

III trimestre 2019

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

- Nel terzo trimestre 2019 sono 183.479 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso¹ per unità immobiliari. Depurate della componente stagionale, aumentano dell'1,2% rispetto al trimestre precedente (+1,2% il settore abitativo e +1,7% l'economico).
- Il comparto abitativo segna variazioni congiunturali positive in tutte le aree geografiche del Paese (Nord-est +2,3%, Nord-ovest +1,3%, Sud +0,9% e Centro +0,7%), con eccezione delle Isole (-0,5%). Per il settore economico, la crescita, seppure con intensità diverse, riguarda il Nord-est (+8,1%), il Sud (+0,9%) e il Centro (+0,3%); risultano invece in flessione le Isole (-1,1%) e il Nord-ovest (-0,8%).
- Il 94,5% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (173.381), il 5,2% quelle a uso economico (9.467) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (631).
- Rispetto al terzo trimestre 2018 le transazioni immobiliari aumentano complessivamente del 4,8% (+4,8% per il settore abitativo, +5,8% per quello economico).
- L'incremento tendenziale interessa tutto il territorio nazionale sia per l'abitativo (Nord-est +5,9%, Nord-ovest +5,7%, Sud +4,7%, Centro +3,8% e Isole +1,7%) sia per l'economico (Isole +14,2%, Nord-est +10,2%, Sud +8,4%, Centro +4,8%, Nord-ovest +0,2%). A livello di tipologia di comuni, nel settore abitativo la crescita interessa maggiormente i piccoli centri (+5,7%) rispetto alle città metropolitane (+3,7%). Al contrario, nel comparto economico l'incremento riguarda di più le città metropolitane (+6,8% contro +5,2%).
- Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (94.205) aumentano dell'1,7% rispetto al trimestre precedente e diminuiscono del 4,1% su base annua.
- Tali convenzioni registrano una crescita su base congiunturale nel Nord-est (+2,8%), nel Nord-ovest (+2,6%) e al Centro (+1,2%); sostanzialmente stabili al Sud +0,4% e in calo nelle Isole (-2,4%). Su base annua la flessione interessa tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Isole -9,6%, Sud -7,6%, Centro -5,3%, Nord-ovest -2,4% e Nord-est -1,8%) e tutte le tipologie di comuni (città metropolitane -4,8%, piccoli centri -3,5%).



Il commento

Nel terzo trimestre 2019 l'indice destagionalizzato delle compravendite cresce rispetto al periodo precedente, superando per il quarto trimestre consecutivo i valori medi del 2010. L'aumento è trainato dalle regioni settentrionali mentre il Centro e soprattutto il Mezzogiorno, seppure con lievi segnali di crescita rispetto al secondo trimestre, non raggiungono ancora i valori medi del 2010. L'indice destagionalizzato di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare registra segnali di ripresa al Centro e nel Nord, dopo la flessione che ha interessato tutto il territorio nazionale nel trimestre precedente.



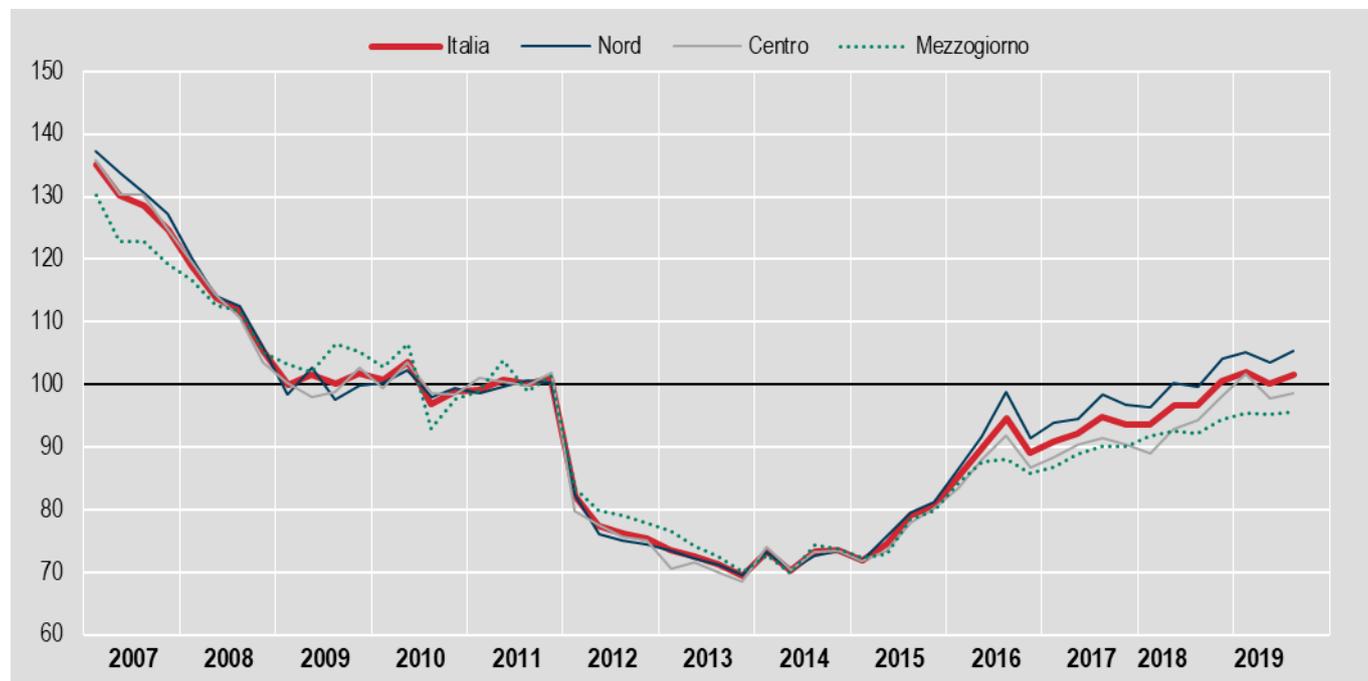
Link utili

<http://dati.istat.it/>
Tema: Giustizia e sicurezza
Attività notarile

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.

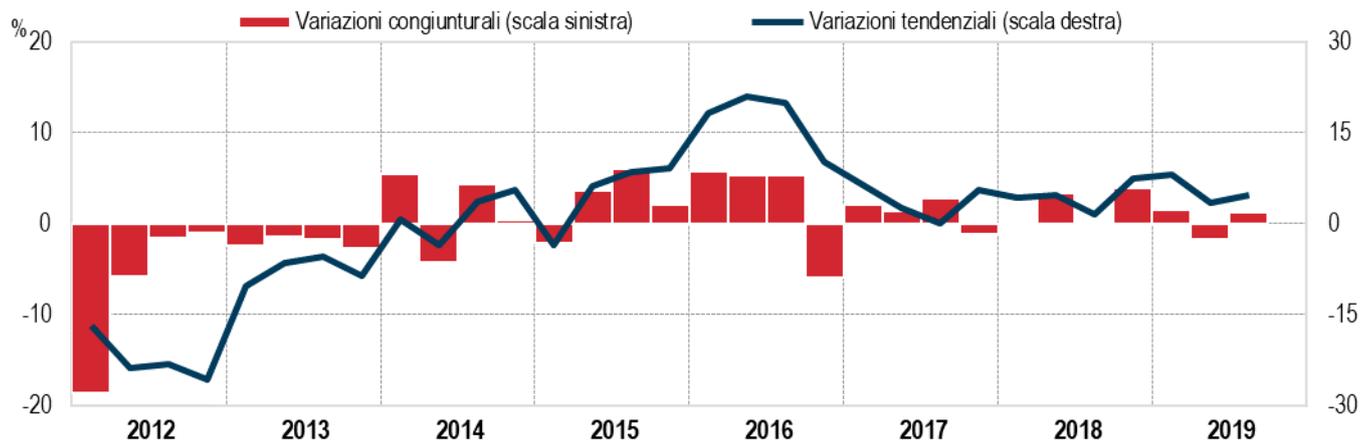
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

FIGURA 1. INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE
I trimestre 2007 - III trimestre 2019, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 2. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI, VARIAZIONI PERCENTUALI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI
I trimestre 2012 - III trimestre 2019



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE

I-III trimestre 2019, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trim 2019		II trim 2019		III trim 2019		I-III trim 2019	
	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018
TOTALE								
Nord-ovest	64.347	+9,1	74.242	+2,9	60.184	+5,4	198.773	+5,6
Nord-est	39.674	+10,2	46.524	+3,6	40.906	+6,2	127.104	+6,4
Centro	39.821	+11,9	43.482	+4,7	36.547	+3,9	119.850	+6,8
Sud	31.686	+1,4	35.506	+2,6	30.797	+4,1	97.989	+2,7
Isole	15.376	+3,5	16.729	+3,7	15.045	+2,2	47.150	+3,1
Italia	190.904	+8,0	216.483	+3,5	183.479	+4,8	590.866	+5,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Nord-ovest	60.845	+9,4	70.292	+3,2	57.013	+5,7	188.150	+5,9
Nord-est	37.253	+10,2	43.951	+3,8	38.602	+5,9	119.806	+6,4
Centro	37.525	+12,0	41.154	+4,5	34.592	+3,8	113.271	+6,6
Sud	29.743	+2,4	33.304	+3,3	28.897	+4,7	91.944	+3,4
Isole	14.627	+3,8	15.811	+3,3	14.277	+1,7	44.715	+2,9
Italia	179.993	+8,4	204.512	+3,6	173.381	+4,8	557.886	+5,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)								
Nord-ovest	3.225	+3,4	3.690	-1,8	2.939	+0,2	9.854	+0,5
Nord-est	2.268	+7,8	2.418	+0,7	2.166	+10,2	6.852	+5,9
Centro	2.193	+13,6	2.227	+11,4	1.834	+4,8	6.254	+10,1
Sud	1.837	-1,7	2.079	+3,9	1.787	+8,4	5.703	+3,4
Isole	698	-2,0	858	+10,7	741	+14,2	2.297	+7,5
Italia	10.221	+5,0	11.272	+3,1	9.467	+5,8	30.960	+4,6
DI CUI: AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)								
Nord-ovest	277	+5,7	260	-8,1	232	+12,6	769	+2,4
Nord-est	153	+33,0	155	+1,3	138	+27,8	446	+18,6
Centro	103	-27,0	101	-12,9	121	+24,7	325	-8,2
Sud	106	-67,8	123	-65,0	113	-65,2	342	-66,0
Isole	51	-1,9	60	+33,3	27	-34,1	138	0,0
Italia	690	-23,2	699	-26,3	631	-18,8	2.020	-23,0

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

(c) Esclusi i posti barca

PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE
 I-III trimestre 2019, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2019		II trimestre 2019		III trimestre 2019		I-III trim 2019	
	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	87.369	+8,4	97.414	+1,9	79.390	+3,7	264.173	+4,5
Con sede in altre città	103.535	+7,8	119.069	+4,7	104.089	+5,7	326.693	+6,0
Totale	190.904	+8,0	216.483	+3,5	183.479	+4,8	590.866	+5,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Con sede nelle città metropolitane (b)	82.596	+8,7	92.377	+2,1	75.226	+3,7	250.199	+4,7
Con sede in altre città	97.397	+8,2	112.135	+4,9	98.155	+5,7	307.687	+6,2
Totale	179.993	+8,4	204.512	+3,6	173.381	+4,8	557.886	+5,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	4.403	+8,2	4.701	+4,8	3.860	+6,8	12.964	+6,6
Con sede in altre città	5.818	+2,7	6.571	+1,9	5.607	+5,2	17.996	+3,2
Totale	10.221	+5,0	11.272	+3,1	9.467	+5,8	30.960	+4,6
DI CUI: AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (d)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	370	-32,1	336	-40,2	304	-29,5	1.010	-34,3
Con sede in altre città	320	-9,6	363	-6,0	327	-5,5	1.010	-7,0
Totale	690	-23,2	699	-26,3	631	-18,8	2.020	-23,0

(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

PROSPETTO 3. INDICI DELLE COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE
 III trimestre 2019, variazioni percentuali congiunturali su dati destagionalizzati e tendenziali su dati grezzi (base 2010=100)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Indici destagionalizzati		Indici grezzi	
	Variazioni congiunturali		Variazioni tendenziali	
	III trim 2019 II trim 2019	III trim 2019 III trim 2018	I-III trim 2019 I-III trim 2018	
	TOTALE			
Nord-ovest	+1,2	+5,4	+5,6	
Nord-est	+2,6	+6,2	+6,4	
Centro	+0,8	+3,9	+6,8	
Sud	+0,8	+4,1	+2,7	
Isole	-0,7	+2,2	+3,1	
Italia	+1,2	+4,8	+5,3	
	AD USO ABITAZIONE E ACCESSORI			
Nord-ovest	+1,3	+5,7	+5,9	
Nord-est	+2,3	+5,9	+6,4	
Centro	+0,7	+3,8	+6,6	
Sud	+0,9	+4,7	+3,4	
Isole	-0,5	+1,7	+2,9	
Italia	+1,2	+4,8	+5,5	
	AD USO ECONOMICO (b)			
Nord-ovest	-0,8	+0,2	+0,5	
Nord-est	+8,1	+10,2	+5,9	
Centro	+0,3	+4,8	+10,1	
Sud	+0,9	+8,4	+3,4	
Isole	-1,1	+14,2	+7,5	
Italia	+1,7	+5,8	+4,6	
	AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)			
Nord-ovest	+21,0	+12,6	+2,4	
Nord-est	+7,4	+27,8	+18,6	
Centro	+52,6	+24,7	-8,2	
Sud	-5,6	-65,2	-66,0	
Isole	-40,4	-34,1	0,0	
Italia	+12,4	-18,8	-23,0	

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

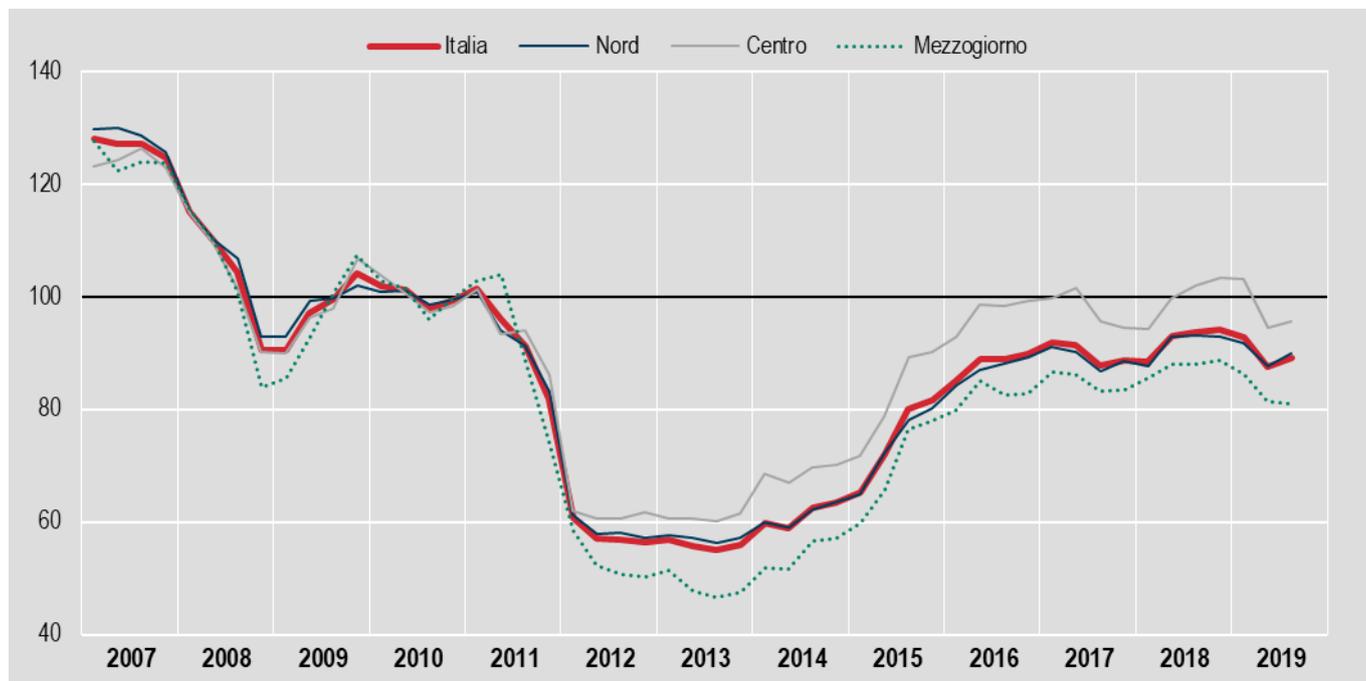
(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

(c) Esclusi i posti barca.

MUTUI E FINANZIAMENTI

FIGURA 3. INDICE GENERALE DI MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE (a) PER RIPARTIZIONE

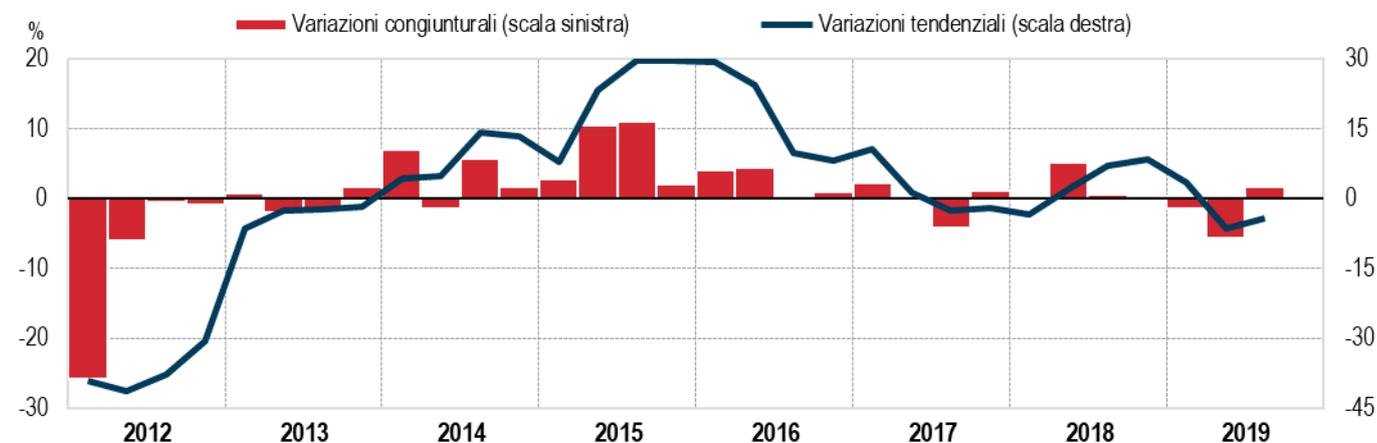
I trimestre 2007 - III trimestre 2019, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 4. MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE (a), VARIAZIONI PERCENTUALI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI

I trimestre 2012 - III trimestre 2019



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

PROSPETTO 4. MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE (a) PER RIPARTIZIONE E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE

I-III trimestre 2019, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2019		II trimestre 2019		III trimestre 2019		I-III trim 2019	
	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018
MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	31.886	+2,6	35.870	-6,7	31.324	-2,4	99.080	-2,5
Nord-est	22.894	+5,1	25.836	-5,4	23.990	-1,8	72.720	-1,1
Centro	21.952	+8,5	22.770	-5,7	19.974	-5,3	64.696	-1,1
Sud	13.992	-0,5	15.005	-8,1	12.878	-7,6	41.875	-5,5
Isole	6.688	-2,6	7.009	-6,7	6.039	-9,6	19.736	-6,3
Italia	97.412	+3,6	106.490	-6,4	94.205	-4,1	298.107	-2,6

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2019		II trimestre 2019		III trimestre 2019		I-III trim 2019	
	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018
Con sede nelle città metropolitane (b)	43.595	+3,6	46.776	-7,4	40.532	-4,8	130.903	-3,2
Con sede in altre città	53.817	+3,6	59.714	-5,6	53.673	-3,5	167.204	-2,1
Italia	97.412	+3,6	106.490	-6,4	94.205	-4,1	298.107	-2,6

(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.

PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE (a) PER RIPARTIZIONE

III trimestre 2019, variazioni percentuali congiunturali su dati destagionalizzati e tendenziali su dati grezzi (base 2010=100)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Indici destagionalizzati		Indici grezzi	
	Variazioni congiunturali		Variazioni tendenziali	
	III trim 2019 II trim 2019		III trim 2019 III trim 2018	I-III trim 2019 I-III trim 2018
TOTALE				
Nord-ovest	+2,6		-2,4	-2,5
Nord-est	+2,8		-1,8	-1,1
Centro	+1,2		-5,3	-1,1
Sud	+0,4		-7,6	-5,5
Isole	-2,4		-9,6	-6,3
Italia	+1,7		-4,1	-2,6

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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 distrettuali².

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.

² 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).

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 rilevazione³ 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.

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.

³ 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;
- 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 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 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 tipologia⁴ che per ripartizione geografica⁵, cioè per le serie destagionalizzate mediante approccio diretto⁶, 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.

Revisioni

I dati relativi alla "Rilevazione statistica sugli atti e le convenzioni stipulati presso i notai" non sono soggetti a revisioni periodiche.

Copertura e dettaglio territoriale

I dati della Statistica Flash su "Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile" sono disponibili per l'intero territorio nazionale, per regione, per macroripartizioni geografiche (Nord-ovest, Nord-est, Centro, Sud e Isole) e per tipologia di archivio notarile distrettuale (con sede nelle città metropolitane e con sede in altre città).

Sul data warehouse I.Stat (dati.istat.it) sono disponibili i dati delle convenzioni notarili per tipo di atto nelle quali sono contenute disaggregati per Archivio notarile distrettuale.

Tempestività

I dati sono diffusi a circa quattro mesi di distanza dal trimestre di riferimento.

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.

⁴ 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.

⁵ Nord-Ovest; Nord-Est; Centro; Sud; Isole.

⁶ 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.

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):

<https://www.istat.it/it/giustizia-e-sicurezza?dati>

- Tavole on line

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

- Volumi

Annuario Statistico Italiano: <https://www.istat.it/it/archivio/236772>

L'attività notarile: Dieci anni della nuova indagine – 1997- 2006:

http://www3.istat.it/dati/catalogo/20091006_00/att_notarile_1997-2006.pdf

“Mercato immobiliare: compravendite e prezzi” in Audizione parlamentare, Esame delle proposte di legge C.1429, C.1904 e C. 1918 in materia di imposta municipale sugli immobili, 24 Luglio 2019 -

<https://www.istat.it/it/archivio/232298>

Per chiarimenti tecnici e metodologici

Pamela Pintus

tel. +39 06 4673. 7569

pintus@istat.it

Maria Giuseppina Muratore

tel. +39 06 4673.7453

muratore@istat.it