

Il trimestre 2014

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

■ Nel II trimestre 2014, dopo la leggera ripresa del mercato immobiliare nel trimestre precedente, le convenzioni notarili di compravendite di unità immobiliari, sia ad uso residenziale sia ad uso commerciale, tornano a registrare valori negativi.

■ Il calo tendenziale è pari al 3,1% per le convenzioni notarili relative a trasferimenti di proprietà nel complesso del settore immobiliare; la stessa variazione negativa si registra per i passaggi di immobili ad uso abitazione mentre i trasferimenti di unità immobiliari a uso economico si riducono del 3,2%.

■ Nel II trimestre 2014 sono 151.994 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il 93,3% delle convenzioni rogate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (141.833), il 6,0% unità immobiliari ad uso economico (9.126) e lo 0,7% (1.035) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà.

■ A livello territoriale, nel comparto dell'immobiliare ad uso residenziale, si registrano variazioni negative in tutte le ripartizioni geografiche, con valori sotto la media nazionale nelle Isole (-9,7%) e al Sud (-5,4%). Anche nel settore dell'immobiliare ad uso economico, tutte le ripartizioni geografiche fanno registrare variazioni negative, tranne le Isole (+4,5%).

■ Gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane e con sede nei centri minori registrano un nuovo calo delle convenzioni di compravendita immobiliare. Di rilievo, nel comparto dell'economico, i risultati degli Archivi con sede nelle piccole città (-4,5% a fronte del -1,1% degli Archivi dei grandi centri).

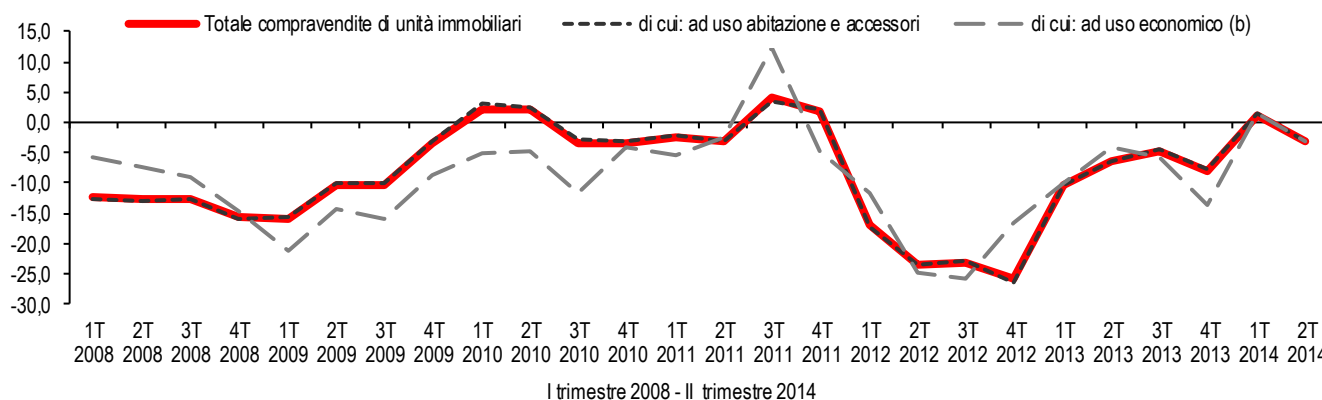
■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare registrano una crescita del 5,1%.

■ Nel settore dei mutui e dei finanziamenti, valori positivi si osservano in tutte le ripartizioni geografiche, con valori sopra la media al Sud (+10,6%) e nel Centro (+9,6%).

■ Gli Archivi con sede nelle città metropolitane registrano la variazione più alta (+5,8% a fronte del +4,6% nei Centri minori).

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.

I trimestre 2008 – Il 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).

Di nuovo in calo le compravendite di abitazioni e di immobili ad uso economico

Dopo la lieve ripresa del trimestre precedente, nel II trimestre 2014 le convenzioni notarili di compravendite di unità immobiliari, sia ad uso residenziale sia ad uso commerciale, tornano a registrare valori negativi. Rispetto allo stesso periodo del 2013, è del 3,1% il calo delle convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà nel complesso del settore immobiliare, sempre del 3,1% quello relativo a passaggi di immobili ad uso abitazione, mentre risulta pari al 3,2% la riduzione dei trasferimenti di unità immobiliari a uso economico (Figura 1 e Prospetto 1).

La variazione percentuale positiva complessiva del I trimestre 2014 (+1,3%) è quasi interamente riconducibile alla posticipazione della stipula degli atti di compravendita ai primi mesi del 2014, per avvalersi del più vantaggioso regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, a valere dal 1° gennaio 2014.

Nel II trimestre 2014 sono 151.994 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il 93,3% delle convenzioni rogate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (141.833), il 6,0% unità immobiliari ad uso economico (9.126) e lo 0,7% (1.035) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà.

Nel comparto dell'immobiliare ad uso residenziale, variazioni negative si registrano in tutte le ripartizioni geografiche, con valori sotto la media nazionale nelle Isole (-9,7%) e al Sud (-5,4%), ma sopra la media nazionale nel Nord-Ovest (-2,6%) e al Centro (-1,7%).

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		I-II trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
TOTALE						
Nord-ovest	46.359	-0,7	51.730	-2,9	98.089	-1,9
Nord-est	27.819	3,6	30.959	-0,5	58.778	1,4
Centro	29.871	8,1	31.401	-2,1	61.272	2,6
Sud	24.921	-2,9	26.127	-5,3	51.048	-4,1
Isole	11.746	-2,7	11.777	-8,3	23.523	-5,6
Italia	140.716	1,3	151.994	-3,1	292.710	-1,0
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Nord-ovest	43.042	-0,3	48.371	-2,6	91.413	-1,5
Nord-est	25.709	3,8	28.744	-0,5	54.453	1,5
Centro	28.151	8,9	29.551	-1,7	57.702	3,2
Sud	23.031	-3,4	24.237	-5,4	47.268	-4,5
Isole	11.139	-2,7	10.930	-9,7	22.069	-6,3
Italia	131.072	1,5	141.833	-3,1	272.905	-0,9
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)						
Nord-ovest	3.003	0,8	3.023	-3,2	6.026	-1,3
Nord-est	1.977	4,3	2.034	-1,2	4.011	1,5
Centro	1.623	-2,7	1.714	-5,1	3.337	-4,0
Sud	1.689	2,9	1.634	-6,4	3.323	-1,9
Isole	568	5,8	721	4,5	1.289	5,1
Italia	8.860	1,6	9.126	-3,2	17.986	-0,9

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

Anche nel settore dell'immobiliare ad uso economico tutte le ripartizioni geografiche registrano variazioni percentuali negative, ad eccezione delle Isole (+4,5%) dove pur rallentando la crescita i valori si mantengono positivi. Le riduzioni più marcate si rilevano al Sud (-6,4%) e al Centro (5,1%), mentre il Nord-ovest è in linea con la media nazionale (-3,2%). Più contenuto il calo del Nord-est (-1,2%).

I primi sei mesi del 2014 chiudono dunque con una variazione negativa dell'1,0%, corrispondente ad un volume di 292.710 convenzioni per trasferimenti di proprietà. Mentre il Nord-est e il Centro chiudono i primi due trimestri con una variazione positiva (rispettivamente +1,4% e +2,6%), il Nord-ovest (-1,9%), il Sud (-4,1%) e le Isole (-5,6%) risentono della forte contrazione di convenzioni registrata nel II trimestre.

Gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane e con sede nei centri minori sono interessati da un nuovo ulteriore calo delle convenzioni di compravendita immobiliare (-3,2% negli Archivi dei Centri minori e -3,0% negli Archivi con sede nelle città metropolitane). Di rilievo, nel comparto dell'economico, i risultati degli Archivi con sede nelle piccole città (-4,5% a fronte del -1,1% degli Archivi dei grandi centri) (Prospetto 2).

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

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		I-II trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
TOTALE						
con sede nelle città metropolitane (b)	63.885	3,4	69.194	-3,0	133.079	0,0
Con sede in altre città	76.831	-0,3	82.800	-3,2	159.631	-1,9
Totale	140.716	1,3	151.994	-3,1	292.710	-1,0
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
con sede nelle città metropolitane (b)	60.052	3,7	64.950	-3,1	125.002	0,1
Con sede in altre città	71.020	-0,3	76.883	-3,1	147.903	-1,7
Totale	131.072	1,5	141.833	-3,1	272.905	-0,9
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)						
con sede nelle città metropolitane (b)	3.387	4,3	3.608	-1,1	6.995	1,5
Con sede in altre città	5.473	-0,1	5.518	-4,5	10.991	-2,3
Totale	8.860	1,6	9.126	-3,2	17.986	-0,9

(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 II trimestre del 2014 si conferma in crescita l'attività notarile per concessione di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (+5,1%) (Figura 2 e Prospetto 3).

Anche se tutte le ripartizioni geografiche presentano variazioni positive (+2,3% le Isole, +2,5% il Nord-ovest e +2,9% il Nord-est) sono il Sud (+10,6%) e il Centro (+9,6%) a registrare aumenti sopra la media nazionale

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		I-II trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare						
Nord-ovest	20.676	1,8	23.999	2,5	44.675	2,2
Nord-est	15.444	5,1	17.654	2,9	33.098	3,9
Centro	14.419	11,6	16.045	9,6	30.464	10,5
Sud	8.622	3,4	9.613	10,6	18.235	7,1
Isole	3.923	2,1	4.334	2,3	8.257	2,2
Italia	63.084	5,0	71.645	5,1	134.729	5,1
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE						
Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare						
Con sede nelle città metropolitane (b)	26.578	7,4	30.509	5,8	57.087	6,5
Con sede in altre città	36.506	3,3	41.136	4,6	77.642	4,0
Italia	63.084	5,0	71.645	5,1	134.729	5,1

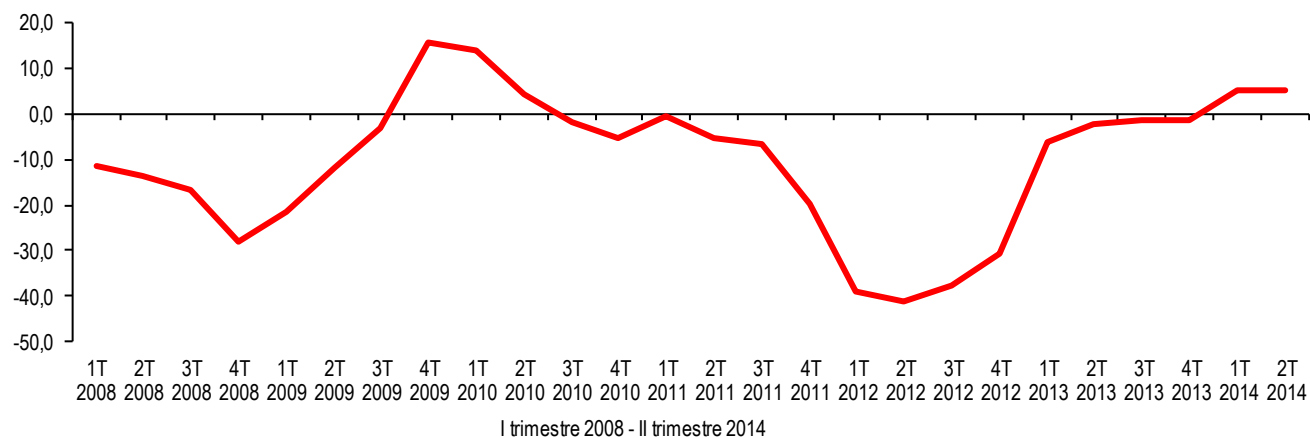
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(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.

Come nel I trimestre, la variazione positiva più alta si registra per gli Archivi con sede nelle città metropolitane (+5,8% a fronte del +4,6% nei Centri minori).

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

I trimestre 2008-II trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



Convenzioni contenute negli atti notarili.

(a)

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).