

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

I trimestre 2016

■ Nel primo trimestre 2016 le convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari a titolo oneroso sono state 159.932, il 17,9% in più di quelle registrate nello stesso trimestre del 2015; prosegue dunque per il quarto trimestre consecutivo un aumento delle compravendite.

■ La ripresa del mercato immobiliare nel primo trimestre dell'anno in corso riguarda sia il comparto dell'abitativo ed accessori (150.015 i trasferimenti di proprietà, +18,6% sul corrispondente trimestre del 2015), sia i trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico (9.041, +8,0%).

■ A livello territoriale l'aumento delle compravendite coinvolge tutte le aree del Paese, è più accentuato nel Nord-ovest (+20,7%) e sotto la media nazionale nelle Isole (+16,5%), al Sud (+16,3%) e al Centro (+15,8%), senza differenze tra compravendite di abitazioni ed accessori e unità immobiliari ad uso economico.

■ L'aumento delle convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari è maggiore nelle città metropolitane (+19,1%) e più contenuto nei piccoli centri (+16,9%).

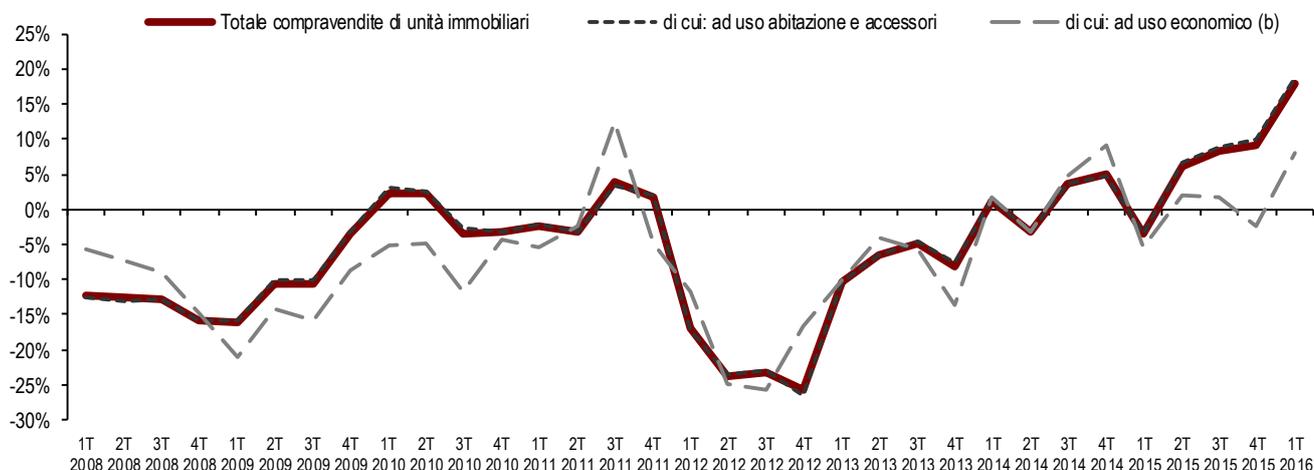
■ Nel primo trimestre 2016 prosegue l'andamento positivo di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche. Le convenzioni rogate sono state 88.036, il 29,2% in più rispetto allo stesso trimestre del 2015.

■ La ripresa di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche è più accentuata nelle Isole (+41,7%) che al Nord-ovest (+31,9%), al Sud (+30,7%) e al Centro (+28,3%).

■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche registrano un aumento maggiore nelle città metropolitane (+33,5%) rispetto ai piccoli centri (+26,0% contro +29,2% della media complessiva).

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

Anni 2008 - I trimestre 2016, variazioni percentuali tendenziali



I trimestre 2008 - I trimestre 2016

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

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

Prosegue il trend positivo del mercato immobiliare

Con una crescita complessiva del 17,9% (159.932 le convenzioni notarili), il primo trimestre dell'anno 2016 segna una netta inversione di tendenza rispetto al primo trimestre 2015 (-3,6% sul primo 2014), in linea con l'andamento positivo registrato negli ultimi tre trimestri del 2015.

È soprattutto il comparto ad uso abitazioni ed accessori a trainare la ripresa (+18,6%) che risulta invece più contenuta per i trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico (+8,0%).

Nel primo trimestre 2016 il 93,8% dei trasferimenti di proprietà riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori (150.015), il 5,7% unità immobiliari ad uso economico (9.041) e lo 0,5% (876) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca).

Per il complesso delle convenzioni rogate per trasferimenti di proprietà immobiliari, il ritmo di crescita è stato più sostenuto al Nord-ovest (+20,7%) rispetto a quanto registrato al Nord-est (+17,4%), nelle Isole (+16,5%), al Sud (+16,3%) e al Centro (+15,8%).

Anche per il comparto dell'abitativo ed accessori il Nord-ovest è la ripartizione più dinamica (+21,3%), seguono Nord-est (+18,3%), Isole (+16,9%), Centro (+16,7%) e Sud (+16,5%).

Nel settore dell'immobiliare ad uso economico, l'andamento positivo è comune a tutte le ripartizioni geografiche, ma è ancora una volta il Nord-ovest a segnare l'aumento maggiore (+11,1%), seguito da Isole (+9,5%), Sud (+8,3%) e, sotto la media nazionale dell'8,0%, Nord-est (5,7%) e Centro (+4,8%) (Prospetto 1).

Le compravendite di unità immobiliari sono cresciute di più nelle città metropolitane che nei centri più piccoli: +19,1% contro +16,9% per il complesso delle transazioni, +19,6% contro +17,7% nell'abitativo, +11,6% contro +5,6% nell'economico (Prospetto 2).

PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. Anno 2015 e I trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		I trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2016/2015
TOTALE										
Nord-ovest	44.438	-4,1	54.776	5,9	46.698	10,1	62.071	10,0	53.615	20,7
Nord-est	27.791	-0,1	34.292	10,8	30.620	10,7	38.427	9,6	32.622	17,4
Centro	27.917	-6,5	32.695	4,1	29.272	7,3	37.170	8,7	32.341	15,8
Sud	24.359	-2,3	26.877	2,9	25.529	5,1	31.074	6,7	28.339	16,3
Isole	11.170	-4,9	12.717	8,0	12.368	6,4	15.044	10,1	13.015	16,5
Italia	135.675	-3,6	161.357	6,2	144.487	8,4	183.786	9,1	159.932	17,9
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	41.476	-3,6	51.439	6,3	43.820	10,8	57.846	10,9	50.327	21,3
Nord-est	25.829	0,5	32.130	11,8	28.622	10,9	35.755	11,0	30.562	18,3
Centro	26.090	-7,3	30.582	3,5	27.563	7,8	34.862	10,1	30.454	16,7
Sud	22.612	-1,8	25.009	3,2	23.857	5,6	28.913	7,1	26.354	16,5
Isole	10.534	-5,4	12.024	10,0	11.718	6,7	14.141	9,9	12.318	16,9
Italia	126.541	-3,5	151.184	6,6	135.580	8,9	171.517	10,0	150.015	18,6
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	2.694	-10,3	2.985	-1,3	2.624	1,8	3.782	-0,8	2.992	11,1
Nord-est	1.831	-7,4	2.015	-0,9	1.821	5,7	2.512	-6,4	1.935	5,7
Centro	1.668	2,8	1.995	16,4	1.586	-0,8	2.138	-7,6	1.748	4,8
Sud	1.601	-5,2	1.668	2,1	1.463	-1,3	1.873	-0,6	1.734	8,3
Isole	577	1,6	636	-11,8	606	2,5	816	14,0	632	9,5
Italia	8.371	-5,5	9.299	1,9	8.100	1,6	11.121	-2,5	9.041	8,0

(a) Convenzioni contenute negli atti

PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2015 e I trim 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		I trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2016/2015
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	61.236	-4,1	74.280	7,4	63.353	8,7	82.676	10,0	72.924	19,1
Con sede in altre città	74.439	-3,1	87.077	5,2	81.134	8,2	101.110	8,4	87.008	16,9
Totale	135.675	-3,6	161.357	6,2	144.487	8,4	183.786	9,1	159.932	17,9
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	57.402	-4,4	70.141	8,0	59.698	9,2	77.505	10,4	68.637	19,6
Con sede in altre città	69.139	-2,6	81.043	5,4	75.882	8,7	94.012	9,7	81.378	17,7
Totale	126.541	-3,5	151.184	6,6	135.580	8,9	171.517	10,0	150.015	18,6
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.374	-0,4	3.676	1,9	3.170	-0,6	4.523	4,9	3.765	11,6
Con sede in altre città	4.997	-8,7	5.623	1,9	4.930	3,1	6.598	-7,0	5.276	5,6
Totale	8.371	-5,5	9.299	1,9	8.100	1,6	11.121	-2,5	9.041	8,0

(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).

Ancora in crescita i mutui e gli altri finanziamenti

Nel primo trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (88.036) confermano l'andamento positivo registrato su base tendenziale nel corso dell'anno precedente: la crescita rispetto al corrispondente trimestre del 2015 è del 29,2%. Decisamente sopra la media nazionale (+29,2%) è l'aumento registrato nelle Isole (+41,7%), seguono Nord-ovest (+31,9%), Sud (+30,7%), Centro (+28,3%) e, più distanziato, Nord-est (+22,4%).

PROSPETTO 3. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECHE IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. Anno 2015 e I trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

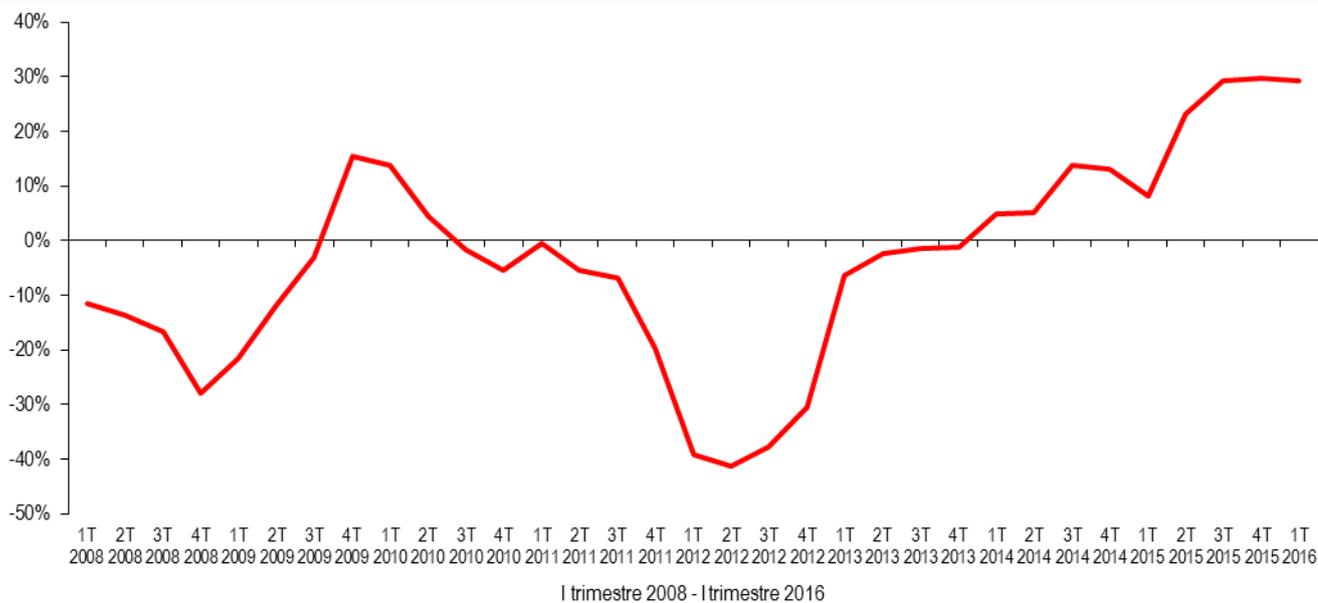
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		I trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2016/2015
MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	22.055	6,7	29.536	23,1	27.483	28,3	33.352	29,8	29.080	31,9
Nord-est	16.880	9,3	21.765	23,3	21.269	24,9	24.571	24,5	20.657	22,4
Centro	15.042	4,3	19.070	18,9	18.926	29,9	21.905	30,0	19.297	28,3
Sud	9.976	15,7	12.279	27,7	12.529	37,5	14.047	37,1	13.039	30,7
Isole	4.208	7,3	5.523	27,4	5.498	30,3	6.553	35,2	5.963	41,7
Italia	68.161	8,0	88.173	23,1	85.705	29,2	100.428	29,8	88.036	29,2
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE										
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		I trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2016/2015
Con sede nelle città metropolitane (b)	28.774	8,3	38.382	25,8	36.078	31,4	43.078	33,0	38.423	33,5
Con sede in altre città	39.387	7,9	49.791	21,0	49.627	27,6	57.350	27,5	49.613	26,0
Italia	68.161	8,0	88.173	23,1	85.705	29,2	100.428	29,8	88.036	29,2

(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 convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare crescono del 33,5% nelle città metropolitane, e del 26,0% nei piccoli centri. Rispetto al primo trimestre 2015, si amplia dunque il differenziale di crescita tra le due tipologie di città, da 0,4 punti percentuali del primo trimestre 2015 a 7,5 punti nello stesso periodo dell'anno in corso.

FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. Anni 2008 - I trimestre 2016, 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 gestirne il registro generale, 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 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.

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 impianto metodologico per la rilevazione, l'analisi e la diffusione dell'attività notarile, rispondendo contemporaneamente ad un obbligo giuridico in materia e a 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. Questi 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".