

## MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE III trimestre 2013

■ Nel terzo trimestre del 2013 si attenua ancora il calo delle convenzioni di compravendita di unità immobiliari (-4,8% rispetto allo stesso periodo del 2012).

■ Il 93,4% delle convenzioni (120.120) ha riguardato immobili ad uso abitazione ed accessori, il 5,9% unità immobiliari ad uso economico (7.606) e lo 0,7% compravendite di immobili ad uso speciale e multiproprietà (832).

■ Per la prima volta, il Nord-Est sperimenta, dall'inizio dell'anno, una variazione percentuale tendenziale positiva sia per le convenzioni di compravendita ad uso abitazione ed accessori (+0,8%), sia per quelle del settore immobiliare complessivamente considerate (+0,4%). Ciò contribuisce ad attenuare la flessione complessiva a livello nazionale.

■ Nel comparto dell'abitativo tutte le altre ripartizioni registrano variazioni negative più alte della media nazionale (-4,6%) particolarmente accentuate nelle Isole (-8,6%) e al Centro (-6,0%).

■ Le convenzioni di compravendita ad uso economico mostrano variazioni tendenziali negative più contenute della media nazionale (-5,7%) nel Nord-Ovest (-2,2%) e nel Nord-Est (-3,5%), molto – più alte della media al Centro (-11,4%) e nelle Isole (-10,4%).

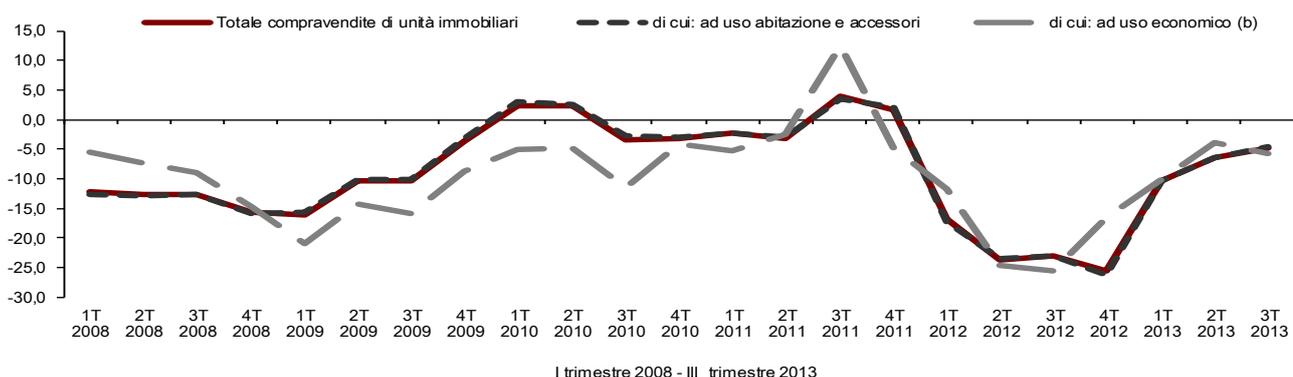
■ Nei primi 9 mesi dell'anno la stipula di convenzioni per le compravendite di unità immobiliari (424.343) mostra una attenuazione della flessione delle convenzioni rogate. Se la variazione percentuale dei primi 9 mesi del 2012 sullo stesso periodo del 2011 era stata, infatti, di -21,4%, nei primi 9 mesi del 2013 si attesta a -7,3%.

■ Risentono meno del trend negativo gli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane, con variazioni tendenziali del -3,9% nel comparto abitativo (-5,1% negli Archivi con sede in altre città) e del -4,0% nel comparto economico (-6,7% nei piccoli centri).

■ I mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare chiudono il III trimestre 2013 con una variazione tendenziale negativa del -1,5%. Si registrano tuttavia segnali di recupero, in particolare nel Nord-Est (+1,3%) e al Centro (+0,9%). L'andamento è ancora ampiamente negativo nelle Isole (-10,9%) e al Sud (-5,9%).

■ La diminuzione tendenziale dei mutui e degli altri finanziamenti con costituzione di ipoteca immobiliare osservata nei piccoli centri (-1,4%) è stata più contenuta di quella registrata negli Archivi dei grandi centri (-1,8%).

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. I trimestre 2008 – III trimestre 2013, 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).

## Si attenua il calo delle convenzioni per cambi di proprietà di unità immobiliari

Nel III trimestre del 2013 rallenta ancora il calo delle convenzioni notarili rogate per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il numero complessivo di convenzioni stipulate per compravendite immobiliari è pari a 128.558. Il calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è del -4,8% (nel secondo trimestre il calo era stato del -6,5%).

Complessivamente, le convenzioni registrate per compravendite di immobili nel settore residenziale sono state 120.120 nel settore residenziale (il 93,4% delle convenzioni), 7.606 nel settore economico (il 5,9% delle convenzioni) e ulteriori 832 per trasferimenti di unità immobiliari ad uso speciale e per multiproprietà (lo 0,7% delle convenzioni).

In particolare tra giugno e settembre si registra un decremento del -4,6% dei trasferimenti di proprietà di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori e una flessione del -5,7% delle convenzioni per trasferimenti di proprietà per unità immobiliari ad uso economico

PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I-III trimestre 2013, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		I-III trimestre 2013	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012
<b>TOTALE</b>								
Nord-ovest	46.676	-11,4	53.274	-6,8	41.461	-5,1	141.411	-7,9
Nord-est	26.844	-10,3	31.111	-2,4	26.691	0,4	84.646	-4,2
Centro	27.638	-11,4	32.063	-8,0	25.763	-6,4	85.464	-8,7
Sud	25.666	-6,8	27.589	-6,3	23.531	-6,0	76.786	-6,4
Isole	12.075	-10,4	12.849	-10,8	11.112	-8,7	36.036	-10,0
<b>Italia</b>	<b>138.899</b>	<b>-10,3</b>	<b>156.886</b>	<b>-6,5</b>	<b>128.558</b>	<b>-4,8</b>	<b>424.343</b>	<b>-7,3</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>								
Nord-ovest	43.191	-11,6	49.640	-6,9	38.592	-5,1	131.423	-8,0
Nord-est	24.771	-9,9	28.878	-2,0	24.703	0,8	78.352	-3,8
Centro	25.857	-11,7	30.074	-8,2	24.292	-6,0	80.223	-8,7
Sud	23.852	-6,6	25.623	-6,6	21.959	-5,8	71.434	-6,3
Isole	11.449	-9,8	12.102	-10,8	10.574	-8,6	34.125	-9,8
<b>Italia</b>	<b>129.120</b>	<b>-10,3</b>	<b>146.317</b>	<b>-6,5</b>	<b>120.120</b>	<b>-4,6</b>	<b>395.557</b>	<b>-7,2</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>								
Nord-ovest	2.980	-9,8	3.123	-4,9	2.543	-2,2	8.646	-5,9
Nord-est	1.895	-12,4	2.058	-3,7	1.787	-3,5	5.740	-6,7
Centro	1.668	-4,9	1.807	-3,7	1.371	-11,4	4.846	-6,4
Sud	1.642	-7,4	1.746	-2,2	1.403	-6,8	4.791	-5,4
Isole	537	-23,8	690	-6,0	502	-10,4	1.729	-13,5
<b>Italia</b>	<b>8.722</b>	<b>-10,1</b>	<b>9.424</b>	<b>-4,0</b>	<b>7.606</b>	<b>-5,7</b>	<b>25.752</b>	<b>-6,6</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

Un calo più contenuto di quello registrato nei trimestri precedenti si riscontra in tutte le aree del paese. In particolare il Nord-Est è l'unica ripartizione che per la prima volta, dall'inizio dell'anno, sperimenta una variazione percentuale positiva sia per le convenzioni di compravendita ad uso abitazione ed accessori (+0,8%), sia per le convenzioni del settore immobiliare complessivamente considerate (+0,4%).

Le altre ripartizioni geografiche, al contrario, presentano, nel comparto dell'abitativo ed accessori, variazioni negative superiori alla media nazionale (-4,6%). Il calo maggiore si registra nelle Isole (-8,6%) e al Centro (-6,0%). Le convenzioni per compravendite di unità immobiliari ad uso economico segnano un calo tendenziale più marcato al Centro (-11,4%) e nelle Isole (-10,4%). Nord-Ovest (-2,2%) e Nord-Est (-3,5%) si distinguono invece per una variazione negativa più contenuta della media nazionale (-5,7%).

Risentono meno del trend negativo le convenzioni registrate negli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane, con variazioni tendenziali del -3,9% nel comparto abitativo (-5,1% negli Archivi con sede in altre città) e del -4,0% nel comparto economico (-6,7% nei piccoli centri) (Prospetto 2).

**PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. I-III trimestre 2013, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		I-III trimestre 2013	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012
<b>TOTALE</b>								
Con sede nelle città metropolitane (b)	61.814	-9,7	71.314	-5,9	55.330	-4,1	188.458	-6,7
Con sede in altre città	77.085	-10,8	85.572	-7,0	73.228	-5,2	235.885	-7,7
<b>Totale</b>	<b>138.899</b>	<b>-10,3</b>	<b>156.886</b>	<b>-6,5</b>	<b>128.558</b>	<b>-4,8</b>	<b>424.343</b>	<b>-7,3</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>								
Con sede nelle città metropolitane (b)	57.916	-9,7	67.000	-6,0	52.177	-3,9	177.093	-6,7
Con sede in altre città	71.204	-10,7	79.317	-7,0	67.943	-5,1	218.464	-7,7
<b>Totale</b>	<b>129.120</b>	<b>-10,3</b>	<b>146.317</b>	<b>-6,5</b>	<b>120.120</b>	<b>-4,6</b>	<b>395.557</b>	<b>-7,2</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)</b>								
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.246	-9,0	3.647	-3,2	2.782	-4,0	9.675	-5,5
Con sede in altre città	5.476	-10,7	5.777	-4,5	4.824	-6,7	16.077	-7,3
<b>Totale</b>	<b>8.722</b>	<b>-10,1</b>	<b>9.424</b>	<b>-4,0</b>	<b>7.606</b>	<b>-5,7</b>	<b>25.752</b>	<b>-6,6</b>

(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).

Nei primi 9 mesi dell'anno si attenua la flessione della stipula di convenzioni per le compravendite di unità immobiliari (424.343). Se la variazione tendenziale percentuale dei primi 9 mesi del 2012 sui primi 9 mesi del 2011 era stata, infatti, del -21,4%, nei primi 9 mesi del 2013 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente si attesta ad un più contenuto -7,3%. Lo stesso andamento si osserva tanto per le convenzioni di compravendita del settore abitazioni ed accessori quanto per le convenzioni di quello immobiliare ad uso economico (Prospetto 1) .

Per le convenzioni di compravendita di immobili ad uso abitazione ed accessori il Nord-Est (-3,8%) e il Sud (-6,3%) presentano variazioni tendenziali migliori della media nazionale (-7,2%). Nel comparto economico, diminuzioni tendenziali al di sotto della media nazionale (-6,6%) si hanno al Sud (-5,4%) e al Nord-Ovest (-5,9). Per le convenzioni di compravendita ad uso abitazione ed accessori le variazioni percentuali tendenziali peggiori si registrano nelle Isole

(-9,8%) e al Centro (-8,7%). Per le compravendite di unità immobiliari ad uso economico le variazioni peggiori si hanno invece nelle Isole (-13,5%) e nel Nord-Est (-6,7%), nonostante in quest'ultima ripartizione siano state registrate perdite più contenute nel secondo e terzo trimestre.

### Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni: segnali positivi al Nord-est e al Centro

In linea con i primi sei mesi dell'anno, il periodo luglio-settembre presenta una variazione tendenziale del -1,5%, dunque ancora negativa, ma più contenuta. I valori negativi sono sensibilmente sopra la media nazionale nelle Isole (-10,9%) e al Sud (-5,9%) e le variazioni sono positive al Nord-est e al Centro (Prospetto 3).

Nel III trimestre del 2013, i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare accesi nelle due ripartizioni del Nord (Nord-ovest 19.463 e Nord-est 15.396) coprono più della metà delle convenzioni effettuate nel periodo di riferimento. Si riconfermano residuali le convenzioni rogate al Sud (7.428) e nelle Isole (3.466).

**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 2013, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

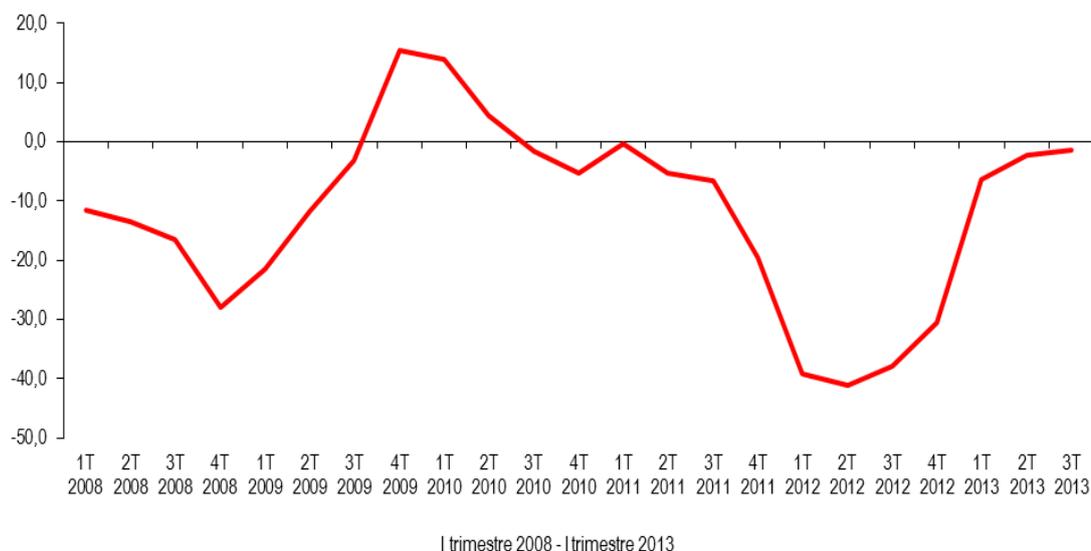
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		I-III trimestre 2013	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012
<b>MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>								
Nord-ovest	20.307	-5,4	23.424	-3,6	19.463	-1,6	63.194	-3,6
Nord-est	14.694	-6,4	17.149	2,6	15.396	1,3	47.239	-0,8
Centro	12.919	-2,6	14.640	0,2	12.501	0,9	40.060	-0,5
Sud	8.336	-7,4	8.688	-8,3	7.428	-5,9	24.452	-7,3
Isole	3.843	-18,0	4.237	-10,6	3.466	-10,9	11.546	-13,3
<b>Italia</b>	<b>60.099</b>	<b>-6,3</b>	<b>68.138</b>	<b>-2,4</b>	<b>58.254</b>	<b>-1,5</b>	<b>186.491</b>	<b>-3,4</b>
<b>MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>								
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		I-III trimestre 2013	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012
Con sede nelle città metropolitane (b)	24.753	-7,1	28.828	-2,8	23.661	-1,8	77.242	-3,9
Con sede in altre città	35.346	-5,7	39.310	-2,2	34.593	-1,4	109.249	-3,1
<b>Italia</b>	<b>60.099</b>	<b>-6,3</b>	<b>68.138</b>	<b>-2,4</b>	<b>58.254</b>	<b>-1,5</b>	<b>186.491</b>	<b>-3,4</b>

(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.

Nel terzo trimestre nei centri minori si registra il maggior numero di convenzioni per mutui, finanziamenti e obbligazioni (59,4%). Qui essi presentano una variazione tendenziale negativa (-1,4%) più contenuta di quella riscontrata nelle città metropolitane (-1,8%). Si conferma dunque l'andamento dei primi due trimestri del 2013.

**FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.** I trimestre 2008-III trimestre 2013, variazioni percentuali tendenziali



## 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>1</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.

**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 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).

**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. 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.

<sup>1</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).