

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

Il trimestre 2016

■ Nel secondo trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (194.620) accelerano la crescita, segnando un +20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il +17,9% registrato nei primi tre mesi dell'anno. Questo risultato positivo riguarda tutti i comparti immobiliari e l'intero territorio.

■ Il mercato immobiliare ha iniziato la sua ripresa in modo più regolare dal secondo trimestre del 2015 (+6,2%); il minimo storico era stato raggiunto nel quarto trimestre del 2012 (-25,7%), anno in cui le variazioni sono state fortemente negative in tutti i trimestri.

■ A crescere di più nel secondo trimestre dell'anno in corso sono stati i trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (+20,9% su base annua) ma l'incremento è consistente anche per quelli di unità ad uso economico (+15,3%).

■ Il 93,9% delle compravendite riguarda immobili ad uso abitativo ed accessori (182.801), il 5,5% quelli ad uso economico (10.726) e lo 0,6% unità ad uso speciale e multiproprietà (1.093).

■ Il trend delle compravendite di abitazioni risulta omogeneo nelle diverse ripartizioni geografiche mentre per gli immobili ad uso economico è stato molto intenso al Sud (+23,9%) e nelle Isole (+23,7%) e più rallentato nelle regioni centrali (+4,7%).

■ Nei piccoli centri la ripresa delle transazioni immobiliari è stata più pronunciata per il comparto dell'abitativo (+22,0% contro +19,6% dei grandi), mentre nei centri metropolitanici la crescita più robusta si è registrata per le unità ad uso economico (+17,5% contro +13,9% delle altre città).

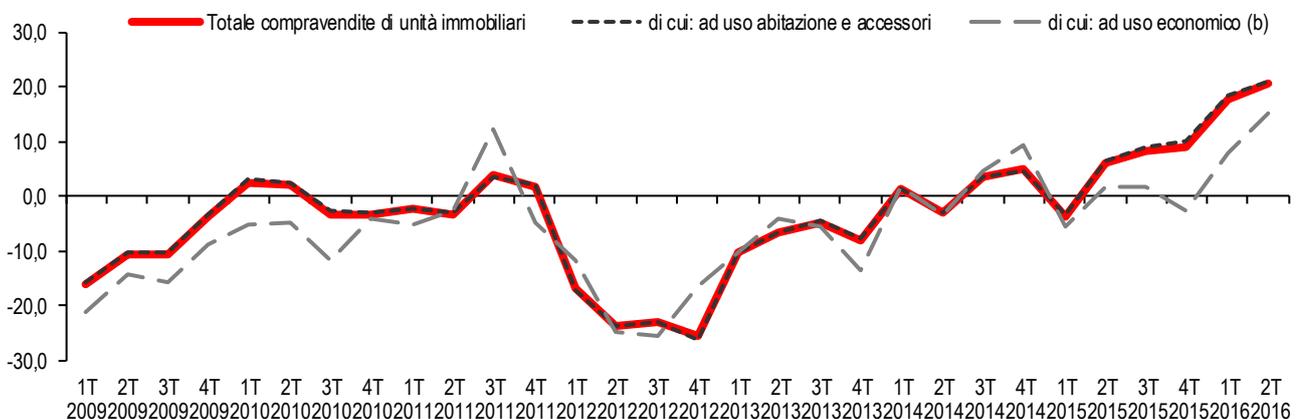
■ Nel secondo trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (109.786) registrano un significativo aumento (+24,5%) rispetto allo stesso trimestre del 2015.

■ La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni superiori alla media nelle Isole (+30,9%), al Sud (+29,0%) e al Centro (+26,8%).

■ Complessivamente, il primo semestre del 2016 mostra evidenti segnali di espansione per le compravendite, i mutui, i finanziamenti e altre obbligazioni. Le compravendite nel settore immobiliare crescono del 19,4% su base annua, trainate soprattutto dal settore abitativo (+19,8% contro +11,9% del comparto a uso economico). I mutui registrano una variazione positiva del +26,5% per un totale di 197.822 convenzioni.

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

Anni 2009 – Il trimestre 2016, variazioni percentuali tendenziali



I trimestre 2009 - Il 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 da un anno la crescita del mercato immobiliare

Nel II trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (194.620) crescono del +20,6%, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il mercato immobiliare ha iniziato la sua ripresa in modo più costante dal secondo trimestre del 2015 (+6,2%), il minimo storico era stato raggiunto nel quarto trimestre del 2012 (-25,7%), anno in cui tutti i trimestri hanno avuto variazioni fortemente negative.

La ripresa interessa tutti i comparti immobiliari: +20,9% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione e accessori (che assorbono il 93,9% delle convenzioni rogate) e +15,3% per i trasferimenti di proprietà immobiliari a uso economico (Prospetto 1 e Figura 1).

Il mercato immobiliare, nei vari comparti (abitativo e accessori e ad uso economico), segna una crescita in tutte le ripartizioni geografiche.

Per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari, il Sud registra l'aumento più consistente con il 22,0% in più delle compravendite rispetto al II trimestre 2015. Il Nord-ovest si attesta sui valori della media nazionale (+20,6%), seguono il Nord-est e il Centro (in entrambi i casi +20,3%) e infine le Isole (+19,2%).

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		I-II trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
TOTALE (c)						
Nord-ovest	53.615	20,7	66.053	20,6	119.668	20,6
Nord-est	32.622	17,4	41.259	20,3	73.881	19,0
Centro	32.341	15,8	39.347	20,3	71.688	18,3
Sud	28.339	16,3	32.802	22,0	61.141	19,3
Isole	13.015	16,5	15.159	19,2	28.174	17,9
Italia	159.932	17,9	194.620	20,6	354.552	19,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Nord-ovest	50.327	21,3	62.184	20,9	112.511	21,1
Nord-est	30.562	18,3	38.787	20,7	69.349	19,7
Centro	30.454	16,7	37.039	21,1	67.493	19,1
Sud	26.354	16,5	30.478	21,9	56.832	19,3
Isole	12.318	16,9	14.313	19,0	26.631	18,1
Italia	150.015	18,6	182.801	20,9	332.816	19,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)						
Nord-ovest	2.992	11,1	3.520	17,9	6.512	14,7
Nord-est	1.935	5,7	2.263	12,3	4.198	9,2
Centro	1.748	4,8	2.089	4,7	3.837	4,8
Sud	1.734	8,3	2.067	23,9	3.801	16,3
Isole	632	9,5	787	23,7	1.419	17,0
Italia	9.041	8,0	10.726	15,3	19.767	11,9

(a) Convenzioni contenute negli atti

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

(c) Il totale delle compravendite differisce dalla somma dei due settori ("ad uso abitazione ed accessori" e "ad uso economico") perché include le compravendite di unità immobiliari ad uso speciale, multiproprietà (esclusi i posti barca).

Nel comparto dell'abitativo ed accessori le differenze tra le ripartizioni non sono di rilievo, mentre in quello delle unità immobiliari ad uso economico valori superiori alla media nazionale si osservano al Sud (+23,9%) e nelle Isole (+23,7%) e in misura più contenuta, al Nord-ovest (+17,9%). In crescita, ma con valori sotto la media nazionale, il Nord-est (+12,3%) e il Centro (+4,7%).

Nel II trimestre 2016, gli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane e gli archivi dei piccoli centri hanno registrato entrambi una ripresa immobiliare, con valori positivi sia nel settore dell'abitativo (+22,0% nelle piccole città e +19,6% nei grandi centri) che in quello economico (+17,5% nelle città metropolitane e +13,9% nelle altre città) (Prospetto 2).

PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE

I e II trim 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		I-II trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
TOTALE						
Con sede nelle città metropolitane (b)	72.924	19,1	88.908	19,7	161.832	19,4
Con sede in altre città	87.008	16,9	105.712	21,4	192.720	19,3
Totale	159.932	17,9	194.620	20,6	354.552	19,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.637	19,6	83.918	19,6	152.555	19,6
Con sede in altre città	81.378	17,7	98.883	22,0	180.261	20,0
Totale	150.015	18,6	182.801	20,9	332.816	19,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)						
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.765	11,6	4.320	17,5	8.085	14,7
Con sede in altre città	5.276	5,6	6.406	13,9	11.682	10,0
Totale	9.041	8,0	10.726	15,3	19.767	11,9

(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).

Il settore immobiliare chiude complessivamente in positivo il primo semestre dell'anno (+19,4%, per un totale di 354.552 convenzioni notarili di compravendita, 57.520 in più del primo semestre 2015). La crescita, rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, riguarda sia il comparto abitazione ed accessori (+19,8%) sia quello ad uso economico (+11,9%). Nel settore abitazione ed accessori le compravendite crescono maggiormente al Nord-ovest (+21,1%); in quello ad uso economico valori di crescita sopra la media nazionale si registrano nelle Isole (+17,0%), al Sud (+16,3%) e al Nord-ovest (+14,7%).

Nei primi sei mesi del 2016, sia gli Archivi notarili distrettuali con sede nei grandi centri che gli Archivi dei piccoli centri fanno registrare una crescita delle convenzioni di compravendita, con valori positivi tanto nel settore abitativo (+20,0% nelle piccole città e +19,6% nei grandi centri) quanto in quello economico (+14,7% nei grandi centri e +10,0% nelle piccole città).

Anche mutui e altri finanziamenti mantengono il sentiero di crescita

Continua dal primo trimestre del 2014 la crescita delle convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: sono stati 109.786 nel II trimestre 2016, il 24,5% in più rispetto allo stesso periodo del 2015 (Prospetto 3 e Figura 2).

Gli aumenti riguardano tutte le ripartizioni geografiche sebbene con qualche differenza: trainano le Isole (+30,9%) e il Sud (+29%), seguono il Centro (+26,8%) e il Nord-ovest (+20,2%) e il Nord-est (+23,2%).

Il ritmo di crescita del secondo trimestre rispetto allo stesso periodo precedente, pur mantenendosi sostenuto, si è affievolito rispetto a quello del primo trimestre in tutte le ripartizioni geografiche. Le Isole e il Nord-ovest, che avevano segnato nel primo trimestre la crescita tendenziale più sostenuta, sono anche quelle dove il rallentamento della crescita è stato più evidente (rispettivamente -10,8 e -8,7 punti percentuali).

Il primo semestre del 2016 si chiude con una variazione positiva del 26,5%, per un totale di 197.822 convenzioni (+ 41.488 unità rispetto al primo semestre 2015).

**PROSPETTO 3. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECHE IMMOBILIARE, STIPULATI (a)
PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE**

I-II trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

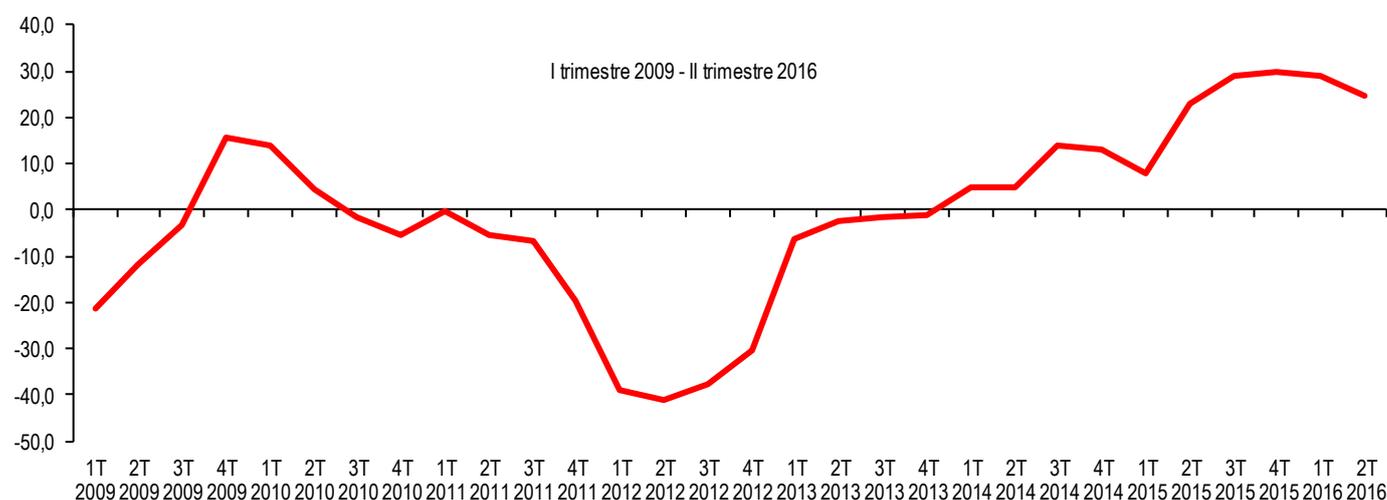
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2016		II trimestre 2016		I-II trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE						
Nord-ovest	29.080	31,9	36.383	23,2	65.463	26,9
Nord-est	20.657	22,4	26.157	20,2	46.814	21,1
Centro	19.297	28,3	24.179	26,8	43.476	27,5
Sud	13.039	30,7	15.836	29,0	28.875	29,7
Isole	5.963	41,7	7.231	30,9	13.194	35,6
Italia	88.036	29,2	109.786	24,5	197.822	26,5
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE						
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		I-II trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
Con sede nelle città metropolitane (b)	38.423	33,5	47.847	24,7	86.270	28,5
Con sede in altre città	49.613	26,0	61.939	24,4	111.552	25,1
Italia	88.036	29,2	109.786	24,5	197.822	26,5

(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 2009 - II 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 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 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.

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 nel territorio nazionale, 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.

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

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. In particolare queste comprendono tutte le categorie catastali A - esclusa A/10 e C - escluse C/1 e C/3 e D.

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. Queste comprendono le categorie catastali A/10, C/1, C/3 e D.

Le unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca) comprendono la categoria catastale B.

A causa delle diverse modalità di conteggio, delle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili per l'Istat o le unità immobiliari per l'Agenzia delle Entrate), 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.

A livello territoriale, l'Istat pubblica i dati disaggregati sia a livello di ripartizione geografica che di tipologia di centri urbani. Le ripartizioni geografiche sono così individuate:

- Nord-ovest: Piemonte, Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, Liguria, Lombardia;
- Nord-est: Trentino-Alto Adige/Südtirol, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna;
- Centro: Toscana, Umbria, Marche, Lazio;
- Sud: Abruzzo, Molise, Campania, Basilicata, Calabria,
- Isole: Sicilia, Sardegna.

La disaggregazione per tipologia di centri urbani è così individuata:

- Centri metropolitani: 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.
- Altre città: capoluoghi di provincia che non sono 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 e tutte le altre città non capoluoghi di provincia.