



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

**DATI STATISTICI NOTARILI 2023,
COMPRAVENDITE IN CALO DEL 7% RISPETTO AL 2022
TRACOLLO DEI MUTUI A -26%**

**IN AUMENTO FUSIONI, SCISSIONI E TRASFORMAZIONI SOCIETARIE
(+15%)**

Il rapporto è pubblicato sul sito <https://dsn.notariato.it/dsn>

Roma, 15 maggio 2024 – E' stato pubblicato oggi sul sito <https://dsn.notariato.it/dsn> l'ultimo **Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN) 2023 relativo alle compravendite di immobili, mutui, donazioni e alle operazioni societarie**. I DSN vengono raccolti e elaborati sulla base dell'attività di tutti gli studi notarili sul territorio nazionale e sono pertanto dati reali, che rispecchiano le effettive transazioni poste in essere su tutto il territorio italiano nel corso dell'anno esaminato. Il 2023 registra in assoluto numeri in flessione rispetto al 2022, peraltro inferiori anche rispetto a ciascuno dei quattro anni (2016 - 2019) precedenti gli eventi pandemici. **Nel 2023 sono infatti state rilevate 1.030.507 compravendite immobiliari rispetto alle 1.108.081 del 2022 (-7%).**

Esaurito l'effetto rimbalzo successivo al blocco forzato del 2020, l'attività economica ha risentito pesantemente sia delle conseguenze degli eventi bellici che hanno preso il via in Ucraina all'inizio del 2022 e non hanno visto la fine nel periodo esaminato, sia del verticale innalzamento dei costi in generale, e di quelli nell'ambito dell'attività edilizia in particolare, oltre che dell'impennata dei tassi dei mutui, normalmente utilizzati dai ceti medi per far fronte all'acquisto di immobili.

LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Nel 2023 continua il calo delle compravendite degli immobili abitativi: passate da 589.486 del 2022 a 547.838 nel 2023 (accentuandosi ulteriormente il calo registrato dal 2021, quando si erano concluse 628.137 transazioni) segnando quindi una diminuzione complessiva del 7%. Nell'analisi relativa alla tipologia di immobile venduta, emerge in modo evidente che **il calo delle compravendite di prima casa nel 2023 rispetto al 2022 è del 10% per acquisti da privati e del 22,5% per acquisti da impresa, mentre si riscontra una sofferenza minore nel comparto delle seconde case: il calo tra il 2023 e 2022 è stato del 2,4% nell'acquisto tra privati e del 2,7% nell'acquisto da impresa**. Raffrontando i dati relativi ai due semestri del 2023, si registra in Italia un leggero aumento delle vendite nel corso del secondo semestre, pari al +3,29%, con una punta del + 10 % nelle Marche, +9,69% nel Trentino Alto Adige, +9,58% in Basilicata e +9,3% in Sardegna.

Restano al Nord i maggiori volumi di scambio: **la regione nella quale sono stati scambiati più immobili rimane la Lombardia, con il 19,52 % del totale rispetto all'intero territorio nazionale**. Seguono il Piemonte con il 9,29% e il Veneto con il 9,11%. La fascia d'età in cui viene maggiormente effettuato l'acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nel 2023 pari al 26,67% delle transazioni (in calo rispetto al 2022, anno in cui aveva registrato il 28,57% delle contrattazioni). **Il 50,8% degli immobili abitativi è stato acquistato con l'agevolazione prima casa (anche questa percentuale è in calo rispetto sia al 2022, anno in cui il 53,12% degli immobili era stato acquistato con l'agevolazione prima casa, sia al 2021, anno in cui la percentuale si assestava sul 56,05%)**. Anche nel 2023 è confermato che le compravendite di immobili abitativi effettuate da privati sono maggiori rispetto alle vendite effettuate dalle imprese

I PREZZI

Nel 2023 il valore medio di scambio delle case si assesta sui 154.416 in riduzione rispetto ai 158.074 del 2022 e ai 155.118 del 2021. Nel secondo semestre del 2023, il valore (mediano) degli immobili abitativi acquistati da privati con agevolazione prima casa è sceso a €113.000 rispetto ai €115.000 dei precedenti anni 2021 e 2022. Al contrario, gli immobili acquistati da imprese hanno mostrato un incremento significativo nel valore, salendo a €265.000, rispetto ai €235.000 del 2022. **La maggior parte degli immobili acquistati da privati con l'agevolazione prima casa ha un valore inferiore a €99.000 (43,77%), mentre solo lo 0,34% supera il milione di euro.** Per gli acquisti da imprese, il 27,82% si colloca nella fascia tra €200.000 e €299.999.

Il mercato delle seconde case mostra che la maggior parte dei valori rimane sotto €99.000. **L'interesse per immobili di lusso rimane elevato, con 7.772 transazioni oltre il milione di euro nel 2023, nonostante una leggera diminuzione rispetto al 2022 (erano 7.960 nel 2022). Di questi 4.815 sono immobili abitativi, di cui 3.691 acquistati come seconda casa.**

Si tratta prevalentemente di immobili acquistati da imprese che ne hanno curato direttamente la costruzione o la ristrutturazione (2.526), numeri in leggero calo rispetto all'anno precedente.

Infine, nell'intero 2023 sono stati trasferiti 38.162 **terreni edificabili** (rispetto ai 40.804 nel 2022, ai 42.950 nel 2021 e ai 31.218 terreni edificabili del 2020), dei quali il 56,54% con un valore inferiore a 19.999 euro confermando così un trend decrescente degli ultimi anni, in sintonia con le nuove politiche abitative diffuse sui territori italiani.

I **terreni agricoli** oggetto di contrattazione sono stati 178.332 (inferiori rispetto ai 184.378 del 2022 ed ai 181.303 del 2021) e la maggioranza degli stessi (il 57,50%) ha fatto registrare un valore inferiore a 9.999 euro.

MUTUI

Il 2023 vede un fortissimo calo dei mutui, come già ampiamente previsto a margine delle rilevazioni fatte nel rapporto 2022, pari ad una flessione del 26%, che porta il dato a valori perfino inferiori a quelli pre-pandemia. Sono stati 322.098 i finanziamenti nel 2023, a fronte di oltre 435.174 nel 2022 e 386.000 nel 2019. Significativo appare anche il trend negativo del secondo semestre rispetto al primo che segna un -3% Unica eccezione è l'area del Nord-Est, che segna un trend positivo nel secondo semestre rispetto al primo.

Nel corso del 2023 sono stati particolarmente penalizzati i mutui sotto i 50.000 euro e quelli sopra i 350.000 euro, a dimostrazione nel primo caso della rinuncia da parte di determinate fasce di popolazione di ceto medio basso ad acquistare tramite finanziamento, e nel secondo caso della evidente difficoltà del ceto medio, stante sempre l'aumento dei tassi, a sostenere il peso delle rate crescenti.

Analogo andamento può osservarsi anche alla luce del **capitale complessivo erogato** dagli Istituti di Credito per i finanziamenti ipotecari che nel 2023 è **diminuito di oltre il 25%**, passando dai quasi 71 miliardi di euro erogati nel 2022 (già in riduzione rispetto al 2021) ai poco più di 53 miliardi euro del 2023. Tale dato appare ancor più significativo se letto in combinazione con quelli sulle tipologie dei finanziamenti, dai quali emerge che le **operazioni di surroga hanno inciso per solo il 4% del totale dei mutui concessi**. L'unico trend positivo dell'anno si registra sulla popolazione di età compresa tra i 18 ed i 35 anni, segno che le politiche di sostegno fiscale ai mutui per gli "under36" hanno effettivamente funzionato.

Infine, nel 2023 è la Lombardia la regione a primeggiare nelle erogazioni di mutui, seguita dal Friuli Venezia Giulia. Al terzo posto sale la Valle d'Aosta, che supera di poco l'Emilia-Romagna. Si assesta in coda la regione Calabria.

DONAZIONI

Le donazioni costituiscono in genere lo strumento per gestire in vita il passaggio generazionale di denaro, aziende, immobili o più genericamente del patrimonio familiare, in quanto, se dirette ai propri discendenti, sono giuridicamente considerate un'anticipazione sull'eredità futura, soprattutto quando hanno ad oggetto la nuda proprietà del bene, con riserva dell'usufrutto in capo al donante

DONAZIONI DI BENI IMMOBILI

Il numero delle donazioni di beni immobili nel 2023 è di 203.888, in calo sia rispetto al 2022 in cui erano 212.992, sia rispetto al 2021, anno in cui sono state complessivamente 221.642. Subiscono una diminuzione, rispetto agli anni precedenti le donazioni di abitazioni o fabbricati in genere (capannoni, negozi, ecc.) che costituiscono il 55,81% del totale di tutte le donazioni immobiliari rispetto al 57,11% del 2022, mentre restano pressoché stabili rispetto al 2022 le donazioni della nuda proprietà dei fabbricati (16,64 % del totale) e quelle dei terreni agricoli (13,72 % del totale). Le donazioni immobiliari rimangono più frequenti al sud e nelle

isole dove vengono stipulati il 49,95% di questo tipo di atti, anche se nel 2023 si registra un piccolo sorpasso delle donazioni stipulate al centro (13,97% del totale) rispetto a quelle stipulate nelle isole (13,55% del totale).

In termini assoluti la regione con **la percentuale maggiore di donazioni immobiliari è la Campania (12,96%), seguita da Sicilia (11,12%), Puglia (10,45%) e Lombardia (10,40%)**. Donano maggiormente le donne sia in generale sia, più specificamente, in relazione a fabbricati o terreni agricoli, mentre prevalgono gli uomini laddove la donazione riguardi la sola nuda proprietà del terreno sia agricolo che edificabile. Le donne donano di più di quanto ricevono mediante donazione: rappresentano il 51,84% dei donanti mentre sono il 48,81% dei donatari, con percentuali inverse rispetto ai maschi.

DONAZIONI DI BENI MOBILI

I beni mobili più donati restano anche **nel 2023 le partecipazioni societarie (42,33%)** con pochi punti percentuali di differenza **rispetto al denaro (41,01 % del totale delle donazioni mobiliari)**. **In calo progressivo**, seppur di pochi decimali, **le donazioni di azienda (6,32%contro il 6,49% del 2022)**, che rimangono al terzo posto tra le tipologie di oggetti donati nel 2023, seguite dal **5,24 % di donazioni di nuda proprietà su quote ed azioni**. Dal punto di vista geografico questa tipologia di donazioni si concentra al Nord e il Nord Ovest che restano le zone d'Italia dove sono più numerose: se ne fanno 115 ogni 100.000 abitanti. In proporzione al numero di abitanti le donazioni mobiliari sono più numerose in Trentino Alto Adige (177 ogni 100.000 abitanti), in Lombardia (130 su 100.000 abitanti) e in Valle D'Aosta (127 ogni 100.000 abitanti), mentre in termini assoluti il maggior numero di donazioni di beni mobili (il 27,87 % del totale) è concentrato in Lombardia.

IMPRESA E SOCIETÀ

Le società di capitali costituiscono il modello prevalente in Italia in ordine all'esercizio dell'impresa in forma societaria. Per quanto concerne invece le imprese familiari, che hanno una connotazione essenzialmente fiscale, si rileva che il 30% delle stesse si concentra in Lombardia e nel Veneto. Più in generale, il fenomeno dell'associazionismo tra familiari nella conduzione dell'attività di impresa è allocato per oltre il 60% al Nord del Paese, in misura costante. Circa il 45% degli atti costitutivi di società viene stipulato nelle regioni del Nord, mentre per contro appena l'8% nelle Isole.

Nel panorama degli atti costitutivi di enti che esercitano attività di imprese in forma collettiva, **le Società di Capitali costituiscono addirittura il 75% del totale a dimostrazione del fatto che tale modello societario, che assicura ai soci responsabilità limitata, ha praticamente soppiantato le società in nome collettivo e quelle in accomandita ove per contro i soci assumono responsabilità illimitata**. **Nel 2023 il volume complessivo delle operazioni societarie "straordinarie"**, quali trasformazioni, fusioni e scissioni, che sono sintomatiche di una volontà imprenditoriale di rilancio dell'attività, ripensando la propria struttura organizzativa, mediante modifiche del tipo societario (prevalentemente di tipo evolutivo) **è superiore, a quello, già elevato, registrato nell'anno 2022** dopo il forte calo dell'anno della pandemia (le operazioni straordinarie nel 2019 sono state circa 18.200, nel 2020 sono scese a circa 16.200, per risalire nel 2021 a circa 18.800, mantenersi a 19.000 circa nel 2022, e salire ancora a 21.849 nel 2023).

PER SCARICARE IL RAPPORTO INTEGRALE: <https://dsn.notariato.it/dsn>

Dati Statistici Notarili è il rapporto relativo alle compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società a cura del Notariato italiano. La rilevazione sull'attività notarile è stata condotta in modalità informatica dal Consiglio Nazionale del Notariato tramite Notartel S.p.A., società informatica del Notariato, che ha elaborato i dati dei notai in esercizio su tutto il territorio italiano. Il materiale è pubblicato sul sito <https://dsn.notariato.it/dsn>

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 346/3808202 - ccinti@notariato.it

Silvia Scafati 348/7267921 sscafati@notariato.it

Erminia Chiodo 328/1653206 echiodo@notariato.it