

# MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

IV trimestre 2016

■ A partire da questo comunicato, l'Istat rende disponibili i dati trimestrali destagionalizzati. Si amplia, in questo modo, l'offerta informativa di fonte notarile che consente di valutare anche l'andamento congiunturale di compravendite e mutui.

■ Nel IV trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (202.652) crescono del 10,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

■ La crescita tendenziale delle transazioni immobiliari è pari al 10,7% per le unità ad uso abitativo e al 4,4% per i trasferimenti di immobili ad uso economico e interessa tutte le ripartizioni geografiche per entrambi i settori.

■ Il 93,7% delle transazioni riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (189.899), il 5,7% quelli ad uso economico (11.607) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.146).

■ I dati destagionalizzati nel IV trimestre 2016 registrano variazioni congiunturali negative generalizzate: -2,1% per il complesso delle transazioni immobiliari, -1,5% per il comparto dell'abitativo e -10,8% per il comparto economico. La flessione congiunturale interessa tutto il territorio nazionale.

■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (108.584) registrano un incremento dell'8,1% rispetto al IV trimestre del 2015.

■ La crescita tendenziale interessa tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni superiori alla media nazionale nel Nord-ovest (+10,5%).

■ Anche su base congiunturale si rileva una crescita dei mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca (+1,4%).

■ L'anno 2016 segna una significativa ripresa, rispetto all'anno precedente, sia per le convenzioni di compravendita sia per quelle dei mutui (+17,0% per entrambe).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (A) DI UNITA' IMMOBILIARI

I trimestre 2009 – IV trimestre 2016. Indice destagionalizzato (base 2006=100)

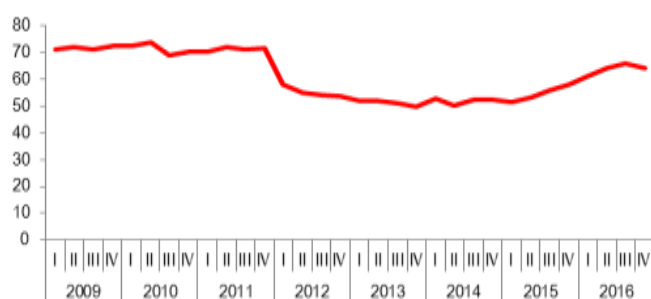


FIGURA 2. COMPRAVENDITE (A) DI UNITA' IMMOBILIARI

I trimestre 2009 – IV trimestre 2016. Variazioni percentuali sul trimestre precedente, dati destagionalizzati

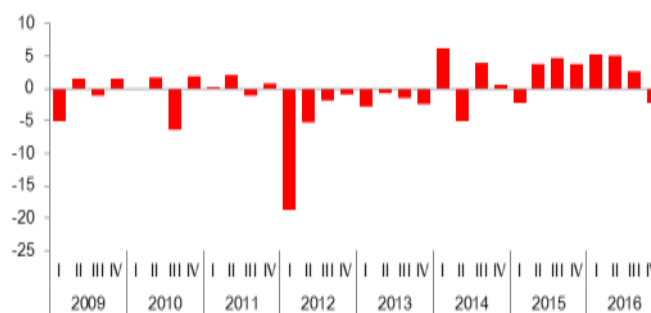


FIGURA 3. COMPRAVENDITE (A) DI UNITA' IMMOBILIARI

I trimestre 2009 – IV trimestre 2016. Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente, dati grezzi



(a) Convenzioni contenute negli atti

## Il mercato delle compravendite immobiliari

Nel IV trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (202.652) crescono del 10,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, chiudendo positivamente il 2016 che aveva già registrato elevati tassi di crescita tendenziale nei primi tre trimestri (rispettivamente +18,2%, +21,0% e +19,9%) (Prospetto 1 e Figura 4).

La crescita tendenziale delle transazioni immobiliari è pari al 10,7% per le unità ad uso abitativo e al 4,4% per i trasferimenti ad uso economico. Le convenzioni notarili di compravendita stipulate nel settore ad uso speciale e multiproprietà registrano, invece, un calo pari allo 0,2%.

Il 93,7% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (189.899), il 5,7% quelli ad uso economico (11.607) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.146)

**PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I-IV trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

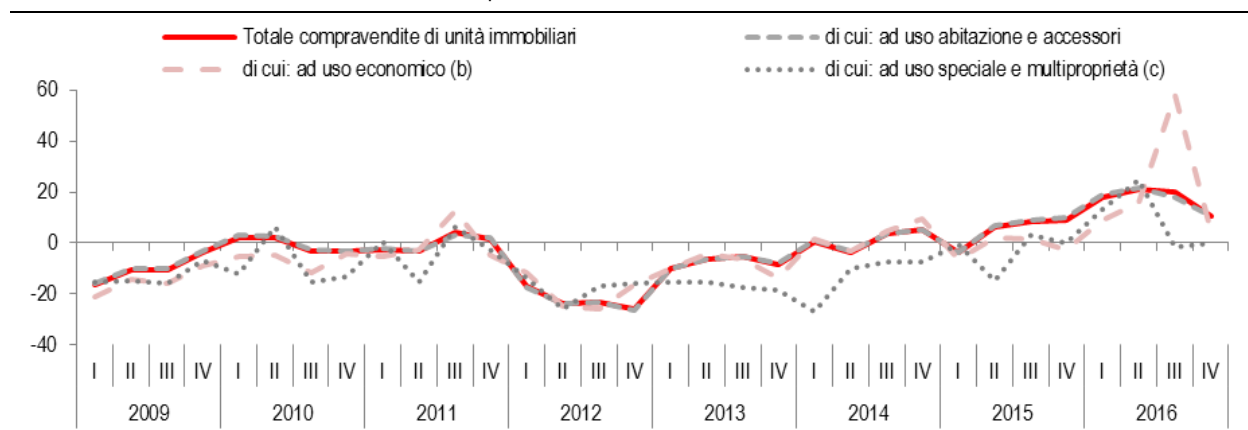
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		Totale 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
<b>TOTALE</b>										
Nord-ovest	53.615	20,7	66.053	20,6	56.660	21,3	69.419	11,8	245.747	18,2
Nord-est	31.934	18,9	41.259	22,4	38.653	29,3	43.749	13,8	155.595	20,7
Centro	32.341	15,8	39.347	20,3	34.459	17,7	40.060	7,8	146.207	15,1
Sud	28.339	16,3	32.802	22,0	28.580	12,0	33.333	7,3	123.054	14,1
Isole	13.015	16,5	15.159	19,2	13.949	12,8	16.091	7,0	58.214	13,5
<b>Italia</b>	<b>159.244</b>	<b>18,2</b>	<b>194.620</b>	<b>21,0</b>	<b>172.301</b>	<b>19,9</b>	<b>202.652</b>	<b>10,3</b>	<b>728.817</b>	<b>17,0</b>
<b>AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>										
Nord-ovest	50.327	21,3	62.184	20,9	52.397	19,6	65.070	12,5	229.978	18,2
Nord-est	29.885	19,7	38.787	22,8	34.938	25,0	41.009	14,7	144.619	20,3
Centro	30.454	16,7	37.039	21,1	31.863	15,6	37.623	7,9	136.979	15,0
Sud	26.354	16,5	30.478	21,9	26.469	10,9	31.028	7,3	114.329	13,9
Isole	12.318	16,9	14.313	19,0	13.131	12,1	15.169	7,3	54.931	13,5
<b>Italia</b>	<b>149.338</b>	<b>18,8</b>	<b>182.801</b>	<b>21,4</b>	<b>158.798</b>	<b>17,7</b>	<b>189.899</b>	<b>10,7</b>	<b>680.836</b>	<b>16,8</b>
<b>AD USO ECONOMICO (b)</b>										
Nord-ovest	2.992	11,1	3.520	17,9	4.046	54,2	3.999	5,7	14.557	20,5
Nord-est	1.930	9,1	2.263	13,9	3.561	101,0	2.546	1,4	10.300	28,1
Centro	1.748	4,8	2.089	4,7	2.439	53,8	2.207	3,2	8.483	14,8
Sud	1.734	8,3	2.067	23,9	1.901	29,9	2.016	7,6	7.718	16,9
Isole	632	9,5	787	23,7	763	25,9	839	2,8	3.021	14,6
<b>Italia</b>	<b>9.036</b>	<b>8,7</b>	<b>10.726</b>	<b>15,7</b>	<b>12.710</b>	<b>57,9</b>	<b>11.607</b>	<b>4,4</b>	<b>44.079</b>	<b>19,9</b>
<b>AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)</b>										
Nord-ovest	296	10,4	349	-0,9	217	-14,6	350	-21,0	1.212	-8,0
Nord-est	119	-13,8	209	39,3	154	-12,0	194	21,3	676	8,5
Centro	139	-12,6	219	85,6	157	27,6	230	35,3	745	30,7
Sud	251	71,9	257	28,5	210	0,5	289	0,3	1.007	19,5
Isole	65	10,2	59	3,5	55	25,0	83	-4,6	262	6,1
<b>Italia</b>	<b>870</b>	<b>13,0</b>	<b>1.093</b>	<b>24,6</b>	<b>793</b>	<b>-1,5</b>	<b>1.146</b>	<b>-0,2</b>	<b>3.902</b>	<b>8,4</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti

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

(c) Esclusi i posti barca

FIGURA 4. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.  
Anni I trimestre 2009 – IV trimestre 2016, 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).

(c) Esclusi i posti barca

La crescita tendenziale del mercato immobiliare coinvolge tutte le ripartizioni geografiche. Gli incrementi più significativi si registrano nel Nord-est (+13,8%) e nel Nord-ovest (+11,8%); variazioni più contenute si osservano nel Centro (+7,8%), nel Sud (+7,3%) e nelle Isole (+7,0%).

Il settore dell'abitativo segue lo stesso andamento di quello generale con valori sopra la media nazionale nel Nord-est (+14,7%) e nel Nord-ovest (+12,5%) e con aumenti più modesti nel Centro (+7,9%) e nel Sud e Isole (+7,3% per entrambe).

Il comparto economico si attesta su valori sopra la media nazionale al Sud (+7,6%) e nel Nord-ovest (+5,7%); incrementi più lievi caratterizzano il Centro (+3,2%), le Isole (+2,8) e il Nord-est (+1,4).

La contrazione tendenziale registrata invece nei trasferimenti di proprietà ad uso speciale e multiproprietà riguarda soprattutto il Nord-ovest (-21,0%) e meno marcatamente le Isole (-4,6%). Le altre ripartizioni geografiche, al contrario, segnano una crescita: il Centro e il Nord-est registrano gli incrementi più consistenti (rispettivamente +35,3% e +21,3%); più lieve l'aumento registrato al Sud (+0,3%).

Su base tendenziale, le transazioni immobiliari complessive registrate negli Archivi delle città metropolitane si attestano su valori di crescita simili a quelli registrati negli Archivi dei centri minori (rispettivamente +10,4% e +10,2%) (Prospetto 2).

Nel complesso del 2016 si registra una crescita generale leggermente più marcata nei piccoli centri.

A partire da questo comunicato, l'Istat rende disponibili anche i dati destagionalizzati ovvero depurati, mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale e, se significativi, dagli effetti di calendario. Si amplia, in questo modo, l'offerta informativa dei dati di fonte notarile che per la prima volta possono essere letti anche da un punto di vista congiunturale.

**PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO  
NOTARILE DISTRETTUALE. I-IV trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		Totale 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
<b>TOTALE</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	72.924	19,1	88.908	19,7	75.083	18,5	91.271	10,4	328.186	16,6
Con sede in altre città	86.320	17,4	105.712	22,2	97.218	20,9	111.381	10,2	400.631	17,3
<b>Totale</b>	<b>159.244</b>	<b>18,2</b>	<b>194.620</b>	<b>21,0</b>	<b>172.301</b>	<b>19,9</b>	<b>202.652</b>	<b>10,3</b>	<b>728.817</b>	<b>17,0</b>
<b>AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.637	19,6	83.918	19,6	69.883	17,1	85.905	10,8	308.343	16,5
Con sede in altre città	80.701	18,2	98.883	22,8	88.915	18,2	103.994	10,6	372.493	17,1
<b>Totale</b>	<b>149.338</b>	<b>18,8</b>	<b>182.801</b>	<b>21,4</b>	<b>158.798</b>	<b>17,7</b>	<b>189.899</b>	<b>10,7</b>	<b>680.836</b>	<b>16,8</b>
<b>AD USO ECONOMICO (c)</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.765	11,6	4.320	17,5	4.750	49,8	4.722	4,4	17.557	19,1
Con sede in altre città	5.271	6,8	6.406	14,5	7.960	63,1	6.885	4,3	26.522	20,5
<b>Totale</b>	<b>9.036</b>	<b>8,7</b>	<b>10.726</b>	<b>15,7</b>	<b>12.710</b>	<b>57,9</b>	<b>11.607</b>	<b>4,4</b>	<b>44.079</b>	<b>19,9</b>
<b>AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (d)</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	522	13,5	670	44,7	450	-7,2	644	-0,6	2.286	11,2
Con sede in altre città	348	12,3	423	2,2	343	7,2	502	0,4	1.616	4,7
<b>Totale</b>	<b>870</b>	<b>13,0</b>	<b>1.093</b>	<b>24,6</b>	<b>793</b>	<b>-1,5</b>	<b>1.146</b>	<b>-0,2</b>	<b>3.902</b>	<b>8,4</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti

(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 pertinenza di fondo agricolo)

(d) Esclusi i posti barca

Nel IV trimestre 2016 si registrano variazioni congiunturali negative per il complesso delle transazioni immobiliari (-2,1%), dopo una iniziale decelerazione già rilevata nel III trimestre 2016 (+2,6%), rispetto agli elevati tassi di crescita registrati nei trimestri precedenti (+5,2% nel I trimestre e +5,1% nel II) (Prospetto 3).

Il comparto dell'abitativo, in particolare, segna una variazione congiunturale negativa pari a -1,5% nel IV trimestre, dopo gli incrementi registrati nei trimestri precedenti (rispettivamente +5,2%, +5,1%, +2,2%).

I trasferimenti di proprietà nel comparto degli immobili ad uso economico segnalano la flessione più forte a livello nazionale (-10,8%). Anche in questo caso il dato del IV trimestre è in controtendenza rispetto ai precedenti trimestri, caratterizzati da andamenti positivi: +6,0%, +5,7%, +9,8% rispettivamente nel I, II e III trimestre.

La diminuzione congiunturale nel settore economico è il riflesso della crescita straordinaria registrata nel III trimestre, derivante dalle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di stabilità 2016 (articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208), che ha facilitato e accelerato le transazioni di beni immobili dalle società ai soci.

La norma agevolativa è scaduta il 30 settembre 2016, a chiusura del III trimestre, poi prorogata al 2017.

Nel IV trimestre 2016, anche i trasferimenti di immobili ad uso speciale e multiproprietà registrano una diminuzione congiunturale (-2,5%), già presente nel III trimestre (-3,1%), in controtendenza ai valori di crescita nel I e II trimestre (rispettivamente +3,2% e +2,3%).

Le variazioni congiunturali riguardanti il complesso delle convenzioni di compravendita immobiliare sono negative in tutte le ripartizioni geografiche: Isole (-3,5%), Centro (-3,1%), Sud (-2,7%), Nord-ovest (-2,3%) e Nord-est (-0,1%).

Anche nel settore dell'abitativo la contrazione del IV trimestre riguarda tutte le ripartizioni geografiche, fatta eccezione per il Nord-est, dove il mercato delle compravendite rimane stabile. Le variazioni negative maggiori si registrano nelle Isole (-3,2%), nel Centro (-2,9%) e al Sud (-1,6%); più lieve la variazione riscontrata nel Nord-ovest (-1,3%).

Nel comparto economico le variazioni negative, rispetto al trimestre precedente, interessano tutte le ripartizioni geografiche e in particolar modo il Sud (-17,1%) e il Nord-ovest (-16,5%). Variazioni più contenute si registrano nelle Isole (-9,9%), nel Centro (-6,2%) e nel Nord-est (-1,0%).

Per i trasferimenti di immobili ad uso speciale si individuano dinamiche congiunturali diversificate con una variazione negativa nel Centro (-6,0%), nel Nord-ovest (-4,1%) e nel Nord-est (-0,6%), un modesto incremento nelle Isole (+1,5%) e una stabilità nel Sud (0,0%).

**PROSPETTO 3. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA.** IV trimestre 2016, variazioni percentuali (indici destagionalizzati e indici grezzi, base 2006=100)

TIPOLOGIA DI UTILIZZO	Indici destagionalizzati		Indici grezzi	
	IV Trim 2016 III Trim 2016	IV Trim 2016 IV Trim 2015	I-IV Trim 2016 I-IV Trim 2015	
<b>TOTALE</b>				
Nord-ovest	-2,3	11,8	18,2	
Nord-est	-0,1	13,8	20,7	
Centro	-3,1	7,8	15,1	
Sud	-2,7	7,3	14,1	
Isole	-3,5	7,0	13,5	
<b>Italia</b>	<b>-2,1</b>	<b>10,3</b>	<b>17,0</b>	
<b>AD USO ABITAZIONE E ACCESSORI</b>				
Nord-ovest	-1,3	12,5	18,2	
Nord-est	0,0	14,7	20,3	
Centro	-2,9	7,9	15,0	
Sud	-1,6	7,3	13,9	
Isole	-3,2	7,3	13,5	
<b>Italia</b>	<b>-1,5</b>	<b>10,7</b>	<b>16,8</b>	
<b>AD USO ECONOMICO (b)</b>				
Nord-ovest	-16,5	5,7	20,5	
Nord-est	-1,0	1,4	28,1	
Centro	-6,2	3,2	14,8	
Sud	-17,1	7,6	16,9	
Isole	-9,9	2,8	14,6	
<b>Italia</b>	<b>-10,8</b>	<b>4,4</b>	<b>19,9</b>	
<b>AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)</b>				
Nord-ovest	-4,1	-21,0	-8,0	
Nord-est	-0,6	21,3	8,5	
Centro	-6,0	35,3	30,7	
Sud	0,0	0,3	19,5	
Isole	1,5	-4,6	6,1	
<b>Italia</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>8,4</b>	

(a) Convenzioni contenute negli atti

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

(c) Esclusi i posti barca

## Le compravendite immobiliari nell'anno 2016

Considerando l'intero 2016, il mercato immobiliare italiano segna una forte ripresa registrando un incremento del 17,0% rispetto all'anno precedente, per un totale di 728.817 trasferimenti di unità immobiliari, 105.742 in più rispetto al 2015 (Prospetto 1).

L'aumento dei trasferimenti di proprietà si registra in tutti i settori: +16,8% nell'abitativo (con 680.836 unità immobiliari); +19,9% nell'economico (con 44.079 unità); +8,4% nel settore ad uso speciale e multiproprietà (con 3.902 unità esclusi i posti barca).

Per il complesso delle transazioni di immobili, il Nord-est (+20,7%) e il Nord-ovest (+18,2%) si distinguono per un ritmo di crescita più sostenuto rispetto al Centro (+15,1%), al Sud (+14,1%) e alle Isole (+13,5%).

Il comparto dell'abitativo ed accessori segue l'andamento generale, con incrementi superiori alla media nazionale nel Nord-est (+20,3%) e nel Nord-ovest (+18,2%) e più contenuti al Centro (+15,0%), al Sud (+13,9%) e nelle Isole (+13,5%).

Anche per il settore economico è il Nord-est a registrare la crescita annua più forte rispetto alla media nazionale (+28,1%), seguito dal Nord-ovest (+20,5%), dal Sud (+16,9%), dal Centro (+14,8%) e dalle Isole (+14,6%).

Sono soprattutto gli Archivi dei piccoli centri a registrare la crescita maggiore delle convenzioni di compravendita nell'anno, sia nel settore dell'abitativo (+17,1% nelle piccole città e +16,5% nei grandi centri) sia in quello economico (rispettivamente +20,5% e +19,1%) (Prospetto 2).

In una prospettiva temporale più ampia, ponendo il 2006 come anno base è possibile osservare come i numeri indici, calcolati sui dati grezzi annuali, riferiti al complesso delle convezioni notarili per trasferimenti immobiliari siano andati progressivamente decrescendo fino a quasi dimezzarsi nel 2013 (52,4) (Prospetto 4). Il 2014 segna un punto di svolta per la ripresa del mercato immobiliare (53,2), che prosegue a crescere fino a raggiungere 65,5 nel 2016.

**PROSPETTO 4. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO.** Anni 2006-2016, valori assoluti grezzi e numeri indice base 2006=100

TIPOLOGIA DI UTILIZZO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>VALORI ASSOLUTI</b>											
<b>Totale</b>	<b>1.112.725</b>	<b>1.055.585</b>	<b>913.925</b>	<b>822.436</b>	<b>817.963</b>	<b>816.758</b>	<b>632.117</b>	<b>583.080</b>	<b>592.014</b>	<b>623.075</b>	<b>728.817</b>
Di cui: ad uso abitazione e accessori	1.032.512	976.953	843.466	762.203	761.519	761.077	587.330	542.669	550.978	582.724	680.836
Di cui: ad uso economico (b)	68.921	68.827	62.258	53.093	49.862	49.387	39.654	36.130	37.304	36.751	44.079
Di cui: ad uso speciale e multiproprietà (c)	11.292	9.805	8.201	7.140	6.582	6.294	5.133	4.281	3.732	3.600	3.902
<b>INDICI</b>											
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>94,9</b>	<b>82,1</b>	<b>73,9</b>	<b>73,5</b>	<b>73,4</b>	<b>56,8</b>	<b>52,4</b>	<b>53,2</b>	<b>56,0</b>	<b>65,5</b>
Di cui: ad uso abitazione e accessori	100	94,6	81,7	73,8	73,8	73,7	56,9	52,6	53,4	56,4	65,9
Di cui: ad uso economico (b)	100	99,9	90,3	77,0	72,3	71,7	57,5	52,4	54,1	53,3	64,0
Di cui: ad uso speciale e multiproprietà (c)	100	86,8	72,6	63,2	58,3	55,7	45,5	37,9	33,0	31,9	34,6

(a) Convenzioni contenute negli atti

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

(c) Esclusi i posti barca

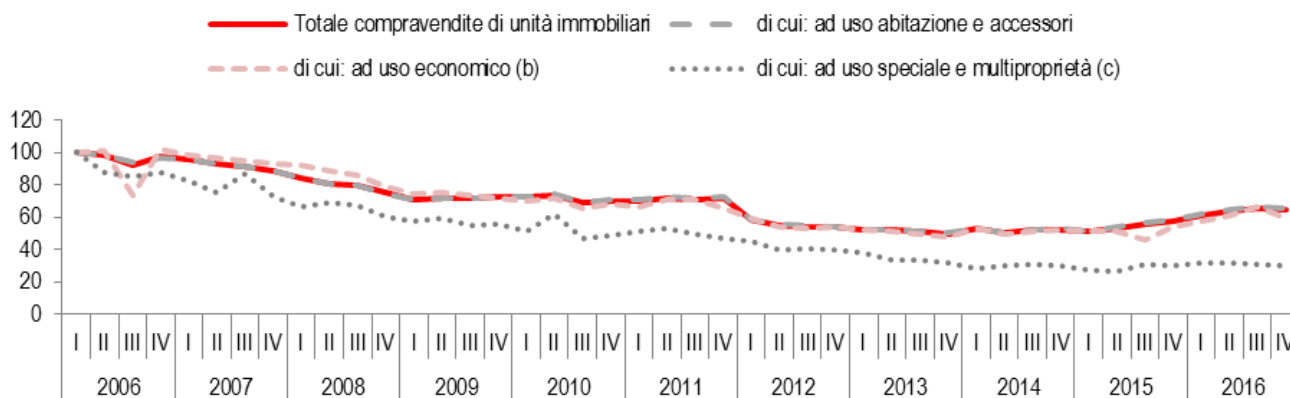
Nello stesso arco temporale i dati destagionalizzati per trimestre, possono cogliere in maniera più adeguata l'evoluzione congiunturale dell'indicatore di crescita del mercato immobiliare.

Fissando il 2006 come anno base, gli indici trimestrali destagionalizzati riferiti al complesso delle convezioni notarili per trasferimenti immobiliari sono andati progressivamente decrescendo fino a dimezzarsi nel IV trimestre 2013 (49,8). Dal I trimestre 2014 il mercato immobiliare comincia a dare segnali di ripresa (52,9) e continua a crescere in modo più regolare dal II trimestre 2015 (53,3) fino a raggiungere nel III e IV trimestre 2016 i valori più alti degli ultimi tre anni (rispettivamente 65,8 e 64,4).

L'indice destagionalizzato dei trasferimenti immobiliari ad uso abitativo ed accessori segue l'andamento generale, toccando il minimo storico nel IV trimestre 2013 (50,2). L'indice comincia poi a risalire a partire dal I trimestre 2014 (53,2), accelera la crescita a partire dal II trimestre 2015 (53,7), fino a raggiungere 66,1 e 65,1, rispettivamente nel III trimestre e IV trimestre 2016.

Nel settore economico, l'indice destagionalizzato è più che dimezzato nel IV trimestre 2013 (48,1), segue poi un andamento discontinuo seppure con qualche segnale di ripresa ma è dal IV trimestre 2015 che la crescita si fa più consistente, raggiungendo gli incrementi più significativi nel II e III trimestre 2016, rispettivamente 60,8 e 66,7 (Figura 5).

**FIGURA 5. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.** Anni 2006-2016, indice destagionalizzato (base 2006=100), I trimestre 2006 – IV trimestre 2016



- (a) Convenzioni contenute negli atti
- (b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenza di fondo agricolo)
- (c) Esclusi i posti barca

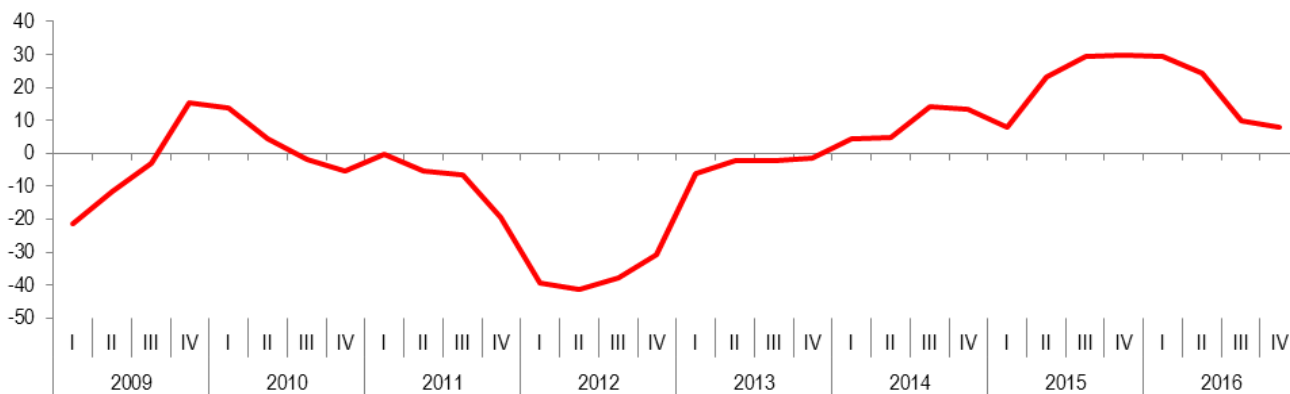
### Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca

Nel IV trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche sono stati 108.584 (+8,1% rispetto allo stesso periodo del 2015) (Prospetto 5 e Figura 6).

La crescita tendenziale riguarda tutte le ripartizioni geografiche, con un incremento superiore alla media nazionale nel Nord-ovest (+10,5); più modesti gli aumenti registrati nel Nord-est (+7,8%), nel Centro (+7,4%), al Sud (+6,2%) e nelle Isole (+4,0%).

La crescita tendenziale più alta si registra per gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane (+10,0%) rispetto a quelli con sede nei piccoli centri (+6,7%).

**FIGURA 6. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.** Anni 2009-2016, variazioni percentuali tendenziali



- (a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

**PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (A) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. I-IV trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		Totale 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
<b>MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE</b>										
Nord-ovest	29.080	31,9	36.383	23,2	30.738	11,8	36.850	10,5	133.051	18,3
Nord-est	20.427	23,8	26.157	20,2	23.243	9,9	26.483	7,8	96.310	14,7
Centro	19.297	28,3	24.179	26,8	20.606	8,9	23.517	7,4	87.599	16,9
Sud	13.039	30,7	15.836	29,0	13.202	5,4	14.922	6,2	56.999	16,7
Isole	5.963	41,7	7.231	30,9	6.208	12,9	6.812	4,0	26.214	20,3
<b>Italia</b>	<b>87.806</b>	<b>29,5</b>	<b>109.786</b>	<b>24,5</b>	<b>93.997</b>	<b>9,8</b>	<b>108.584</b>	<b>8,1</b>	<b>400.173</b>	<b>17,0</b>

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		Totale 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
Con sede nelle città metropolitane (b)	38.423	33,5	47.847	24,7	40.426	12,1	47.377	10,0	174.073	19,0
Con sede in altre città	49.383	26,6	61.939	24,4	53.571	8,2	61.207	6,7	226.100	15,6
<b>Italia</b>	<b>87.806</b>	<b>29,5</b>	<b>109.786</b>	<b>24,5</b>	<b>93.997</b>	<b>9,8</b>	<b>108.584</b>	<b>8,1</b>	<b>400.173</b>	<b>17,0</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.

Su base congiunturale, nel IV trimestre 2016 i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca crescono dell'1,4% a livello nazionale, segnando di nuovo un andamento positivo rispetto al III trimestre (-1,4%) e maggiormente in linea con i primi due trimestri (+3,0% e +5,2% nel I e nel II trimestre).

Rispetto al trimestre precedente, nel IV la ripresa interessa soprattutto il Nord-ovest (+3,0%) e il Sud (+2,3%); più contenuti gli incrementi registrati nel Nord-est (+0,9%) e nel Centro (+0,4%); mentre è negativa la variazione rilevata nelle Isole (-2,6%) (Prospetto 6).

**PROSPETTO 6. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (A) PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. IV trimestre 2016, variazioni percentuali (indici destagionalizzati e indici grezzi, base 2006=100)**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Indici destagionalizzati		Indici grezzi	
	IV Trim 2016 III Trim 2016	IV Trim 2016 IV Trim 2015	I-IV Trim 2016 I-IV Trim 2015	I-IV Trim 2016 I-IV Trim 2015
<b>TOTALE</b>				
Nord-ovest		3,0	10,5	18,3
Nord-est		0,9	7,8	14,7
Centro		0,4	7,4	16,9
Sud		2,3	6,2	16,7
Isole		-2,6	4,0	20,3
<b>Italia</b>		<b>1,4</b>	<b>8,1</b>	<b>17,0</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Il 2016 è un anno positivo per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: +17,0% la crescita sul 2015, per un totale di 400.173 convenzioni (+58.217 unità).



Gli aumenti più significativi si rilevano nelle Isole (+20,3%) e nel Nord-ovest (+18,3%). Variazioni sotto la media nazionale, ma comunque molto positive, si osservano nel Centro (+16,9%), al Sud (+16,4%) e nel Nord-est (+14,7%).

Sono soprattutto gli Archivi delle città metropolitane a mostrare una ripresa delle transazioni, con una crescita rispetto all'anno precedente del 19,0%, a fronte di quella più contenuta registrata presso gli Archivi dei centri minori (+15,6%).

La serie storica dei numeri indici dei dati grezzi tra il 2006, anno di picco positivo, e il 2016, segna una marcata flessione dei mutui, dei finanziamenti e delle altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare che ha il suo minimo storico nel 2013 (43,9). A partire dal 2014, si registrano lievi segnali di ripresa (48,0) che proseguono nel 2015 (59,1) e si consolidano nel 2016 (69,1) (Prospetto 7).

**PROSPETTO 7. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (A).**  
Anni 2006-2016, valori assoluti grezzi e numeri indice base 2006=100

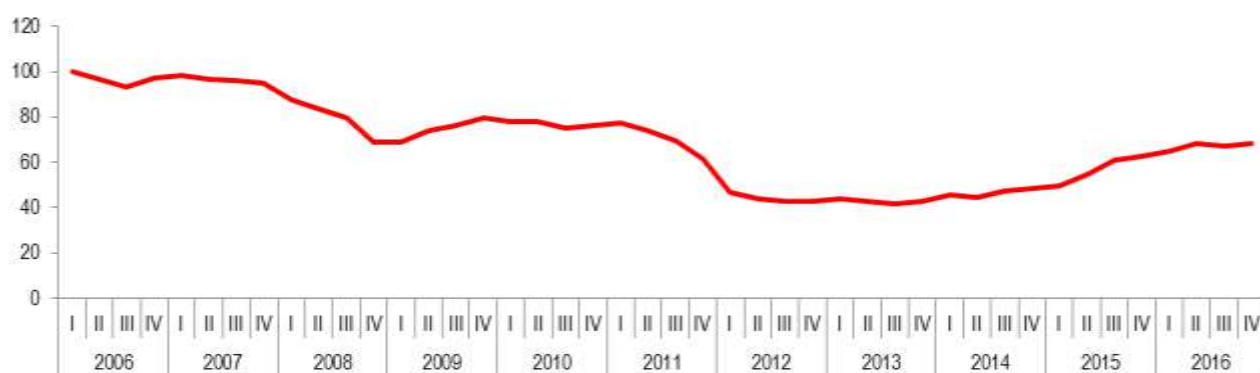
MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>VALORI ASSOLUTI</b>											
<b>Totale</b>	579.083	577.660	475.511	448.144	457.792	419.440	262.470	254.351	277.739	341.956	400.173
<b>INDICI</b>											
<b>Totale</b>	100	99,8	82,1	77,4	79,1	72,4	45,3	43,9	48,0	59,1	69,1

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

I dati destagionalizzati per trimestre contribuiscono a cogliere in maniera più adeguata l'evoluzione congiunturale dell'indicatore di crescita di queste forme di finanziamento.

Fissando il 2006 come anno base, è possibile osservare come gli indici trimestrali destagionalizzati siano andati progressivamente decrescendo fino a raggiungere nel III trimestre 2013 il valore di minimo (41,8). A partire dal IV trimestre 2013, gli indici delle convenzioni notarili per i mutui cominciano gradualmente a crescere fino a raggiungere i valori più consistenti degli ultimi tre anni nel II, III e IV trimestre 2016, rispettivamente 68,1, 67,1 e 68,1 (Figura 7).

**FIGURA 7. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE.** Indice destagionalizzato (base 2006=100), I trimestre 2006 – IV trimestre 2016



## 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).

**Dati destagionalizzati:** dati depurati mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale (dovuta a fattori meteorologici, consuetudinari, legislativi, ecc.) e, se significativi, dagli effetti di calendario. Questa trasformazione dei dati è la più idonea a cogliere l'evoluzione congiunturale di un indicatore.

**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.

**Numero indice:** è un numero che esprime il variare dell'intensità di un dato fenomeno in circostanze diverse.

**Numeri indici a base fissa:** I numeri indici a base fissa misurano la variazione nel tempo di un dato fenomeno e vengono calcolati scegliendo un momento o un luogo che funge da base per i restanti.

**Variazione congiunturale:** variazione del valore di un indicatore rispetto al mese o trimestre immediatamente precedente. Può essere calcolata in percentuale o in valore assoluto e si calcola su dati destagionalizzati.

**Variazione tendenziale** variazione percentuale del valore di un indicatore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

<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 sugli atti e le convenzioni stipulati presso i notai

#### Introduzione e quadro normativo

La rilevazione statistica sugli atti e le convenzioni stipulati presso i notai ha come obiettivo primario la rilevazione, l'analisi e la diffusione dell'attività notarile, rispondendo contemporaneamente tanto ad un interesse ed obbligo giuridico in materia, quanto ad una variegata domanda informativa di settore degli *stakeholder* e dell'opinione pubblica.

Le statistiche notarili inizialmente raccolte dal Ministero di Grazia e Giustizia sono state trasferite all'ISTAT dal 24 marzo 1938 con il Regio decreto n. 402.

Con il decreto ministeriale 4 luglio 1989 (Gazzetta Ufficiale n.172 del 1989) è stata approvata la tabella dei codici statistici da indicare nei repertori notarili; tali codici sono stati modificati da ultimo con il decreto ministeriale del 4 novembre 1996 che ha determinato anche le caratteristiche tecniche per la trasmissione informatizzata dei relativi dati agli archivi notarili distrettuali.

I dati sono organizzati secondo i modelli dei repertori notarili approvati con il decreto ministeriale del 6 novembre 1991.

#### La raccolta delle informazioni

La rilevazione si svolge presso tutti i notai in esercizio nel territorio nazionale, 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.

Pertanto gli organi della raccolta dei dati sono:

- *Archivi notarili distrettuali*, che hanno il compito di:
  - ricevere trimestralmente le informazioni trasmesse dai notai (la trasmissione è informatica);
  - verificare la completezza e la qualità dei dati ricevuti;
  - promuovere gli eventuali solleciti per gli inadempienti;
  - procedere ad assemblare i dati a livello distrettuale;
  - trasmettere i dati riepilogati all'Ufficio Centrale Archivi Notarili.
- *Ufficio Centrale Archivi Notarili*, che ha il compito di:
  - ricevere i dati dagli Archivi distrettuali notarili;
  - verificare la completezza e la qualità dei dati ricevuti;
  - promuovere gli eventuali solleciti per gli Archivi notarili inadempienti;
  - assemblare i dati in un unico file;
  - trasmettere i dati all'ISTAT.
- *Istituto Nazionale di Statistica (Istat)*, che ha il compito di:
  - provvedere alle previste elaborazioni per il calcolo degli indicatori e la diffusione dei dati elaborati, previa verifica sulla qualità e completezza dei dati ricevuti,.

Il modello utilizzato per la rilevazione<sup>2</sup> offre una visione completa dell'attività notarile, le convenzioni stipulate dai notai sono raggruppate per evidenziare i fenomeni più interessanti, al fine di fornire un insieme di informazioni rilevanti sotto il profilo socio-economico per l'intera collettività.

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

## I contenuti

Per soddisfare obiettivi incrementali di completezza, qualità ed efficienza della costruzione di informazione statistica sull'Attività Notarile, nel 1995 l'indagine di titolarità dell'ISTAT è stata ristrutturata e attualmente prende in esame:

- 1) Atti traslativi a titolo oneroso;
- 2) Atti costitutivi a titolo oneroso;
- 3) Atti di alienazione a titolo gratuito;
- 4) Atti costitutivi a titolo gratuito;
- 5) Atti permutativi;
- 6) Atti dichiarativi;
- 8) Atti di natura obbligatoria;
- 9) Rapporti di natura associativa;
- 10) Rapporti di famiglia;
- 11) Atti amministrativo-giudiziari;
- 12) Successioni;
- 13) Urbanistico-edilizia;
- 14) Protesti;
- 15) Vidimazioni e certificazioni.

Nell'ambito di ciascuna categoria sono stati poi opportunamente selezionati quegli atti che, anche sulla scorta dei tabulati dell'anagrafe tributaria, sono risultati più ricorrenti, tralasciando quelli per i quali la frequenza è apparsa meno significante.

Per determinati oggetti negoziali è stata inoltre operata una distinzione in funzione della loro destinazione (abitazione, ufficio, laboratorio artigianale, edificio commerciale, industriale o a destinazione speciale). Anche per i terreni è stata creata una limitata suddivisione in funzione della loro destinazione urbanistica. Talvolta la distinzione è avvenuta sulla base del diritto oggetto della convenzione (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, abitazione, uso, ecc.). Altre volte, ancora, sono state considerate particolari tipologie di negozi giuridici (multiproprietà, contratti preliminari, procure, ecc.).

## L'elaborazione dei dati

Le elaborazioni eseguite per la Statistica Flash si concentrano sulle principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso", tra le quali 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) e nella categoria "Atti di garanzia" al cui interno 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 sia 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. In particolare queste comprendono tutte le categorie catastali A - esclusa A/10 e C - escluse C/1 e C/3 e D.

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. Queste comprendono le categorie catastali A/10, C/1, C/3 e D.

Le unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca) comprendono la categoria catastale B.

A causa delle diverse modalità di conteggio, delle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili per l'Istat o le unità immobiliari per l'Agenzia delle Entrate), 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.

A livello territoriale, l'Istat pubblica i dati disaggregati sia a livello di ripartizione geografica che di tipologia di centri urbani. Le ripartizioni geografiche sono così individuate:

- Nord-ovest: Piemonte, Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, Liguria, Lombardia;
- Nord-est: Trentino-Alto Adige/Südtirol, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna;
- Centro: Toscana, Umbria, Marche, Lazio;
- Sud: Abruzzo, Molise, Campania, Basilicata, Calabria,
- Isole: Sicilia, Sardegna.

La disaggregazione per tipologia di centri urbani è così individuata:

- Centri metropolitani: 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.

Altre città: capoluoghi di provincia che non sono 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 e tutte le altre città non capoluoghi di provincia.

### Output: principali misure di analisi

La rilevazione fornisce trimestralmente una lettura dell'informazione per natura tipologica degli immobili oggetto di compravendita: il numero di unità trasferite a titolo oneroso, le variazioni percentuali tendenziali e – a partire dalla Statistica Flash IV trimestre 2016 – quelle congiunturali su dati destagionalizzati.

Gli stessi indicatori sono forniti anche per "mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare".

### Le serie destagionalizzate

In occasione della diffusione dei dati relativi alla Statistica Flash su "Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile" del IV trimestre 2016, in aggiunta ai dati originali (cosiddetti "grezzi") vengono pubblicati quelli destagionalizzati.

Conformemente alle linee-guida sulla destagionalizzazione per il Sistema Statistico Europeo, i dati destagionalizzati sono ottenuti adottando la procedura TRAMO-SEATS (TS) basata su un approccio Arima-model-based. Più in particolare, per la produzione dei dati destagionalizzati è stata impiegata la versione 2010 di TS per LINUX.

Analogamente alle altre procedure di destagionalizzazione, anche TS si basa sull'ipotesi che ogni serie storica a cadenza infra-annuale sia rappresentabile come una combinazione di diverse componenti, non osservabili direttamente: una componente di ciclo-trend, che rappresenta la tendenza di medio e lungo periodo; una componente stagionale, costituita da movimenti periodici, la cui influenza si esaurisce nel corso di un anno; una componente irregolare, dovuta a fattori erratici. Per procedere all'eliminazione della stagionalità, è necessario, però, ipotizzare una modalità di scomposizione della serie "grezza" nelle diverse componenti prima elencate. In particolare, per i dati relativi a compravendite e mutui disaggregati sia per tipologia<sup>3</sup> che per ripartizione geografica<sup>4</sup>, cioè per le serie destagionalizzate mediante approccio diretto<sup>5</sup>, è stata

<sup>3</sup> Compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori; compravendite di unità immobiliari ad uso economico; compravendite di unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca); mutui, finanziamenti e altre obbligazioni stipulati con costituzione di ipoteca immobiliare.

<sup>4</sup> Nord-Ovest; Nord-Est; Centro; Sud; Isole.

<sup>5</sup> L'approccio diretto si fonda sull'ipotesi che esista un modello statistico parametrico (Arima) in grado di descrivere adeguatamente il comportamento della serie storica osservata.

utilizzata una scomposizione di tipo moltiplicativo (il dato osservato è il prodotto delle componenti non osservabili).

Viceversa, per le serie più aggregate (totali nazionali delle serie relative a ciascuna tipologia di utilizzo e totale nazionale del complesso delle compravendite) i dati destagionalizzati sono stati ottenuti mediante approccio indiretto, ovvero aggregando le serie delle componenti destagionalizzate per via diretta.

In particolare, i totali nazionali distinti per tipologia risultano dall'aggregazione dei dati destagionalizzati distinti per ripartizione geografica; la serie destagionalizzata relativa al totale Italia del complesso delle compravendite è definita con un approccio indiretto a due stadi che prevede prima l'aggregazione per ripartizione geografica delle serie distinte per tipologia e, successivamente, l'aggregazione dei totali per ripartizione geografica ottenuti al primo stadio.

Poiché l'aggiunta di una nuova informazione trimestrale consente una migliore valutazione delle diverse componenti delle serie, col rilascio di ogni nuovo trimestre i dati destagionalizzati già pubblicati saranno soggetti a revisione.

I modelli statistici utilizzati per la destagionalizzazione, vengono rivisti all'inizio di ogni anno per assicurare la loro capacità di rappresentare correttamente l'andamento della singola serie storica. Al fine di consentire all'utente di adottare, per proprie finalità di analisi, le stesse specifiche di elaborazione utilizzate dall'Istat nell'ambito della procedura TS, queste ultime sono disponibili su richiesta.

## La diffusione dei dati

I dati sulle compravendite di immobile e sui mutui di fonte notarile vengono diffusi principalmente attraverso la Statistica Flash con periodicità trimestrale e sul datawarehouse dell'Istat I.STAT.

Un'informazione più ampia sull'attività notarile, che comprende tutte le categorie di analisi e le convenzioni in esse contenute, è oggetto di diffusione statistica su I.STAT, con disaggregazione a livello di singolo Archivio Notarile Distrettuale, per un totale di 94 Archivi sul territorio nazionale.

La diffusione dell'informazione statistica sull'Attività Notarile è operata tramite i principali prodotti editoriali dell'Istat:

### - Banche dati e sistemi tematici

I.STAT: il datawarehouse dell'ISTAT: <http://dati.istat.it/>

PubblicaAmministrazione.Stat: <http://dati.statistiche-pa.it/>

Serie storiche: <http://seriestoriche.istat.it/>

### - Statistiche flash/focus

Mercato immobiliare: compravendite e mutui negli archivi notarili (statistiche flash trimestrali): <http://www.istat.it/it/archivio/giustizia-e-sicurezza>

### - Tavole on line

Attività Notarile: tavole on line: <http://www.istat.it/it/archivio/100367>

### - Volumi

Annuario Statistico Italiano: <http://www.istat.it/it/archivio/194422>

L'attività notarile: Dieci anni della nuova indagine – 1997-2006  
[http://www3.istat.it/dati/catalogo/20091006\\_00/att\\_notarile\\_1997-2006.pdf](http://www3.istat.it/dati/catalogo/20091006_00/att_notarile_1997-2006.pdf)