

I trimestre 2012

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E MUTUI

■ Nel primo trimestre 2012 le compravendite di unità immobiliari (154.813) sono diminuite del 16,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

■ Il 92,9% delle convenzioni ha riguardato immobili per abitazione, il 6,3% unità immobiliari ad uso economico.

■ Rispetto al primo trimestre 2011, le compravendite di immobili ad uso residenziale sono diminuite del 17,2%, quelle di immobili ad uso economico dell'11,8%.

■ Per entrambe le tipologie di utilizzo si registrano variazioni tendenziali negative in tutte le ripartizioni territoriali e le diminuzioni più marcate si osservano al Centro (-21% per le compravendite ad uso residenziale e -22,4% per quelle ad uso economico).

■ Le compravendite ad uso residenziale diminuiscono in minor misura al Sud (-14,7%) mentre per quelle ad uso economico è il Nord-ovest a registrare la flessione tendenziale più contenuta (-1,9%).

■ Per le compravendite ad uso residenziale la diminuzione tendenziale registrata nei grandi centri (-17,1%) è lievemente inferiore rispetto a quella osservata nei centri minori (-17,3%).

■ Le compravendite ad uso economico mostrano un calo tendenziale più marcato nelle città metropolitane (-13,5%) e minore, pari al -10,8%, nelle altre città.

■ Nel primo trimestre 2012 i mutui (92.415 in totale) sono diminuiti del 49,6% rispetto al primo trimestre 2011. In particolare, i mutui con costituzione di ipoteca immobiliare (64.116) hanno registrato una flessione tendenziale del 39,2%, quelli non garantiti da ipoteca immobiliare (28.299) sono diminuiti del 63,6%.

■ Tutte le ripartizioni territoriali mostrano variazioni tendenziali negative per entrambe le tipologie di mutuo.

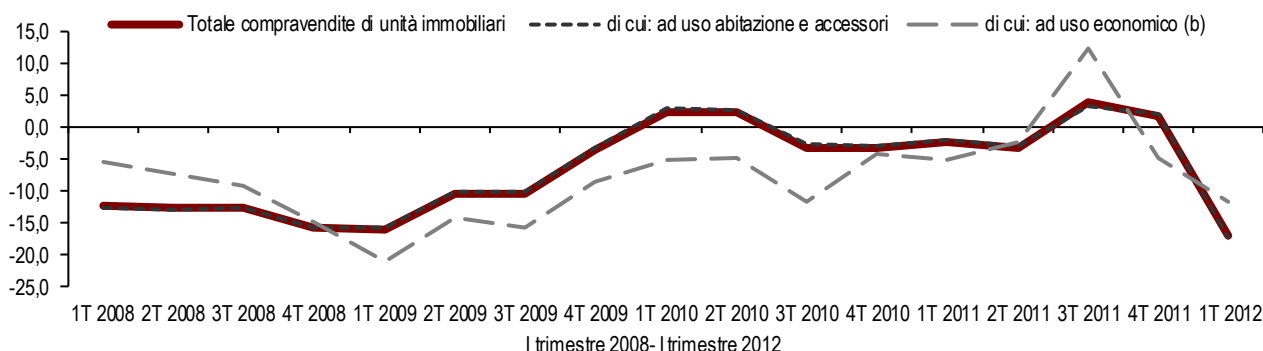
■ Per i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare è il Centro (-74,5%) a registrare la flessione tendenziale più marcata.

■ Per i mutui garantiti da ipoteca immobiliare il calo tendenziale maggiore si registra nelle Isole (-45,8%).

■ La diminuzione tendenziale dei mutui osservata sul territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane (-67% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e -40,1% per i mutui garantiti da ipoteca) è maggiore di quella registrata nei restanti archivi (rispettivamente -61,2% e -38,6%).

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

Anni 2008-2011 e I trimestre 2012, 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 2012 diminuiscono le compravendite di unità immobiliari

Nel primo trimestre 2012 le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari¹ sono risultate pari a 154.813, in diminuzione del 16,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Prospetto 1 e Figura 1).

Il 92,9% delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (143.868) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,3% (9.700) unità immobiliari ad uso economico. Considerando la tipologia di utilizzo, nel periodo compreso tra gennaio e marzo del 2012 le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 17,2% rispetto al primo trimestre del 2011, quelle di unità immobiliari ad uso economico registrano un calo tendenziale dell'11,8%.

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. Anno 2011 e I trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		IV trimestre 2011		I trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE										
Nord-ovest	61.768	-0,3	73.871	-2,5	58.021	4,0	78.760	1,2	52.675	-14,7
Nord-est	36.425	-2,5	43.112	-4,6	35.655	2,3	48.046	-1,0	29.927	-17,8
Centro	39.481	-1,0	45.338	-3,3	35.943	2,0	48.282	3,0	31.202	-21,0
Sud	32.098	-6,9	36.766	-8,1	30.279	4,7	39.774	2,9	27.532	-14,2
Isole	16.452	-3,7	20.818	8,2	15.746	11,5	20.123	4,6	13.477	-18,1
Italia	186.224	-2,4	219.905	-3,2	175.644	4,0	234.985	1,7	154.813	-16,9
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	57.743	0,1	68.889	-2,3	53.903	3,3	73.267	1,7	48.876	-15,4
Nord-est	33.492	-2,8	39.941	-4,4	32.988	1,9	44.279	0,0	27.483	-17,9
Centro	37.053	-0,8	42.617	-3,1	33.787	1,9	45.296	3,7	29.283	-21,0
Sud	29.929	-6,6	34.125	-8,4	28.055	3,7	37.059	3,1	25.534	-14,7
Isole	15.562	-3,6	19.458	7,6	14.830	10,9	18.804	3,8	12.692	-18,4
Italia	173.779	-2,2	205.030	-3,1	163.563	3,4	218.705	2,1	143.868	-17,2
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	3.368	-8,8	4.220	-4,1	3.665	14,6	4.737	-5,6	3.304	-1,9
Nord-est	2.652	2,8	2.817	-5,0	2.424	10,1	3.375	-12,3	2.164	-18,4
Centro	2.259	-3,3	2.493	-4,8	1.973	1,6	2.712	-8,6	1.754	-22,4
Sud	1.923	-9,9	2.335	-2,6	1.973	19,3	2.445	3,2	1.773	-7,8
Isole	798	-7,9	1.192	18,7	822	24,2	1.204	20,4	705	-11,7
Italia	11.000	-5,3	13.057	-2,5	10.857	12,4	14.473	-4,8	9.700	-11,8

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

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

Nel primo trimestre 2012, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, si registrano variazioni tendenziali negative in tutte le ripartizioni territoriali per entrambe le tipologie di compravendita. Le compravendite di unità immobiliari in totale diminuiscono in maggior misura al Centro (-21%), nelle Isole (-18,1%) e nel Nord-est (-17,8%); le diminuzioni tendenziali registrate al Nord-ovest (-14,7%) e al Sud (-14,2%) sono più contenute ed inferiori a quella media nazionale (-16,9%). L'andamento è analogo per le compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori.

Anche per le compravendite ad uso economico è il Centro (-22,4%) a registrare il calo tendenziale più marcato; è superiore a quella media nazionale (-11,8%) la diminuzione osservata al Nord-est (-18,4%), mentre le flessioni minori, e sensibilmente al di sotto della media nazionale, si registrano al Sud (-7,8%) e, in particolare, nel Nord-est (-1,9%). È sostanzialmente in linea con il dato nazionale la variazione tendenziale negativa osservata nelle Isole (-11,7%).

Nel primo trimestre 2012, per le compravendite ad uso residenziale la flessione tendenziale registrata nei grandi centri (-17,1%) è lievemente inferiore rispetto a quella osservata nei centri minori (-17,3%). Le compravendite ad uso economico, invece, mostrano una diminuzione più marcata nelle città metropolitane (-13,5%) e più contenuta, pari al -10,8%, nelle altre città (Prospetto 2).

PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2011 e I trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		IV trimestre 2011		I trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	82.354	0,2	96.863	-2,3	73.966	4,1	100.390	1,7	68.429	-16,9
Con sede in altre città	103.870	-4,3	123.042	-3,9	101.678	3,9	134.595	1,6	86.384	-16,8
Totale	186.224	-2,4	219.905	-3,2	175.644	4,0	234.985	1,7	154.813	-16,9
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	77.437	0,4	91.128	-1,8	69.230	3,5	94.184	2,2	64.172	-17,1
Con sede in altre città	96.342	-4,2	113.902	-4,1	94.333	3,4	124.521	2,1	79.696	-17,3
Totale	173.779	-2,2	205.030	-3,1	163.563	3,4	218.705	2,1	143.868	-17,2
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	4.124	-4,0	4.769	-6,0	4.054	11,8	5.251	-4,8	3.568	-13,5
Con sede in altre città	6.876	-6,0	8.288	-0,3	6.803	12,7	9.222	-4,8	6.132	-10,8
Totale	11.000	-5,3	13.057	-2,5	10.857	12,4	14.473	-4,8	9.700	-11,8

(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).

In diminuzione i mutui rispetto al primo trimestre 2011

Nel primo trimestre 2012 sono stati stipulati 92.415 mutui, di cui 64.116 (pari al 69,4%) con costituzione di ipoteca immobiliare e 28.299 (30,6%) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3 e Figura 2). Rispetto al primo trimestre 2011 il numero totale dei mutui è diminuito del 49,6%. I mutui con costituzione di ipoteca immobiliare mostrano una diminuzione tendenziale del 39,2%, mentre maggiore (pari al 63,6%) risulta quella registrata dai mutui non garantiti da ipoteca immobiliare.

Nel primo trimestre 2012, tutte le ripartizioni territoriali mostrano variazioni tendenziali negative

per entrambe le tipologie di mutuo. Per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare è il Centro, con una diminuzione tendenziale del 74,5%, a registrare la flessione più marcata; il calo minore si rileva nelle Isole (-53,9%). Sono inferiori a quella media nazionale (-63,6%) le variazioni tendenziali osservate al Nord-est (-61,4%), al Sud (-60,8%) e al Nord-ovest (-59,7%).

Per i mutui garantiti da ipoteca immobiliare il calo tendenziale maggiore si registra nelle Isole (-45,8%) ed è superiore a quella media nazionale (-39,2%) anche la diminuzione tendenziale osservata al Sud (-41,3%); inferiori sono le flessioni osservate nel Centro (-37,8%) e nel Nord-est (-36,8%). In linea con il dato medio nazionale è la diminuzione osservata nel Nord-ovest (-39,2%).

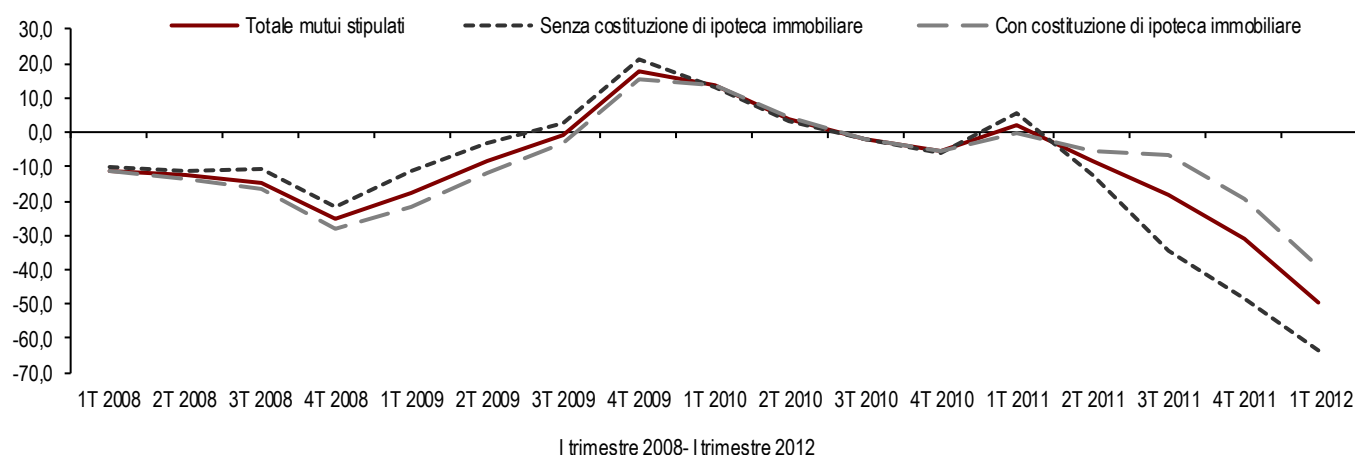
PROSPETTO 3. MUTUI STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA.
Anno 2011e I trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		IV trimestre 2011		I trimestre 2012	
	Var. %		Var. %		Var. %		Var. %		Var. %	
	Numero	2011/2010	Numero	2011/2010	Numero	2011/2010	Numero	2011/2010	Numero	2012/2011
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	21.532	16,9	19.773	-11,9	13.525	-26,0	14.244	-40,0	8.674	-59,7
Nord-est	16.353	0,5	15.131	-20,9	9.697	-40,0	10.133	-48,3	6.311	-61,4
Centro	19.618	1,5	18.168	-14,5	10.240	-41,8	7.900	-62,7	4.999	-74,5
Sud	14.883	2,0	14.159	-14,6	8.455	-35,8	8.740	-45,7	5.832	-60,8
Isole	5.383	4,7	7.409	29,9	3.649	-19,3	3.670	-35,7	2.483	-53,9
Italia	77.769	5,4	74.640	-12,3	45.566	-34,6	44.687	-48,2	28.299	-63,6
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	35.319	3,8	39.567	-5,7	31.325	-6,9	34.638	-18,2	21.462	-39,2
Nord-est	24.864	-2,7	27.914	-9,6	23.833	-8,5	24.678	-20,2	15.702	-36,8
Centro	21.338	-2,0	22.842	-7,4	19.391	-3,9	20.629	-15,0	13.263	-37,8
Sud	15.321	-4,9	17.151	-7,0	13.618	-6,4	13.191	-24,1	9.001	-41,3
Isole	8.643	2,2	11.360	19,3	6.932	-8,0	6.886	-27,9	4.688	-45,8
Italia	105.485	-0,4	118.834	-5,3	95.099	-6,7	100.022	-19,6	64.116	-39,2
TOTALE										
Nord-ovest	56.851	8,4	59.340	-7,9	44.850	-13,6	48.882	-26,0	30.136	-47,0
Nord-est	41.217	-1,4	43.045	-13,9	33.530	-20,6	34.811	-31,1	22.013	-46,6
Centro	40.956	-0,3	41.010	-10,7	29.631	-21,6	28.529	-37,2	18.262	-55,4
Sud	30.204	-1,6	31.310	-10,6	22.073	-20,4	21.931	-34,5	14.833	-50,9
Isole	14.026	3,2	18.769	23,3	10.581	-12,2	10.556	-30,8	7.171	-48,9
Italia	183.254	2,0	193.474	-8,1	140.665	-18,1	144.709	-31,3	92.415	-49,6

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 2. MUTUI STIPULATI (a) PER COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.

Anni 2008-2011 e I trimestre 2012, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Nel primo trimestre 2012 la diminuzione tendenziale dei mutui osservata sul territorio di competenza degli archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane (-67% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e -40,1% per i mutui garantiti da ipoteca) è maggiore di quella registrata nei restanti archivi (rispettivamente -61,2% e -38,6%) (Prospetto 4).

PROSPETTO 4. MUTUI STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2011 e I trimestre 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		IV trimestre 2011		I trimestre 2012	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2012/2011
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	32.256	10,7	29.911	-11,6	18.591	-31,0	16.896	-51,1	10.639	-67,0
Con sede in altre città	45.513	2,0	44.729	-12,7	26.975	-37,0	27.791	-46,3	17.660	-61,2
Totale	77.769	5,4	74.640	-12,3	45.566	-34,6	44.687	-48,2	28.299	-63,6
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	44.467	4,4	48.720	-4,3	38.096	-5,2	41.711	-17,3	26.650	-40,1
Con sede in altre città	61.018	-3,6	70.114	-6,0	57.003	-7,7	58.311	-21,2	37.466	-38,6
Totale	105.485	-0,4	118.834	-5,3	95.099	-6,7	100.022	-19,6	64.116	-39,2
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	76.723	6,9	78.631	-7,2	56.687	-15,5	58.607	-31,0	37.289	-51,4
Con sede in altre città	106.531	-1,3	114.843	-8,7	83.978	-19,7	86.102	-31,5	55.126	-48,3
Totale	183.254	2,0	193.474	-8,1	140.665	-18,1	144.709	-31,3	92.415	-49,6

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

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 distrettuali².

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.

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.

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). Questa tipologia di mutuo riguarda anche l'acquisto di beni e servizi funzionali all'attività aziendale, e consiste in finanziamenti di medio periodo. 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.

² 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 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 rilevazione³ 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.

³ Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".