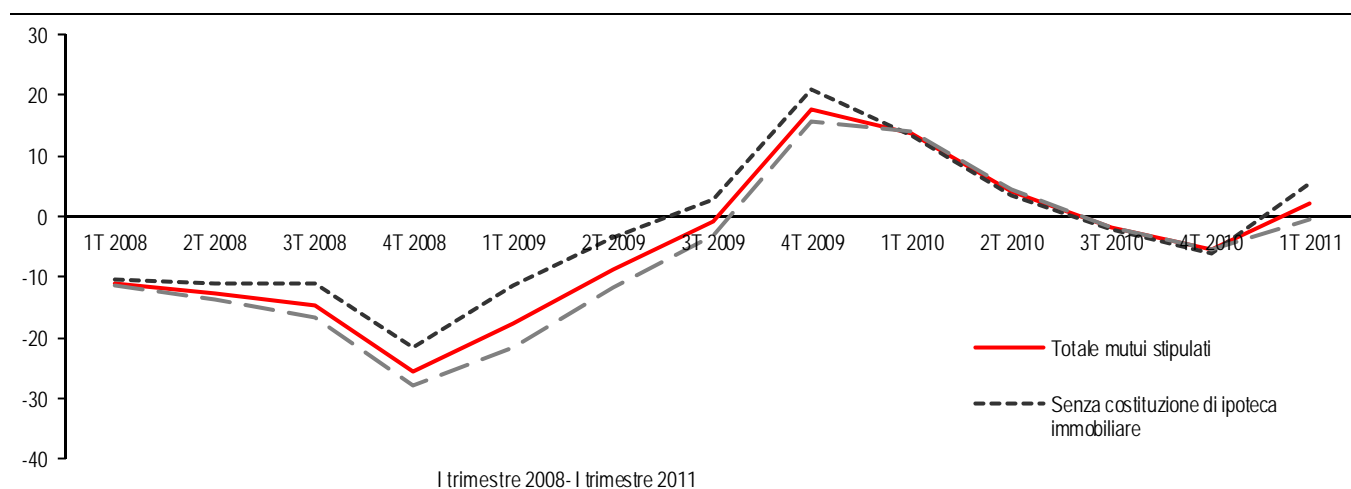
Nel primo trimestre 2011 sono stati stipulati a livello nazionale 183.254 mutui, di cui 105.485 (pari al 57,6%) con costituzione di ipoteca immobiliare e 77.769 (42,4%) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3). Il numero totale dei mutui è aumentato del 2,0% rispetto al primo trimestre 2010 (Figura 2), registrando un aumento del 5,4% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e una riduzione dello 0,4% per quelli garantiti da ipoteca.

L'aumento dei mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare (5,4%) è dovuto quasi interamente all'incremento che si è registrato nel Nord-ovest (+16,9%), mentre le altre circoscrizioni registrano variazioni tendenziali inferiori alla media nazionale (0,5% nel Nord-est, 1,5% nel Centro, 2% nel Sud e 4,7% nelle Isole). I mutui garantiti da ipoteca immobiliare, al contrario, registrano variazioni negative superiori alla media nazionale (-0,4%) al Sud, nel Nord-est e al Centro (rispettivamente -4,9%, -2,7% e -2,0%). Ancora in controtendenza appaiono il Nord-ovest e le Isole, variazioni positive, rispettivamente, del 3,8% e del 2,2%.

PROSPETTO 3. MUTUI STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA.
 Anno 2010 e I trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		III trimestre 2010		IV trimestre 2010		I trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2010/2009	Numero	Var.% 2011/2010
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	18.425	3,8	22.433	-0,5	18.267	-0,9	23.744	-1,3	21.532	16,9
Nord-est	16.266	8,2	19.141	-4,0	16.158	-6,9	19.583	-5,7	16.353	0,5
Centro	19.322	18,7	21.259	5,8	17.606	0,7	21.155	-10,3	19.618	1,5
Sud	14.598	23,6	16.572	12,4	13.166	-1,5	16.101	-7,4	14.883	2,0
Isole	5.143	22,3	5.702	14,1	4.519	-2,5	5.712	-5,8	5.383	4,7
Italia	73.754	13,3	85.107	3,4	69.716	-2,2	86.295	-6,0	77.769	5,4
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	34.016	10,8	41.980	4,5	33.656	2,3	42.325	-2	35.319	3,8
Nord-est	25.553	8,2	30.870	0,1	26.060	-5,1	30.935	-5,3	24.864	-2,7
Centro	21.770	16,1	24.663	5,4	20.178	-0,6	24.270	-8,2	21.338	-2,0
Sud	16.108	24,0	18.435	10,9	14.547	-3,5	17.371	-9,2	15.321	-4,9
Isole	8.453	21,6	9.524	5,2	7.532	-5,4	9.546	-3,7	8.643	2,2
Italia	105.900	13,9	125.472	4,5	101.973	-1,7	124.447	-5,3	105.485	-0,4
TOTALE										
Nord-ovest	52.441	8,3	64.413	2,7	51.923	1,2	66.069	-1,8	56.851	8,4
Nord-est	41.819	8,2	50.011	-1,5	42.218	-5,8	50.518	-5,4	41.217	-1,4
Centro	41.092	17,3	45.922	5,6	37.784	0,0	45.425	-9,2	40.956	-0,3
Sud	30.706	23,8	35.007	11,6	27.713	-2,6	33.472	-8,4	30.204	-1,6
Isole	13.596	21,9	15.226	8,4	12.051	-4,3	15.258	-4,5	14.026	3,2
Italia	179.654	13,7	210.579	4,0	171.689	-1,9	210.742	-5,6	183.254	2,0

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

FIGURA 2. MUTUI STIPULATI (a) PER COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.
 Anni 2008-2010 e I trimestre 2011, variazioni percentuali tendenziali


(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

Nel primo trimestre 2011 la variazione tendenziale dei mutui stipulati sul territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle grandi città risulta positiva per entrambe le tipologie di mutuo (+10,7% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e +4,4% per quelli garantiti da ipoteca immobiliare). Per i restanti archivi notarili risultano in crescita solo i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare (+2,0%) mentre diminuiscono quelli garantiti da ipoteca immobiliare (-3,6%) (Prospetto 4).

PROSPETTO 4. MUTUI STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2010 e I trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2010		II trimestre 2010		III trimestre 2010		IV trimestre 2010		I trimestre 2011	
	Var. %		Var. %		Var. %		Var. %		Var. %	
	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
	Numero	2009	Numero	2009	Numero	2009	Numero	2009	Numero	2009
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	29.136	14,3	33.842	6,8	26.932	2,2	34.517	-4,4	32.256	10,7
Con sede in altre città	44.618	12,7	51.265	1,2	42.784	-4,7	51.778	-7,1	45.513	2,0
Totale	73.754	13,3	85.107	3,4	69.716	-2,2	86.295	-6,0	77.769	5,4
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	42.611	15,1	50.896	7,8	40.189	2,1	50.452	-4,4	44.467	4,4
Con sede in altre città	63.289	13,1	74.576	2,3	61.784	-4,0	73.995	-5,8	61.018	-3,6
Totale	105.900	13,9	125.472	4,5	101.973	-1,7	124.447	-5,3	105.485	-0,4
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	71.747	14,8	84.738	7,4	67.121	2,2	84.969	-4,4	76.723	6,9
Con sede in altre città	107.907	12,9	125.841	1,9	104.568	-4,3	125.773	-6,3	106.531	-1,3
Totale	179.654	13,7	210.579	4,0	171.689	-1,9	210.742	-5,6	183.254	2,0

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

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 distrettuali².

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.

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.

² 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 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 rilevazione³ 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.

³ Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".