

III trimestre 2012

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

■ Nel III trimestre 2012 ammontano a 134.984 le convenzioni notarili per compravendite immobiliari (ovvero i passaggi di proprietà) (-23,1% rispetto allo stesso periodo del 2011).

■ Le convenzioni per la compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (125.903 nel III trimestre 2012), rappresentano il 93,3% delle convenzioni rogate, a fronte di un contenuto 6% per le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso economico (8.065) e di un residuale 0,7% per quelle relative agli immobili ad uso speciale e le multiproprietà (1.016).

■ Nel III trimestre 2012 le convenzioni per il trasferimento di proprietà di unità immobiliari ad uso economico raggiungono il loro vertice negativo (-25,7%); significativa è anche la variazione tendenziale per i trasferimenti di proprietà degli immobili ad uso abitazione ed accessori (-23%); in ambedue i casi si tratta del calo tendenziale più elevato a partire dal primo trimestre 2008.

■ Le convenzioni registrano, nello stesso trimestre, il calo tendenziale più marcato nel Nord-est (-25,4%), nel Nord-ovest (-24,7%) e nelle città non metropolitane (-24,1%).

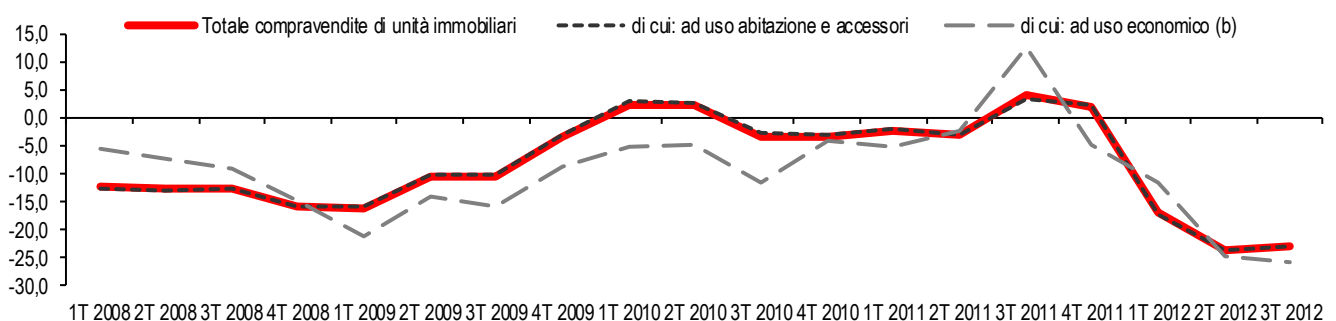
■ Per le convenzioni che riguardano immobili ad uso economico il calo tendenziale è maggiore nelle Isole (-31,9%), nel Nord-ovest (-29%) e nelle grandi città (-28,5%).

■ Nei primi 9 mesi del 2012 le convenzioni notarili per compravendite di unità immobiliari sono state 457.518 (-21,4% rispetto allo stesso periodo del 2011). Le Isole (-24,4%), il Nord-est (-23,3%) e il Centro (-22,5%) presentano cali tendenziali superiori alla media nazionale.

■ Le concessioni di ipoteche immobiliari a garanzia di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalle banche registrano, nei primi tre trimestri del 2012, una flessione tendenziale del 39,5%, con picchi negativi nelle Isole (-50,6%) e nel Sud (-42,8%), che sono le ripartizioni dove si registrano i cali maggiori anche nel III trimestre (rispettivamente -43,9% e -42%).

■ Delle 193.101 convenzioni registrate dai notai nei primi nove mesi del 2012 per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, il 33,9% si colloca nel Nord-ovest, il 24,6% nel Nord-est e solo il 6,9% nelle Isole.

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.
I trimestre 2008 – III trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



I trimestre 2008 - III trimestre 2012

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

In calo in tutta la Penisola le convenzioni di compravendita di unità immobiliari

Nel III trimestre 2012 il numero complessivo di convenzioni stipulate per compravendite immobiliari è pari a 134.984, in calo del 23,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Prospetto 1).

Le convenzioni di compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori sono 125.903 e rappresentano il 93,3% di tutte le convenzioni rogate, a fronte di un contenuto 6% per le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso economico (8.065) e di un residuale 0,7% per gli immobili ad uso speciale e le multiproprietà (1.016). In ogni caso, sia che si tratti di convenzioni di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori, oppure di unità immobiliari ad uso economico o ancora di unità ad uso speciale, l'andamento delle variazioni tendenziali è sempre negativo, anche a livello territoriale.

Nel III trimestre del 2012, infatti, le cinque ripartizioni geografiche presentano variazioni negative per tutte le tipologie di utilizzo. Per le convenzioni stipulate per l'uso abitativo il calo maggiore si registra al Nord-est (-25,7%), seguito dal Nord-ovest (-24,5%) e dal Centro (-23,5%). Le Isole (-22%) e il Sud (-16,9%) mostrano variazioni tendenziali negative inferiori alla media nazionale (-23%).

Le convenzioni per compravendite di unità immobiliari ad uso economico segnano il calo tendenziale più marcato nelle Isole (-31,9%) e nel Nord-ovest (-29%) (-25,7% la media nazionale). Meno pesante ma altrettanto pronunciata la diminuzione nel Sud (-23,7%), nel Nord-est (-23,6%) e nel Centro (-21,5%).

PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO¹ E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I-III trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		I-III trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE								
Nord-ovest	52.675	-14,7	57.151	-22,6	43.671	-24,7	153.497	-20,7
Nord-est	29.927	-17,8	31.868	-26,1	26.582	-25,4	88.377	-23,3
Centro	31.202	-21	34.843	-23,1	27.529	-23,4	93.574	-22,5
Sud	27.532	-14,2	29.455	-19,9	25.025	-17,4	82.012	-17,3
Isole	13.477	-18,1	14.404	-30,8	12.177	-22,7	40.058	-24,4
Italia	154.813	-16,9	167.721	-23,7	134.984	-23,1	457.518	-21,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Nord-ovest	48.876	-15,4	53.335	-22,6	40.673	-24,5	142.884	-20,9
Nord-est	27.483	-17,9	29.471	-26,2	24.497	-25,7	81.451	-23,5
Centro	29.283	-21	32.753	-23,1	25.850	-23,5	87.886	-22,5
Sud	25.534	-14,7	27.422	-19,6	23.317	-16,9	76.273	-17,2
Isole	12.692	-18,4	13.571	-30,3	11.566	-22,0	37.829	-24,1
Italia	143.868	-17,2	156.552	-23,6	125.903	-23,0	426.323	-21,4
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)								
Nord-ovest	3.304	-1,9	3.283	-22,2	2.601	-29,0	9.188	-18,4
Nord-est	2.164	-18,4	2.136	-24,2	1.851	-23,6	6.151	-22,1
Centro	1.754	-22,4	1.877	-24,7	1.548	-21,5	5.179	-23,0
Sud	1.773	-7,8	1.786	-23,5	1.505	-23,7	5.064	-18,7
Isole	705	-11,7	734	-38,4	560	-31,9	1.999	-28,9
Italia	9.700	-11,8	9.816	-24,8	8.065	-25,7	27.581	-21,0

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

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

¹ Nel totale sono incluse le compravendite di immobili per altro uso, costituite dalle compravendite di unità immobiliari ad uso speciale e di multiproprietà.

Per le convenzioni stipulate per unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori, nel III trimestre del 2012 sono soprattutto i centri minori a registrare le flessioni più pronunciate: -24,1% contro -21,6% delle sedi metropolitane.

Per le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso economico i sintomi di sofferenza si capovolgono: nel III trimestre del 2012 la variazione tendenziale negativa è maggiore nelle città metropolitane (-28,5%) rispetto a quanto registrato in altre città (-24%).

Tra luglio e settembre 2012, nelle città metropolitane si registra una variazione tendenziale negativa del 22% per tutte le tipologie d'uso, in linea con quella delle altre città (-24%); si tratta della terza variazione negativa consecutiva (Prospetto 2).

PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE.

I-III trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		I-III trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.429	-16,9	75.753	-21,8	57.714	-22,0	201.896	-20,3
Con sede in altre città	86.384	-16,8	91.968	-25,3	77.270	-24,0	255.622	-22,2
Totale	154.813	-16,9	167.721	-23,7	134.984	-23,1	457.518	-21,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Con sede nelle città metropolitane (b)	64.172	-17,1	71.259	-21,8	54.300	-21,6	189.731	-20,2
Con sede in altre città	79.696	-17,3	85.293	-25,1	71.603	-24,1	236.592	-22,3
Totale	143.868	-17,2	156.552	-23,6	125.903	-23,0	426.323	-21,4
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.568	-13,5	3.768	-21	2.897	-28,5	10.233	-21,0
Con sede in altre città	6.132	-10,8	6.048	-27	5.168	-24,0	17.348	-21,0
Totale	9.700	-11,8	9.816	-24,8	8.065	-25,7	27.581	-21,0

a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: 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).

Nel III trimestre 2012 le convenzioni per il trasferimento di proprietà di unità immobiliari ad uso economico raggiungono il loro vertice negativo (-25,7%); altresì importante è la variazione tendenziale negativa per i trasferimenti di proprietà degli immobili ad uso abitazione ed accessori (-23%) in ambedue i casi si tratta del calo tendenziale più elevato a partire dal primo trimestre 2008.

Nei primi nove mesi del 2012 le convenzioni notarili per compravendite di unità immobiliari ammontano a 457.518, in diminuzione del 21,4% rispetto allo stesso periodo del 2011.

Sono, in particolare, le Isole (-24,4%), il Nord-est (-23,3%) e il Centro (-22,5%) a presentare variazioni tendenziali negative al di sopra della media nazionale.

Nei primi tre trimestri del 2012 le convenzioni notarili per compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori diminuiscono, in termini tendenziali, del 21,4%; quelle di unità immobiliari ad uso economico del 21%. Per le unità immobiliari ad uso abitazioni ed accessori sono, in particolare, le Isole (-24,1%), il Nord-est (-23,5%) e il Centro (-22,5%) a far registrare i cali tendenziali maggiori, mentre nel Nord-ovest (-20,9%) e al Sud (-17,2%) le flessioni risultano più contenute rispetto a quella media nazionale.

Per le convenzioni di compravendita di immobili ad uso economico sono le Isole a registrare la diminuzione tendenziale più marcata (-28,9%) seguite dal Centro (-23%) e dal Nord-est (-22,1%). Cali più contenuti, al di sotto della media nazionale (-21%), si registrano invece al Sud (-18,7%) e al Nord-ovest (-18,4%).

Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni: nove mesi di continua discesa

Nel III trimestre del 2012, i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare accesi nelle due ripartizioni del Nord (Nord-ovest 19.789 e Nord-est 15.195) coprono più della metà delle convenzioni effettuate nel periodo di riferimento, mentre si riconfermano residuali le convenzioni rogate al Sud (7.894) e nelle Isole (3.890). In linea con i primi sei mesi dell'anno, il periodo luglio-settembre presenta una variazione tendenziale negativa del 37,8%, con valori sensibilmente sopra la media per le Isole (-43,9%) e il Sud (-42%) (Prospetto 3).

Seguendo lo stesso andamento dei primi due trimestri del 2012, anche nel terzo trimestre è nei centri minori che si registra il maggior numero di convenzioni per mutui, finanziamenti e obbligazioni (59,3%). Ciononostante, la variazione tendenziale negativa (-38,5%) è stata più accentuata di quella riscontrata nelle città metropolitane (-36,8%).

PROSPETTO 3. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. I-III trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		I-III trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	21.462	-39,2	24.289	-38,6	19.789	-36,8	65.540	-38,3
Nord-est	15.702	-36,8	16.714	-40,1	15.195	-36,2	47.611	-37,9
Centro	13.263	-37,8	14.618	-36,0	12.387	-36,1	40.268	-36,7
Sud	9.001	-41,3	9.470	-44,8	7.894	-42,0	26.365	-42,8
Isole	4.688	-45,8	4.739	-58,3	3.890	-43,9	13.317	-50,6
Italia	64.116	-39,2	69.830	-41,2	59.155	-37,8	193.101	-39,5
MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		I-III trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
Con sede nelle città metropolitane (b)	26.650	-40,1	29.652	-39,1	24.086	-36,8	80.388	-38,8
Con sede in altre città	37.466	-38,6	40.178	-42,7	35.069	-38,5	112.713	-40,1
Italia	64.116	-39,2	69.830	-41,2	59.155	-37,8	193.101	-39,5

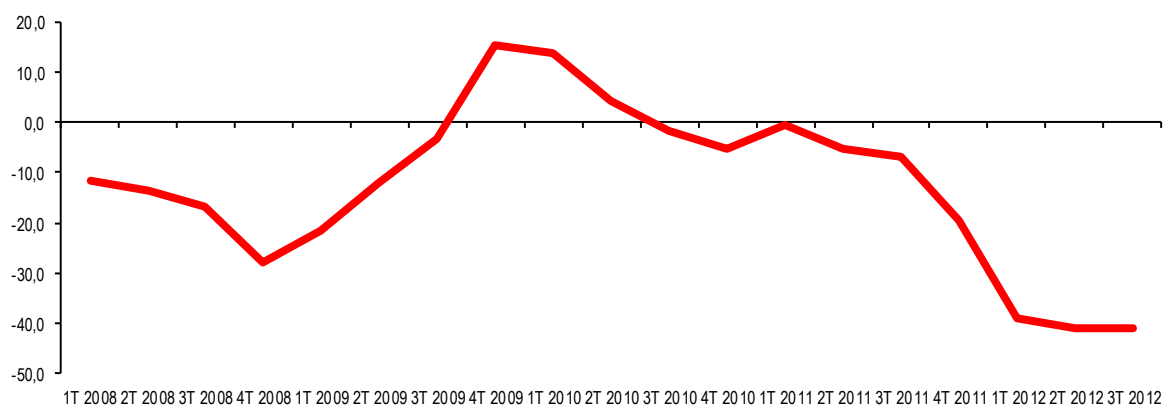
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

Le concessioni di ipoteche immobiliari a garanzia di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalle banche chiudono i primi nove mesi del 2012 con una variazione tendenziale negativa del 39,5%, più accentuata a livello ripartizionale nelle Isole (-50,6%) e al Sud (-42,8%).

Delle 193.101 convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare rogate nei primi tre trimestri del 2012, il 33,9% si colloca nel Nord-ovest, il 24,6% nel Nord-est e solo il 6,9% nelle Isole.

FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. I trimestre 2008-III trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



I trimestre 2008 - III trimestre 2012

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.

Convenzione: accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

Convenzione di 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.

Convenzione di 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.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso ufficio: categoria catastale A/10.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale: categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

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. Sono escluse da questa voce le rinegoziazioni, o ricontrattazioni dei mutui, le portabilità o surrogazione dei mutui, le sospensioni del pagamento delle rate del mutuo.

Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta dall'Istat dal 1997. La statistica ufficiale si è, così, dotata di un apprezzabile impianto metodologico per la rilevazione, l'analisi e la diffusione dell'attività notarile, rispondendo contemporaneamente tanto ad un mai ridimensionato interesse ed obbligo giuridico in materia, quanto ad una variegata domanda informativa di settore degli *stakeholder* e dell'opinione pubblica.

Essa si svolge 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; unità adibite ad uso speciale; multiproprietà. Tra le convenzioni contenute nella categoria "Atti di garanzia" vi sono le

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).

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

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.

Il computo trimestrale delle compravendite immobiliari si riferisce al numero di convenzioni contenute negli Atti Notarili del trimestre di riferimento.

In particolare, ai fini del calcolo delle convenzioni relative alle compravendite di immobili, sia di tipo residenziale che economico, i notai registrano una convenzione di compravendita per ogni quota pari o superiore al 50%. In altri termini, la fattispecie rilevante ai fini della statistica si concretizza anche quando oggetto del trasferimento è una quota, purché la stessa, nel complesso dei negozi contenuti in uno stesso atto, non sia inferiore al 50% dell'intero.

Tra le compravendite di immobili ad uso abitativo si considerano anche le loro pertinenze se contenute nella stessa convenzione.

Tra le compravendite di immobili adibiti ad uso economico sono considerati i fabbricati rurali; le unità immobiliari ad uso ufficio, ad uso artigianale, commerciale ed industriale.

A causa delle diverse modalità di conteggio, delle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili o le unità immobiliari), delle categorie catastali considerate e della diseguale copertura territoriale, i dati presentati nella statistica flash non sono comparabili con i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sebbene la fonte originaria, le transazioni di compravendita di fronte ad un notaio, sia la stessa.

Allo stato attuale l'Istat sta valutando una ridefinizione dei contenuti e della metodologia della rilevazione, che potrebbe portare in futuro a dei cambiamenti nelle informazioni diffuse.