

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

III trimestre 2017

■ Nel terzo trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso¹ per unità immobiliari (172.272) rimangono sostanzialmente stabili rispetto al trimestre precedente, risultano invariate per il settore dell'abitativo e sono in aumento per quello economico (+4,3%).

■ Le dinamiche congiunturali risultano differenziate a livello territoriale: in crescita le Isole (+2,0%) e il Nord-ovest (+0,7%) per il settore dell'abitativo; il Sud (+15,8%), le Isole (+7,3%) e il Nord-ovest (+5,4%) per l'economico; in diminuzione il Centro in entrambi i settori (rispettivamente -1,0% e -3,2%).

■ Le transazioni immobiliari ad uso abitativo risultano sostanzialmente stabili su base tendenziale; la contrazione su base annua nel comparto economico (-3,4%) è attribuibile ad un anomalo incremento registrato nel terzo trimestre 2016 (+57,9%), riconducibile alle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di stabilità 2016 che hanno facilitato le transazioni di beni immobili dalle società ai soci.

■ A livello territoriale il settore dell'abitativo cresce su base annua al Sud (+2,3%), nelle Isole (+1,8%) e nel Nord-ovest (+0,8%) mentre è in flessione nel Nord-est (-2,7%). La contrazione del comparto economico riguarda il Centro (-7,9%) e il Nord-est (-6,3%) e in modo più lieve il Nord-ovest (-1,2%); variazioni positive si registrano nelle Isole (+2,6%).

■ Il mercato immobiliare dell'abitativo rimane sostanzialmente stabile nelle città metropolitane e invariato nei piccoli centri. Il comparto economico, al contrario, evidenzia una diminuzione sia nelle grandi che nelle piccole città (rispettivamente -3,1% e -3,6%).

■ Il 92,4% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo (159.097), il 7,1% quelli ad uso economico (12.275) e lo 0,5% quelli ad uso speciale e multiproprietà (900).

■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (91.747) diminuiscono del 3,3% rispetto al trimestre precedente e del 2,4% su base annua.

■ La flessione sia congiunturale che tendenziale interessa tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Isole; su base annua riguarda sia le città metropolitane che i piccoli centri.

■ Nel confronto con lo stesso periodo del 2016, i primi nove mesi del 2017 segnano variazioni positive sia per le compravendite (+3,0%) che per i mutui (+2,9%).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI
I trimestre 2010 - III trimestre 2017. Indice destagionalizzato (base 2006=100)

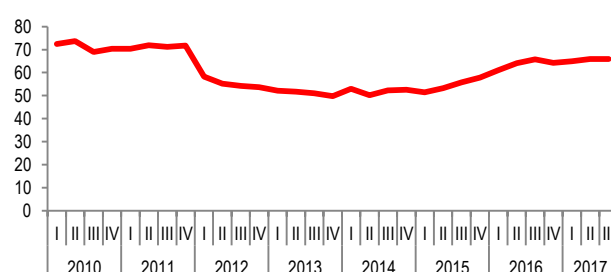


FIGURA 2. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI
I trimestre 2010 - III trimestre 2017. Variazioni percentuali sul trimestre precedente, dati destagionalizzati

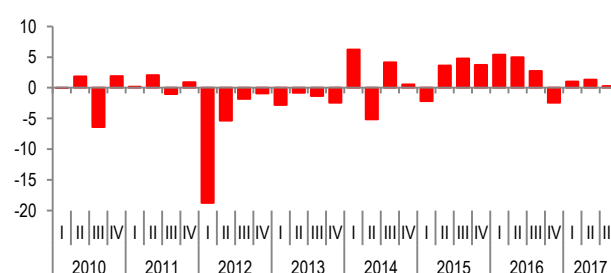
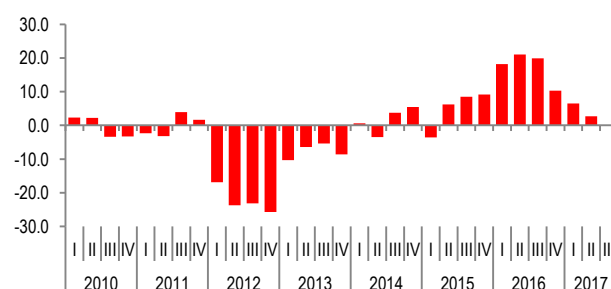


FIGURA 3. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI
I trimestre 2010 - III trimestre 2017. Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente, dati grezzi



(a) Convenzioni contenute negli atti

¹ Tra le principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" vi è quella della compravendita. I dati, in particolare, si riferiscono a tutte le convenzioni di fonte notarile riguardanti negozi giuridici traslativi a titolo oneroso aventi ad oggetto beni immobili.

Le compravendite immobiliari

Nel terzo trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (172.272) rimangono sostanzialmente stabili rispetto al trimestre precedente². Crescono il comparto economico e quello ad uso speciale e multiproprietà (rispettivamente +4,3% e +7,0%), mentre quello abitativo risulta invariato (Prospetto 1 e Figura 4).

Le dinamiche congiunturali sul territorio nazionale sono diversificate. La crescita, rispetto al trimestre precedente, interessa soltanto alcune ripartizioni geografiche: le Isole (+2,3%), il Nord-ovest (+1,0%) e il Sud (+0,6%) per il complesso delle transazioni immobiliari; le Isole (+2,0%) e il Nord-ovest (+0,7%) per il settore dell'abitativo. Per il comparto economico l'incremento maggiore si registra al Sud (+15,8%), seguono le Isole e il Nord-ovest (rispettivamente +7,3% e +5,4%).

Per i trasferimenti di immobili ad uso speciale e multiproprietà si rilevano variazioni positive in tutte le aree del Paese: Nord-ovest +13,1%; Isole +9,5%, Nord-est +7,2%, Centro +5,9% e Sud +0,7%.

PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. III trimestre 2017, variazioni percentuali (indici destagionalizzati e indici grezzi, base 2006=100)

| TIPOLOGIA DI UTILIZZO | Indici destagionalizzati | | Indici grezzi | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| | III trim 2017 II trim 2017 | III trim 2017 III trim 2016 | I-III trim 2017 I-III trim 2016 | |
| TOTALE | | | | |
| Nord-ovest | 1,0 | 0,8 | 4,1 | |
| Nord-est | -0,6 | -3,0 | 2,3 | |
| Centro | -1,1 | -0,7 | 2,6 | |
| Sud | 0,6 | 2,3 | 2,6 | |
| Isole | 2,3 | 1,7 | 1,6 | |
| Italia | 0,3 | 0,0 | 3,0 | |
| AD USO ABITAZIONE E ACCESSORI | | | | |
| Nord-ovest | 0,7 | 0,8 | 4,2 | |
| Nord-est | -0,6 | -2,7 | 2,3 | |
| Centro | -1,0 | -0,2 | 2,9 | |
| Sud | -0,4 | 2,3 | 2,6 | |
| Isole | 2,0 | 1,8 | 1,7 | |
| Italia | 0,0 | 0,2 | 3,1 | |
| AD USO ECONOMICO (b) | | | | |
| Nord-ovest | 5,4 | -1,2 | 2,0 | |
| Nord-est | -0,9 | -6,3 | 0,8 | |
| Centro | -3,2 | -7,9 | -1,8 | |
| Sud | 15,8 | 0,5 | 1,5 | |
| Isole | 7,3 | 2,6 | 3,6 | |
| Italia | 4,3 | -3,4 | 1,0 | |
| AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c) | | | | |
| Nord-ovest | 13,1 | 22,6 | 6,7 | |
| Nord-est | 7,2 | 14,3 | 18,3 | |
| Centro | 5,9 | 8,9 | 6,4 | |
| Sud | 0,7 | 18,6 | 14,1 | |
| Isole | 9,5 | -30,9 | -33,0 | |
| Italia | 7,0 | 13,5 | 8,0 | |

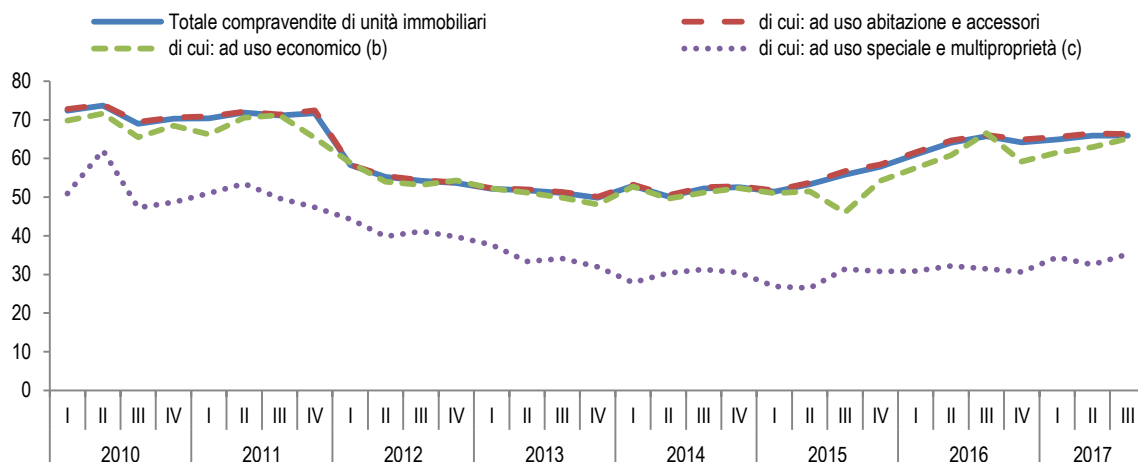
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

(c) Esclusi i posti barca

² L'evoluzione congiunturale del mercato immobiliare è colta osservando dati destagionalizzati, ovvero depurati, mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale e, se significativi, dagli effetti di calendario.

FIGURA 4. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. I trimestre 2010 - III trimestre 2017, indice destagionalizzato (base 2006=100)



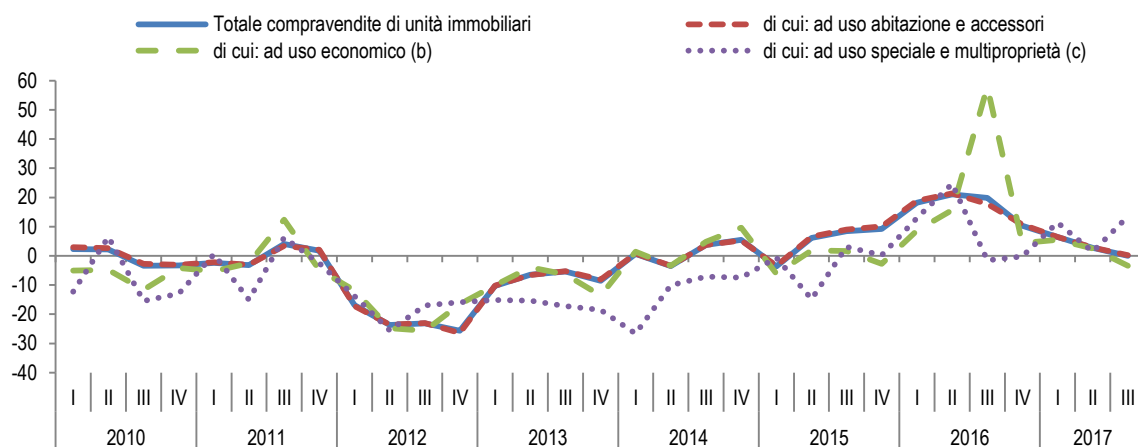
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

(c) Esclusi i posti barca

Su base annua, i trasferimenti immobiliari risultano stabili in un contesto di rallentamento della crescita iniziato nel terzo trimestre 2016 (Prospetto 2 e Figura 5).

FIGURA 5. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. I trimestre 2010 - III trimestre 2017, 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

Su base tendenziale le transazioni immobiliari, rimangono sostanzialmente stabili per le unità ad uso abitativo mentre registrano una crescita consistente per le unità ad uso speciale e multiproprietà (+13,5%). I trasferimenti ad uso economico, al contrario, segnano una flessione (-3,4%). La variazione negativa, che si registra per il settore economico solo su base annua, deve tenere conto dell'eccezionale crescita registrata nel terzo trimestre 2016 (+57,9%), riconducibile alle 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 le transazioni di beni immobili dalle società ai soci. La norma agevolativa è scaduta il 30 settembre 2016, a chiusura, dunque, del terzo trimestre (poi prorogata al 2017).

Le agevolazioni, in particolare, hanno riguardato le assegnazioni di beni ai soci, uno dei negozi giuridici aventi a oggetto beni immobili, contenuti nelle convenzioni presenti negli "Atti traslativi a titolo oneroso".

Il 92,4% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (159.097), il 7,1% quelli ad uso economico (12.275) e lo 0,5% quelli ad uso speciale e multiproprietà (900).

PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I - III trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE | I trimestre 2017 | | II trimestre 2017 | | III trimestre 2017 | | I-III trimestre 2017 | |
|---|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 |
| TOTALE | | | | | | | | |
| Nord-ovest | 57.902 | 8,0 | 68.560 | 3,8 | 57.098 | 0,8 | 183.560 | 4,1 |
| Nord-est | 34.818 | 9,0 | 42.061 | 1,9 | 37.503 | -3,0 | 114.382 | 2,3 |
| Centro | 34.145 | 5,6 | 40.572 | 3,1 | 34.229 | -0,7 | 108.946 | 2,6 |
| Sud | 29.218 | 3,1 | 33.574 | 2,4 | 29.250 | 2,3 | 92.042 | 2,6 |
| Isole | 13.444 | 3,3 | 15.174 | 0,1 | 14.192 | 1,7 | 42.810 | 1,6 |
| Italia | 169.527 | 6,5 | 199.941 | 2,7 | 172.272 | 0,0 | 541.740 | 3,0 |
| DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI | | | | | | | | |
| Nord-ovest | 54.462 | 8,2 | 64.571 | 3,8 | 52.836 | 0,8 | 171.869 | 4,2 |
| Nord-est | 32.526 | 8,8 | 39.480 | 1,8 | 33.989 | -2,7 | 105.995 | 2,3 |
| Centro | 32.163 | 5,6 | 38.259 | 3,3 | 31.811 | -0,2 | 102.233 | 2,9 |
| Sud | 27.159 | 3,1 | 31.185 | 2,3 | 27.090 | 2,3 | 85.434 | 2,6 |
| Isole | 12.714 | 3,2 | 14.344 | 0,2 | 13.371 | 1,8 | 40.429 | 1,7 |
| Italia | 159.024 | 6,5 | 187.839 | 2,8 | 159.097 | 0,2 | 505.960 | 3,1 |
| DI CUI: AD USO ECONOMICO (b) | | | | | | | | |
| Nord-ovest | 3.124 | 4,4 | 3.651 | 3,7 | 3.996 | -1,2 | 10.771 | 2,0 |
| Nord-est | 2.087 | 8,1 | 2.392 | 5,7 | 3.338 | -6,3 | 7.817 | 0,8 |
| Centro | 1.824 | 4,3 | 2.094 | 0,2 | 2.247 | -7,9 | 6.165 | -1,8 |
| Sud | 1.807 | 4,2 | 2.071 | 0,2 | 1.911 | 0,5 | 5.789 | 1,5 |
| Isole | 692 | 9,5 | 786 | -0,1 | 783 | 2,6 | 2.261 | 3,6 |
| Italia | 9.534 | 5,5 | 10.994 | 2,5 | 12.275 | -3,4 | 32.803 | 1,0 |

(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

A livello territoriale il mercato immobiliare cresce su base annua al Sud (+2,3%), nelle Isole (+1,7%) e nel Nord-ovest (+0,8%), mentre registra variazioni negative nel Nord-est (-3,0%) e al Centro (-0,7%).

Il settore dell'abitativo segue lo stesso andamento di quello generale, con variazioni positive al Sud (+2,3%), nelle Isole (+1,8%) e nel Nord-ovest (+0,8%) e negative nel Nord-est (-2,7%) e nel Centro (-0,2%).

Il comparto economico registra una flessione consistente al Centro (-7,9%) e nel Nord-est (-6,3%) e più lieve nel Nord-ovest (-1,2%); variazioni positive si osservano, invece, nelle altre aree del Paese (Isole +2,6% e Sud +0,5%).

Il mercato immobiliare dell'abitativo rimane sostanzialmente stabile nelle città metropolitane e invariato nei piccoli centri. Il comparto economico, al contrario, evidenzia una diminuzione sia nelle grandi che nelle piccole città (rispettivamente -3,1% e -3,6%) (Prospetto 3).

Il settore immobiliare chiude complessivamente in positivo i primi nove mesi dell'anno (+3,0%), per un totale di 541.740 convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso, 15.575 unità immobiliari in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita riguarda sia il comparto abitazioni e accessori (+3,1%) sia l'economico (+1,0%).

Nel settore dell'abitativo le transazioni crescono in tutte le aree geografiche del Paese e maggiormente nel Nord-ovest (+4,2%), mentre nel comparto ad uso economico l'incremento più elevato si registra nelle Isole (+3,6%); tutte le altre aree territoriali segnano variazioni positive, sebbene più contenute, fatta eccezione per il Centro che registra una contrazione.

PROSPETTO 3. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIRI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. I - III trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

| TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE | I trimestre 2017 | | II trimestre 2017 | | III trimestre 2017 | | I-III trimestre 2017 | |
|---|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 |
| TOTALE | | | | | | | | |
| Con sede nelle città metropolitane (b) | 77.939 | 6,9 | 91.247 | 2,6 | 75.352 | 0,4 | 244.538 | 3,2 |
| Con sede in altre città | 91.588 | 6,1 | 108.694 | 2,8 | 96.920 | -0,3 | 297.202 | 2,7 |
| Totale | 169.527 | 6,5 | 199.941 | 2,7 | 172.272 | 0,0 | 541.740 | 3,0 |
| DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI | | | | | | | | |
| Con sede nelle città metropolitane (b) | 73.431 | 7,0 | 86.118 | 2,6 | 70.224 | 0,5 | 229.773 | 3,3 |
| Con sede in altre città | 85.593 | 6,1 | 101.721 | 2,9 | 88.873 | 0,0 | 276.187 | 2,9 |
| Totale | 159.024 | 6,5 | 187.839 | 2,8 | 159.097 | 0,2 | 505.960 | 3,1 |
| DI CUI: AD USO ECONOMICO (c) | | | | | | | | |
| Con sede nelle città metropolitane (b) | 3.937 | 4,6 | 4.517 | 4,6 | 4.605 | -3,1 | 13.059 | 1,7 |
| Con sede in altre città | 5.597 | 6,2 | 6.477 | 1,1 | 7.670 | -3,6 | 19.744 | 0,5 |
| Totale | 9.534 | 5,5 | 10.994 | 2,5 | 12.275 | -3,4 | 32.803 | 1,0 |
| AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETÀ (c) | | | | | | | | |
| Con sede nelle città metropolitane (b) | 571 | 9,4 | 612 | -8,7 | 523 | 16,2 | 1.706 | 3,9 |
| Con sede in altre città | 398 | 14,4 | 496 | 17,3 | 377 | 9,9 | 1.271 | 14,1 |
| Totale | 969 | 11,4 | 1.108 | 1,4 | 900 | 13,5 | 2.977 | 8,0 |

(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).

(d) Esclusi i posti barca

Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca

Nel terzo trimestre 2017 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (91.747) diminuiscono, rispetto al trimestre precedente, del 3,3% a livello nazionale.

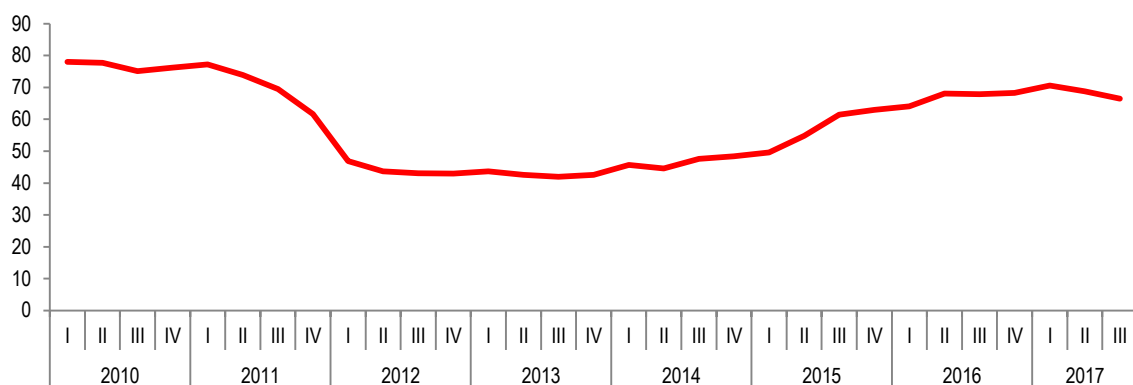
La flessione interessa tutte le ripartizioni geografiche (Sud -5,5%, Centro -5,0%, Nord-ovest -3,0% e Nord-est -2,4%) con eccezione delle Isole (+2,2%) (Prospetto 4 e Figura 6).

PROSPETTO 4. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (a) PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. III trimestre 2017, variazioni percentuali (indici destagionalizzati e indici grezzi, base 2006=100)

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE | Indici destagionalizzati | Indici grezzi | |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| | III trim 2017 II trim 2017 | III trim 2017 III trim 2016 | I-III trim 2017 I-III trim 2016 |
| TOTALE | | | |
| Nord-ovest | -3,0 | -1,9 | 4,4 |
| Nord-est | -2,4 | -4,0 | 1,0 |
| Centro | -5,0 | -4,1 | 2,2 |
| Sud | -5,5 | -1,0 | 3,6 |
| Isole | 2,2 | 3,7 | 3,4 |
| Italia | -3,3 | -2,4 | 2,9 |

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 6. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (a) PER TRIMESTRE. Indice destagionalizzato (base 2006=100), I trimestre 2010 - III trimestre 2017



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

Su base tendenziale i mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche diminuiscono del 2,4% a livello nazionale. Il ritmo di crescita, osservato per i mutui a partire dal primo trimestre 2014, rallenta a partire dal primo trimestre 2016 fino a segnare nel terzo trimestre 2017 una variazione negativa. (Prospetto 5 e Figura 7).

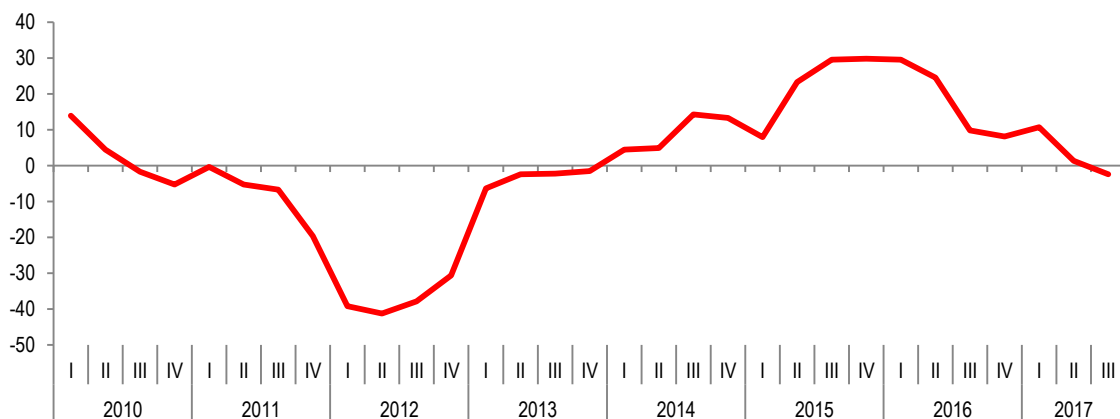
La flessione tendenziale riguarda il Centro (-4,1%), il Nord-est (-4,0%), il Nord-ovest (-1,9%) e il Sud (-1,0%); in aumento le Isole (+3,7%). Sia per gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane che per quelli con sede nei piccoli centri si registra una diminuzione (rispettivamente -2,7% e -2,1%).

PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. I - III trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a) | I trimestre 2017 | | II trimestre 2017 | | III trimestre 2017 | | I-III trimestre 2017 | |
|---|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 |
| MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE | | | | | | | | |
| Nord-ovest | 32.638 | 12,2 | 37.680 | 3,6 | 30.163 | -1,9 | 100.481 | 4,4 |
| Nord-est | 22.450 | 9,9 | 25.784 | -1,4 | 22.322 | -4,0 | 70.556 | 1,0 |
| Centro | 21.377 | 10,8 | 24.347 | 0,7 | 19.754 | -4,1 | 65.478 | 2,2 |
| Sud | 14.299 | 9,7 | 16.239 | 2,5 | 13.073 | -1,0 | 43.611 | 3,6 |
| Isole | 6.435 | 7,9 | 7.185 | -0,6 | 6.435 | 3,7 | 20.055 | 3,4 |
| Italia | 97.199 | 10,7 | 111.235 | 1,3 | 91.747 | -2,4 | 300.181 | 2,9 |
| TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE | | | | | | | | |
| TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE | I trimestre 2017 | | II trimestre 2017 | | III trimestre 2017 | | I-III trimestre 2017 | |
| | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 | Numero | Var.% 2017/2016 |
| Con sede nelle città metropolitane (b) | 42.985 | 11,9 | 49.569 | 3,6 | 39.320 | -2,7 | 131.874 | 4,1 |
| Con sede in altre città | 54.214 | 9,8 | 61.666 | -0,4 | 52.427 | -2,1 | 168.307 | 2,1 |
| Italia | 97.199 | 10,7 | 111.235 | 1,3 | 91.747 | -2,4 | 300.181 | 2,9 |

(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.

FIGURA 7. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (a) PER TRIMESTRE. I trimestre 2010 - III trimestre 2017, variazioni percentuali tendenziali


(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

I primi tre trimestri del 2017 si chiudono con una variazione positiva del 2,9%, per un totale di 300.181 convenzioni (+8.592 unità rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche con gli incrementi più alti nel Nord-ovest (+4,4%), al Sud e nelle Isole (rispettivamente +3,6% e +3,4%) e nelle aree metropolitane (+4,1%).

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 distrettuali³.

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.

Fabbricato rurale, non costituente 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.

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.

Unità immobiliare ad uso abitazione e accessori: categorie catastali A (esclusa A/10) e C (escluse C/1 e C/3)

Unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale: categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

Unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca): categoria catastale B.

Unità immobiliare ad uso ufficio: categoria catastale A/10.

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.

³ 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 l'acquisizione, l'analisi e la diffusione dei dati sull'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 rilevazione⁴ 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.

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

In particolare, ai fini del calcolo delle convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari, sia di tipo residenziale sia economico, i notai registrano una convenzione 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.

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;
- 7) Atti di garanzia;
- 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 significativa.

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 convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" per unità immobiliari, tra le quali vi è quella della compravendita di unità immobiliari (opportunamente distinte 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 si riferisce al numero di convenzioni contenute negli Atti Notarili del trimestre di riferimento, così come definito precedentemente.

Tra le convenzioni di compravendite o riguardanti altri negozi giuridici aventi a oggetto beni 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.

Tra le convenzioni riguardanti 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 sulle transazioni immobiliari a titolo oneroso: il numero di trasferimenti immobiliari per tipologia di uso, 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

A partire dalla 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 alle transazioni immobiliari e mutui disaggregati sia per tipologia⁵ che per ripartizione geografica⁶, cioè per le serie destagionalizzate mediante approccio diretto⁷, è stata 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 sui trasferimenti immobiliari 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>

⁵ 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.

⁶ Nord-Ovest; Nord-Est; Centro; Sud; Isole.

⁷ 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.

- **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