

I trimestre 2015

## MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

■ Nel I trimestre 2015 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari tornano a registrare variazioni tendenziali negative (-3,6%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

■ La flessione interessa tutti i comparti immobiliari; si attesta al -3,5% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori (+1,5% nel I trimestre 2014) e al -5,5% per quelli ad uso economico (+1,6% nel I trimestre 2014).

■ Il calo registrato va letto anche alla luce dell'entrata in vigore (1° gennaio 2014) del nuovo e più favorevole regime delle imposte di registro (ipotecaria e catastale) applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. Tale regime ha, infatti, indotto un aumento dei volumi di scambio nel I trimestre 2014 e un conseguente effetto depressivo nel confronto con il primo trimestre dell'anno in corso.

■ Nel I trimestre 2015 sono 135.675 le convenzioni notarili per compravendite di proprietà di unità immobiliari. Il 93,3% ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (126.541), il 6,2% unità immobiliari ad uso economico (8.371) e lo 0,5% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (763).

■ A livello territoriale, la flessione delle compravendite coinvolge tutte le aree del Paese ma è particolarmente accentuata al Centro (-6,5%), nelle Isole (-4,9%) e nel Nord-Ovest (-4,1%).

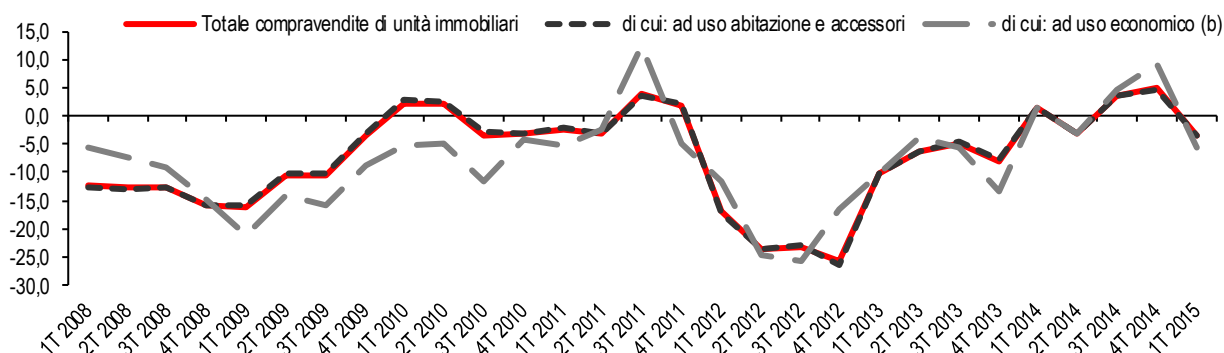
■ Variazioni positive si registrano al Nord-Est nel settore dell'abitativo ed accessori (+0,5%) e al Centro (+2,8%) e nelle Isole (+1,6%) nel comparto economico.

■ Nel settore dell'abitativo ed accessori sono gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane a subire la riduzione maggiore (-4,4% a fronte del -2,7% dei piccoli Centri), mentre nel comparto dell'economico la caduta è più significativa nei piccoli centri (-8,7% contro il -0,4% dei grandi archivi).

■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (68.161 in tutto) mostrano invece una crescita tendenziale in rallentamento ma comunque pari all'8,1% rispetto allo stesso periodo del 2014.

■ Variazioni positive delle convenzioni notarili per mutui si registrano in tutte le ripartizioni geografiche, fra le quali spicca il +15,7% del Sud, e il +8,3% degli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane.

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni 2008 – 2014 e I trimestre 2015, 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).

## Di nuovo in flessione le compravendite di unità immobiliari

Dopo due trimestri consecutivi di crescita in tutti i comparti immobiliari, nel I trimestre 2015 le convenzioni di compravendita per unità ad uso abitazione ed accessori e ad uso economico registrano variazioni tendenziali negative, ridimensionando il recupero di volumi osservato nell'intero anno 2014.

Nel complesso del settore immobiliare, le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà sono diminuite del 3,6% nel I trimestre dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2014 (+1,3% nel I trimestre 2014 confrontato a un anno prima), flessione pressoché simmetrica a quella riscontrata per i passaggi di proprietà di immobili ad uso abitazione, pari a -3,5%, a fronte del +1,5% osservato nel I trimestre 2014. I trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico registrano una caduta più marcata, pari a -5,5% (+1,6% nel I trimestre 2014) (Prospetto 1 e Figura 1).

**PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA.** Anno 2014 e I trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		I trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2015/2014
<b>TOTALE</b>										
Nord-ovest	46.359	-0,7	51.730	-2,9	42.425	2,3	56.417	4,0	44.438	-4,1
Nord-est	27.819	3,6	30.959	-0,5	27.649	3,6	35.066	4,6	27.791	-0,1
Centro	29.871	8,1	31.401	-2,1	27.287	5,9	34.203	6,9	27.917	-6,5
Sud	24.921	-2,9	26.127	-5,3	24.279	3,2	29.112	5,8	24.359	-2,3
Isole	11.746	-2,7	11.777	-8,3	11.625	4,6	13.658	3,0	11.170	-4,9
<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>168.456</b>	<b>4,9</b>	<b>135.675</b>	<b>-3,6</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>										
Nord-ovest	43.042	-0,3	48.371	-2,6	39.551	2,5	52.161	3,9	41.476	-3,6
Nord-est	25.709	3,8	28.744	-0,5	25.816	4,5	32.208	4,7	25.829	0,5
Centro	28.151	8,9	29.551	-1,7	25.566	5,2	31.676	5,9	26.090	-7,3
Sud	23.031	-3,4	24.237	-5,4	22.594	2,9	26.993	5,9	22.612	-1,8
Isole	11.139	-2,7	10.930	-9,7	10.983	3,9	12.871	3,0	10.534	-5,4
<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>155.909</b>	<b>4,8</b>	<b>126.541</b>	<b>-3,5</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>										
Nord-ovest	3.003	0,8	3.023	-3,2	2.578	1,4	3.813	7,7	2.694	-10,3
Nord-est	1.977	4,3	2.034	-1,2	1.722	-3,6	2.685	4,8	1.831	-7,4
Centro	1.623	-2,7	1.714	-5,1	1.598	16,6	2.313	24,6	1.668	2,8
Sud	1.689	2,9	1.634	-6,4	1.482	5,6	1.884	5,2	1.601	-5,2
Isole	568	5,8	721	4,5	591	17,7	716	2,7	577	1,6
<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>11.411</b>	<b>9,2</b>	<b>8.371</b>	<b>-5,5</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

La flessione va letta anche alla luce dell'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo e più favorevole regime delle imposte di registro (ipotecaria e catastale) applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. Tale regime aveva infatti indotto un significativo aumento dei volumi di scambio nel I trimestre del 2014, che ha provocato un effetto depressivo sul confronto con il I trimestre del 2015.

Nel I trimestre 2015 sono 135.675 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il 93,3% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (126.541), il 6,2% unità immobiliari ad uso economico (8.371) e lo 0,5% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (763).

Le variazioni tendenziali per trasferimenti di proprietà immobiliari, sia complessivamente considerate sia riferite alle differenti categorie catastali, mostrano segnali di peggioramento in quasi tutte le ripartizioni geografiche. Per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari i cali più consistenti rispetto alla media nazionale si registrano al Centro (-6,5%), nelle Isole (-4,9%) e nel Nord-Ovest (-4,1%), mentre variazioni negative più contenute del valore medio nazionale si osservano al Nord-Est (-0,1%) e al Sud (-2,3%).

Considerando il solo comparto dell'abitativo ed accessori, decrementi superiori alla media nazionale caratterizzano l'andamento immobiliare del Centro (-7,3%), delle Isole (-5,4%) e del Nord-Ovest (-3,6%); diminuzioni più contenute si registrano al Sud (-1,8%) mentre il Nord-Est è l'unica ripartizione territoriale a chiudere in positivo il trimestre (+0,5%).

**PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2014 e I trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		I trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2015/2014
<b>TOTALE</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	63.885	3,4	69.194	-3,0	58.290	5,3	75.190	6,5	61.236	-4,2
Con sede in altre città	76.831	-0,3	82.800	-3,2	74.975	2,4	93.266	3,7	74.439	-3,1
<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>168.456</b>	<b>4,9</b>	<b>135.675</b>	<b>-3,6</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	70.216	6,2	57.402	-4,4
Con sede in altre città	71.020	-0,3	76.883	-3,1	69.823	2,8	85.693	3,6	69.139	-2,7
<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>155.909</b>	<b>4,8</b>	<b>126.541</b>	<b>-3,5</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	4.313	15,3	3.374	-0,4
Con sede in altre città	5.473	-0,1	5.518	-4,5	4.781	-0,9	7.098	5,8	4.997	-8,7
<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>11.411</b>	<b>9,2</b>	<b>8.371</b>	<b>-5,5</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).

Nel comparto delle unità immobiliari ad uso economico flessioni di una certa entità si osservano al Nord-Ovest (-10,3%), al Nord-Est (-7,4%) e al Sud (-5,2%). Al contrario, Centro (+2,8%) e Isole (+1,6%) chiudono in positivo il I trimestre del 2015.

Considerando la dimensione dei comuni, la flessione su base tendenziale delle compravendite immobiliari complessive è decisamente superiore nei grandi centri (-4,2%) rispetto a quella osservata nei centri minori (-3,1%).

Andamento analogo si rileva per le compravendite ad uso abitazione e accessori, che mostrano una diminuzione più marcata nelle città metropolitane (-4,4%) e più contenuta nei piccoli centri (-2,7%); nel caso dei trasferimenti di proprietà ad uso economico sono invece gli Archivi dei piccoli Centri a soffrire di più rispetto a quelli di maggiore dimensione (-8,7% e -0,4% rispettivamente) (Prospetto 2).

## In aumento mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni

Variazioni ancora positive, di converso, si registrano per le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: sono 68.161 nel I trimestre del 2015, l'8,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2014 (Prospetto 3 e figura 2).

**PROSPETTO 3. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. Anno 2014 e I trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		I trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2015/2014
<b>MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>										
Nord-ovest	20.676	1,8	23.999	2,5	21.421	10,1	25.687	10,8	22.055	6,7
Nord-est	15.444	5,1	17.654	2,9	17.030	10,6	19.737	10,8	16.880	9,3
Centro	14.419	11,6	16.045	9,6	14.569	16,5	16.848	13,8	15.042	4,3
Sud	8.622	3,4	9.613	10,6	9.110	22,6	10.248	18,7	9.976	15,7
Isole	3.923	2,1	4.334	2,3	4.220	21,8	4.848	20,0	4.208	7,3
<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>77.368</b>	<b>13,0</b>	<b>68.161</b>	<b>8,1</b>
<b>TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE</b>										
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2014		II trimestre 2014		III trimestre 2014		IV trimestre 2014		I trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2014/2013	Numero	Var.% 2015/2014
Con sede nelle città metropolitane (b)	26.578	7,4	30.509	5,8	27.464	16,1	32.392	14,8	28.774	8,3
Con sede in altre città	36.506	3,3	41.136	4,6	38.886	12,4	44.976	11,7	39.387	7,9
<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>77.368</b>	<b>13,0</b>	<b>68.161</b>	<b>8,1</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

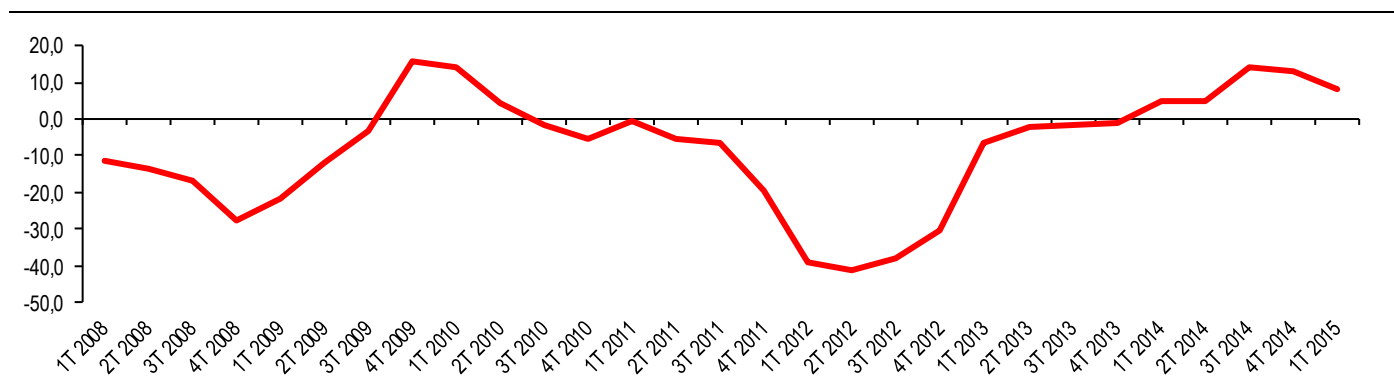
(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali : Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

Gli aumenti riguardano tutte le ripartizioni geografiche (+7,3% le Isole, +6,7% il Nord-Ovest e +4,3% il Centro) ma sono il Sud (+15,7%) e il Nord-Est (+9,3%) a mettere a segno una crescita superiore alla media nazionale.

Infine, gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane registrano un aumento più marcato, pari a +8,3%, rispetto agli Archivi dei Centri minori (+7,9%).

**FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.**

Anni 2008-2014 e I trimestre 2015, variazioni percentuali tendenziali



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 distrettuali<sup>1</sup>.

**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, finanziamenti ed altre obbligazioni 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).

## 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, 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 rilevazione<sup>2</sup> 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.

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