

I trimestre 2014

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

■ Nel I trimestre 2014, dopo due anni di variazioni negative in tutti i comparti immobiliari, le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari, sia ad uso residenziale sia ad uso commerciale, registrano nuovamente valori positivi.

■ La variazione tendenziale delle convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà nel complesso del settore immobiliare è pari a +1,3% (-10,3% nel I trimestre 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012); quella per passaggi di immobili ad uso abitazione è del +1,5% (-10,3%) e quella relativa ai trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico è del +1,6% (-10,1%).

■ Nel I trimestre 2014 sono 140.716 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il 93,1% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (131.072), il 6,3% unità immobiliari ad uso economico (8.860) e lo 0,6% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (784).

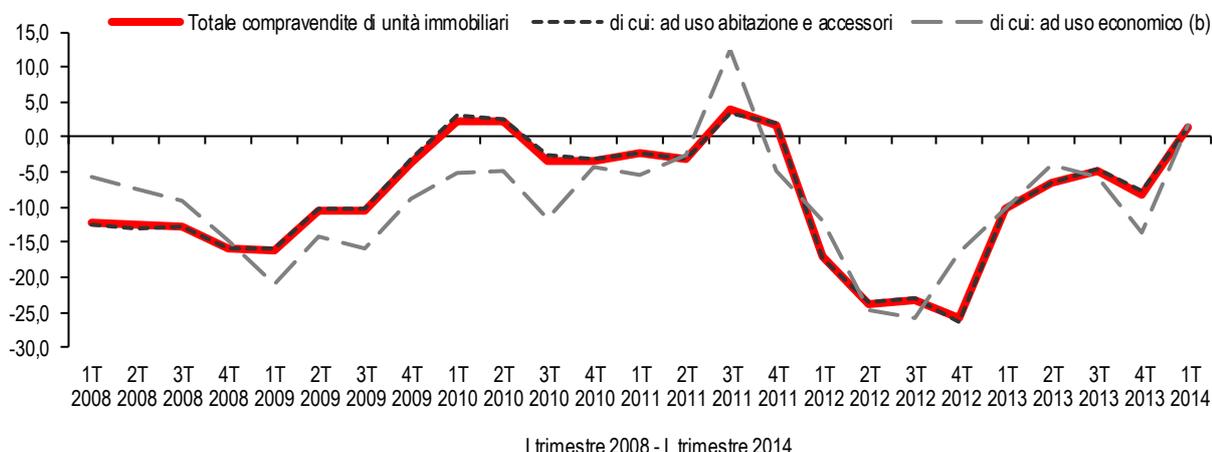
■ A livello territoriale, per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari importanti segnali di recupero si registrano al Centro (+8,1%) e al Nord-Est (+3,6%). Variazioni negative si rilevano al Sud (-2,9%), nelle Isole (-2,7%) e nel Nord Ovest (-0,7%).

■ Anche le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (63.084) registrano una crescita del 5% (-6,3% nel primo trimestre del 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012).

■ Variazioni positive si registrano in tutte le ripartizioni geografiche, con valori sopra la media nazionale al Centro (+11,6%) e nel Nord-Est (+5,1%).

■ Gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane hanno maggiormente beneficiato sia della ripresa delle compravendite immobiliari (+4,3%), sia di quella di mutui, finanziamenti ed obbligazioni (+7,4%).

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni 2008 – 2013 e I trimestre 2014, 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).

In ripresa le convenzioni per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari

Dopo due anni di variazioni negative in tutti i comparti immobiliari, nel I trimestre 2014 le convenzioni di compravendita per unità ad uso abitazione ed accessori, ad uso artigianale, commerciale, industriale, ad uso ufficio e ad uso rurale hanno nuovamente registrato valori positivi.

Nel I trimestre 2014, rispetto allo stesso periodo del 2013, la variazione percentuale complessiva delle convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà nel settore immobiliare si attesta al +1,3% (-10,3% nel I trimestre 2013 rispetto al I trimestre del 2012); quella per passaggi di immobili ad uso abitazione al +1,5% (-10,3%) mentre la variazione tendenziale per i trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico registra un +1,6% (-10,1%) (Prospetto 1 e Figura 1). Nel I trimestre 2014, sono 140.716 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il 93,1% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (131.072), il 6,3% unità immobiliari ad uso economico (8.860) e lo 0,6% (784) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà.

La crescita registrata sul fronte dello scambio immobiliare è in parte attribuibile agli effetti che ha avuto la riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 26, D.L. 12 settembre 2013, n. 104, "Modifiche alle imposte di registro, ipotecaria e catastale") che ha comportato di regola, a decorrere dal 1° gennaio 2014, un alleggerimento della tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere. Molti acquirenti, per beneficiare di una disciplina più vantaggiosa, hanno così rinviato l'atto di trasferimento della proprietà immobiliare al 2014, con il duplice effetto di contrarre l'andamento delle transazioni nel corso dell'ultimo trimestre del 2013 e accentuare la crescita registrata nella prima parte dell'anno 2014.

PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. Anno 2013 e I trimestre 2014, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		IV trimestre 2013		I trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2014/2013
TOTALE										
Nord-ovest	46.676	-11,4	53.274	-6,8	41.461	-5,1	54.238	-6,3	46.359	-0,7
Nord-est	26.844	-10,3	31.111	-2,4	26.691	0,4	33.521	-6,0	27.819	3,6
Centro	27.638	-11,4	32.063	-8,0	25.763	-6,4	31.989	-9,5	29.871	8,1
Sud	25.666	-6,8	27.589	-6,3	23.531	-6,0	27.518	-10,7	24.921	-2,9
Isole	12.075	-10,4	12.849	-10,8	11.112	-8,7	13.259	-11,0	11.746	-2,7
Italia	138.899	-10,3	156.886	-6,5	128.558	-4,8	160.525	-8,1	140.716	1,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	43.191	-11,6	49.640	-6,9	38.592	-5,1	50.190	-5,6	43.042	-0,3
Nord-est	24.771	-9,9	28.878	-2,0	24.703	0,8	30.754	-5,1	25.709	3,8
Centro	25.857	-11,7	30.074	-8,2	24.292	-6,0	29.911	-9,0	28.151	8,9
Sud	23.852	-6,6	25.623	-6,6	21.959	-5,8	25.483	-10,7	23.031	-3,4
Isole	11.449	-9,8	12.102	-10,8	10.574	-8,6	12.497	-10,9	11.139	-2,7
Italia	129.120	-10,3	146.317	-6,5	120.120	-4,6	148.835	-7,6	131.072	1,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	2.980	-9,8	3.123	-4,9	2.543	-2,2	3.542	-13,2	3.003	0,8
Nord-est	1.895	-12,4	2.058	-3,7	1.787	-3,5	2.562	-11,9	1.977	4,3
Centro	1.668	-4,9	1.807	-3,7	1.371	-11,4	1.857	-18,6	1.623	-2,7
Sud	1.642	-7,4	1.746	-2,2	1.403	-6,8	1.791	-11,2	1.689	2,9
Isole	537	-23,8	690	-6,0	502	-10,4	697	-11,7	568	5,8
Italia	8.722	-10,1	9.424	-4,0	7.606	-5,7	10.449	-13,5	8.860	1,6

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

Le variazioni tendenziali per trasferimenti di proprietà immobiliari, sia complessivamente considerate sia per le differenti categorie catastali, mostrano segnali di recupero in tutte le ripartizioni geografiche. Per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari si registrano aumenti sopra la media nazionale (+1,3%) al Centro (+8,1%) e nel Nord-Est (+3,6%) e variazioni negative al Sud (-2,9%), nelle Isole (-2,7%) e nel Nord Ovest (-0,7%); questi ultimi valori evidenziano comunque, rispetto ai trimestri precedenti, un forte rallentamento del trend al ribasso.

Nel comparto dell'abitativo ed accessori si attestano al di sopra della media nazionale (+1,5%) il Centro (+8,9%) ed il Nord-Est (+3,8%); registrano diminuzioni il Sud (-3,4%), le Isole (-2,7%) e il Nord-Ovest (-0,3%).

Nel comparto delle unità immobiliari ad uso economico lo scarto maggiore rispetto alla media nazionale (+1,6%) si osserva nelle Isole (+5,8%), nel Nord-Est (+4,3%) e al Sud (+2,9%); si registrano variazioni sotto la media nel Nord-Ovest (+0,8%) e negative al Centro (-2,7%), dato in controtendenza rispetto all'andamento delle abitazioni.

Sono gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane ad aver maggiormente beneficiato della ripresa delle convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà immobiliari. Per il complesso delle compravendite immobiliari, la variazione tendenziale nei grandi Centri si attesta al +3,4% (-0,3% negli Archivi Notarili delle altre città). Negli Archivi metropolitani si registra una variazione tendenziale positiva del 3,7% per le compravendite immobiliari ad uso abitazione ed accessori (-0,3% nei Centri minori) e del 4,3% per le convenzioni notarili relative a trasferimenti di proprietà ad uso economico (-0,1% negli Archivi dei piccoli Centri) (Prospetto 2).

PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2013 e I trimestre 2014, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		IV trimestre 2013		I trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2014/2013
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	61.814	-9,7	71.314	-5,9	55.330	-4,1	70.575	-8,1	63.885	3,4
Con sede in altre città	77.085	-10,8	85.572	-7,0	73.228	-5,2	89.950	-8,0	76.831	-0,3
Totale	138.899	-10,3	156.886	-6,5	128.558	-4,8	160.525	-8,1	140.716	1,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	57.916	-9,7	67.000	-6,0	52.177	-3,9	66.124	-13,9	60.052	3,7
Con sede in altre città	71.204	-10,7	79.317	-7,0	67.943	-5,1	82.711	-15,4	71.020	-0,3
Totale	129.120	-10,3	146.317	-6,5	120.120	-4,6	148.835	-14,8	131.072	1,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.246	-9,0	3.647	-3,2	2.782	-4,0	3.741	-16,8	3.387	4,3
Con sede in altre città	5.476	-10,7	5.777	-4,5	4.824	-6,7	6.708	-11,4	5.473	-0,1
Totale	8.722	-10,1	9.424	-4,0	7.606	-5,7	10.449	-13,5	8.860	1,6

(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).

In aumento mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni

Nel I trimestre 2014 si registra una variazione tendenziale positiva anche per le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche. Le 63.084 convenzioni notarili rogate negli Archivi Notarili distrettuali registrano un aumento del 5% (-6,3% nel I trimestre 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012) (Prospetto 3 e figura 2).

Sebbene tutte le ripartizioni geografiche presentino variazioni positive (+3,4% il Sud, +2,1% le Isole e +1,8% il Nord-Ovest) sono il Centro (+11,6%) ed il Nord-Est (+5,1%) a registrare aumenti al di sopra della media nazionale.

Per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni sono nuovamente gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane a registrare la variazione tendenziale positiva più alta, pari a +7,4% (+3,3% negli Archivi dei Centri minori).

PROSPETTO 3. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. Anno 2013 e I trimestre 2014, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

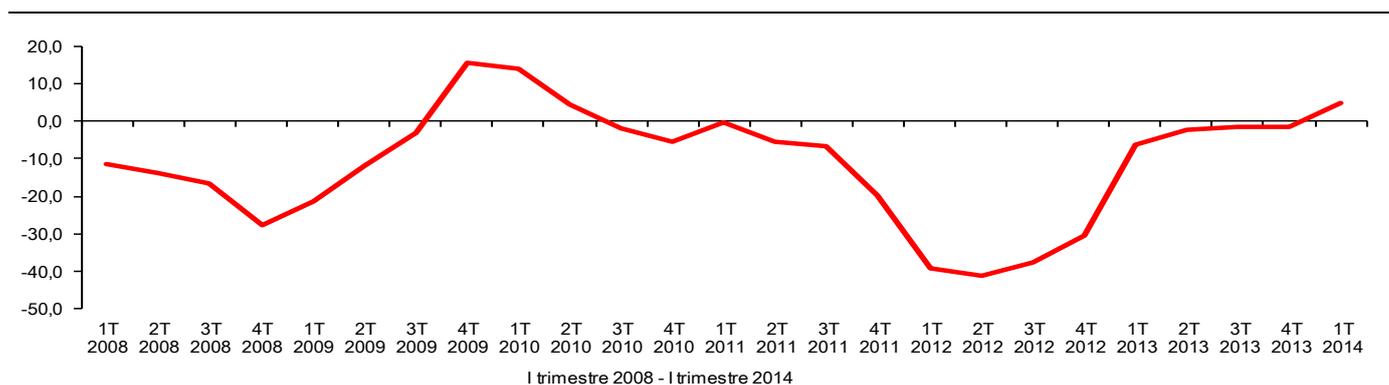
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		IV trimestre		I trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2014/2013
MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	20.307	-5,4	23.424	-3,6	19.463	-1,6	23.181	0,8	20.676	1,8
Nord-est	14.694	-6,4	17.149	2,6	15.396	1,3	17.806	-0,8	15.444	5,1
Centro	12.919	-2,6	14.640	0,2	12.501	0,9	14.807	-0,7	14.419	11,6
Sud	8.336	-7,4	8.688	-8,3	7.428	-5,9	8.635	-2,8	8.622	3,4
Isole	3.843	-18	4.237	-10,6	3.466	-10,9	4.039	-12,9	3.923	2,1
Italia	60.099	-6,3	68.138	-2,4	58.254	-1,5	68.468	-1,3	63.084	5,0
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE										
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2013		II trimestre 2013		III trimestre 2013		IV trimestre 2013		I trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2013/2012	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	28.204	-1,2	26.578	7,4
Con sede in altre città	35.346	-5,7	39.310	-2,2	34.593	-1,4	40.264	-1,4	36.506	3,3
Italia	60.099	-6,3	68.138	-2,4	58.254	-1,5	68.468	-1,3	63.084	5,0

(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.

FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.

Anni 2008-2013 e I trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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 distrettuali¹.

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, finanziamenti ed altre obbligazioni 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.

¹ 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 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 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 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 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.

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