

# MERCATO IMMOBILIARE COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

IV trimestre 2014

■ Dopo sette anni di calo, nel 2014 il mercato immobiliare ha ripreso a crescere. I trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari, che ammontano complessivamente a 594.431, registrano una crescita dell'1,6% sul 2013. Gli aumenti riguardano tutte le ripartizioni geografiche tranne le Isole, dove invece si rileva un calo dell'1%.

■ Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (pari a 553.324) registrano un incremento dell'1,6% in un anno, più contenuto rispetto a quello registrato per le convenzioni di compravendita delle unità immobiliari ad uso economico (+3,2%).

■ Gli andamenti positivi riguardano soprattutto gli Archivi Notarili Distrettuali dei grandi centri: considerando tutti i comparti, la crescita è del 2,9%, a fronte del +0,6% dei piccoli centri.

■ Il risultato del IV trimestre (168.456 convenzioni, +4,9% sullo stesso trimestre del 2013) ha contribuito all'andamento positivo dell'anno, così come quelli del primo (+1,3%) e del terzo (+3,7%) mentre nel secondo trimestre si era registrato un calo del 3,1%.

■ Tra ottobre e dicembre il 92,5% dei trasferimenti di proprietà ha riguardato immobili ad uso abitazione ed accessori (155.909), il 6,8% unità immobiliari ad uso economico (11.411) e lo 0,7% (1.136) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca). La ripresa ha riguardato tutte le tipologie d'uso, in misura maggiore le unità immobiliari ad uso economico (+9,2%, a fronte del +4,8% per le unità ad uso abitazione ed accessori).

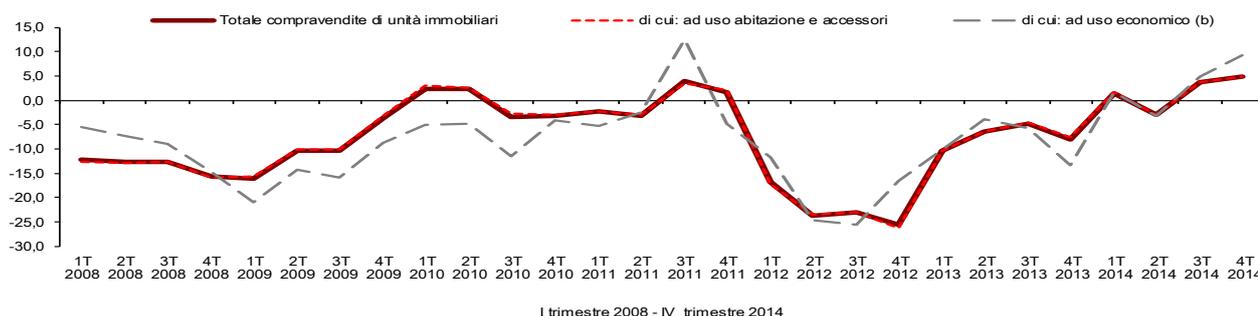
■ Nel IV trimestre tutte le ripartizioni registrano risultati positivi. Per le convenzioni traslative di unità ad uso abitazione ed accessori aumenti superiori alla media nazionale (+9,2%) si osservano al Centro e al Sud (+5,9%), mentre per le unità immobiliari ad uso economico il recupero è più significativo al Centro (+24,6%), con uno scarto in positivo di 15,4 punti percentuali dalla media nazionale.

■ Anche per i mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche il 2014 è un anno di crescita: +9,2% sul 2013, per un numero complessivo di convenzioni pari a 278.447 a livello nazionale. Gli aumenti più decisi, al di sopra della media nazionale, si osservano al Sud (+13,6%), al Centro (+12,8%) e nelle Isole (+11,2%).

■ Con 77.368 convenzioni rogate, il IV trimestre 2014 contribuisce in misura significativa all'andamento annuale di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: l'aumento sullo stesso trimestre dell'anno precedente è del 13%.

■ Come per l'anno 2014 nel complesso, anche nel IV trimestre la crescita è più evidente al Centro-Sud: +20% nelle Isole, +18,7% al Sud e +13,8% al Centro.

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni 2008 – 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).

## 2014 anno di ripresa per il mercato immobiliare

Il mercato immobiliare chiude il 2014 in positivo, con una crescita dell'1,6% sul 2013, per un totale di 594.431 trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari.

Dopo sette anni di calo, il 2014 presenta un'inversione di tendenza, a cui danno un contributo positivo sia i primi due trimestri che il quarto (Figura 1 e Prospetto 1).

Nell'anno, le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (complessivamente 553.324 unità) aumentano dell'1,6%, quelle delle unità immobiliari ad uso economico (37.368) del 3,2%.

Nel comparto dell'abitativo ed accessori, la crescita risulta superiore alla media nazionale al Centro (+4,4%) e al Nord-Est (+3,1%). Il numero delle convenzioni è invece ancora in calo nelle Isole (-1,5%) e al Sud (-0,1%).

Nel settore dell'immobiliare ad uso economico tutte le ripartizioni geografiche chiudono l'anno in positivo. Aumenti sensibilmente superiori alla media si registrano al Centro (+8,1%) e nelle Isole (+7,0%), mentre il Nord-Ovest (+1,9%), il Sud (+1,6%) e il Nord-Est (+1,4%) reagiscono alla crisi con più lentezza.

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		Totale 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
<b>TOTALE</b>										
Nord-ovest	46.359	-0,7	51.730	-2,9	42.425	2,3	56.417	4,0	196.931	0,7
Nord-est	27.819	3,6	30.959	-0,5	27.649	3,6	35.066	4,6	121.493	2,8
Centro	29.871	8,1	31.401	-2,1	27.287	5,9	34.203	6,9	122.762	4,5
Sud	24.921	-2,9	26.127	-5,3	24.279	3,2	29.112	5,8	104.439	0,1
Isole	11.746	-2,7	11.777	-8,3	11.625	4,6	13.658	3,0	48.806	-1,0
<b>Italia</b>	<b>140.716</b>	<b>1,3</b>	<b>151.994</b>	<b>-3,1</b>	<b>133.265</b>	<b>3,7</b>	<b>168.456</b>	<b>4,9</b>	<b>594.431</b>	<b>1,6</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>										
Nord-ovest	43.042	-0,3	48.371	-2,6	39.551	2,5	52.161	3,9	183.125	0,8
Nord-est	25.709	3,8	28.744	-0,5	25.816	4,5	32.208	4,7	112.477	3,1
Centro	28.151	8,9	29.551	-1,7	25.566	5,2	31.676	5,9	114.944	4,4
Sud	23.031	-3,4	24.237	-5,4	22.594	2,9	26.993	5,9	96.855	-0,1
Isole	11.139	-2,7	10.930	-9,7	10.983	3,9	12.871	3,0	45.923	-1,5
<b>Italia</b>	<b>131.072</b>	<b>1,5</b>	<b>141.833</b>	<b>-3,1</b>	<b>124.510</b>	<b>3,7</b>	<b>155.909</b>	<b>4,8</b>	<b>553.324</b>	<b>1,6</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>										
Nord-ovest	3.003	0,8	3.023	-3,2	2.578	1,4	3.813	7,7	12.417	1,9
Nord-est	1.977	4,3	2.034	-1,2	1.722	-3,6	2.685	4,8	8.418	1,4
Centro	1.623	-2,7	1.714	-5,1	1.598	16,6	2.313	24,6	7.248	8,1
Sud	1.689	2,9	1.634	-6,4	1.482	5,6	1.884	5,2	6.689	1,6
Isole	568	5,8	721	4,5	591	17,7	716	2,7	2.596	7,0
<b>Italia</b>	<b>8.860</b>	<b>1,6</b>	<b>9.126</b>	<b>-3,2</b>	<b>7.971</b>	<b>4,8</b>	<b>11.411</b>	<b>9,2</b>	<b>37.368</b>	<b>3,2</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 IV trimestre il mercato immobiliare cresce del 4,9% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, con 168.456 convenzioni notarili. I trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori sono stati 155.909, il 92,5% del totale, mentre il 6,8% (11.411) è rappresentato da trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico e lo 0,7% (1.136) da trasferimenti di unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca). La ripresa premia tutte le tipologie d'uso, anche se ha riguardato in misura maggiore le unità immobiliari ad uso economico (+9,2% a fronte del +4,8% per le unità ad uso abitazione ed accessori).

Tra ottobre e dicembre 2014 il ritmo della ripresa risulta più sostenuto al Centro (+6,9%) e al Sud (+5,8%), più lento nelle Isole (+3%), nel Nord-Ovest (+4%) e nel Nord-Est (+4,6%).

Anche nel dettaglio del comparto dell'abitativo ed accessori la crescita è superiore alla media nazionale al Centro e al Sud (+5,9%), mentre al Nord-Est (+4,7%), al Nord-Ovest (+3,9%) e nelle Isole (+3,0%) è sotto la media. Nel settore dell'immobiliare ad uso economico si registra un valore in forte crescita al Centro (+24,6%), a fronte di variazioni più contenute nelle altre ripartizioni (+7,7% il Nord-Ovest, +5,2% il Sud, +4,8% il Nord-Est, +2,7% le Isole).

In una prospettiva temporale più ampia, ponendo il 2006 come anno base, il numero indice è pari a 52,6 nel 2013 e a 53,4 nel 2014 (Prospetto 2). La progressiva contrazione del mercato immobiliare non ha risparmiato il settore dell'abitativo né quello economico: il valore degli indici risulta pressoché dimezzato in soli sette anni (rispettivamente a 52,7 e 52,5 nel 2013). Anche nel dettaglio dei settori i numeri indice risalgono nel 2014: 53,6 per l'uso abitativo, 54,2 per l'uso economico.

**PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO.** Anni 2006-2014, valori assoluti e numeri indici base 2006=100

TIPOLOGIA DI UTILIZZO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>VALORI ASSOLUTI</b>									
<b>Totale</b>	<b>1.112.725</b>	<b>1.055.585</b>	<b>913.925</b>	<b>822.436</b>	<b>817.963</b>	<b>816.758</b>	<b>632.117</b>	<b>584.868</b>	<b>594.431</b>
Di cui: ad uso abitazione ed accessori	1.032.512	976.953	843.466	762.203	761.519	761.077	587.330	544.392	553.324
Di cui: ad uso economico (b)	68.921	68.827	62.258	53.093	49.862	49.387	39.654	36.201	37.368
<b>INDICI</b>									
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>94,9</b>	<b>82,1</b>	<b>73,9</b>	<b>73,5</b>	<b>73,4</b>	<b>56,8</b>	<b>52,6</b>	<b>53,4</b>
Di cui: ad uso abitazione ed accessori	100	94,6	81,7	73,8	73,8	73,7	56,9	52,7	53,6
Di cui: ad uso economico (b)	100	99,9	90,3	77	72,3	71,7	57,5	52,5	54,2

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

Rispetto alle categorie catastali coinvolte nelle convenzioni traslative di proprietà immobiliare, il 2014 si chiude positivamente soprattutto per gli Archivi Notarili Distrettuali dei grandi centri, che registrano un incremento del 2,9%. La dinamica risulta più contenuta nelle altre città (+0,6%) (Prospetto 3).

Osservando l'andamento degli indici in corso d'anno, è soprattutto il IV trimestre a contribuire alla ripresa osservata presso gli Archivi Notarili Distrettuali con sede nelle città metropolitane: l'aumento è del 6,5% (+3,7% nei centri minori). Nelle città metropolitane gli archivi recuperano con più vigore in tutti i comparti immobiliari: +6,2% per le unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori, +15,3% per quelle ad uso economico. Nei centri minori le variazioni sono, rispettivamente, del +3,6% e del +5,8%.

**PROSPETTO 3. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2014, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		Totale 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
<b>TOTALE</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	63.885	3,4	69.194	-3,0	58.290	5,3	75.190	6,5	266.559	2,9
Con sede in altre città	76.831	-0,3	82.800	-3,2	74.975	2,4	93.266	3,7	327.872	0,6
<b>Totale</b>	<b>140.716</b>	<b>1,3</b>	<b>151.994</b>	<b>-3,1</b>	<b>133.265</b>	<b>3,7</b>	<b>168.456</b>	<b>4,9</b>	<b>594.431</b>	<b>1,6</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	60.052	3,7	64.950	-3,1	54.687	4,8	70.216	6,2	249.905	2,7
Con sede in altre città	71.020	-0,3	76.883	-3,1	69.823	2,8	85.693	3,6	303.419	0,7
<b>Totale</b>	<b>131.072</b>	<b>1,5</b>	<b>141.833</b>	<b>-3,1</b>	<b>124.510</b>	<b>3,7</b>	<b>155.909</b>	<b>4,8</b>	<b>553.324</b>	<b>1,6</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.387	4,3	3.608	-1,1	3.190	14,7	4.313	15,3	14.498	8,1
Con sede in altre città	5.473	-0,1	5.518	-4,5	4.781	-0,9	7.098	5,8	22.870	0,4
<b>Totale</b>	<b>8.860</b>	<b>1,6</b>	<b>9.126</b>	<b>-3,2</b>	<b>7.971</b>	<b>4,8</b>	<b>11.411</b>	<b>9,2</b>	<b>37.368</b>	<b>3,2</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).

### Forte recupero di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con ipoteca immobiliare

Il 2014 è un anno di significativa ripresa anche per i mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: +9,2% la variazione percentuale sul 2013, per un numero complessivo di convenzioni pari a 278.447 a livello nazionale (Figura 2 e Prospetto 4).

Gli incrementi più significativi si registrano al Centro-Sud: +13,6% al Sud, +12,8% al Centro e +11,2% nelle Isole. Nel Nord-Est e nel Nord-Ovest i valori sono sotto la media nazionale ma comunque in aumento (rispettivamente +7,4% e +6,3%).

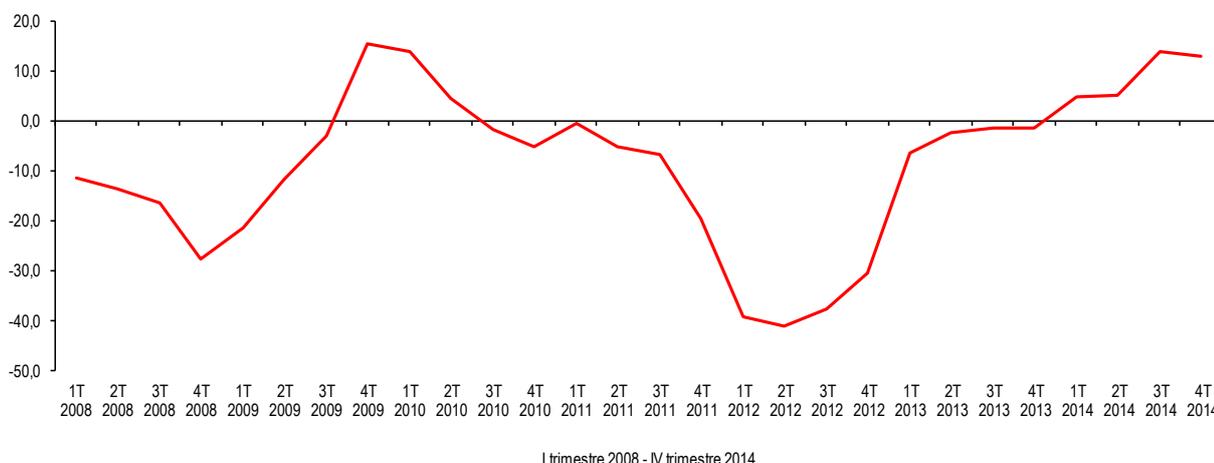
Come per il comparto immobiliare, anche per i mutui e gli altri finanziamenti sono soprattutto gli Archivi con sede nelle città metropolitane a beneficiare della ripresa: l'aumento è del 10,9%, a fronte di quella più contenuta dell'8% registrato presso gli Archivi dei centri minori.

Nel IV trimestre del 2014, le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con ipoteca immobiliare (77.368, +13,0% sul IV trimestre 2013) confermano l'andamento positivo dei primi tre trimestri dell'anno.

Aumenti rilevanti si osservano in tutte le ripartizioni geografiche, molto al di sopra della media nazionale nelle Isole (+20%) e al Sud (+18,7%), più contenuti al Centro (13,8%) e nelle due ripartizioni del Nord (+10,8%).

Anche nel IV trimestre, come nel 2014 complessivamente considerato, gli Archivi delle città metropolitane recuperano con maggiore rapidità (+14,8%) di quelli dei centri più piccoli (+11,7%).

Se anche per la stipula di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare l'arco temporale 2006-2013 è stato caratterizzato da una costante e marcata flessione (Prospetto 5), il 2014 registra significativi segnali di ripresa, con l'indice di nuovo in crescita, da 44 nel 2013 a 48,1 nel 2014.

**FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. Anni 2008-2014, variazioni percentuali tendenziali**


(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

**PROSPETTO 4. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. Anno 2014, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		Totale 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
<b>MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>										
Nord-ovest	20.676	1,8	23.999	2,5	21.421	10,1	25.687	10,8	91.783	6,3
Nord-est	15.444	5,1	17.654	2,9	17.030	10,6	19.737	10,8	69.865	7,4
Centro	14.419	11,6	16.045	9,6	14.569	16,5	16.848	13,8	61.881	12,8
Sud	8.622	3,4	9.613	10,6	9.110	22,6	10.248	18,7	37.593	13,6
Isole	3.923	2,1	4.334	2,3	4.220	21,8	4.848	20,0	17.325	11,2
<b>Italia</b>	<b>63.084</b>	<b>5,0</b>	<b>71.645</b>	<b>5,1</b>	<b>66.350</b>	<b>13,9</b>	<b>77.368</b>	<b>13,0</b>	<b>278.447</b>	<b>9,2</b>
<b>TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE</b>										
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		Totale 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
Con sede nelle città metropolitane (b)	26.578	7,4	30.509	5,8	27.464	16,1	32.392	14,8	116.943	10,9
Con sede in altre città	36.506	3,3	41.136	4,6	38.886	12,4	44.976	11,7	161.504	8,0
<b>Italia</b>	<b>63.084</b>	<b>5,0</b>	<b>71.645</b>	<b>5,1</b>	<b>66.350</b>	<b>13,9</b>	<b>77.368</b>	<b>13,0</b>	<b>278.447</b>	<b>9,2</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.

**PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (a). Anni 2006-2014, valori assoluti e numeri indici base 2006=100**

MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
VALORI ASSOLUTI	579.083	577.660	475.511	448.144	457.792	419.440	262.470	254.959	278.447
INDICI	100	99,8	82,1	77,4	79,1	72,4	45,3	44,0	48,1

(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 distrettuali<sup>1</sup>.

**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.

<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).