

III trimestre 2020

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

- Nel III trimestre 2020 sono 186.867 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso¹ per unità immobiliari.
- Le compravendite aumentano del 48,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,8% su base annua. I primi sei mesi del 2020 hanno registrato un forte calo in concomitanza delle misure adottate per il contenimento del Covid-19 e una ripresa nei mesi estivi a seguito del graduale allentamento di tali misure.
- Il 94,9% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (177.407), il 4,7% quelle a uso economico (8.835) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (625).
- La crescita registrata sul trimestre precedente interessa tutto il territorio sia per l'abitativo (Sud +65,5%, Isole +61,6%, Nord-ovest +49,9%, Centro +43,0%, Nord-est +35,6%, totale Italia +48,3%) sia per l'economico (Sud +61,0%, Nord-ovest +51,7%, Centro +51,4%, Isole +50,5%, Nord-est +30,8%, totale Italia +48,0%).
- Rispetto al III trimestre 2019 le transazioni immobiliari crescono del 2,3% nel comparto abitativo e diminuiscono del 6,7% nell'economico.
- L'incremento tendenziale osservato per l'abitativo interessa il Sud (+8,9%), il Nord-ovest (+2,8%) e il Nord-est (+1,5%) e in generale i piccoli centri dell'intero Paese (+4,6%); registrano un calo il Centro (-1,6%), le Isole (-1,2%) e le città metropolitane (-0,7%). Il settore economico è in flessione su quasi tutto il territorio nazionale: Isole -13,1%, Nord-est -9,2%, Centro -8,1%, Nord-ovest -7,2%, città metropolitane -8,1% e piccoli centri -5,7%. Fa eccezione il Sud che risulta in crescita (+1,3%).
- Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (87.510) aumentano del 16,8% rispetto al trimestre precedente e diminuiscono del 7,1% su base annua. Tali convenzioni registrano un aumento congiunturale su tutto il territorio nazionale (Sud +24,9%, Nord-ovest +18,5%, Isole +17,7%, Centro +14,6% e Nord-est +12,3%) e una flessione su base annua (Isole -13,3%, Centro -11,3%, Sud -7,0%, Nord-ovest -6,0%, Nord-est -3,7%, città metropolitane -7,3% e piccoli centri -7,0%).



Il commento

Nel III trimestre 2020 l'indice destagionalizzato delle compravendite torna a superare i valori medi del 2010, così come già osservato a partire dal IV trimestre 2018 fino allo stesso periodo del 2019. La crescita dunque riprende, trainata dal Nord, dopo il forte calo dei primi sei mesi del 2020. Anche l'indice destagionalizzato dei mutui mostra segnali di risalita rispetto al trimestre precedente, ma torna sostanzialmente sui valori del I trimestre dello stesso anno. In questo caso sono il Centro e il Nord a trainare la crescita. L'andamento nel corso del 2020 va letto tenendo conto dell'emergenza sanitaria e delle conseguenti misure di contenimento e di graduale allentamento adottate via via nel Paese.



Link utili

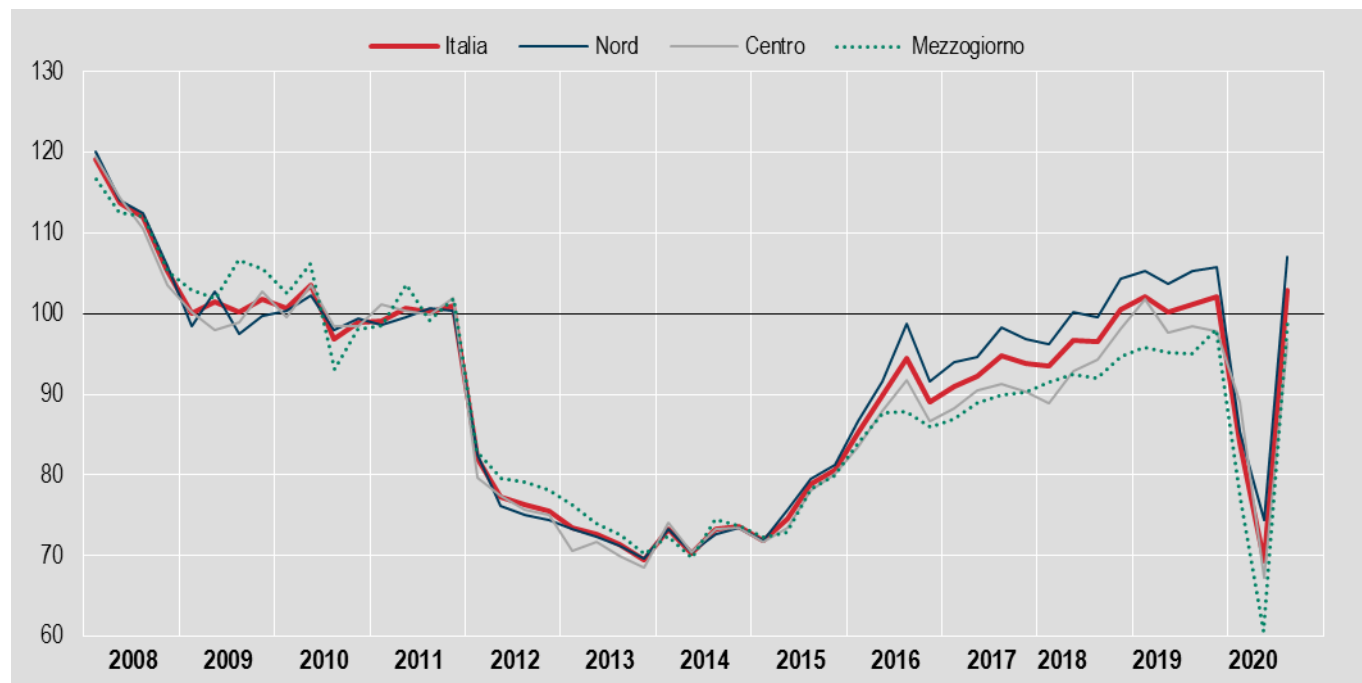
<http://dati.istat.it/>

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.

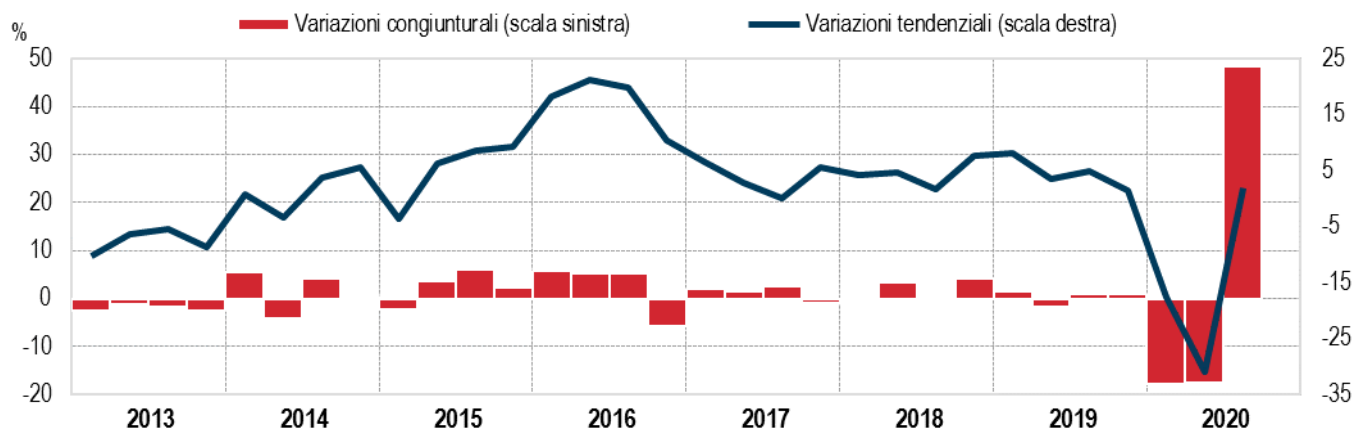
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

FIGURA 1. INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE
 I trimestre 2008 - III trimestre 2020, 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 2013 - III trimestre 2020



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

I-III trimestre 2020, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trim 2020		II trim 2020		III trim 2020		I-III trim 2020	
	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019
TOTALE								
Nord-ovest	51.106	-20,6	51.245	-31,0	61.583	+2,3	163.934	-17,5
Nord-est	33.339	-16,0	35.363	-24,0	41.264	+0,9	109.966	-13,5
Centro	34.949	-12,2	29.886	-31,3	35.820	-2,0	100.655	-16,0
Sud	25.980	-18,0	23.047	-35,1	33.352	+8,3	82.379	-15,9
Isole	11.752	-23,6	10.223	-38,9	14.848	-1,3	36.823	-21,9
Italia	157.126	-17,7	149.764	-30,8	186.867	+1,8	493.757	-16,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Nord-ovest	48.472	-20,3	48.836	-30,5	58.628	+2,8	155.936	-17,1
Nord-est	31.487	-15,5	33.613	-23,5	39.174	+1,5	104.274	-13,0
Centro	32.811	-12,6	28.475	-30,8	34.046	-1,6	95.332	-15,8
Sud	24.388	-18,0	21.665	-34,9	31.455	+8,9	77.508	-15,7
Isole	11.124	-23,9	9.676	-38,8	14.104	-1,2	34.904	-21,9
Italia	148.282	-17,6	142.265	-30,4	177.407	+2,3	467.954	-16,1
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)								
Nord-ovest	2.417	-25,1	2.216	-39,9	2.728	-7,2	7.361	-25,3
Nord-est	1.763	-22,3	1.647	-31,9	1.967	-9,2	5.377	-21,5
Centro	2.030	-7,4	1.358	-39,0	1.686	-8,1	5.074	-18,9
Sud	1.524	-17,0	1.288	-38,0	1.810	+1,3	4.622	-19,0
Isole	582	-16,6	493	-42,5	644	-13,1	1.719	-25,2
Italia	8.316	-18,6	7.002	-37,9	8.835	-6,7	24.153	-22,0
DI CUI: AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)								
Nord-ovest	217	-21,7	193	-25,8	227	-2,2	637	-17,2
Nord-est	89	-41,8	103	-33,5	123	-10,9	315	-29,4
Centro	108	+4,9	53	-47,5	88	-27,3	249	-23,4
Sud	68	-35,8	94	-23,6	87	-23,0	249	-27,2
Isole	46	-9,8	54	-10,0	100	+270,4	200	+44,9
Italia	528	-23,5	497	-28,9	625	-1,0	1.650	-18,3

(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 2020, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trim 2020		II trim 2020		III trim 2020		I-III trim 2020	
	Numero	Var.% 2020\2019	Numero	Var.% 2020\2019	Numero	Var.% 2020\2019	Numero	Var.% 2020\2019
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	72.422	-17,1	68.773	-29,4	78.559	-1,0	219.754	-16,8
Con sede in altre città	84.704	-18,2	80.991	-32,0	108.308	+4,1	274.003	-16,1
Totale	157.126	-17,7	149.764	-30,8	186.867	+1,8	493.757	-16,4
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Con sede nelle città metropolitane (b)	68.553	-17,0	65.595	-29,0	74.707	-0,7	208.855	-16,5
Con sede in altre città	79.729	-18,1	76.670	-31,6	102.700	+4,6	259.099	-15,8
Totale	148.282	-17,6	142.265	-30,4	177.407	+2,3	467.954	-16,1
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.602	-18,2	2.900	-38,3	3.548	-8,1	10.050	-22,5
Con sede in altre città	4.714	-19,0	4.102	-37,6	5.287	-5,7	14.103	-21,6
Totale	8.316	-18,6	7.002	-37,9	8.835	-6,7	24.153	-22,0
DI CUI: AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (d)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	267	-27,8	278	-17,3	304	0,0	849	-15,9
Con sede in altre città	261	-18,4	219	-39,7	321	-1,8	801	-20,7
Totale	528	-23,5	497	-28,9	625	-1,0	1.650	-18,3

(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 2020, 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 2020 II trim 2020	III trim 2020 III trim 2019	I-III trim 2020 I-III trim 2019	
TOTALE				
Nord-ovest	+50,0	+2,3	-17,5	
Nord-est	+35,3	+0,9	-13,5	
Centro	+43,6	-2,0	-16,0	
Sud	+65,0	+8,3	-15,9	
Isole	+61,5	-1,3	-21,9	
Italia	+48,4	+1,8	-16,4	
AD USO ABITAZIONE E ACCESSORI				
Nord-ovest	+49,9	+2,8	-17,1	
Nord-est	+35,6	+1,5	-13,0	
Centro	+43,0	-1,6	-15,8	
Sud	+65,5	+8,9	-15,7	
Isole	+61,6	-1,2	-21,9	
Italia	+48,3	+2,3	-16,1	
AD USO ECONOMICO (b)				
Nord-ovest	+51,7	-7,2	-25,3	
Nord-est	+30,8	-9,2	-21,5	
Centro	+51,4	-8,1	-18,9	
Sud	+61,0	+1,3	-19,0	
Isole	+50,5	-13,1	-25,2	
Italia	+48,0	-6,7	-22,0	
AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)				
Nord-ovest	+54,3	-2,2	-17,2	
Nord-est	+34,0	-10,9	-29,4	
Centro	+114,1	-27,3	-23,4	
Sud	+10,8	-23,0	-27,2	
Isole	+156,5	+270,4	+44,9	
Italia	+59,3	-1,0	-18,3	

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

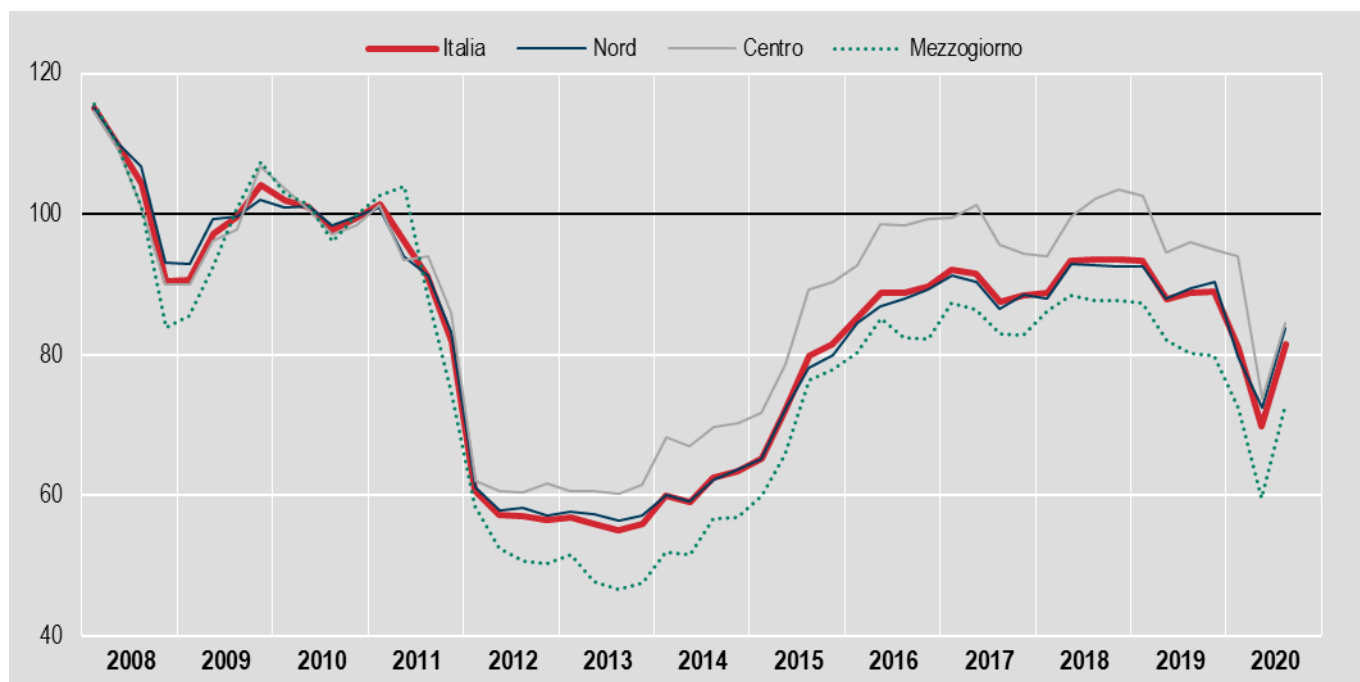
(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

(c) Esclusi i posti barca.

MUTUI E FINANZIAMENTI

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

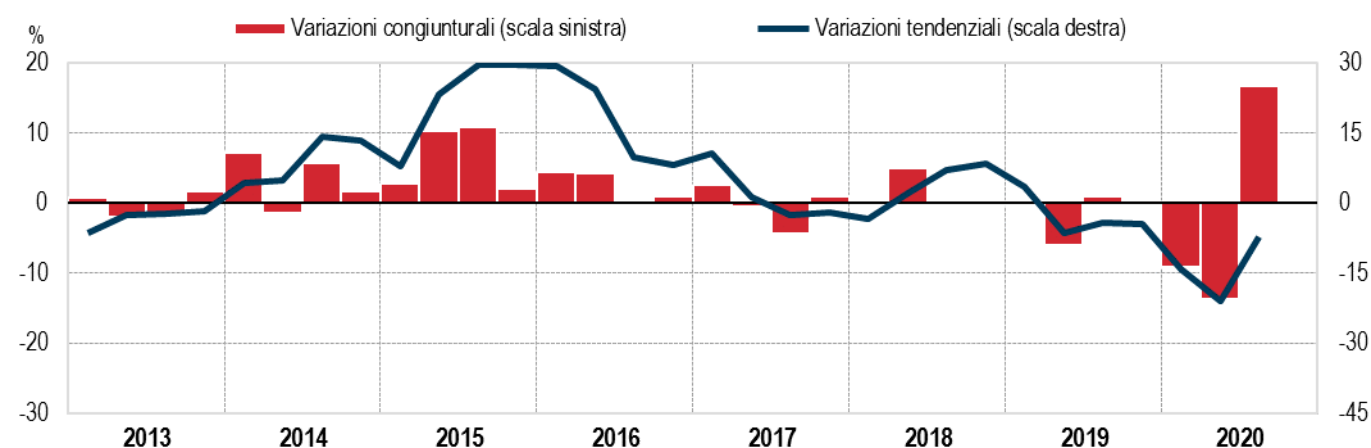
I trimestre 2008 - III trimestre 2020, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

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

I trimestre 2013 - III trimestre 2020



(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 2020, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali (a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trim 2020		II trim 2020		III trim 2020		I-III trim 2020	
	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019
MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	26.286	-17,6	28.580	-20,3	29.460	-6,0	84.326	-14,9
Nord-est	20.325	-11,2	22.032	-14,7	23.112	-3,7	65.469	-10,0
Centro	20.059	-8,6	17.756	-22,0	17.724	-11,3	55.539	-14,2
Sud	11.884	-15,1	11.021	-26,6	11.981	-7,0	34.886	-16,7
Isole	5.180	-22,5	4.895	-30,2	5.233	-13,3	15.308	-22,4
Italia	83.734	-14,0	84.284	-20,9	87.510	-7,1	255.528	-14,3

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trim 2020		II trim 2020		III trim 2020		I-III trim 2020	
	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019	Numero	Var.% 2020/2019
Con sede nelle città metropolitane (b)	38.402	-11,9	38.921	-16,8	37.581	-7,3	114.904	-12,2
Con sede in altre città	45.332	-15,8	45.363	-24,0	49.929	-7,0	140.624	-15,9
Italia	83.734	-14,0	84.284	-20,9	87.510	-7,1	255.528	-14,3

(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 2020, variazioni percentuali congiunturali su dati destagionalizzati e tendenziali su dati grezzi (base 2010=100)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Indici destagionalizzati		Indici grezzi	
	Variazioni congiunturali		Variazioni tendenziali	
	<u>III trim 2020</u> <u>II trim 2020</u>	<u>III trim 2020</u> <u>III trim 2019</u>	<u>I-III trim 2020</u> <u>I-III trim 2019</u>	<u>I-III trim 2020</u> <u>I-III trim 2019</u>
TOTALE				
Nord-ovest	+18,5	-6,0	-14,9	
Nord-est	+12,3	-3,7	-10,0	
Centro	+14,6	-11,3	-14,2	
Sud	+24,9	-7,0	-16,7	
Isole	+17,7	-13,3	-22,4	
Italia	+16,8	-7,1	-14,3	

(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.

³Cfr. 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/251048>

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. 06 4673. 7569

pintus@istat.it

Maria Giuseppina Muratore

tel. 06 4673.7453

muratore@istat.it