

Compravendite immobiliari e mutui I trimestre 2010

Istituto
nazionale
di statistica

STATISTICHE IN BREVE

Direzione centrale comunicazione
ed editoria

Tel. +39 06.4673.2243-2244

Centro di informazione statistica

Tel. +39 06 4673.3106

Informazioni e chiarimenti

Servizio Statistiche sulle
Pubbliche Amministrazioni
Via Tuscolana, 1788

Annamaria Urbano

Tel +39 06 4673.6457

Maura Steri

Tel +39 06 4673.6451

L'Istat diffonde i dati, relativi al primo trimestre 2010, delle convenzioni contenute negli atti notarili inerenti sia la compravendita di unità immobiliari, suddivise in immobili ad uso residenziale (abitazione ed accessori) e immobili per lo svolgimento di attività economiche, sia la stipula di mutui, distinti in mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e con costituzione di ipoteca immobiliare.

Sul sito dell'Istat, all'indirizzo www.istat.it, è disponibile anche un set di tavole con dettaglio regionale e per alcuni Archivi notarili distrettuali.

Atti notarili - Compravendite di unità immobiliari

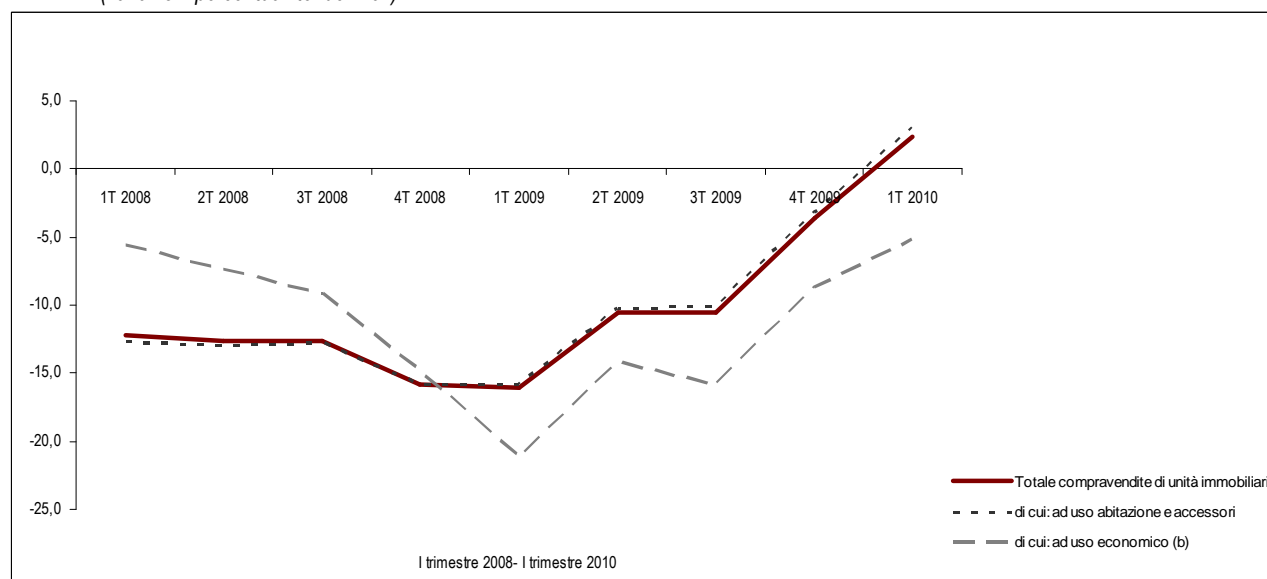
Nel primo trimestre 2010, a livello nazionale, le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari¹ sono state pari a 190.728, in aumento del 2,3 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Prospetto1). Il fenomeno mostra per la prima volta variazioni tendenziali positive dopo una fase di discesa che era iniziata nel 2007, proseguita con intensità crescente fino al primo trimestre del 2009 e rallentatasi nei trimestri successivi². È comunque importante sottolineare che il primo trimestre 2009 era stato contrassegnato dalla maggiore contrazione delle compravendite avvenuta negli ultimi anni (-16,1 per cento), per cui l'inversione di tendenza osservata nei primi tre mesi del 2010 ancora non riporta il volume delle transazioni ai valori precedenti la caduta.

Il 93,2 per cento delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (177.680) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,1 per cento (11.611) unità immobiliari ad uso economico. Considerando la tipologia di utilizzo, nel primo trimestre 2010 le compravendite di immobili ad uso residenziale crescono del 3 per cento, mentre risultavano in calo fino al trimestre precedente. Le compravendite di immobili ad uso economico continuano, invece, a registrare un andamento negativo, segnando una flessione del 5,1 per cento, decisamente inferiore rispetto a quella riscontrata nei trimestri precedenti (Figura 1).

¹ Sono comprensive delle compravendite ad uso abitazione ed accessori, ad uso economico, ad uso speciale (esclusi posti barca) e multiproprietà.

² Cfr: Istat. *Compravendite immobiliari e mutui. Anni 2007-2008 e 1° semestre 2009* (Statistiche in breve, 17 dicembre 2009). http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20091217_00/; Istat. *Compravendite immobiliari e mutui. III trimestre 2009*. (Statistiche in breve, 9 aprile 2010). http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20100409_00/; Istat. *Compravendite immobiliari e mutui. IV trimestre 2009*. (Statistiche in breve, 8 giugno 2010). http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20100608_00/

Figura 1 - Compravendite (a) di unità immobiliari per tipologia di utilizzo e trimestre – Anni 2008-2009 e I trimestre 2010
(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).

Nel primo trimestre 2010 le compravendite totali di unità immobiliari aumentano in maggior misura nel Nord-est (+3,7 per cento), il Centro e il Sud appaiono sostanzialmente in linea con il dato nazionale (rispettivamente +2,7 per cento e +2,6 per cento), mentre nel Nord-ovest e nelle Isole si hanno aumenti più contenuti (rispettivamente +1,5 per cento e +1,1 per cento).

Prospetto 1 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e ripartizione geografica - Anno 2009 e I trimestre 2010 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2009		II trimestre 2009		III trimestre 2009		IV trimestre 2009		I trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2010/2009
TOTALE										
Nord-ovest	61.065	-17,7	76.199	-10,2	55.380	-13,7	78.782	-7,0	61.969	1,5
Nord-est	36.017	-18,9	45.406	-9,0	34.472	-12,4	48.547	-4,9	37.345	3,7
Centro	38.826	-16,2	44.294	-14,3	35.378	-10,7	49.216	-1,0	39.871	2,7
Sud	33.580	-12,1	37.276	-8,5	32.745	-5,7	41.283	-0,9	34.462	2,6
Isole	16.901	-11,4	19.095	-10,5	16.825	-4,0	21.149	2,0	17.081	1,1
Italia	186.389	-16,1	222.270	-10,5	174.800	-10,5	238.977	-3,6	190.728	2,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	56.518	-17,6	70.669	-9,8	51.426	-13,1	72.779	-6,9	57.705	2,1
Nord-est	32.970	-18,0	41.805	-8,4	31.750	-11,8	44.198	-4,3	34.462	4,5
Centro	36.084	-15,6	41.404	-13,7	33.066	-10,2	45.787	-0,3	37.337	3,5
Sud	31.083	-11,8	34.339	-8,9	30.378	-5,9	38.345	-0,2	32.038	3,1
Isole	15.858	-11,8	17.986	-10,0	15.894	-3,6	19.864	1,9	16.138	1,8
Italia	172.513	-15,8	206.203	-10,2	162.514	-10,1	220.973	-3,2	177.680	3,0
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	3.876	-21,3	4.681	-15,0	3.463	-20,8	5.139	-10,0	3.693	-4,7
Nord-est	2.736	-26,9	3.196	-15,8	2.411	-20,3	3.907	-10,6	2.581	-5,7
Centro	2.530	-21,5	2.670	-18,7	2.108	-17,9	3.141	-9,7	2.336	-7,7
Sud	2.160	-18,0	2.541	-3,1	2.108	-0,3	2.571	-6,9	2.135	-1,2
Isole	936	-5,3	968	-17,4	834	-7,5	1.117	4,4	866	-7,5
Italia	12.238	-21,1	14.056	-14,2	10.924	-15,9	15.875	-8,7	11.611	-5,1

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

Lo stesso andamento si evidenzia per le compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione. Per quelle ad uso economico, invece, la diminuzione tendenziale del fenomeno, già segnalata in precedenza, è risultata inferiore alla media nazionale nel Nord-ovest (-4,7 per cento) e nel Sud (-1,2 per cento).

Nel primo trimestre 2010 le compravendite effettuate nel territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane sono caratterizzate da un tasso di crescita tendenziale (+3,3 per cento) più elevato rispetto a quello osservato nei restanti archivi notarili distrettuali (+1,6 per cento) (Prospetto 2). L'andamento è analogo per le compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione, mentre le compravendite di unità immobiliari ad uso economico mostrano una diminuzione tendenziale sensibilmente inferiore (-1,7 per cento) negli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane rispetto a quella registrata negli altri archivi notarili (-7 per cento).

Prospetto 2 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e di Archivio notarile distrettuale - Anno 2009 e I trimestre 2010 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2009		II trimestre 2009		III trimestre 2009		IV trimestre 2009		I trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2010/2009
TOTALE										
Con sede nelle città										
metropolitane (b)	79.556	-16,8	96.354	-10,7	71.196	-10,3	101.734	-2,1	82.214	3,3
Con sede in altre città	106.833	-15,6	125.916	-10,4	103.604	-10,7	137.243	-4,7	108.514	1,6
Totale	186.389	-16,1	222.270	-10,5	174.800	-10,5	238.977	-3,6	190.728	2,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città										
metropolitane (b)	74.229	-16,5	90.054	-10,3	66.468	-9,8	94.895	-1,7	77.112	3,9
Con sede in altre città	98.284	-15,2	116.149	-10,2	96.046	-10,3	126.078	-4,2	100.568	2,3
Totale	172.513	-15,8	206.203	-10,2	162.514	-10,1	220.973	-3,2	177.680	3,0
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città										
metropolitane (b)	4.368	-21,6	5.204	-15,8	4.037	-16,2	5.610	-7,8	4.294	-1,7
Con sede in altre città	7.870	-20,8	8.852	-13,1	6.887	-15,7	10.265	-9,2	7.317	-7,0
Totale	12.238	-21,1	14.056	-14,2	10.924	-15,9	15.875	-8,7	11.611	-5,1

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) 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).

Atti notarili - Stipula di mutui e concessioni di ipoteche immobiliari

Nel primo trimestre 2010 sono stati stipulati 179.654 mutui, di cui 105.900 (pari al 58,9 per cento) con costituzione di ipoteca immobiliare e 73.754 (41,1 per cento) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3). Il numero totale dei mutui è aumentato del 13,7 per cento rispetto al primo trimestre 2009, continuando così la fase di ripresa tendenziale del fenomeno iniziata negli ultimi tre mesi dello scorso anno, comunque insufficiente a recuperare i livelli antecedenti la discesa³. In particolare, nel periodo gennaio-marzo 2010 i mutui non assistiti da ipoteca immobiliare segnano un aumento tendenziale del 13,3 per cento, quelli garantiti da ipoteca immobiliare del 13,9 per cento (Figura 2).

Nel primo trimestre 2010 i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare registrano variazioni tendenziali positive inferiori alla media nazionale solo nel Nord-ovest e nel Nord-est (rispettivamente +3,8 e +8,2 per cento): gli incrementi più significativi si osservano nel Sud (+23,6 per cento) e nelle Isole (+22,3 per cento). Anche per i mutui garantiti da costituzione di ipoteca immobiliare gli incrementi rispetto al primo trimestre 2009 risultano inferiori alla media nazionale nel Nord-ovest (+10,8 per cento) e nel Nord-est (+8,2 per cento) e superiori nelle altre ripartizioni, in particolare nel Sud e nelle Isole (rispettivamente +24 e +21,6 per cento).

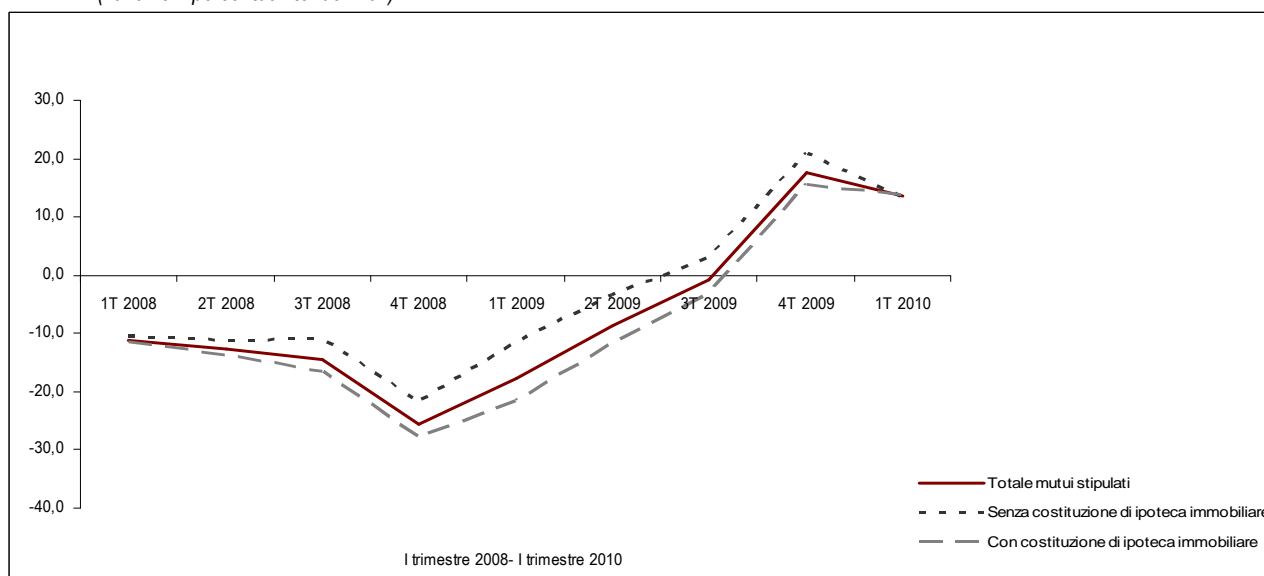
³ Cfr: nota 2.

Prospetto 3 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e ripartizione geografica - Anno 2009 e I trimestre 2010
(valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2009		II trimestre 2009		III trimestre 2009		IV trimestre 2009		I trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2010/2009
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	17.749	-2,9	22.555	3,0	18.425	-0,5	24.067	10,0	18.425	3,8
Nord-est	15.038	-3,9	19.946	8,2	17.347	10,3	20.759	16,4	16.266	8,2
Centro	16.279	-11,8	20.091	-3,4	17.484	4,6	23.574	29,0	19.322	18,7
Sud	11.806	-25,0	14.750	-18,1	13.373	-1,8	17.389	27,4	14.598	23,6
Isole	4.205	-21,7	4.999	-18,0	4.636	-0,9	6.063	41,9	5.143	22,3
Italia	65.077	-11,4	82.341	-3,4	71.265	2,9	91.852	21,0	73.754	13,3
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	30.689	-22,9	40.180	-12,9	32.894	-10,7	43.193	7,8	34.016	10,8
Nord-est	23.622	-14,4	30.826	-5,6	27.473	3,1	32.660	12,8	25.553	8,2
Centro	18.744	-21,7	23.404	-12,4	20.297	-2,0	26.452	19,7	21.770	16,1
Sud	12.988	-25,6	16.627	-15,5	15.082	3,5	19.140	29,9	16.108	24,0
Isole	6.951	-28,2	9.050	-17,7	7.963	-4,0	9.909	25,5	8.453	21,6
Italia	92.994	-21,5	120.087	-11,8	103.709	-3,1	131.354	15,5	105.900	13,9
TOTALE										
Nord-ovest	48.438	-16,6	62.735	-7,8	51.319	-7,3	67.260	8,5	52.441	8,3
Nord-est	38.660	-10,6	50.772	-0,6	44.820	5,8	53.419	14,2	41.819	8,2
Centro	35.023	-17,4	43.495	-8,5	37.781	1,0	50.026	23,9	41.092	17,3
Sud	24.794	-25,3	31.377	-16,7	28.455	0,9	36.529	28,7	30.706	23,8
Isole	11.156	-25,9	14.049	-17,8	12.599	-2,9	15.972	31,3	13.596	21,9
Italia	158.071	-17,7	202.428	-8,6	174.974	-0,8	223.206	17,7	179.654	13,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

Figura 2 - Mutui stipulati (a) per costituzione di ipoteca immobiliare e trimestre – Anni 2008-2009 e I trimestre 2010
(variazioni percentuali tendenziali)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Nel primo trimestre 2010 l'aumento tendenziale dei mutui stipulati sul territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane (rispettivamente +14,3 per cento per i mutui senza ipoteca e +15,1 per cento per quelli garantiti da ipoteca immobiliare) risulta, se pur di poco,

superiore rispetto al valore osservato nei restanti archivi notarili distrettuali (rispettivamente +12,7 per cento e +13,1 per cento) (Prospetto 4).

Prospetto 4 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e tipologia di Archivio notarile distrettuale - Anno 2009 e I trimestre 2010 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2009		II trimestre 2009		III trimestre 2009		IV trimestre 2009		I trimestre 2010	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2010/2009
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città										
metropolitane (b)	25.492	-14,2	31.698	-8,6	26.348	-1,9	36.116	19,8	29.136	14,3
Con sede in altre città	39.585	-9,6	50.643	0,2	44.917	5,9	55.736	21,8	44.618	12,7
Totale	65.077	-11,4	82.341	-3,4	71.265	2,9	91.852	21,0	73.754	13,3
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città										
metropolitane (b)	37.024	-24,4	47.218	-15,8	39.350	-7,6	52.795	15,1	42.611	15,1
Con sede in altre città	55.970	-19,5	72.869	-9,0	64.359	-0,2	78.559	15,7	63.289	13,1
Totale	92.994	-21,5	120.087	-11,8	103.709	-3,1	131.354	15,5	105.900	13,9
TOTALE										
Con sede nelle città										
metropolitane (b)	62.516	-20,6	78.916	-13,1	65.698	-5,4	88.911	17,0	71.747	14,8
Con sede in altre città	95.555	-15,6	123.512	-5,5	109.276	2,2	134.295	18,1	107.907	12,9
Totale	158.071	-17,7	202.428	-8,6	174.974	-0,8	223.206	17,7	179.654	13,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta presso tutti i notai in esercizio, 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 rilevazione⁴ 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 (fabbricati rurali; unità immobiliari ad uso ufficio; ad uso artigianale, commerciale ed industriale; 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. Fanno parte, infine, della categoria "Atti di natura obbligatoria" le convenzioni relative alla stipula di mutui, finanziamenti ed aperture di credito non assistiti da costituzione di ipoteca immobiliare.

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 distrettuali⁵.

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. La cessione di quote di proprietà è trattata a fini statistici come l'intero e, pertanto, sia la vendita di un intero immobile sia la vendita di una quota (o più quote simultaneamente) danno luogo alla rilevazione di una convenzione.

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 abitazione ed accessori: categorie catastali A (esclusa A/10) e C (escluse C/1 e C/3).

Compravendita di unità immobiliari ad 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).

Compravendita di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca): categoria catastale B.

Compravendita di multiproprietà: acquisizione di quote frazionate di immobili connesse a godimento turnario.

⁴ Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".

⁵ 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).

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.

Mutui senza costituzione di ipoteca: convenzioni relative a mutui, finanziamenti ed aperture di credito. È una categoria relativa soltanto a mutui, finanziamenti ed aperture di credito “chirografari” (non assistiti da alcuna tipologia di garanzia reale o personale) o assistiti da garanzie personali o reali (escluse le immobiliari) contestualmente create (ad esempio, fideiussione o pegno).