



COMPRAVENDITE

In ripresa le compravendite nel 2021 rispetto al 2020, con un aumento del 34,64%. Nel II semestre 2021 le compravendite di beni immobili sono aumentate del + 6,58% rispetto al I semestre 2021. Restano al Nord i maggiori volumi di scambio sia per i beni mobili, che per i beni immobili. La Regione nella quale sono stati scambiati più immobili rimane la Lombardia con il 19,06% degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale, con un aumento del +2,51% rispetto al I semestre. Seguono il Veneto con il 9,35% e il Piemonte con il 9,23%. La fascia d'età in cui viene effettuato un maggior acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nell'intero 2021 pari al 27,09% delle contrattazioni (dato in linea con il 2020 in cui è stato pari al 27,55%). Il 56,05% degli immobili è stato acquistato con l'agevolazione prima casa di cui il 32,33% da privati e i rimanenti dalle imprese. I prezzi degli immobili sono cresciuti solo lievemente rispetto al 2020 e si confermano più alti i prezzi degli immobili venduti dalle imprese rispetto a quelli venduti da privati.

1

Con riferimento ai beni mobili si rileva che nel II semestre 2021 rispetto al I semestre, vi è stato un aumento delle vendite del 11,25%. In particolare le cessioni di azioni e quote di società sono passate da 56.136 del I semestre a 64.297 del II semestre, pari ad un + 14,54% (rispetto al 2020 dove si è passati da 42.474 (del I semestre) a 65.371 (del II semestre) pari ad un + 53,91%) e le cessioni di azienda sono passate da 14.464 del I semestre a 15.373 del II semestre con un aumento del + 6,28% restando così in linea rispetto al II semestre 2020 (dove si registrarono 15.075 cessioni di azienda con un aumento del + 33,44% rispetto al I semestre 2020) . Questi numeri sono maggiormente significativi se vengono raffrontati con quelli riscontrati nel 2019.

Nel 2019 infatti le cessioni di quote e azioni sono passate da 60.916 (I semestre 2019) a 67.825 (II semestre 2019) pari ad un +11,34% e le cessioni di aziende sono passate da 18.755 aziende vendute nel I semestre 2019 a 18.312 del II semestre 2019, pari ad un – 2,36%.

Le vendite di aeromobili conclusi per atto notarile nel 2021 sono state 146 rispetto alle 96 vendite registrate nel 2020 (Tab. 5).

Con riferimento alle vendite di beni mobili, la Regione nella quale vengono registrate le maggiori compravendite è la Lombardia con il 23,68% dei trasferimenti, seguita dal Lazio con l'11,15%. Dalla suddivisione dei dati per area geografica emerge che nel secondo semestre 2021 al Nord è stato effettuato il 56,16% delle compravendite, dato che sostanzialmente rispecchia quello dello scorso anno, con una punta del 33,78% nel Nord Ovest (Tab. 6 e Tab. 7).

Le **Tabelle dalla 9 alla 24** sono dedicate alla compravendita di beni immobili e vanno lette unitamente alle **Tabelle dalla 66 alla 74** per i relativi valori economici.

Con riferimento alle compravendite di beni immobili e in particolare di fabbricati, nell'anno 2021 sono stati rilevate 1.058.732 compravendite di porzioni di fabbricati, dato in aumento rispetto al 2020 in cui sono state rilevate 786.599 vendite, dato in aumento anche rispetto al 2019 in cui sono stati scambiati 853.247 porzioni di fabbricati. In particolare, nel II semestre 2020 sono stati scambiati 545.194 porzioni immobiliari rispetto alle 513.538 scambiate nel I semestre, aumento considerevole rispetto ai 462.230 fabbricati scambiati nel II semestre 2020 e ai 324.369 scambiati nel I semestre 2020 (Tab. 9). È interessante riportare tale dato anche all'anno 2019, nel quale sono stati trasferiti 433.886 (II semestre 2019), che ha significato un aumento del +3.46% rispetto al I semestre 2019, chiuso con lo scambio di 419.361 fabbricati.

La compravendita di immobili abitativi, dopo un boom iniziale rilevato nel I semestre 2021 rispetto al I e II semestre 2020, ha riscontrato un calo tra il I e II semestre 2021 passando da 324.926 del I semestre 2021 a 303.211 del II semestre 2021 con un calo del 6,68% (ricordiamo che nel 2020 i medesimi dati rilevavano uno scambio di 212.123 immobili nel I semestre 2020 e 299.308 immobili del II semestre 2020, con una variazione del +41,10%). Gli immobili abitativi compravenduti complessivamente nel 2021 sono stati 628.137 rispetto ai 511.431, scambiati nel 2020, dato che ha fatto pertanto registrare una diminuzione rispetto al 2019, anno in cui sono stati compravenduti 551.122 immobili abitativi (Tab. 21).

Con riferimento ai terreni, nel II semestre 2021, continuano ad avere un maggiore mercato i terreni agricoli, che hanno costituito il 13% delle vendite contro il 3,08% dei terreni edificabili (Tab. 9).

Anche per il II semestre 2021 le maggiori compravendite di beni immobili si registrano al Nord. In particolare nel Nord Ovest avvengono il 32,66% delle compravendite e nel Nord

Est il 22,47%, mentre nelle Isole avviene solo l'8,08% delle compravendite. A far registrare il maggior aumento tra il I e II semestre è stato il Nord est con un +10,02%, rispetto ad una media italiana tra il I e II semestre 2021 del +6,58% (Tab. 11).

La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, con il 19,43% degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale, con un aumento del +2,51% tra I e II semestre, seguita dal Veneto con un 9,30% e dal Piemonte con il 9,27% (Tab. 10). La **Tabella 10.1** mostra anche la densità di compravendite ogni 100.000 abitanti: la Valle d'Aosta, confermando il dato degli anni precedenti, è la Regione ad avere il tasso più alto per compravendite / abitanti, facendo registrare una punta di ben 4.362 compravendite ogni 100.000 abitanti (contro le 2.885 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2020 e le 3.328 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2019) pur essendo la Regione dove avviene la minor percentuale di vendite (lo 0,41% del totale delle compravendite italiane). Seguono la Liguria (con 3.282 compravendite ogni 100.000 abitanti) e il Friuli Venezia Giulia (con 3.174 compravendite ogni 100.000 abitanti), mentre la Lombardia ha fatto registrare 2.715 compravendite ogni 100.00 abitanti (contro le 1.980 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2020).

La Regione che nel II semestre ha fatto registrare il maggiore aumento pari al +23,12% è il Molise seguita dalla Lombardia con un +19,43% rispetto al I semestre. Il Veneto ha fatto registrare un +7,71%. La Regione che ha fatto segnare un aumento minore tra il I e II semestre 2021 è la Campania con un +0,12%.

Nelle Tabelle da 13 a 16 si evidenziano gli acquisti immobiliari suddivisi per genere e per fasce d'età sempre relativamente al II semestre 2021, rapportati al I semestre e con evidenziazione dei dati relativi all'intero anno 2021. **Dalle tabelle emerge che vi è una sostanziale parità tra maschi e femmine per l'acquisto di fabbricati (nel 2021, 623.281 fabbricati (rispetto ai 467.293 del 2020) sono stati acquistati da donne contro 682.026 fabbricati (rispetto ai 509.990 del 2020) acquistati da uomini, mentre il divario cresce a favore dei maschi nell'acquisto di terreni agricoli: 75.730 (rispetto ai 54.655 del 2020) terreni sono stati acquistati da donne contro 129.411 (rispetto ai 96.802 del 2020) acquistati da uomini.**

La fascia d'età in cui viene effettuato un maggior acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nell'intero 2021 pari al 27,09% delle compravendite totali di fabbricati, mentre la fascia 36-45 anni riporta una percentuale del 24,79%, la fascia 46-55 una percentuale del 22,12% e la fascia 56-65 riscontra una percentuale del 15,31%. **Si conferma altresì il dato che ad acquistare sono**

maggiormente i soggetti nella fascia 18-35 anni, mentre a vendere sono maggiormente i soggetti nella fascia 56-65 anni (Tab. 16).

Le tabelle sull'agevolazione prima casa evidenziano che nel II semestre 2021 su 303.211 fabbricati abitativi, per 162.248 è stata richiesta l'agevolazione prima casa e nell'intero anno 2021, su complessivi 628.137 immobili abitativi (rispetto ai 511.431 immobili abitativi del 2020) è stata chiesta l'agevolazione prima casa per 352.039 (rispetto ai 307.466 del 2020) **(Tab. 17)**. Questo dato conferma che in Italia oltre la metà degli immobili abitativi viene acquistata con le agevolazioni prima casa, ma è sensibilmente in calo rispetto a quello registrato nel 2019, anno in cui su complessivi 551.122 immobili abitativi è stata chiesta l'agevolazione prima casa per ben 500.114 immobili. Prima casa che viene maggiormente richiesta nella fascia di età 18-35 mentre vi è sostanzialmente parità nell'acquisto tra uomini e donne **(Tab. 19)**.

Viene confermato il dato anche nel 2021 che le compravendite effettuate da privati sono maggiori rispetto alle vendite effettuate dalle imprese: gli immobili abitativi sono venduti più da privati che da imprese (Tab. 21). Nel II semestre 2020 l'86,09% dei fabbricati abitativi è stata venduta da privati, mentre le imprese hanno venduto il restante 13,91% degli immobili abitativi.

Anche i fabbricati strumentali (come tali intendendosi i fabbricati diversi da quelli abitativi) sono maggiormente venduti da privati che da imprese: l'83,12% dei fabbricati strumentali è venduto da privati contro il 16,88% venduto da imprese.

Il rapporto sulle compravendite si chiude con le tabelle sul credito di imposta dalla quale si può ricavare che la fascia d'età privilegiata per alienare la prima casa e sostituirla con un'altra prima casa è rimasta la fascia d'età 36-45 (che riscontra una percentuale pari al 34,67% **(Tab. 24)**).

Si conferma altresì il dato sui mesi in cui gli italiani acquistano maggiormente gli immobili: luglio e dicembre (Tab. 12). In particolare a luglio 2021 sono state effettuate il 10,89% delle compravendite dell'anno, mentre a dicembre 2021 il dato è stato del 10,87%. A marzo e aprile 2021 si sono registrate rispettivamente l'8,84% e l'8,30% delle compravendite (utile è paragonare questi mesi ai mesi di marzo e aprile 2020 (mesi del lockdown) dove si sono registrati i valori più bassi dell'anno pari rispettivamente al 4,74% e al 3,13%), mentre il mese in cui vi sono stati minori trasferimenti è agosto 2021 con un 3,58%.

Il valore medio di scambio di immobili abitativi nel 2021 è stato di euro 155.118 (rispetto agli euro 151.382,00 del 2020) (Tab. 66 e Tab. 66.1). Dalle tabelle si possono

agevolmente verificare i valori di compravendita delle prime case acquistati da privati o da imprese, delle seconde case acquistate da privati o da imprese e dei fabbricati strumentali acquistati da imprese o da privati, con le variazioni riscontrate tra il I e II semestre 2021.

Il valore mediano degli immobili abitativi acquistati da privato con agevolazione prima casa è di euro 115.000,00 (valore in linea con gli euro 116.000,00 del I semestre 2020 e in rialzo rispetto agli euro 110.000,00 del II semestre 2020). Più alto il valore mediano di acquisto prima casa da imprese, che è di euro 220.000,00 (valore aumentato dagli euro 200.000,00 del I semestre 2020 e degli euro 212.000,00 del II semestre 2020), dato che conferma il costo maggiore degli immobili abitativi venduti dalle imprese.

Anche nel II semestre 2021 la maggioranza degli immobili acquistati da un privato con l'agevolazione prima casa (il 42,17%) ha un valore inferiore ad euro 99.000,00 e solo lo 0,32% degli immobili acquistati da privato con l'agevolazione prima casa (e cioè 474 immobili) ha un valore superiore ad euro 1.000.000,00 (Tab. da 67 a 74).

Nel 2019 il valore mediano degli immobili prima casa acquistati da un privato è stato di euro 110.000,00, anche se una percentuale del 43,32% di questi non ha superato i 99.000,00 euro, mentre in caso di acquisto di prima casa dall'impresa il valore mediano nel 2019 è stato di euro 210.000,00 e in questo caso una percentuale del 31,43% si è trovato nel 2019 nella fascia tra 200.000,00 e 299.000,00, che è sostanzialmente la stessa percentuale fatta registrare nel 2020. Ciò significa che i valori che nel 2020 stavano salendo, hanno subito un arresto nel II semestre, che li ha riportati ai valori fatti registrare alla fine del 2019.

I valori mediani riferiti al II semestre 2021 degli immobili abitativi acquistati senza agevolazione prima casa da privati ammonta ad euro 48.000,00 (contro i 45.000,00 del II semestre 2020 e gli euro 47.000,00 del II semestre 2019) e acquistati da impresa ammonta ad euro 142.000,00 (contro gli euro 145.000,00 del II semestre 2020).

Dati che confermano il costo superiore degli immobili “nuovi” venduti dalle imprese rispetto a quelli venduti da privati.

Sono 6.892 gli immobili contrattati nell'intero 2021 con un valore superiore a euro 1.000.000,00 e di questi 4.630 sono immobili abitativi, di cui 2.512 acquistati come seconda casa da imprese (dato in aumento rispetto al 2020 in cui sono stati contrattati 5.121 immobili con valore superiore a euro 1.000.000,00, di cui 3.317 abitativi e 1.864 sono stati acquistati come seconda casa direttamente dalle imprese. Nel 2019 è stata rilevata la vendita di 3.614 immobili abitativi e di questi 2.015 sono stati acquistati come seconda casa direttamente dalle imprese).

Infine, nell'intero 2021 sono stati contrattati 42.950 terreni edificabili (rispetto ai 31.218 terreni edificabili del 2020), dei quali il 55,04% vale meno di euro 20.000,00, mentre i terreni agricoli oggetto di contrattazione sono stati 181.303 (rispetto ai 133.890 del 2020 e ai 146.230 del 2019) e la maggioranza degli stessi (il 58,82%) ha fatto registrare un valore inferiore ad euro 10.000,00.