

IV trimestre 2012

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

■ Nel IV trimestre 2012 sono 174.599 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari (-25,7% rispetto allo stesso periodo del 2011).

■ Sia le convenzioni notarili relative ai passaggi di proprietà di immobili ad uso abitazione ed accessori sia quelle che riguardano le unità immobiliari ad uso economico registrano variazioni tendenziali negative (rispettivamente -26,4% e -16,6%).

■ Il 92,2% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili per abitazione (161.007), il 6,9% unità immobiliari ad uso economico (12.073) e lo 0,9% (1.519) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà.

■ Le convenzioni per trasferimenti di proprietà immobiliari registrano flessioni tendenziali in tutte le ripartizioni geografiche con picchi sopra la media nel Centro (-27,5%) per le unità ad uso abitazione ed accessori e nelle Isole (-34,5%) per le unità immobiliari ad uso economico.

■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulate con banche o soggetti diversi dalle banche (69.369) confermano una variazione tendenziale negativa (-30,6%) in linea con i primi tre trimestri, chiudendo l'anno con una netta flessione sul 2011 del 37,4%.

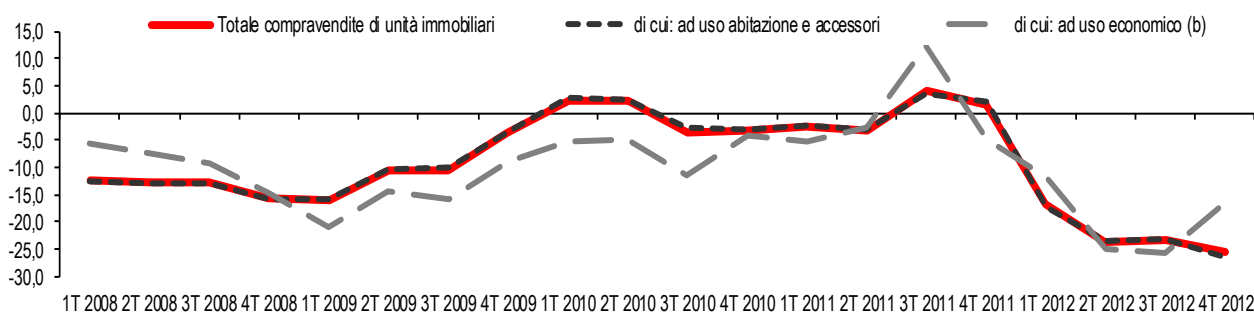
■ L'anno 2012 si chiude con un numero complessivo di convenzioni per trasferimenti di proprietà immobiliare pari a 632.117, in caduta del 22,6% rispetto alle convenzioni rogate nel 2011 e del 43,2% rispetto al 2006 (considerato l'anno spartiacque per la tenuta complessiva del mercato immobiliare rilevata dalle statistiche di fonte notarile).

■ Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (587.330) diminuiscono del 22,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; quelle di unità immobiliari ad uso economico (39.654) del 19,7%.

■ Nel complesso, il 2012 fa registrare una flessione tendenziale in tutte le ripartizioni geografiche. Le Isole, in particolare, mostrano sia per il settore dell'abitativo ed accessori (-24,5%) che per quello economico (-30,6%) i decrementi più consistenti.

■ Rispetto al 2006, le convenzioni notarili per i mutui con costituzione di ipoteca immobiliare diminuiscono del 54,7%. Sono in particolare le Isole (-46,9%) e il Sud (-40,5%) a registrare una maggiore contrazione dei finanziamenti.

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni 2008 – 2012, variazioni percentuali tendenziali



I trimestre 2008 - IV trimestre 2012

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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



In netto calo le convenzioni per i trasferimenti di proprietà di unità immobiliari

Nel IV trimestre 2012, il numero complessivo delle convenzioni per i trasferimenti di proprietà di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori, ad uso economico, ad uso speciale nonché delle multiproprietà (esclusi i posti barca) è stato di 174.599, in netta diminuzione rispetto allo stesso trimestre del 2011 (-25,7%) (Prospetto 1). Il 92,2% delle convenzioni per i trasferimenti di proprietà ha riguardato immobili per abitazione (161.007), il 6,9% unità immobiliari ad uso economico (12.073) e lo 0,9% (1.519) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca).

Si osserva un andamento negativo delle variazioni tendenziali tanto per le unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (-26,4%) quanto per le unità immobiliari ad uso economico (-16,6%).

Sempre nel IV trimestre tutte le ripartizioni geografiche presentano, sul totale delle convenzioni per passaggi di proprietà immobiliare di qualsiasi tipo, flessioni più consistenti della media nazionale (-25,7%) ad eccezione del Sud (-22,5%). In particolare, per le convenzioni che riguardano la compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori, nel Sud (-23%) e nelle Isole (-25,5%) si registrano variazioni tendenziali inferiori al dato nazionale (-26,4%) a fronte di diminuzioni più nette nel Nord-Est (-26,8%), Nord-Ovest (-27,4%) e Centro (-27,5%). Al contrario, le convenzioni per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari ad uso economico registrano un calo tendenziale più marcato nelle Isole (-34,5%).

L'anno 2012 si chiude con un numero complessivo di convenzioni per trasferimenti di proprietà immobiliari pari a 632.117, in calo del 22,6% rispetto a quelle rogate nel 2011, e del 43,2% rispetto al 2006 (anno spartiacque per la tenuta complessiva del mercato immobiliare rilevata dalle statistiche di fonte notarile).

Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (587.330) hanno registrato, nel 2012, una flessione tendenziale del 22,8%, leggermente più marcata rispetto a quella delle convenzioni di compravendita delle unità immobiliari ad uso economico (-19,7%). Le Isole (-24,5%), il Nord-Est (-24,4%) e il Centro (-23,9%) hanno sofferto contrazioni di trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso abitazione ed accessori superiori alla media nazionale, mentre per i trasferimenti ad uso economico sono le Isole (-30,6%) e il Centro (-20,9%) ad aver fatto registrare le variazioni negative più marcate (Prospetto 1).

Ponendo il 2006 come anno base, è possibile osservare come per il complesso delle convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari i numeri indice siano andati gradualmente decrescendo, scendendo dal 94,6 del 2007 fino al 56,9 del 2012 per i trasferimenti ad uso abitativo ed accessori nonché dal 99,9 del 2007 al 57,5 per i trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico (Prospetto 2).


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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		IV trimestre 2012		Totale 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE										
Nord-ovest	52.675	-14,7	57.151	-22,6	43.671	-24,7	57.899	-26,5	211.396	-22,4
Nord-est	29.927	-17,8	31.868	-26,1	26.582	-25,4	35.669	-25,8	124.046	-24,0
Centro	31.202	-21,0	34.843	-23,1	27.529	-23,4	35.333	-26,8	128.907	-23,7
Sud	27.532	-14,2	29.455	-19,9	25.025	-17,4	30.808	-22,5	112.820	-18,8
Isole	13.477	-18,1	14.404	-30,8	12.177	-22,7	14.890	-26,0	54.948	-24,9
Italia	154.813	-16,9	167.721	-23,7	134.984	-23,1	174.599	-25,7	632.117	-22,6
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	48.876	-15,4	53.335	-22,6	40.673	-24,5	53.180	-27,4	196.064	-22,7
Nord-est	27.483	-17,9	29.471	-26,2	24.497	-25,7	32.420	-26,8	113.871	-24,4
Centro	29.283	-21,0	32.753	-23,1	25.850	-23,5	32.857	-27,5	120.743	-23,9
Sud	25.534	-14,7	27.422	-19,6	23.317	-16,9	28.532	-23,0	104.805	-18,9
Isole	12.692	-18,4	13.571	-30,3	11.566	-22,0	14.018	-25,5	51.847	-24,5
Italia	143.868	-17,2	156.552	-23,6	125.903	-23,0	161.007	-26,4	587.330	-22,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	3.304	-1,9	3.283	-22,2	2.601	-29,0	4.079	-13,9	13.267	-17,0
Nord-est	2.164	-18,4	2.136	-24,2	1.851	-23,6	2.908	-13,8	9.059	-19,6
Centro	1.754	-22,4	1.877	-24,7	1.548	-21,5	2.281	-15,9	7.460	-20,9
Sud	1.773	-7,8	1.786	-23,5	1.505	-23,7	2.016	-17,5	7.080	-18,4
Isole	705	-11,7	734	-38,4	560	-31,9	789	-34,5	2.788	-30,6
Italia	9.700	-11,8	9.816	-24,8	8.065	-25,7	12.073	-16,6	39.654	-19,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO.

Anni 2006-2012, valori assoluti e numeri indici base 2006=100

TIPOLOGIA DI UTILIZZO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
VALORI ASSOLUTI							
Totale	1.112.725	1.055.585	913.925	822.436	817.963	816.758	632.117
Di cui: ad uso abitazione ed accessori	1.032.512	976.953	843.466	762.203	761.519	761.077	587.330
Di cui: ad uso economico (b)	68.921	68.827	62.258	53.093	49.862	49.387	39.654
INDICI							
Totale	100,0	94,9	82,1	73,9	73,5	73,4	56,8
Di cui: ad uso abitazione ed accessori	100,0	94,6	81,7	73,8	73,8	73,7	56,9
Di cui: ad uso economico (b)	100,0	99,9	90,3	77,0	72,3	71,7	57,5

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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


**COMPRAVENDITE
IMMOBILIARI E MUTUI**

Nel IV trimestre 2012 sono stati in particolare gli Archivi Notarili Distrettuali con sede nei comuni più piccoli a registrare il calo più significativo di convenzioni per trasferimenti complessivi di unità immobiliari (-27,3%) a fronte di una più contenuta – ma altrettanto netta – diminuzione registrata dagli Archivi notarili con sede nelle città metropolitane (-23,5%). La flessione maggiore si osserva sia per i trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (-28,1%) sia per quelle ad uso economico (-17,9%) (Prospetto 3).

Il 2012 si segnala, anche nell'andamento complessivo dei suoi quattro trimestri, come un anno critico per gli Archivi Notarili Distrettuali dei centri minori, che sperimentano variazioni tendenziali negative superiori a quelle degli Archivi con sede nelle città metropolitane per tutte le tipologie di unità immobiliari trasferite, ad eccezione, nel primo e nel terzo trimestre per i trasferimenti di proprietà degli immobili ad uso economico.

PROSPETTO 3. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		IV trimestre 2012		Totale 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.429	-16,9	75.753	-21,8	57.714	-22,0	76.807	-23,5	278.703	-21,2
Con sede in altre città	86.384	-16,8	91.968	-25,3	77.270	-24,0	97.792	-27,3	353.414	-23,7
Totale	154.813	-16,9	167.721	-23,7	134.984	-23,1	174.599	-25,7	632.117	-22,6
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	64.172	-17,1	71.259	-21,8	54.300	-21,6	71.500	-24,1	261.231	-21,3
Con sede in altre città	79.696	-17,3	85.293	-25,1	71.603	-24,1	89.507	-28,1	326.099	-24,0
Totale	143.868	-17,2	156.552	-23,6	125.903	-23,0	161.007	-26,4	587.330	-22,8
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.568	-13,5	3.768	-21,0	2.897	-28,5	4.498	-14,3	14.731	-19,1
Con sede in altre città	6.132	-10,8	6.048	-27,0	5.168	-24,0	7.575	-17,9	24.923	-20,1
Totale	9.700	-11,8	9.816	-24,8	8.065	-25,7	12.073	-16,6	39.654	-19,7

(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.

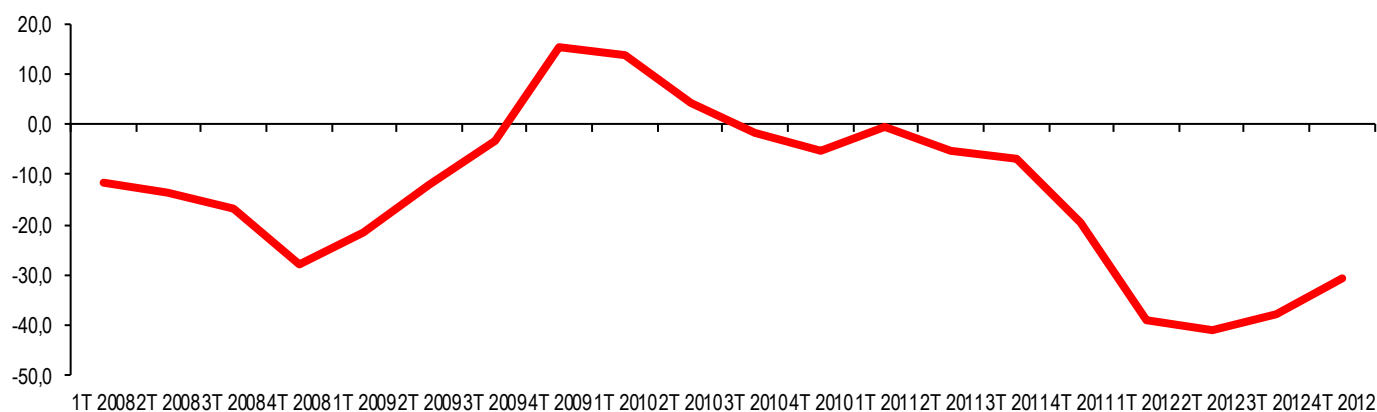
(c) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).


**COMPRAVENDITE
IMMOBILIARI E MUTUI**

In significativo calo anche mutui, finanziamenti e altre obbligazioni

Nel IV trimestre 2012, le convenzioni notarili per l'erogazione di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (69.369) confermano una variazione tendenziale negativa (-30,6%) in linea con i primi tre trimestri, chiudendo l'anno con una flessione del 37,4% sul 2011 (Figura 2, Prospetto 4).

FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.
Anni 2008-2012, variazioni percentuali tendenziali



I trimestre 2008 - III trimestre 2012

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Il Nord-Est (-27,3%) e il Centro (-27,7%) presentano una diminuzione inferiore alla media nazionale (-30,6%), mentre il Sud (-32,6%), le Isole (-32,7%) e in particolare il Nord-Ovest (-33,6%) segnalano i cali più pronunciati nella soddisfazione della domanda di accesso al credito.

PROSPETTO 4. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE.
Anno 2012, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		IV trimestre 2012		Totale 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	21.462	-39,2	24.289	-38,6	19.789	-36,8	22.988	-33,6	88.528	-37,1
Nord-est	15.702	-36,8	16.714	-40,1	15.195	-36,2	17.952	-27,3	65.563	-35,3
Centro	13.263	-37,8	14.618	-36,0	12.387	-36,1	14.906	-27,7	55.174	-34,5
Sud	9.001	-41,3	9.470	-44,8	7.894	-42,0	8.888	-32,6	35.253	-40,5
Isole	4.688	-45,8	4.739	-58,3	3.890	-43,9	4.635	-32,7	17.952	-46,9
Italia	64.116	-39,2	69.830	-41,2	59.155	-37,8	69.369	-30,6	262.470	-37,4
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE										
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2012		II trimestre 2012		III trimestre 2012		IV trimestre 2012		Totale 2012	
	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011	Numero	Var.% 2012/2011
Con sede nelle città metropolitane (b)	26.650	-40,1	29.652	-39,1	24.086	-36,8	28.549	-31,6	108.937	-37,0
Con sede in altre città	37.466	-38,6	40.178	-42,7	35.069	-38,5	40.820	-30,0	153.533	-37,7
Italia	64.116	-39,2	69.830	-41,2	59.155	-37,8	69.369	-30,6	262.470	-37,4

(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.



Nel 2012, le Isole (-46,9%) e il Sud (-40,5) fanno registrare i segnali di maggiore sofferenza nell'accesso al credito, rispetto al Nord-Ovest (-37,1%), al Nord-Est (-35,3%) e in particolare al Centro (-34,5%).

Come per le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà immobiliare, anche per la stipula di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare l'arco temporale 2006-2012 è stato caratterizzato da una costante e marcata flessione: rispetto all'anno base 2006, si registra una diminuzione, dei numeri indice relativi ai mutui con costituzione di ipoteca immobiliare, pari al 54,7% (Prospetto 5).

PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (A).

Anni 2006-2012, valori assoluti e numeri indici base 2006=100

MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
VALORI ASSOLUTI	579.083	577.660	475.511	448.144	457.792	419.440	262.470
INDICI	100,0	99,8	82,1	77,4	79,1	72,4	45,3

(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. 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.

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).