

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

Il trimestre 2017

■ Nel secondo trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (199.941) crescono su base congiunturale dell'1,5% (+1,4% il settore dell'abitativo e +2,4% il comparto economico).

■ La crescita congiunturale interessa tutto il territorio nazionale sia per il complesso delle compravendite sia per quelle ad uso abitativo, con aumenti più significativi al Sud (+3,3% e +3,2% rispettivamente). Anche per il comparto economico l'incremento maggiore si registra al Sud (+4,9%), mentre nelle Isole e al Centro la variazione è negativa (-2,1% e -0,6%).

■ In termini tendenziali le compravendite di unità immobiliari aumentano del 2,7% (settore abitativo +2,8% e comparto economico +2,5%), in un contesto di progressivo rallentamento della crescita a partire dal terzo trimestre 2016.

■ L'aumento su base annua interessa tutte le ripartizioni geografiche per il settore dell'abitativo, con gli incrementi più significativi nel Nord-ovest (+3,8%) e al Centro (+3,3%). Il comparto economico cresce in modo più consistente nel Nord-est e nel Nord-ovest (+5,7% e +3,7%) mentre rimane pressoché stazionario nelle altre aree del Paese.

■ La crescita tendenziale interessa sia le città metropolitane sia i piccoli centri: per l'abitativo rispettivamente +2,6% e +2,9%, per l'economico +4,6% e +1,1%.

■ Il 93,9% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo (187.839), il 5,5% quelli ad uso economico (10.994) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.108).

■ Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (111.235) registrano una flessione del 2,0% rispetto al trimestre precedente e un aumento dell'1,3% su base annua.

■ La flessione congiunturale interessa tutto il territorio nazionale, ad esclusione del Sud che si mantiene stabile. In termini tendenziali la crescita interessa Nord-ovest (+3,6%), Sud (+2,5%) e Centro (+0,7%); Nord-est e Isole registrano invece un calo (-1,4% e -0,6% rispettivamente). Le città metropolitane segnano un aumento del 3,6%, i piccoli centri un leggero decremento pari allo 0,4%.

■ Nel confronto con lo stesso periodo del 2016 il primo semestre 2017 mostra segnali di espansione sia per le compravendite (+4,4%) che per i mutui (+5,5%).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI

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

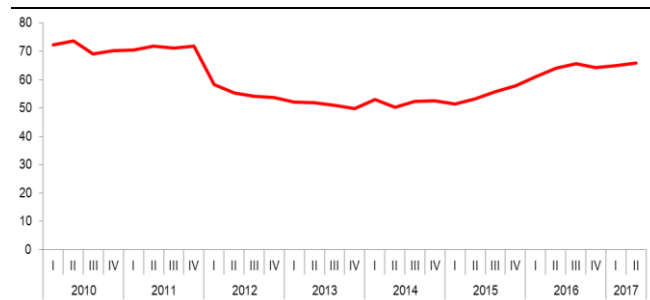


FIGURA 2. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI

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

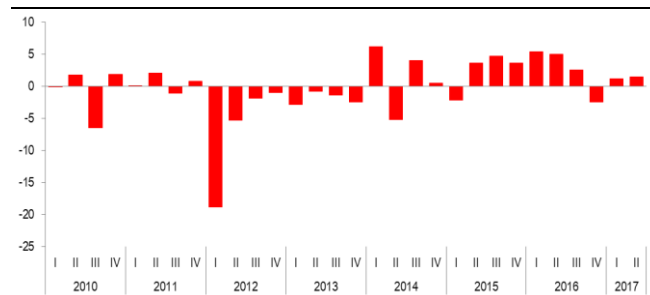
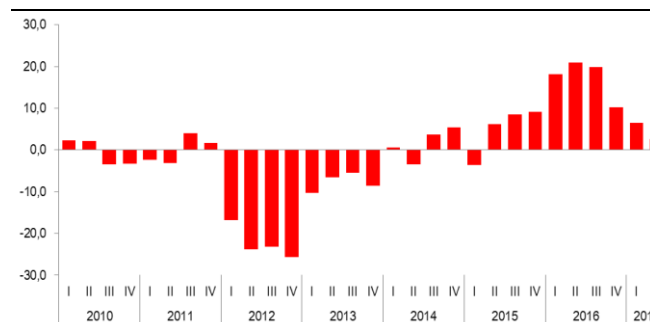


FIGURA 3. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI

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



(a) Convenzioni contenute negli atti

Le compravendite immobiliari

Nel II trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (199.941) crescono dell'1,5% rispetto al trimestre precedente¹. E' il comparto economico a crescere di più (+2,4%), seguito dall'abitativo (+1,4%) mentre il settore degli immobili ad uso speciale² e multiproprietà segna una variazione negativa (-5,4%) (Prospetto 1 e Figura 4).

Per il complesso delle compravendite immobiliari le variazioni congiunturali sono positive su tutto il territorio: Sud +3,3%, Centro +2,1%, Isole +1,3%, Nord-est e Nord-ovest +0,7%. Lo stesso andamento si rileva per il settore dell'abitativo: Sud +3,2%, Centro +2,2%, Isole +1,5%, Nord-est +0,8 e Nord-ovest + 0,6%.

Rispetto al primo trimestre 2017, nel comparto economico le variazioni sono positive al Sud +4,9%, nel Nord-ovest +4,2% e nel Nord-est +1,9%; nelle Isole e nel Centro, al contrario, si registrano cali pari rispettivamente al 2,1% e allo 0,6%.

Anche per i trasferimenti di immobili ad uso speciale e multiproprietà le dinamiche congiunturali sono diversificate, con variazioni positive al Centro (+7,7%) e al Sud (+3,6%) e negative nel Nord-est (-22,3%), nel Nord-ovest (-8,6%) e nelle Isole (-2,3%).

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

TIPOLOGIA DI UTILIZZO	Indici destagionalizzati	Indici grezzi	
	II trim 2017 I trim 2017	II trim 2017 II trim 2016	I-II trim 2017 I-II trim 2016
TOTALE			
Nord-ovest	0,7	3,8	5,7
Nord-est	0,7	1,9	5,0
Centro	2,1	3,1	4,2
Sud	3,3	2,4	2,7
Isole	1,3	0,1	1,6
Italia	1,5	2,7	4,4
AD USO ABITAZIONE E ACCESSORI			
Nord-ovest	0,6	3,8	5,8
Nord-est	0,8	1,8	4,9
Centro	2,2	3,3	4,3
Sud	3,2	2,3	2,7
Isole	1,5	0,2	1,6
Italia	1,4	2,8	4,4
AD USO ECONOMICO (b)			
Nord-ovest	4,2	3,7	4,0
Nord-est	1,9	5,7	6,8
Centro	-0,6	0,2	2,1
Sud	4,9	0,2	2,0
Isole	-2,1	-0,1	4,2
Italia	2,4	2,5	3,9
AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)			
Nord-ovest	-8,6	-3,2	1,4
Nord-est	-22,3	-9,6	20,1
Centro	7,7	0,0	5,3
Sud	3,6	23,7	12,2
Isole	-2,3	-25,4	-33,9
Italia	-5,4	1,4	5,8

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

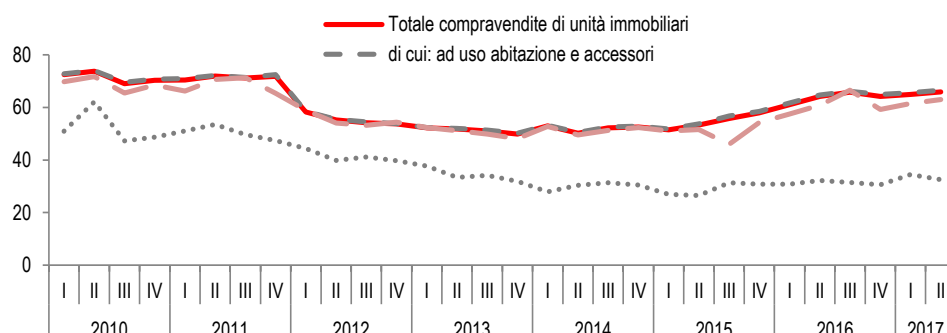
(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

(c) Esclusi i posti barca

¹ L'evoluzione congiunturale del mercato immobiliare è colto osservando di dati destagionalizzati, ovvero depurati, mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale e, se significativi, dagli effetti di calendario.

² Per gli aspetti definitori si veda la nota metodologica.

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



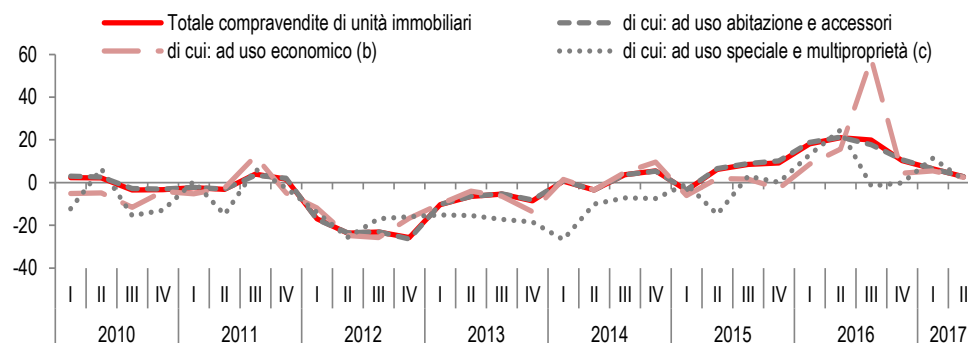
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(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, le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari crescono del 2,7%, 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 – II 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 delle transazioni immobiliari è pari al 2,8% per le unità ad uso abitativo, al 2,5% per i trasferimenti ad uso economico e all'1,4% per quelli ad uso speciale e multiproprietà.

Il 93,9% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (187.839), il 5,5% quelli ad uso economico (10.994) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.108).

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2017		II trimestre 2017		I-II trimestre 2017	
	Numero	Var.% 2017/2016	Numero	Var.% 2017/2016	Numero	Var.% 2017/2016
TOTALE						
Nord-ovest	57.902	8,0	68.560	3,8	126.462	5,7
Nord-est	34.818	9,0	42.061	1,9	76.879	5,0
Centro	34.145	5,6	40.572	3,1	74.717	4,2
Sud	29.218	3,1	33.574	2,4	62.792	2,7
Isole	13.444	3,3	15.174	0,1	28.618	1,6
Italia	169.527	6,5	199.941	2,7	369.468	4,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Nord-ovest	54.462	8,2	64.571	3,8	119.033	5,8
Nord-est	32.526	8,8	39.480	1,8	72.006	4,9
Centro	32.163	5,6	38.259	3,3	70.422	4,3
Sud	27.159	3,1	31.185	2,3	58.344	2,7
Isole	12.714	3,2	14.344	0,2	27.058	1,6
Italia	159.024	6,5	187.839	2,8	346.863	4,4
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)						
Nord-ovest	3.124	4,4	3.651	3,7	6.775	4,0
Nord-est	2.087	8,1	2.392	5,7	4.479	6,8
Centro	1.824	4,3	2.094	0,2	3.918	2,1
Sud	1.807	4,2	2.071	0,2	3.878	2,0
Isole	692	9,5	786	-0,1	1.478	4,2
Italia	9.534	5,5	10.994	2,5	20.528	3,9
AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)						
Nord-ovest	316	6,8	338	-3,2	654	1,4
Nord-est	205	72,3	189	-9,6	394	20,1
Centro	158	13,7	219	0,0	377	5,3
Sud	252	0,4	318	23,7	570	12,2
Isole	38	-41,5	44	-25,4	82	-33,9
Italia	969	11,4	1.108	1,4	2.077	5,8

(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-ovest (+3,8%) e al Centro (+3,1%); variazioni più contenute si osservano nel Sud (+2,4%), nel Nord-est (+1,9%) e nelle Isole (+0,1%).

Il settore dell'abitativo segue lo stesso andamento di quello generale, con valori sopra la media nazionale nel Nord-ovest (+3,8%) e al Centro (+3,3%); più modesti nel Sud (+2,3%), nel Nord-est (+1,8%) e nelle Isole (+0,2%).

Il comparto economico cresce nel Nord-est (+5,7%) e nel Nord-ovest (+3,7%) e rimane pressoché stazionario nelle altre aree del Paese (Centro e Sud +0,2%; Isole -0,1%).

Su base tendenziale, le compravendite di unità immobiliari crescono sia nelle città metropolitane che nei piccoli centri per il complesso delle transazioni (rispettivamente +2,6% e +2,8%), per il settore dell'abitativo (+2,6% e +2,9%) e per quello economico (+4,6% e +1,1%) (Prospetto 3).

Il settore immobiliare chiude complessivamente in positivo il primo semestre dell'anno (+4,4%, per un totale di 369.468 convenzioni notarili di compravendita, 14.916 in più del primo semestre 2016). La crescita riguarda sia il comparto abitazioni e accessori (+4,4%) sia quello ad uso economico (+3,9%). Nel settore abitazioni e accessori le compravendite crescono maggiormente nel Nord-ovest (+5,8%) e nel Nord-est (+4,9%); nel comparto ad uso economico aumentano di più nel Nord-est (+6,8%), nelle Isole (+4,2%) e nel Nord-ovest (+4,0%).

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

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2017		II trimestre 2017		I-II trimestre 2017	
	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	169.186	4,5
Con sede in altre città	91.588	6,1	108.694	2,8	200.282	4,3
Totale	169.527	6,5	199.941	2,7	369.468	4,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI						
Con sede nelle città metropolitane (b)	73.431	7,0	86.118	2,6	159.549	4,6
Con sede in altre città	85.593	6,1	101.721	2,9	187.314	4,3
Totale	159.024	6,5	187.839	2,8	346.863	4,4
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)						
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.937	4,6	4.517	4,6	8.454	4,6
Con sede in altre città	5.597	6,2	6.477	1,1	12.074	3,4
Totale	9.534	5,5	10.994	2,5	20.528	3,9
AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (d)						
Con sede nelle città metropolitane (b)	571	9,4	612	-8,7	1.183	-0,8
Con sede in altre città	398	14,4	496	17,3	894	16,0
Totale	969	11,4	1.108	1,4	2.077	5,8

(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 secondo trimestre 2017 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (111.235) diminuiscono, rispetto al trimestre precedente, del 2,0% a livello nazionale.

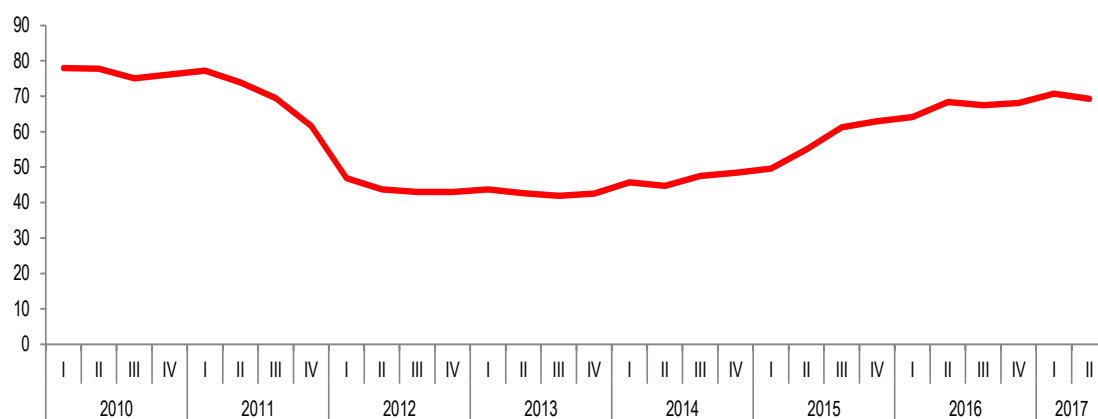
La flessione interessa soprattutto il Nord-est (-3,7%) e le Isole (-2,6%); più contenuti i decrementi registrati nel Nord-ovest (-1,9%) e nel Centro (-1,4%); stazionario il Sud. (Prospetto 4 e Figura 6).

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

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Indici destagionalizzati	Indici grezzi	
	$\frac{\text{II trim 2017}}{\text{I trim 2017}}$	$\frac{\text{II trim 2017}}{\text{II trim 2016}}$	$\frac{\text{I-II trim 2017}}{\text{I-II trim 2016}}$
TOTALE			
Nord-ovest	-1,9	3,6	7,4
Nord-est	-3,7	-1,4	3,5
Centro	-1,4	0,7	5,2
Sud	0,0	2,5	5,8
Isole	-2,6	-0,6	3,2
Italia	-2,0	1,3	5,5

(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 – II 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 crescono dell'1,3% a livello nazionale; in questo caso il ritmo di crescita rallenta a partire dal primo trimestre 2016 (Prospetto 5 e Figura 7).

L'aumento tendenziale riguarda il Nord-ovest (+3,6%), il Sud (+2,5%) e il Centro (+0,7%), in flessione Nord-est (-1,4%) e Isole (-0,6%). Per gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane la variazione è positiva (+3,6%), per quelli con sede nei piccoli centri si registra invece una lieve diminuzione (-0,4%).

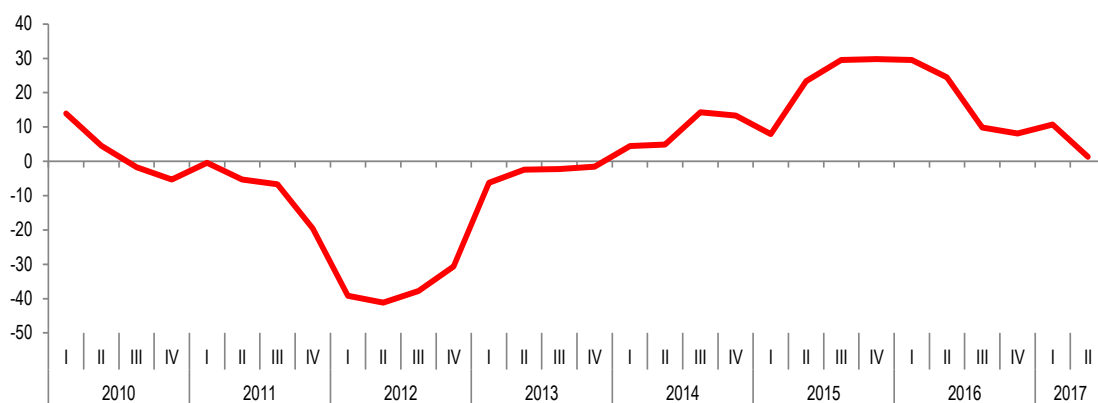
PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. I e II trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2017		II trimestre 2017		I-II trimestre 2017	
	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	70.318	7,4
Nord-est	22.450	9,9	25.784	-1,4	48.234	3,5
Centro	21.377	10,8	24.347	0,7	45.724	5,2
Sud	14.299	9,7	16.239	2,5	30.538	5,8
Isole	6.435	7,9	7.185	-0,6	13.620	3,2
Italia	97.199	10,7	111.235	1,3	208.434	5,5
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE						
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2017		II trimestre 2017		I-II trimestre 2017	
	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	92.554	7,3
Con sede in altre città	54.214	9,8	61.666	-0,4	115.880	4,1
Italia	97.199	10,7	111.235	1,3	208.434	5,5

(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 - II trimestre 2017, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Il primo semestre del 2017 si chiude con una variazione positiva del 5,5%, per un totale di 208.434 convenzioni (+10.612 unità rispetto al primo semestre 2016). La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche con gli incrementi più alti nel Nord-ovest (+7,4%) e al Sud (+5,8%).

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.

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.

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 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 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.

In particolare, ai fini del calcolo delle convenzioni relative alle compravendite di immobili, sia di tipo residenziale sia economico, i notai registrano una convenzione di compravendita per ogni quota pari o superiore al 50%. In altri termini, la fattispecie rilevante ai fini della statistica si concretizza anche quando oggetto del trasferimento è una quota, purché la stessa, nel complesso dei negozi contenuti in uno stesso atto, non sia inferiore al 50% dell'intero.

4 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 principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso", tra le quali vi è quella della compravendita di unità immobiliari (opportunamente distinta in funzione della loro destinazione: immobili ad uso abitativo; immobili adibiti ad uso economico; unità adibite ad uso speciale; multiproprietà) e nella categoria "Atti di garanzia" al cui interno vi sono le concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni, distinte a seconda che siano concesse dal settore bancario o da soggetti diversi dalle banche.

Il computo trimestrale delle compravendite immobiliari si riferisce al numero di convenzioni contenute negli Atti Notarili del trimestre di riferimento, 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 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).

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.

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