



DATI STATISTICI NOTARILI

ANALISI 2022

COMPRAVENDITE

Calo delle compravendite di immobili abitativi rispetto al 2021, concretizzatosi soprattutto nel II semestre del 2022. In particolare, nel 2022 sono state rilevate 589.486 compravendite rispetto alle 628.137 rilevate nel 2021. Calo rilevato soprattutto nel II semestre 2022, in cui si passa da 303.375 scambi nel I semestre a 286.111 del II semestre con un calo del - 5,69%. 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 19,31% degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale, anche se con una diminuzione del - 3,74% tra I e II semestre 2022. Seguono il Piemonte con il 9,12% e il Veneto con un 9,09%. 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 2022 pari al 28,57% delle contrattazioni. Il 53,12% degli immobili è stato acquistato con l'agevolazione prima casa (dato in linea con il 2021 in cui il 56,05% degli immobili è stato acquistato con l'agevolazione prima casa).

Con riferimento ai beni mobili si rileva che nel II semestre 2022 rispetto al I semestre, vi è stato un aumento delle vendite del 7,79%. In particolare le cessioni di azioni e quote di società sono passate da 56.893 del I semestre a 63.853 del II semestre, pari ad un + 12,23% (rispetto al 2021 dove si era passati da 56.136 del I semestre a 64.297 del II semestre, pari ad un + 14,54%) e le cessioni di azienda sono passate da 15.765 del I semestre a 15.378 del II semestre con un calo del - 2,45% (riportando un miglioramento nel complesso rispetto al 2021 anno in cui le cessioni di azienda sono passate da 14.464 del I semestre a 15.373 del II semestre con un aumento del + 6,28%)

Le vendite di aeromobili conclusi per atto notarile nel 2022 sono state 138 in diminuzione rispetto alle 146 del 2021 ma in aumento rispetto alle 96 vendite registrate nel 2020 (**Tab. 5**).

Sempre con riferimento alle vendite di beni mobili, la Regione nella quale vengono registrate le maggiori compravendite è la Lombardia con il 23,93% dei trasferimenti (in linea con l'anno 2021 in cui ha registrato il 23,68% delle vendite complessive), seguita dal Lazio con

l'11,46%. Dalla suddivisione dei dati per area geografica emerge che nel secondo semestre 2021 al Nord è stato effettuato il 55,96% delle compravendite, dato che sostanzialmente rispecchia quello dello scorso anno (nel quale è stato registrato il 56,16% delle vendite), con una punta del 33,97% 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 fabbricati in genere, nell'anno 2022 sono state rilevate 1.108.081 compravendite, che conferma il trend in aumento di tale settore. Giova ricordare a tal fine che nell'anno 2021 sono stati rilevate 1.058.732 compravendite, così recuperando il dato negativo accumulato nell'anno 2020 durante il periodo Covid, nel quale sono state rilevate 786.599 vendite, a fronte di 853.247 vendite rilevate nel 2019.

Se però osserviamo **il trend semestrale**, si riscontra un calo delle vendite passate da **562.253 del I semestre 2022 a 545.828 del II semestre 2022**, che significa un calo tra i due semestri del **- 2,92%**, dato che si traduce nella prima inversione di tendenza registrata dal post-Covid (**Tab. 9**). In particolare, nel **II semestre 2021** sono stati scambiati **545.194** porzioni immobiliari rispetto alle **513.538** scambiate nel **I semestre 2021**, dato che era in aumento rispetto ai **462.230** fabbricati scambiati nel **II semestre 2020** e ai **324.369** scambiati nel **I semestre 2020**. Nel **2019** si rilevarono invece lo scambio di **433.886** nel **II semestre 2019** e di **419.361** nel **I semestre 2019**.

Approfondendo il settore relativo alla **compravendita di immobili abitativi**, si evidenzia invece un **calo delle vendite rispetto al 2021**, concretizzatosi soprattutto nel **II semestre del 2022**. In particolare, nel **2022** sono state rilevate **589.486** compravendite (**Tab. 21**) rispetto alle **628.137** rilevate nel **2021**, dato in aumento rispetto ai **511.431**, scambiati nel **2020**, e ai **551.122** immobili abitativi scambiati nel **2019**. Anche in questo caso, se andiamo ad analizzare gli scambi semestrali, si può riscontrare un tendenziale trend in diminuzione tra il I e il II semestre 2022, in cui si passa da **303.375 scambi nel I semestre a 286.111 del II semestre con un calo del - 5,69%** Interessante è paragonare tale dato a quello degli scorsi semestri per individuare il trend che ha delineato il mercato: si è passati da **324.926 vendite 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%**).

Con riferimento ai **terreni**, anche nel 2022 continuano ad avere un maggiore mercato i terreni agricoli, che hanno costituito il **12,75%** delle vendite contro il **2,82%** dei terreni edificabili (**Tab. 9**).

Anche per 2022 le maggiori compravendite di beni immobili si sono registrate al Nord con il 54,30%. In particolare nel Nord Ovest avvengono il 32,39% delle compravendite e nel Nord Est il 21,91%, mentre nelle Isole avviene solo l'8,45% delle compravendite. A far registrare il maggior aumento tra il I e II semestre sono state però proprio le Isole con un + 2,12%, a fronte di una media italiana tra il I e II semestre 2022 del -2,44% (**Tab. 11**).

La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, con il 19,31% (sostanzialmente in linea anche con l'anno 2021 in cui si sono registrate il 19,43% delle transazioni) degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale, con una diminuzione del - 3,74% tra I e II semestre, seguita dal Piemonte con il 9,12% e dal Veneto con un 9,09% (Tab. 10).

La **Tabella 10** 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 4.340 compravendite ogni 100.000 abitanti (contro le 4362 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2021, 2.885 compravendite per il 2020 e le 3.328 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2019) pur essendo la Regione dove avviene la minor percentuale di vendite (lo 0,37% del totale delle compravendite italiane). Seguono la Liguria (con 3.439 compravendite ogni 100.000 abitanti) e il Friuli Venezia Giulia (con 3.166 compravendite ogni 100.000 abitanti), mentre la Lombardia ha fatto registrare 2.807 compravendite ogni 100.00 abitanti (contro le 2.715 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2021 e le 1.980 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2020).

La Regione che nel II semestre ha fatto registrare il maggiore aumento pari al +9,41% è la Calabria, mentre la Lombardia riporta un dato negativo con una diminuzione tra i due Semestri del - 3,74%. Anche il Veneto ha fatto registrare un -1,70%. La Regione che ha fatto segnare una maggiore diminuzione tra il I e II semestre 2022 è la Puglia con un -8,07%. Nelle Tabelle da 13 a 16 si evidenziano gli acquisti immobiliari suddivisi per genere e per fasce d'età sempre relativamente al II semestre 2022, rapportati al I semestre e con evidenziazione dei dati relativi all'intero anno 2022. **Dalle tabelle emerge che vi è una sostanziale parità tra maschi e femmine per l'acquisto di fabbricati. Nel 2022 risultano infatti acquistati dagli uomini 800.537 immobili e dalle donne 854.192 immobili (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.**

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 2022 pari al 28,57% (a fronte di un 27,09% registrato nel 2021) delle compravendite totali di fabbricati, mentre la fascia 36-45

anni riporta una percentuale del 23,43% (rispetto ad un 24,79% del 2021), la fascia 46-55 una percentuale del 21,30% (rispetto al 22,12% del 2021) e la fascia 56-65 riscontra una percentuale del 15,55% (rispetto al 15,31% del 2021). **Si conferma altresì il dato che ad acquistare sono maggiormente i soggetti nella fascia 18-35 (Tab. 14) anni, mentre a vendere sono maggiormente i soggetti nella fascia 56-65 anni (Tab. 16).**

Le tabelle sull'**agevolazione prima casa** evidenziano che nel 2022 su 589.486 immobili abitativi, ben 313.147 (pari al 53,12% del totale) sono stati acquistati usufruendo dell'agevolazione prima casa, dato in linea con l'anno 2021, in cui 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. 21)**. Questo dato conferma che in Italia oltre la metà degli immobili abitativi viene acquistata con le agevolazioni prima casa. 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 2022 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 2022 l'86,58% dei fabbricati abitativi è stata venduta da privati, mentre le imprese hanno venduto il restante 13,41% 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'83,63% dei fabbricati strumentali è venduto da privati contro il 16,37% venduto da imprese **(Tab. 22)**.

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 35,03% **(Tab. 23 e 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 2022 sono state effettuate il 9,96% (contro il 10,89% di luglio 2021) delle compravendite dell'anno, mentre a dicembre 2022 il dato è stato del 10,21% (contro il 10,87% di dicembre 2021), mentre il mese in cui vi sono stati minori trasferimenti è agosto 2022 con un 3,78%.

Dalle tabelle dedicate ai "Valori economici", alle quali si rinvia, 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 2022.

Consiglio Nazionale del Notariato © 2023

notartel 