

## ATTUALITÀ

# Compravendite immobiliari e mutui in Italia e Triveneto (2010)

GIUSEPPE REBECCA

Ordine di Vicenza

MARTA TOGNATO

Praticante Ordine di Vicenza

**Introduzione**

Nel mese di giugno 2011 l'Istat ha diffuso i dati riguardanti le compravendite di unità immobiliari e la stipula di contratti di mutuo. In questo articolo ne analizziamo i dati. Sul sito dell'Istat ([www.istat.it](http://www.istat.it)) sono disponibili una serie di tavole con dettaglio regionale e per alcuni Archivi notarili distrettuali.

**L'attività immobiliare in Italia nel 2010**

I dati del mercato immobiliare confermano l'andamento tendenzialmente negativo che si registra ormai da quattro anni. Rispetto al 2006, ultimo anno prima della fase di discesa, emerge infatti un calo del 26,5% per il totale delle compravendite, del 26,2% per quelle di abitazioni e del 27,7% per quelle di unità immobiliari ad uso economico. Nel 2010 si sono registrate complessivamente 817.963 compravendite immobiliari, lo 0,5% in meno del 2009. Le compravendite riguardanti immobili ad uso residenziale (761.519) sono diminuite dello 0,1% rispetto al 2009, quelle concernenti unità immobiliari adibite ad uso economico (49.862) del 6,1%.

**I numeri dell'attività immobiliare nel Nord, Centro e Sud**

In controtendenza rispetto alla media nazionale sono le aree del Nord e Centro Italia dove l'acquisto di immobili ad uso abitativo fa registrare, anche se di poco, un leggero aumento rispetto al 2009. Poco male al Sud dove si registra una diminuzione di soli 1,4 punti percentuali, mentre sembrano risentirne in misura maggiore le isole che evidenziano una riduzione del 5,6% rispetto all'anno precedente.

In forte calo le compravendite ad uso economico, che maggiormente condizionano l'esito negativo fatto registrare nel settore nel 2010. Si parte da una flessione di 4,9 punti percentuali nel Nord-Ovest ad un massimo di 8,8 punti percentuali al Sud. Nel complesso, si nota un calo del 5% circa nelle zone del Nord e Centro Italia mentre si attesta intorno all'8% al Sud e nelle Isole.

**Compravendite immobiliari nel Triveneto e...**

Come accennato sopra, segnali positivi si registrano nel Nord e Centro Italia dai confronti con il 2009. Il Triveneto registra con la fine del 2010 un aumento dell'1,8% nel mercato delle compravendite immobiliari. Nel complesso la variazione deriva quasi totalmente dall'aumento nell'acquisto di immobili ad uso abitativo mentre risultano pressoché simili al 2009 le compravendite di immobili ad uso economico.

**...nel Veneto**

Dal lato residenziale, la regione Veneto ha fatto registrare 51.446 contratti per il 2010, il 48,58% del totale del Triveneto (105.897). Al primo posto si trova Venezia con i suoi 10 mila atti di compravendita (10.469); Padova e Verona seguono rispettivamente con 9.943 e 9.875 compravendite. Rovigo e provincia si attestano al penultimo posto, appena sopra Belluno (2.469), con 2.807 atti. Altri dati interessanti vengono forniti dalla verifica territoriale delle compravendite che indica la tendenza a preferire

**TABELLA 1:** compravendite di unità immobiliari (a) per tipologia di utilizzo. Anni 2006-2007 (valori assoluti e numeri indici base 2006=100)

TIPOLOGIA DI UTILIZZO	2006	2007				2008				2009				2010							
		VALORI ASSOLUTI								INDICI											
<b>Totale</b>	1.112.725	1.055.585	913.925	822.436	817.963	100	94,9	82,1	73,9	73,5	Di cui ad uso abitazione e acc.	1.032.512	976.953	843.466	762.203	761.519	100	94,6	81,7	73,8	73,8
Di cui ad uso economico (b)	68.921	68.827	62.258	53.093	49.862	100	99,9	90,3	77,0	72,3											

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili (b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati non costituenti pertinenze di fondo agricolo)

i piccoli centri piuttosto che le città. Ciò è evidenziato dal fatto che i comuni con meno di 25.000 abitanti hanno raccolto più del doppio di vendite (34.663) rispetto a quelli con più di 25.000 (16.783), probabilmente anche perché i prezzi sono più contenuti.

**Stipula di mutui e concessioni di ipoteche immobiliari nel 2010**

Nel 2010 sono stati stipulati, complessivamente, 772.664 mutui (457.792 garantiti da ipoteca immobi-

lità metropolitane rispetto ai centri minori. Nelle prime, indipendentemente dal fatto che i mutui abbiano costituzione di ipoteca o meno, l'aumento è stato del 4% circa, mentre aumenti più contenuti segnano i centri minori con addirittura un calo di 0,2 punti percentuali per le stipule di mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare.

**Stipula di mutui e concessioni di ipoteche nelle città e nei centri minori nel Triveneto**

La stipula di Mutui nel Triveneto nell'anno 2010 rap-

**Tabella 2: Andamento comparato per zone (2010 su 2009)**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	USO ABITATIVO	VAR. % SUL 2009	USO ECONOMICO	VAR. % SUL 2009	TOTALE	VAR. % SUL 2009
Nord-Ovest	252.460	0,4	16.313	-4,9	271.415	0
Nord-Est	152.865	1,4	11.597	-5,3	165.916	0,9
Centro	158.180	1,2	9.864	-5,6	168.910	0,7
Sud	132.300	-1,4	8.556	-8,8	142.047	-2,0
Isole	65.714	-5,6	3.532	-8,4	69.675	-5,8
Italia	761.519	-0,1	49.862	-6,1	817.963	-0,5

liare e 314.872 non assistiti da ipoteca immobiliare), con un aumento dell'1,8% rispetto all'anno precedente (+2,2% per i mutui con costituzione di ipoteca immobiliare e +1,4% per quelli senza ipoteca immobiliare). Tra il 2010 e il 2006 l'ammontare totale dei mutui segna un calo del 17,1%, mentre quelli relativi ai mutui con e senza costituzione di ipoteca immobiliare sono stati pari, rispettivamente, al 20,9% e al 10,8%.

presenta circa il 16,67% del totale d'Italia con oscillazioni che vanno dal 15,54% del I trimestre al 17,52% del III trimestre. Il Triveneto è la l'unica zona d'Italia a registrare una diminuzione (in termini percentuali) rispetto al 2009.

**...nel Veneto**

E' la regione del Triveneto con il più alto numero

**TABELLA 3:** Mutui stipulati (a) per costituzione di ipoteca immobiliare. Anni 2006-2010 (valori assoluti e numeri indici base 2006=100)

COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE	2006	2007				2008				2009				2010							
		VALORI ASSOLUTI								INDICI											
Senza costituzione di ipoteca	352.971	352.697	303.908	310.535	314.872	100	99,9	86,1	88	89,2	Con costituzione di ipoteca.	579.083	577.660	475.511	448.144	457.792	100	99,8	82,1	77,4	79,1
<b>Totale</b>	<b>932.054</b>	<b>930.357</b>	<b>779.419</b>	<b>758.679</b>	<b>772.664</b>	<b>100</b>	<b>99,8</b>	<b>83,6</b>	<b>81,4</b>	<b>82,9</b>											

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili (b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati non costituenti pertinenze di fondo agricolo)

**Stipula di mutui e concessioni di ipoteche nelle città e nei centri minori**

Come il mercato delle compravendite immobiliari, anche la stipula di mutui registra andamenti migliori nelle

di mutui stipulati (in Italia è la terza regione dopo Lombardia e Lazio) nel 2010 con un totale di 76.428 e incide per il 59,1% su 129.175 accordi registrati nel complesso nel Triveneto.

**Conclusioni**

Dall'analisi si deduce che mentre la domanda di immobili per il settore residenziale nel 2010 tende a stabilizzarsi (con un 0,1% in meno rispetto al 2009), la richiesta di spazi per le attività d'impresa è tutt'ora fortemente depressa (-6,1% rispetto al 2009). Le previsioni per il 2011 non sono comunque buone.

**Tabella 4:** Stipula di mutui e concessioni di ipoteche immobiliari nelle città e nei centri minori (2010 su 2009)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	CON IPOTECA	VAR. % SUL 2009	SENZA IPOTECA	VAR. % SUL 2009	TOTALE	VAR. %
Città Metropolitane	184.148	4,4	124.427	4,0	308.575	4,2
Centri Minori	273.644	0,7	190.445	-0,2	464.089	0,3
<b>Totale</b>	<b>457.792</b>	<b>2,2</b>	<b>314.872</b>	<b>1,4</b>	<b>772.664</b>	<b>1,8</b>