



DATI STATISTICI NOTARILI

ANALISI 2023

COMPRAVENDITE

Nel 2023 continua il calo delle compravendite degli immobili abitativi: da 589.486 del 2022 a 547.838 nel 2023 (accentuando così il calo dal 2021, dove si erano registrate 628.137 transazioni di immobili abitativi).

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 19,52 % degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale. Seguono il Piemonte con il 9,29% e il Veneto con un 9,11%.

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 2023 pari al 26,67% delle transazioni (anche se in calo rispetto al 2022, anno in cui detta fascia d'età ha fatto registrare il 28,57% delle contrattazioni).

Il 50,8% degli immobili abitativi è stato acquistato con l'agevolazione prima casa (percentuale però in calo rispetto sia al 2022, anno in cui il 53,12% degli immobili è stato acquistato con l'agevolazione prima casa, sia al 2021, anno in cui il 56,05% degli immobili è stato acquistato con l'agevolazione prima casa).

Con riferimento ai beni mobili (Tab. 5), il calo dei dati rispetto al 2022 è meno accentuato: 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 120.746 del 2022 a 117.420 del 2023 e le cessioni di azienda sono invece aumentate passando da 31.143 nel 2022 a 32.041 nel 2023.

Le vendite di aeromobili concluse per atto notarile nel 2023 sono state 178, in aumento rispetto al 2022, in cui si sono registrate 138 vendite (dato in aumento anche rispetto al 2021 in cui si sono registrate 146 vendite e al 2020 in cui si sono registrate solo 96 vendite).

Sempre con riferimento alle vendite di beni mobili, la Regione nella quale vengono registrate le maggiori compravendite è la Lombardia con il 23,71% dei trasferimenti (in linea con l'anno 2021 in cui ha registrato il 23,93% delle vendite complessive), seguita dal Lazio con l'11,66%. Dalla suddivisione dei dati per area geografica emerge che nel 2023 al Nord è stato effettuato il 56,08% delle compravendite di beni mobili, dato che sostanzialmente rispecchia

quello dello scorso anno (nel quale è stato registrato il 55,96% delle vendite) **(Tab. 6 e Tab. 7)**.

Con riferimento alle compravendite di fabbricati in genere, nell'anno 2023 sono state rilevate 1.030.507 compravendite rispetto alle 1.108.081 compravendite registrate nel 2022, (si ricorda che nell'anno 2021 sono state rilevate 1.058.732 compravendite, 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 aumento delle compravendite passato dalle 506.908 del I semestre alle 523.599 del II semestre (e pertanto un aumento tra i due semestri pari al 3,29%)**. Anche in questo caso si reputa utile analizzare anche i dati relativi ai semestri precedenti, nei quali si riscontra un I semestre 2022 con 562.253 vendite rispetto al II semestre 2022, in cui si sono riscontrate 545.828 vendite **(Tab. 9)**. E ancora, 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 un calo delle vendite rispetto al 2022, trend che pertanto continua in ambito negativo anche rispetto al 2021. In particolare, nel 2023 sono state rilevate 547.838 compravendite di fabbricati abitativi (Tab. 21) rispetto alle 589.486 compravendite registrate nel 2022** (trend pertanto in calo anche rispetto alle 628.137 rilevate nel 2021, ma superiore rispetto ai 511.431 immobili scambiati nel 2020, e in linea rispetto ai 551.122 immobili abitativi scambiati nel 2019).

Con riferimento ai **terreni**, anche nel 2023 continuano ad avere un maggiore mercato i terreni agricoli, che hanno costituito il 13,07% delle vendite contro il 2,80% dei terreni edificabili **(Tab. 9)**.

Anche per 2022 le maggiori compravendite di beni immobili si sono registrate al Nord con il 54,37%. In particolare nel Nord Ovest avvengono il 32,63% delle compravendite e nel Nord Est il 21,64%, mentre nelle Isole avviene solo il 9,02% delle compravendite. **(Tab. 11)**.

La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, con il 19,52%, seguita dal Piemonte con il 9,29% e dal Veneto con un 9,11%: 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 4.088 compravendite ogni 100.000 abitanti (contro le 4340 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2022) pur essendo

la Regione dove avviene la minor percentuale di vendite (lo 0,37% del totale delle compravendite italiane). Seguono la Liguria (con 3.234 compravendite ogni 100.000 abitanti) e il Piemonte (con 2.988 compravendite ogni 100.000 abitanti), mentre la Lombardia ha fatto registrare 2.677 compravendite ogni 100.00 abitanti (contro le 2.807 compravendite ogni 100.000 abitanti del 2022) **(Tab. 10)**.

Tra i due semestri 2023 si registra in Italia un leggero aumento delle compravendite pari al +3,29%, con una punta del + 10 %tra i due semestri nelle Marche.

Dalle tabelle per **genere e per fasce d'età** sempre relativamente al II semestre 2023, **emerge che relativamente ai fabbricati 588.157 sono stati acquistati da donne e 649.997 da maschi.**

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 2023 pari al 26,67% (a fronte del 28,57% rilevato nel 2022), mentre la fascia 36-45 anni riporta una percentuale del 22,32% (in diminuzione rispetto al 23,43% rilevato nel 2022 e al 24,79% rilevato nel 2021), la fascia 46-55 una percentuale del 21,40% (in linea rispetto al 21,30% del 2022 e la fascia 56-65 riscontra una percentuale del 16,93%.

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 2023 su 547.838 immobili abitativi, ben 278.266 (pari al 50,8% del totale) sono stati acquistati usufruendo dell'agevolazione prima casa, dato in linea con l'anno 2022, in cui su 589.486 immobili abitativi, 313.147 (pari al 53,12% del totale) sono stati acquistati usufruendo dell'agevolazione prima casa, (si rileva che nell'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. 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 2023, che le compravendite effettuate da privati sono maggiori rispetto alle vendite effettuate dalle imprese: in particolare gli immobili abitativi sono venduti più da privati che da imprese (Tab. 21): nel 2023 l'86,95% dei fabbricati abitativi è stata venduta da privati, mentre le imprese hanno venduto solo il restante 13,05% 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'83,72% dei fabbricati strumentali è venduto da privati contro il 16,28% 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 31,40% (dato leggermente in calo rispetto al 2022 nel quale gli acquirenti con credito di imposta nella fascia 36-45 è stata il 35,03%) (**Tab. 23 e Tab. 24**).

Viene infine riportato il dato sui mesi in cui gli italiani acquistano maggiormente gli immobili: luglio e dicembre: **in particolare a luglio 2023 sono state effettuate il 9,95% delle compravendite dell'anno, mentre a dicembre 2023 il dato è stato del 10,79% del totale delle transazioni (contro il 10,21% del 2022), mentre il mese in cui vi sono stati minori trasferimenti è agosto 2023 con un 3,57% (Tab. 12).**