

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

I trimestre 2017

■ Nel I trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (169.527) crescono dell'1,8% su base congiunturale (+1,6% il settore dell'abitativo e +4,5% il comparto economico).

■ Gli incrementi congiunturali più significativi interessano il Nord-est sia per il complesso delle compravendite di immobili (+3,1%) che per il comparto abitativo (+3,0%), il Nord-ovest e il Sud per l'economico (+5,2% entrambe). Una lieve flessione si evidenzia, invece, al Centro sia per il complesso delle transazioni (-0,1%) che per il settore abitativo (-0,2%).

■ In termini tendenziali le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari aumentano del 6,5% (settore abitativo +6,5% e comparto economico +5,5%) in un contesto di rallentamento della crescita.

■ L'aumento su base annua interessa tutte le ripartizioni geografiche, con incrementi più significativi nel Nord-est e nel Nord-ovest per il settore dell'abitativo (rispettivamente +8,8% e +8,2%) e nelle Isole e nel Nord-est per quello economico (+9,5% e +8,1%).

■ La crescita tendenziale interessa sia le città metropolitane sia i piccoli centri: per l'abitativo rispettivamente +7,0% e +6,1%, per il comparto economico +4,6% e +6,2%.

■ Il 93,8% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (159.024), il 5,6% quelli ad uso economico (9.534) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (969).

■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (97.199) registrano un incremento del 2,5% rispetto al trimestre precedente e del 10,7% su base annua. La ripresa interessa tutto il territorio nazionale.

■ La crescita tendenziale riguarda tutte le ripartizioni geografiche - con variazioni più consistenti nel Nord-ovest (+12,2%) e nel Centro (+10,8%) - ed è più marcata nelle città metropolitane (+11,9%) rispetto ai piccoli centri (+9,8%).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITA' IMMOBILIARI

I trimestre 2010 - I trimestre 2017. Indice destagionalizzato (base 2006=100)

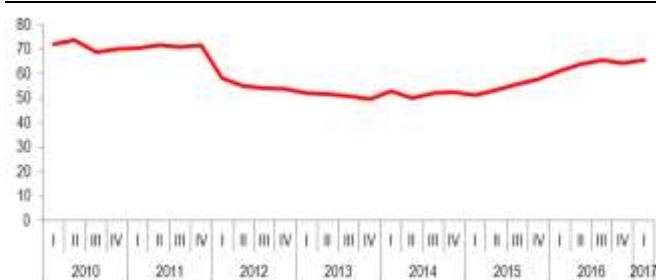


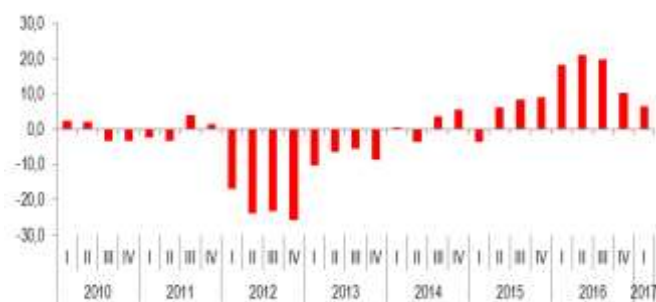
FIGURA 2. COMPRAVENDITE (a) DI UNITA' IMMOBILIARI

I trimestre 2010 - I trimestre 2017. Variazioni percentuali sul trimestre precedente, dati destagionalizzati



FIGURA 3. COMPRAVENDITE (a) DI UNITA' IMMOBILIARI

I trimestre 2010 - I trimestre 2017. Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente, dati grezzi



(a) Convenzioni contenute negli atti

Le compravendite immobiliari

Nel I trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (169.527) crescono del 6,5% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (Prospetto 1 e Figura 4).

La crescita tendenziale delle transazioni immobiliari è pari al 6,5% per le unità ad uso abitativo, al 5,5% per i trasferimenti ad uso economico e all'11,4% per quelli ad uso speciale e multiproprietà.

Il 93,8% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (159.024), il 5,6% quelli ad uso economico (9.534) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (969).

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. Anno 2016 e I trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

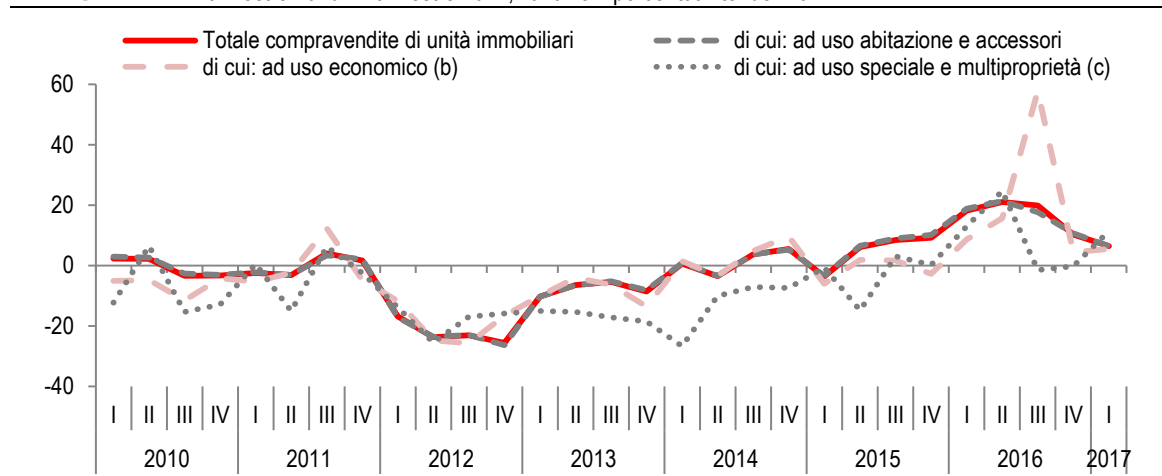
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		I trimestre 2017	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2017/2016
TOTALE										
Nord-ovest	53.615	20,7	66.053	20,6	56.660	21,3	69.419	11,8	57.902	8,0
Nord-est	31.934	18,9	41.259	22,4	38.653	29,3	43.749	13,8	34.818	9,0
Centro	32.341	15,8	39.347	20,3	34.459	17,7	40.060	7,8	34.145	5,6
Sud	28.339	16,3	32.802	22,0	28.580	12,0	33.333	7,3	29.218	3,1
Isole	13.015	16,5	15.159	19,2	13.949	12,8	16.091	7,0	13.444	3,3
Italia	159.244	18,2	194.620	21,0	172.301	19,9	202.652	10,3	169.527	6,5
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	50.327	21,3	62.184	20,9	52.397	19,6	65.070	12,5	54.462	8,2
Nord-est	29.885	19,7	38.787	22,8	34.938	25,0	41.009	14,7	32.526	8,8
Centro	30.454	16,7	37.039	21,1	31.863	15,6	37.623	7,9	32.163	5,6
Sud	26.354	16,5	30.478	21,9	26.469	10,9	31.028	7,3	27.159	3,1
Isole	12.318	16,9	14.313	19,0	13.131	12,1	15.169	7,3	12.714	3,2
Italia	149.338	18,8	182.801	21,4	158.798	17,7	189.899	10,7	159.024	6,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	2.992	11,1	3.520	17,9	4.046	54,2	3.999	5,7	3.124	4,4
Nord-est	1.930	9,1	2.263	13,9	3.561	101,0	2.546	1,4	2.087	8,1
Centro	1.748	4,8	2.089	4,7	2.439	53,8	2.207	3,2	1.824	4,3
Sud	1.734	8,3	2.067	23,9	1.901	29,9	2.016	7,6	1.807	4,2
Isole	632	9,5	787	23,7	763	25,9	839	2,8	692	9,5
Italia	9.036	8,7	10.726	15,7	12.710	57,9	11.607	4,4	9.534	5,5
AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETÀ (c)										
Nord-ovest	296	10,4	349	-0,9	217	-14,6	350	-21,0	316	6,8
Nord-est	119	-13,8	209	39,3	154	-12,0	194	21,3	205	72,3
Centro	139	-12,6	219	85,6	157	27,6	230	35,3	158	13,7
Sud	251	71,9	257	28,5	210	0,5	289	0,3	252	0,4
Isole	65	10,2	59	3,5	55	25,0	83	-4,6	38	-41,5
Italia	870	13,0	1.093	24,6	793	-1,5	1.146	-0,2	969	11,4

(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

FIGURA 4. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni I trimestre 2010 – I 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

La crescita tendenziale del mercato immobiliare coinvolge tutte le ripartizioni geografiche. Gli incrementi più significativi si registrano nel Nord-est (+9,0%) e nel Nord-ovest (+8,0%); variazioni più contenute si osservano nel Centro (+5,6%), nelle Isole (+3,3%) e al Sud (+3,1%).

Il settore dell'abitativo segue lo stesso andamento di quello generale con valori sopra la media nazionale nel Nord-est (+8,8%) e nel Nord-ovest (+8,2%) e più modesti nel Centro (+5,6%), nelle Isole (+3,2%) e nel Sud (+3,1%).

Il comparto economico cresce, invece, in maniera più consistente nelle Isole (+9,5%) e nel Nord-est (+8,1%); incrementi più lievi caratterizzano il Nord-ovest (+4,4%), il Centro (+4,3%) e il Sud (+4,2%).

Su base tendenziale, le compravendite di unità immobiliari crescono sia nelle città metropolitane sia nei piccoli centri per il complesso delle transazioni (rispettivamente +6,9% e +6,1%) e per il settore dell'abitativo (+7,0% e +6,1%); i piccoli centri registrano un aumento più consistente per le transazioni ad uso economico (+6,2% contro +4,6% delle città metropolitane) e per quelle ad uso speciale/multiproprietà (+14,4% contro +9,4%) (Prospetto 2).

**PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI (A) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO
NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2016 e I trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		I trimestre 2017	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2017/2016
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	72.924	19,1	88.908	19,7	75.083	18,5	91.271	10,4	77.939	6,9
Con sede in altre città	86.320	17,4	105.712	22,2	97.218	20,9	111.381	10,2	91.588	6,1
Totale	159.244	18,2	194.620	21,0	172.301	19,9	202.652	10,3	169.527	6,5
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.637	19,6	83.918	19,6	69.883	17,1	85.905	10,8	73.431	7,0
Con sede in altre città	80.701	18,2	98.883	22,8	88.915	18,2	103.994	10,6	85.593	6,1
Totale	149.338	18,8	182.801	21,4	158.798	17,7	189.899	10,7	159.024	6,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.765	11,6	4.320	17,5	4.750	49,8	4.722	4,4	3.937	4,6
Con sede in altre città	5.271	6,8	6.406	14,5	7.960	63,1	6.885	4,3	5.597	6,2
Totale	9.036	8,7	10.726	15,7	12.710	57,9	11.607	4,4	9.534	5,5
AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (d)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	522	13,5	670	44,7	450	-7,2	644	-0,6	571	9,4
Con sede in altre città	348	12,3	423	2,2	343	7,2	502	0,4	398	14,4
Totale	870	13,0	1.093	24,6	793	-1,5	1.146	-0,2	969	11,4

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

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

(d) Esclusi i posti barca

Osservando i dati destagionalizzati, ovvero depurati, mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale e, se significativi, dagli effetti di calendario, è possibile cogliere anche l'evoluzione congiunturale del mercato immobiliare.

Nel I trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari crescono a livello congiunturale dell'1,8%. Rispetto al IV trimestre 2016 è il comparto economico a crescere di più (+4,5%), segue l'abitativo (+1,6%); il settore degli immobili ad uso speciale e multiproprietà segna invece una variazione congiunturale negativa (-2,1%) (Prospetto 3 e Figura 5).

Per il complesso delle convenzioni di compravendita immobiliare le variazioni congiunturali sono ovunque positive - Nord-est +3,1%, Sud +2,1%, Nord-ovest +2,0% e Isole +1,1% - salvo che al Centro (-0,1%). Lo stesso andamento si rileva per il settore dell'abitativo: Nord-est +3,0%, Sud +2,0%, Nord-ovest +1,8%, Isole +1,0%, Centro -0,2%.

Nel comparto economico, invece, le variazioni rispetto al trimestre precedente sono positive in tutte le ripartizioni geografiche: Nord-ovest e Sud +5,2%, Nord-est +4,6%, Isole +4,4%, Centro +2,6%.

Per i trasferimenti di immobili ad uso speciale le dinamiche congiunturali sono diversificate, con variazioni negative nelle Isole (-8,8%), nel Sud (-5,6%), nel Nord-ovest e nel Centro (-1,1% per entrambe) e un incremento nel Nord-est (+3,0%).

PROSPETTO 3. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I trimestre 2017, variazioni percentuali (indici destagionalizzati e indici grezzi, base 2006=100)

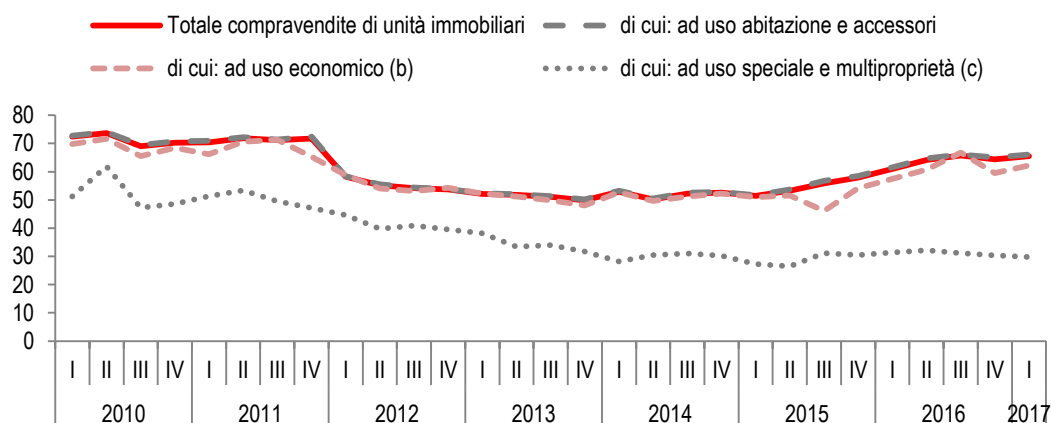
TIPOLOGIA DI UTILIZZO	Indici destagionalizzati	Indici grezzi	
	I Trim 2017 IV Trim 2016	I Trim 2017 I Trim 2016	I-IV Trim 2016 I-IV Trim 2015
TOTALE			
Nord-ovest	2,0	8,0	18,2
Nord-est	3,1	9,0	20,7
Centro	-0,1	5,6	15,1
Sud	2,1	3,1	14,1
Isole	1,1	3,3	13,5
Italia	1,8	6,5	17,0
AD USO ABITAZIONE E ACCESSORI			
Nord-ovest	1,8	8,2	18,2
Nord-est	3,0	8,8	20,3
Centro	-0,2	5,6	15,0
Sud	2,0	3,1	13,9
Isole	1,0	3,2	13,5
Italia	1,6	6,5	16,8
AD USO ECONOMICO (b)			
Nord-ovest	5,2	4,4	20,5
Nord-est	4,6	8,1	28,1
Centro	2,6	4,3	14,8
Sud	5,2	4,2	16,9
Isole	4,4	9,5	14,6
Italia	4,5	5,5	19,9
AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)			
Nord-ovest	-1,1	6,8	-8,0
Nord-est	3,0	72,3	8,5
Centro	-1,1	13,7	30,7
Sud	-5,6	0,4	19,5
Isole	-8,8	-41,5	6,1
Italia	-2,1	11,4	8,4

(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

FIGURA 5. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni I trimestre 2010 – I trimestre 2017, indice destagionalizzato (base 2006=100)



- (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

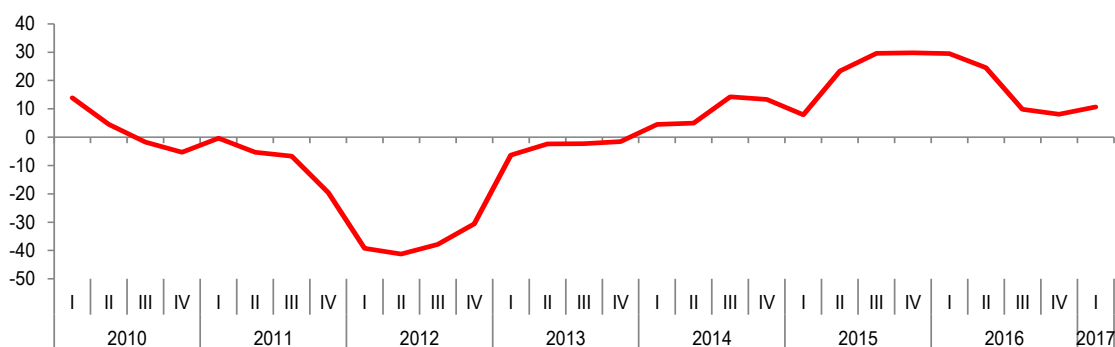
Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca

Nel I trimestre 2017 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche sono stati 97.199 (+10,7% rispetto allo stesso periodo del 2016) (Prospetto 4 e Figura 6).

La crescita tendenziale riguarda tutte le ripartizioni geografiche, con un incremento più consistente nel Nord-ovest (+12,2%) e nel Centro (+10,8%); più modesto nel Nord-est (+9,9%), nel Sud (+9,7%) e nelle Isole (+7,9%).

L'aumento tendenziale più alto si registra negli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane (+11,9%) rispetto a quelli con sede nei piccoli centri (+9,8%).

FIGURA 6. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (a) PER TRIMESTRE. Anni I trimestre 2010 - I trimestre 2017, variazioni percentuali tendenziali



- (a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

PROSPETTO 4. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. Anno 2016 e I trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		I trimestre 2017	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2017/2016
MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	29.080	31,9	36.383	23,2	30.738	11,8	36.850	10,5	32.638	12,2
Nord-est	20.427	23,8	26.157	20,2	23.243	9,9	26.483	7,8	22.450	9,9
Centro	19.297	28,3	24.179	26,8	20.606	8,9	23.517	7,4	21.377	10,8
Sud	13.039	30,7	15.836	29,0	13.202	5,4	14.922	6,2	14.299	9,7
Isole	5.963	41,7	7.231	30,9	6.208	12,9	6.812	4,0	6.435	7,9
Italia	87.806	29,5	109.786	24,5	93.997	9,8	108.584	8,1	97.199	10,7
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE										
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		I trimestre 2017	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2017/2016
Con sede nelle città metropolitane (b)	38.423	33,5	47.847	24,7	40.426	12,1	47.377	10,0	42.985	11,9
Con sede in altre città	49.383	26,6	61.939	24,4	53.571	8,2	61.207	6,7	54.214	9,8
Italia	87.806	29,5	109.786	24,5	93.997	9,8	108.584	8,1	97.199	10,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

Su base congiunturale i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca crescono del 2,5% a livello nazionale.

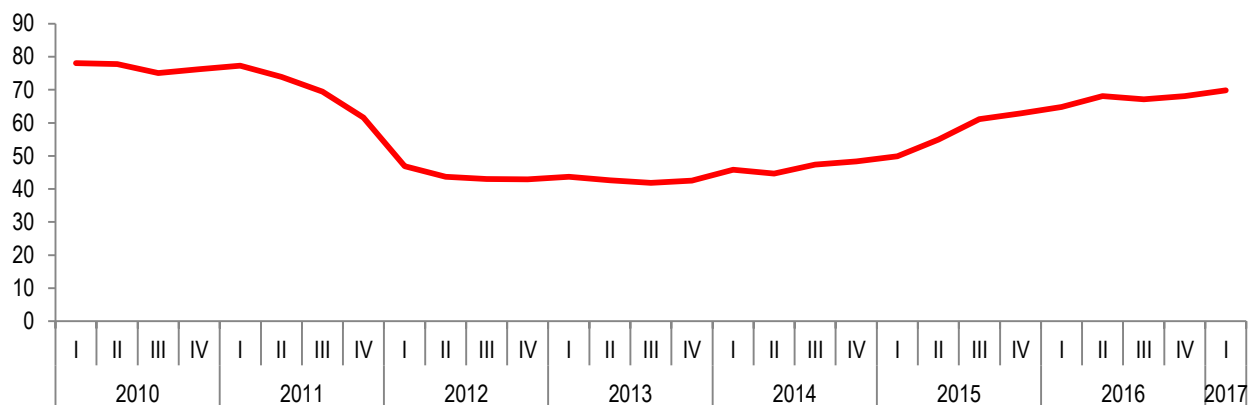
Rispetto al trimestre precedente, la ripresa interessa soprattutto il Nord-ovest (+3,1%) e il Sud (+2,7%); più contenuti gli incrementi registrati nel Nord-est (+2,3%), nel Centro (+1,9%) e nelle Isole (+0,6%) (Prospetto 5 e Figura 7).

PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (a) PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I trimestre 2017, variazioni percentuali (indici destagionalizzati e indici grezzi, base 2006=100)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Indici destagionalizzati		Indici grezzi	
	I Trim 2017 IV Trim 2016	I Trim 2017 I Trim 2016	I Trim 2017 I Trim 2016	I-IV Trim 2016 I-IV Trim 2015
TOTALE				
Nord-ovest	3,1	12,2	18,3	
Nord-est	2,3	9,9	14,7	
Centro	1,9	10,8	16,9	
Sud	2,7	9,7	16,7	
Isole	0,6	7,9	20,3	
Italia	2,5	10,7	17,0	

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 7. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE ^(a) PER TRIMESTRE. Indice destagionalizzato (base 2006=100), I trimestre 2010 – I trimestre 2017



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

Glossario

Archivio notarile distrettuale: fa parte dell'amministrazione del Ministero della Giustizia e ha il compito di conservare gli atti dei notai cessati, controllare l'esercizio della funzione notarile, regolarizzare gli atti notarili depositati, pubblicare i testamenti e gestire il registro generale dei testamenti, rilasciare le copie degli atti conservati. In Italia sono attualmente presenti 94 Archivi notarili distrettuali¹.

Atto notarile: espressione formale di volontà di un singolo o di un gruppo associato reso dinanzi ad un notaio.

Convenzione: accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari: convenzioni relative alla compravendita di fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo; di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori; di unità immobiliari ad uso ufficio; di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale; di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca); di multiproprietà.

Convenzione di compravendita di fabbricati rurali, non costituenti pertinenze di fondo agricolo: bene strumentale per l'esercizio dell'attività agricola (art. 9 del DL 557/93 e successive modifiche e integrazioni). Categoria catastale D/10.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso ufficio: categoria catastale A/10.

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

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.

¹ Ministero della giustizia: Decreto 30 luglio 1997 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 199 alla Gazzetta Ufficiale del primo ottobre 1997 – serie generale - n. 229); Decreto 23 dicembre 2009 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2009 – serie generale n. 300).

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 rilevazione² 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 relative alle compravendite di immobili, sia di tipo residenziale sia economico, i notai registrano una convenzione di compravendita per ogni

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

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 principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso", tra le quali vi è quella della compravendita di unità immobiliari (opportunosamente 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, così come definito precedentemente.

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

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 a compravendite e mutui disaggregati sia per tipologia³ che per

³ 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.

ripartizione geografica⁴, cioè per le serie destagionalizzate mediante approccio diretto⁵, 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 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

⁴ Nord-Ovest; Nord-Est; Centro; Sud; Isole.

⁵ 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.