

Il trimestre 2011

## COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E MUTUI

■ Nel secondo trimestre 2011 le compravendite di unità immobiliari (219.905 in totale) sono diminuite del 3,2% rispetto allo stesso periodo del 2010.

■ Il 93,2% delle convenzioni ha riguardato immobili per abitazione, il 5,9% unità immobiliari ad uso economico. Rispetto al secondo trimestre 2010, le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 3,1%, quelle di immobili ad uso economico del 2,5%.

■ Il calo riguarda tutte le ripartizioni territoriali, con l'eccezione delle Isole, dove le compravendite a uso residenziale aumentano del 7,6% e quelle a uso economico del 18,7%.

■ Le compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale registrano nelle grandi città una diminuzione più contenuta (-1,8%) di quella osservata negli altri centri (-4,1%).

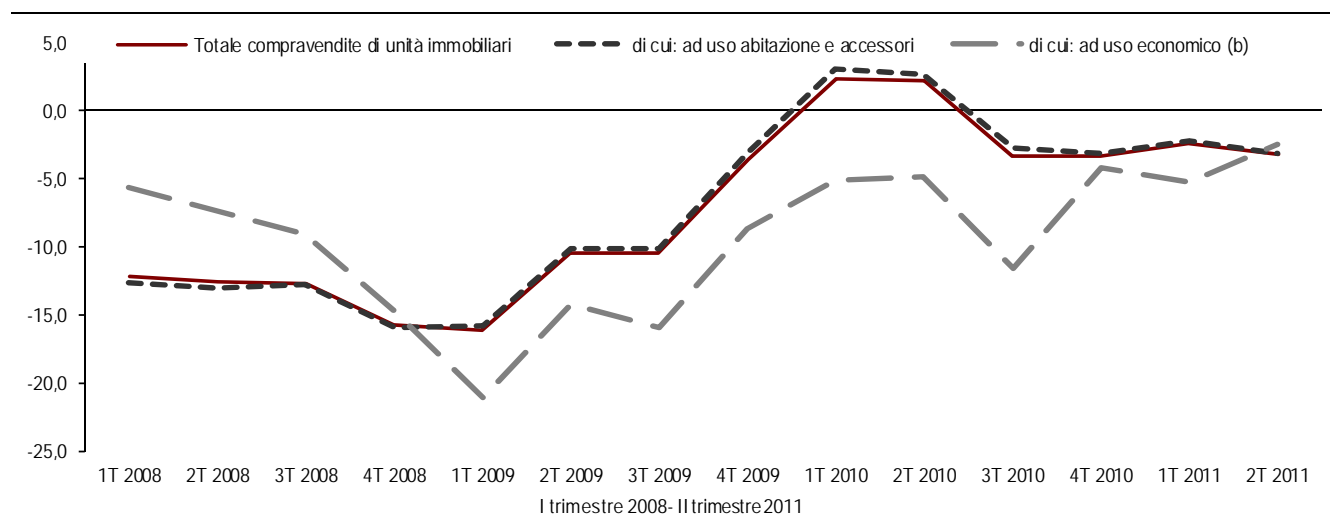
■ Le compravendite ad uso economico mostrano una diminuzione più marcata nelle città metropolitane (-6,0%) rispetto alle altre, dove il calo è di lieve entità.

■ I mutui (193.474 in totale) sono diminuiti dell'8,1% rispetto al secondo trimestre 2010. In particolare, quelli con costituzione di ipoteca immobiliare (118.834) sono diminuiti del 5,3%, mentre i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare (74.640) si sono ridotti del 12,3%.

■ Il numero di mutui risulta in sensibile aumento soltanto nelle Isole (+23,3%): in particolare, quelli senza ipoteca sono cresciuti del 29,9%, i mutui con ipoteca del 19,3%.

■ La diminuzione tendenziale dei mutui osservata nelle città metropolitane (-11,6% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e -4,3% per quelli garantiti da ipoteca) è stata minore di quella registrata nelle altre città (rispettivamente, -12,7% e -6,0%).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.  
Anni 2008-2011, 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 secondo trimestre 2011 il calo delle compravendite

Nel secondo trimestre 2011 le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari<sup>1</sup> sono risultate pari a 219.905, in diminuzione del 3,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Prospetto 1 e Figura 1).

Il 93,2% delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (205.030) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 5,9% (13.057) unità immobiliari ad uso economico. Considerando la tipologia di utilizzo, nel periodo compreso tra aprile e giugno del 2011 le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 3,1% rispetto al secondo trimestre del 2010, quelle di unità immobiliari ad uso economico registrano un calo tendenziale del 2,5%.

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		I-II trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010
<b>TOTALE</b>						
Nord-ovest	61.768	-0,3	73.871	-2,5	135.639	-1,5
Nord-est	36.425	-2,5	43.112	-4,6	79.537	-3,6
Centro	39.481	-1,0	45.338	-3,3	84.819	-2,3
Sud	32.098	-6,9	36.766	-8,1	68.864	-7,5
Isole	16.452	-3,7	20.818	8,2	37.270	2,6
<b>Italia</b>	<b>186.224</b>	<b>-2,4</b>	<b>219.905</b>	<b>-3,2</b>	<b>406.129</b>	<b>-2,8</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>						
Nord-ovest	57.743	0,1	68.889	-2,3	126.632	-1,2
Nord-est	33.492	-2,8	39.941	-4,4	73.433	-3,7
Centro	37.053	-0,8	42.617	-3,1	79.670	-2,1
Sud	29.929	-6,6	34.125	-8,4	64.054	-7,5
Isole	15.562	-3,6	19.458	7,6	35.020	2,3
<b>Italia</b>	<b>173.779</b>	<b>-2,2</b>	<b>205.030</b>	<b>-3,1</b>	<b>378.809</b>	<b>-2,7</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>						
Nord-ovest	3.368	-8,8	4.220	-4,1	7.588	-6,3
Nord-est	2.652	2,8	2.817	-5,0	5.469	-1,4
Centro	2.259	-3,3	2.493	-4,8	4.752	-4,1
Sud	1.923	-9,9	2.335	-2,6	4.258	-6,0
Isole	798	-7,9	1.192	18,7	1.990	6,4
<b>Italia</b>	<b>11.000</b>	<b>-5,3</b>	<b>13.057</b>	<b>-2,5</b>	<b>24.057</b>	<b>-3,8</b>

(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 2011, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, le compravendite di unità immobiliari registrano un aumento solo nelle Isole (+8,2%). Considerando le altre ripartizioni, la riduzione più marcata si rileva al Sud (-8,1%), mentre le diminuzioni sono più contenute nel Nord-ovest (-2,5%), al Centro (-3,5%) e nel Nord-est (-4,6%). L'andamento è analogo per le compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori. Anche le compravendite ad uso economico mostrano variazioni tendenziali negative in tutte le ripartizioni territoriali con l'eccezione delle Isole, che registrano un incremento del 18,7%. Le diminuzioni più rilevanti si registrano nel Nord-est (-5,0%), nel Centro (-4,8%) e nel Nord-ovest (-4,1%); più contenuto è il calo tendenziale al Sud (-2,6%).

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

Nel secondo trimestre 2011, per le compravendite in totale la diminuzione tendenziale osservata negli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane (-2,3%) è minore di quella delle altre città (-3,9%). Analogo è l'andamento riscontrato per le compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale. Le compravendite ad uso economico diminuiscono in misura più marcata nelle grandi città (-6,0%) e più contenuta (-0,3%) nelle altre città (Prospetto 2).

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

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		I-II trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010
<b>TOTALE</b>						
Con sede						
nelle città metropolitane (b)	82.354	0,2	96.863	-2,3	179.217	-1,2
Con sede in altre città	103.870	-4,3	123.042	-3,9	226.912	-4,1
<b>Totale</b>	<b>186.224</b>	<b>-2,4</b>	<b>219.905</b>	<b>-3,2</b>	<b>406.129</b>	<b>-2,8</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>						
Con sede						
nelle città metropolitane (b)	77.437	0,4	91.128	-1,8	168.565	-0,8
Con sede in altre città	96.342	-4,2	113.902	-4,1	210.244	-4,2
<b>Totale</b>	<b>173.779</b>	<b>-2,2</b>	<b>205.030</b>	<b>-3,1</b>	<b>378.809</b>	<b>-2,7</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)</b>						
Con sede						
nelle città metropolitane (b)	4.124	-4,0	4.769	-6,0	8.893	-5,1
Con sede in altre città	6.876	-6,0	8.288	-0,3	15.164	-3,0
<b>Totale</b>	<b>11.000</b>	<b>-5,3</b>	<b>13.057</b>	<b>-2,5</b>	<b>24.057</b>	<b>-3,8</b>

(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 diminuzione i mutui rispetto al secondo trimestre 2010

Nel secondo trimestre 2011 sono stati stipulati 193.474 mutui, di cui 118.834 (pari al 61,4%) con costituzione di ipoteca immobiliare e 74.640 (38,6%) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3). Rispetto al secondo trimestre 2010 il numero totale dei mutui è diminuito dell'8,1%. I mutui con costituzione di ipoteca immobiliare mostrano una diminuzione del 5,3%, inferiore a quella registrata per i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare (-12,3%).

Sempre nel secondo trimestre 2011 solo le Isole, in controtendenza rispetto al resto del Paese, mostrano un incremento del 23,3% per i mutui in totale, con variazioni pari al 29,9% e al 19,3%, rispettivamente, per i mutui senza e con costituzione di ipoteca immobiliare. Nelle altre ripartizioni territoriali le variazioni rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente sono negative per entrambe le tipologie di mutuo. Per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare, diminuzioni superiori alla media nazionale (-12,3%) si registrano nel Nord-est (-20,9%), al Sud (-14,6%) e nel Centro (-14,5%); il Nord-ovest mostra una variazione tendenziale negativa dell'11,9%, inferiore alla media nazionale.

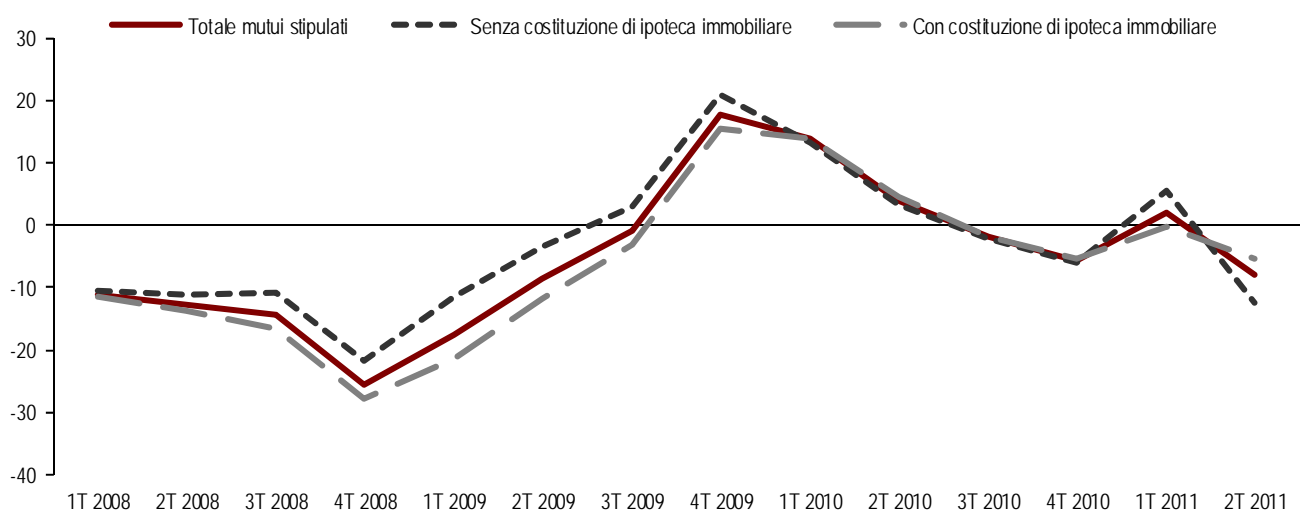
Anche per i mutui garantiti da ipoteca immobiliare le diminuzioni più sensibili si registrano al Nord-est (-9,6%), al Centro (-7,4%) e al Sud (-7,0%), mentre il Nord-ovest mostra un calo più contenuto (-5,7%), anche se superiore alla media nazionale (-5,3%).

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		I-II trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010
<b>SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>						
Nord-ovest	21.532	16,9	19.773	-11,9	41.305	1,1
Nord-est	16.353	0,5	15.131	-20,9	31.484	-11,1
Centro	19.618	1,5	18.168	-14,5	37.786	-6,9
Sud	14.883	2,0	14.159	-14,6	29.042	-6,8
Isole	5.383	4,7	7.409	29,9	12.792	18,0
<b>Italia</b>	<b>77.769</b>	<b>5,4</b>	<b>74.640</b>	<b>-12,3</b>	<b>152.409</b>	<b>-4,1</b>
<b>CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>						
Nord-ovest	35.319	3,8	39.567	-5,7	74.886	-1,5
Nord-est	24.864	-2,7	27.914	-9,6	52.778	-6,5
Centro	21.338	-2,0	22.842	-7,4	44.180	-4,9
Sud	15.321	-4,9	17.151	-7,0	32.472	-6,0
Isole	8.643	2,2	11.360	19,3	20.003	11,3
<b>Italia</b>	<b>105.485</b>	<b>-0,4</b>	<b>118.834</b>	<b>-5,3</b>	<b>224.319</b>	<b>-3,0</b>
<b>TOTALE</b>						
Nord-ovest	56.851	8,4	59.340	-7,9	116.191	-0,6
Nord-est	41.217	-1,4	43.045	-13,9	84.262	-8,2
Centro	40.956	-0,3	41.010	-10,7	81.966	-5,8
Sud	30.204	-1,6	31.310	-10,6	61.514	-6,4
Isole	14.026	3,2	18.769	23,3	32.795	13,8
<b>Italia</b>	<b>183.254</b>	<b>2,0</b>	<b>193.474</b>	<b>-8,1</b>	<b>376.728</b>	<b>-3,5</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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



I trimestre 2008- II trimestre 2011

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Nel secondo trimestre 2011 il calo del numero dei mutui osservato negli archivi notarili distrettuali delle grandi città (-11,6% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e -4,3% per i mutui garantiti da ipoteca) è minore di quello registrato nei restanti archivi (rispettivamente -12,7% e -6,0%) (Prospetto 4).

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

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		I-II trimestre 2011	
	Numero	Var.%	Numero	Var.%	Numero	Var.%
		2011/2010		2011/2010		2011/2010
<b>SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>						
Con sede nelle città metropolitane (b)	32.256	10,7	29.911	-11,6	62.167	-1,3
Con sede in altre città	45.513	2,0	44.729	-12,7	90.242	-5,9
<b>Totale</b>	<b>77.769</b>	<b>5,4</b>	<b>74.640</b>	<b>-12,3</b>	<b>152.409</b>	<b>-4,1</b>
<b>CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>						
Con sede nelle città metropolitane (b)	44.467	4,4	48.720	-4,3	93.187	-0,3
Con sede in altre città	61.018	-3,6	70.114	-6,0	131.132	-4,9
<b>Totale</b>	<b>105.485</b>	<b>-0,4</b>	<b>118.834</b>	<b>-5,3</b>	<b>224.319</b>	<b>-3,0</b>
<b>TOTALE</b>						
Con sede nelle città metropolitane (b)	76.723	6,9	78.631	-7,2	155.354	-0,7
Con sede in altre città	106.531	-1,3	114.843	-8,7	221.374	-5,3
<b>Totale</b>	<b>183.254</b>	<b>2,0</b>	<b>193.474</b>	<b>-8,1</b>	<b>376.728</b>	<b>-3,5</b>

(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 distrettuali<sup>2</sup>.

**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.

<sup>2</sup> 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 rilevazione<sup>3</sup> 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.

---

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