

## MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE III trimestre 2014

■ Nel III trimestre del 2014 il mercato immobiliare riprende a crescere, segnando un +3,7% sul III trim 2013 dopo la battuta d'arresto del II trimestre. Nei primi nove mesi dell'anno, la crescita è dello 0,4% rispetto allo stesso periodo del 2013 (425.975 le convenzioni rogate).

■ Rispetto al III trimestre del 2013, segnali di miglioramento si registrano sia nel comparto immobiliare ad uso abitazione ed accessori (+3,7%), sia nel comparto economico (+4,8%).

■ Nel III trimestre del 2014 il 93,4% delle convenzioni (124.510) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,0% unità immobiliari ad uso economico (7.971) e lo 0,6% compravendite di immobili ad uso speciale e multiproprietà (784).

■ Tutte le ripartizioni geografiche mostrano segnali di recupero nel comparto dell'abitativo, con valori sopra la media nazionale al Centro (+5,2%), al Nord-Est (+4,5%) e nelle Isole (+3,9%).

■ Le convenzioni notarili per compravendite immobiliari ad uso economico fanno registrare aumenti significativi nelle Isole (+17,7%) e al Centro (+16,6%), mentre al Nord-Ovest (+1,4%) e al Nord-Est (-3,6%) risultano inferiori alla media nazionale.

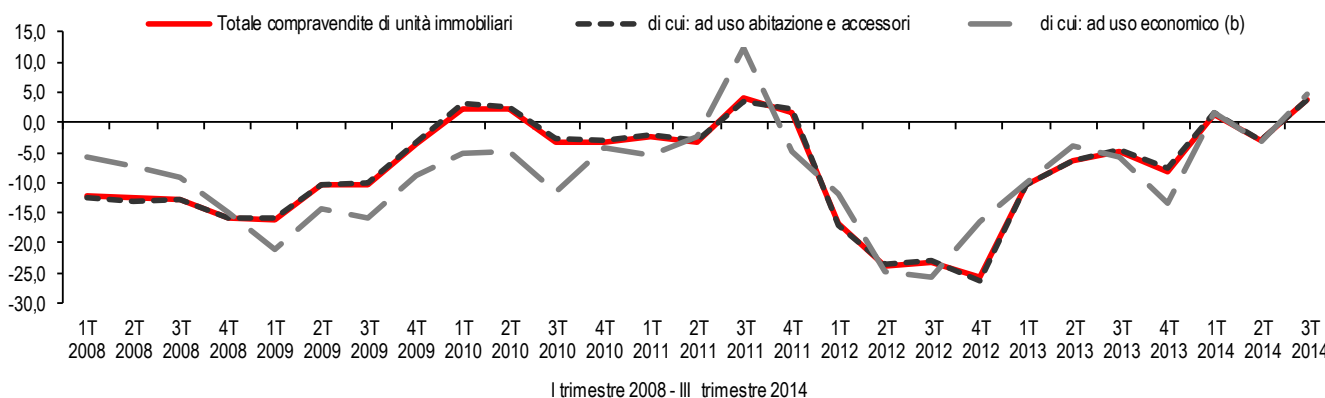
■ Nel III trimestre del 2014 gli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane sono i principali beneficiari dei segnali positivi provenienti dal mercato delle compravendite immobiliari, con aumenti del 4,8% nel comparto abitativo (+2,8% negli Archivi con sede in altre città) e del 14,7% nel comparto economico (-0,9% nelle altre città).

■ Nel III trimestre 2014 i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca (66.350) registrano un forte aumento (+13,9%, per un totale di 66.350 mutui). Nei primi nove mesi dell'anno, la crescita è pari al 7,8% per un totale di 201.079 convenzioni rogate.

■ Importanti segnali di recupero sul III trimestre del 2013 si osservano in tutte le ripartizioni geografiche, in particolare al Sud (+22,6%) e nelle Isole (+21,8%).

■ La crescita dei mutui e degli altri finanziamenti con costituzione di ipoteca immobiliare osservata negli Archivi dei grandi centri (+16,1% sul III trim 2013) è stata maggiore di quella registrata nei centri più piccoli (+12,4%).

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. I trimestre 2008 – III 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 aumento le convenzioni per compravendite immobiliari nel III trimestre 2014

Nel III trimestre del 2014 aumenta il numero complessivo di convenzioni stipulate per compravendite immobiliari ad uso abitazione e ad uso economico (+3,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Per quelle ad uso economico la crescita è ancora più decisa (+4,8%). Si chiudono positivamente anche i primi 9 mesi dell'Attività Notarile dedicata alla stipula di convenzioni per le compravendite di unità immobiliari (425.975, complessivi +0,4% sul 2013), con una crescita sia nel comparto abitativo (+0,5%) che in quello economico (+0,8%). Ciò rappresenta una inversione di tendenza rispetto ai primi tre trimestri del 2013 sul 2012, quando si era registrato un calo tanto per le convenzioni di compravendita del comparto abitazioni ed accessori (-7,2%) quanto per le convenzioni del comparto immobiliare ad uso economico (-6,6%). (Prospetto 1 e Figura 1).

Sempre con riferimento ai primi 9 mesi del 2014, le convenzioni di compravendita di immobili ad uso abitazione ed accessori sono in crescita soprattutto al Centro (+3,8%) e al Nord-Est (+2,4%), mentre quelle per immobili ad uso economico crescono in misura maggiore nelle Isole (+8,7%) e meno al Centro (+1,8%). Per le prime si registrano cali importanti nelle Isole (-3,1%) e al Sud (-2,2%), mentre le seconde diminuiscono al Nord-Ovest (-0,5%) e al Nord-Est (-0,1%) .

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		I-III trimestre 2014	
	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	140.514	-0,6
Nord-est	27.819	3,6	30.959	-0,5	27.649	3,6	86.427	2,1
Centro	29.871	8,1	31.401	-2,1	27.287	5,9	88.559	3,6
Sud	24.921	-2,9	26.127	-5,3	24.279	3,2	75.327	-1,9
Isole	11.746	-2,7	11.777	-8,3	11.625	4,6	35.148	-2,5
<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>425.975</b>	<b>0,4</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>								
Nord-ovest	43.042	-0,3	48.371	-2,6	39.551	2,5	130.964	-0,3
Nord-est	25.709	3,8	28.744	-0,5	25.816	4,5	80.269	2,4
Centro	28.151	8,9	29.551	-1,7	25.566	5,2	83.268	3,8
Sud	23.031	-3,4	24.237	-5,4	22.594	2,9	69.862	-2,2
Isole	11.139	-2,7	10.930	-9,7	10.983	3,9	33.052	-3,1
<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>397.415</b>	<b>0,5</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>								
Nord-ovest	3.003	0,8	3.023	-3,2	2.578	1,4	8.604	-0,5
Nord-est	1.977	4,3	2.034	-1,2	1.722	-3,6	5.733	-0,1
Centro	1.623	-2,7	1.714	-5,1	1.598	16,6	4.935	1,8
Sud	1.689	2,9	1.634	-6,4	1.482	5,6	4.805	0,3
Isole	568	5,8	721	4,5	591	17,7	1.880	8,7
<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>25.957</b>	<b>0,8</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 III trimestre del 2014 il numero complessivo di convenzioni stipulate per compravendite immobiliari è pari a 133.265. Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori sono 124.510 e rappresentano il 93,4% di tutte le convenzioni rogate, a fronte di un contenuto 6,0% per le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso economico (7.971) e di un residuale 0,6% per gli immobili ad uso speciale e le multiproprietà (784).

Rispetto all'anno precedente, tutte le ripartizioni geografiche manifestano segnali di recupero nel comparto dell'abitativo, con valori sopra la media nazionale al Centro (+5,2%), al Nord-Est

(+4,5%) e nelle Isole (+3,9%) e valori inferiori al Sud (+2,9%) e al Nord-Ovest (+2,5%).

Le convenzioni notarili per compravendite immobiliari ad uso economico registrano aumenti particolarmente alti nelle Isole (+17,7%) e al Centro (+16,6%). Anche il Sud chiude sopra la media nazionale il III trimestre, sebbene con una variazione più contenuta (+5,6%), mentre con variazioni sotto la media nazionale si attestano il Nord-Ovest (+1,4%) e il Nord-Est (-3,6%).

Nel III trimestre del 2014 gli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane sono i principali beneficiari dei segnali positivi provenienti dal mercato delle compravendite immobiliari, con aumenti sull'anno precedente del 4,8% nel comparto dell'abitativo (+2,8% negli Archivi con sede in altre città) e del 14,7% nel comparto economico (-0,9% nei piccoli centri) (Prospetto 2).

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

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		I-III trimestre 2014	
	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	191.369	1,5
Con sede in altre città	76.831	-0,3	82.800	-3,2	74.975	2,4	234.606	-0,5
<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>425.975</b>	<b>0,4</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	179.689	1,5
Con sede in altre città	71.020	-0,3	76.883	-3,1	69.823	2,8	217.726	-0,3
<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>397.415</b>	<b>0,5</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	10.185	5,3
Con sede in altre città	5.473	-0,1	5.518	-4,5	4.781	-0,9	15.772	-1,9
<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>25.957</b>	<b>0,8</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).

### Significativa crescita di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni

Nel III trimestre 2014 i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca (66.350) registrano un forte aumento (+13,9%). Anche in questo caso, con 201.079 convenzioni rogate nei primi nove mesi dell'anno, il periodo si chiude positivamente (+7,8%) (Prospetto 3 e Figura 2).

Nel III trimestre del 2014 i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare accesi nelle due ripartizioni del Nord (21.421 al Nord-ovest e 17.030 al Nord-est) coprono più della metà delle convenzioni effettuate nel periodo di riferimento, mentre si riconfermano residuali le convenzioni rogate al Sud (9.110) e nelle Isole (4.220). Proprio in queste ultime ripartizioni si osservano tuttavia più importanti segnali di recupero rispetto al III trimestre del 2013 al Sud (+22,6%), nelle Isole (+21,8%) e al Centro (+16,5%), che si attestano saldamente al di sopra della media nazionale; mentre valori inferiori si osservano nel Nord-Est (+10,6%) e nel Nord-Ovest (+10,1%).

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

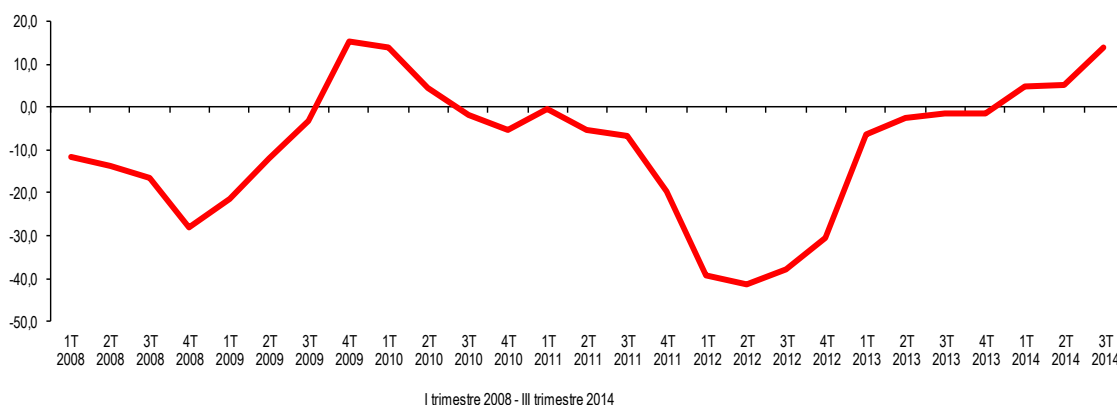
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		I-III trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013
<b>MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>								
Nord-ovest	20.676	1,8	23.999	2,5	21.421	10,1	66.096	4,6
Nord-est	15.444	5,1	17.654	2,9	17.030	10,6	50.128	6,1
Centro	14.419	11,6	16.045	9,6	14.569	16,5	45.033	12,4
Sud	8.622	3,4	9.613	10,6	9.110	22,6	27.345	11,8
Isole	3.923	2,1	4.334	2,3	4.220	21,8	12.477	8,1
<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>201.079</b>	<b>7,8</b>
<b>TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE</b>								
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		I-III trimestre 2014	
	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012	Numero	Var.% 2013/2012
Con sede nelle città metropolitane (b)	26.578	7,4	30.509	5,8	27.464	16,1	84.551	9,5
Con sede in altre città	36.506	3,3	41.136	4,6	38.886	12,4	116.528	6,7
<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>201.079</b>	<b>7,8</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.

Seguendo lo stesso andamento dei primi due trimestri del 2014, anche nel terzo trimestre la crescita tendenziale dei mutui e degli altri finanziamenti con costituzione di ipoteca immobiliare osservata negli Archivi dei grandi centri (+16,1%) è stata maggiore di quella registrata nei piccoli centri (+12,4%) (prospetto 3).

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



## 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.

**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.

**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.

**Compravendita di unità immobiliari ad uso ufficio:** categoria catastale A/10.

**Compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale:** categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

**Convenzione:** accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

**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).