



DATI STATISTICI NOTARILI

ANALISI 2024

COMPRAVENDITE

Nel 2024 si inverte il trend negativo relativo alle compravendite di immobili abitativi: l'anno si conclude con 634.498 transazioni, riportandosi al dato del 2021 (nel 2022 si erano registrate 589.486 transazioni, nel 2023 547.838 transazioni e nel 2021 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 19,22 % degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale. Seguono il Piemonte con il 8,99% e il Lazio con un 8,94%. 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 2024 pari al 26,52% delle transazioni. Il 55,31% degli immobili abitativi è stato acquistato con l'agevolazione prima casa (percentuale in aumento rispetto al 2023 (anno in cui l'asticella si è fermata al 50,8%) e al 2022, anno in cui il 53,12% degli immobili è stato acquistato con l'agevolazione prima casa).

Con riferimento ai beni mobili (Tab. 5), i dati rivelano un aumento delle transazioni rispetto al 2023.

In particolare, le cessioni di azioni e quote di società sono passate a 119.480 (da 117.420 del 2023 e 120.746 del 2022) e le cessioni di azienda sono passate da 31.143 del 2022 e 32.041 del 2023 a 32.448 nel 2024.

Le vendite di aeromobili conclusi per atto notarile nel 2024 sono 182, sostanzialmente in linea con il 2023, anno in cui sono state riscontrate 178 vendite, 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 **(Tab. 6)** nella quale vengono registrate le maggiori compravendite è la Lombardia con il 23,99% dei trasferimenti (in linea con l'anno 2023 in cui ha registrato il 23,71% delle vendite complessive), seguita dal Lazio con l'11,46%. Dalla suddivisione dei dati per area geografica emerge che nel 2023 al Nord

è stato effettuato il 55,75% delle compravendite di beni mobili, dato che sostanzialmente rispecchia quello dello scorso anno (**Tab. 6 e Tab. 7**).

Con riferimento alle compravendite di fabbricati in genere, nell'anno 2024 sono state rilevate 1.040.871 transazioni, in aumento rispetto alle 1.030.507 dell'anno 2023, ma in leggero calo 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 osserviamo il **trend semestrale (Tab. 9)**, si riscontra un aumento delle compravendite passato dalle 497931 del I semestre alle 542940 del II semestre (e pertanto un aumento tra i due semestri pari al 9,04%, rispetto poi alle 506.908 del I semestre 2023 e alle 523.599 del II semestre 2023).

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 aumento delle compravendite rispetto al 2023. In particolare, nel 2024 sono state rilevate 634.498 transazioni, rispetto alle 547.838 transazioni del 2023 (trend in aumento anche rispetto al 2022, in cui si erano registrate 589.486 transazioni e in linea con il 2021, nel quale sono state rilevate 628.137 transazioni di immobili abitativi e superiore rispetto ai 511.431 immobili scambiati nel 2020, e ai 551.122 immobili abitativi scambiati nel 2019).

Con riferimento ai **terreni**, anche nel 2024 continuano ad avere un maggiore mercato i terreni agricoli, che hanno costituito il 13,11% delle vendite contro il 2,95 % dei terreni edificabili (**Tab. 9**).

Anche per il 2024 le maggiori compravendite di beni immobili si sono registrate al Nord con il 53,44% delle transazioni (rispetto al 54,37% delle transazioni del 2023). In particolare nel Nord Ovest avvengono il 32,06% delle compravendite e nel Nord Est il 21,38%, mentre nelle Isole avviene solo il 8,90% delle compravendite. (**Tab. 11**).

La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, con il 19,22%, seguita dal Piemonte con il 8,99% e dal Lazio con 8,94%: 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 4.109 compravendite ogni 100.000 abitanti (contro una media di 2.346 compravendite per ogni 100.000 abitanti) pur essendo la Regione dove avviene la minor percentuale di vendite (lo 0,37% del totale delle compravendite italiane). Seguono la Liguria (con 3.191 compravendite ogni 100.000 abitanti) e il Friuli Venezia Giulia (con 2.958 compravendite ogni 100.000 abitanti), mentre la Lombardia ha fatto registrare 2.655 compravendite ogni 100.00 abitanti **(Tab. 10)**.

Tra i due semestri 2024 si registra in Italia un leggero aumento delle compravendite pari al +6,96%, con una punta del + 22,34 %tra i due semestri nel Trentino Alto Adige. Dalle tabelle per **genere e per fasce d'età** sempre relativamente al II semestre 2024, **emerge che relativamente ai fabbricati in genere (e pertanto non solo immobili abitativi) 593.248 sono stati acquistati da donne e 658.857 da maschi (Tab. 13).**

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).

In particolare 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 2024 pari al 26,52%, mentre la fascia 36-45 anni riporta una percentuale del 22,57% (in aumento rispetto al 22,32% del 2023 e in diminuzione rispetto al 23,43% rilevato nel 2022 e al 24,79% rilevato nel 2021), la fascia 46-55 una percentuale del 21,27% (in linea rispetto al 21,40% del 2023, al 21,30% del 2022 e la fascia 56-65 riscontra una percentuale del 17.01% .

Le tabelle sull'**agevolazione prima casa** evidenziano che **nel 2024 il 55,31% degli immobili abitativi è stato acquistato con l'agevolazione prima casa e pertanto su 634.498 immobili, 350.941** (percentuale in linea con il 2023, anno in cui su 547.838 immobili abitativi, ben 278.266 (pari al 50,8% del totale) sono stati acquistati usufruendo dell'agevolazione prima casa e in linea anche 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 **(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 2024, 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 2024 l'87,46% dei fabbricati abitativi è stata venduta da privati, mentre le imprese hanno venduto solo il restante 12,54% degli immobili abitativi (dato in linea con il 2023, nel quale 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'82,13% dei fabbricati strumentali è venduto da privati contro il 17,87% venduto da imprese (Tab. 22), dato anche questo in linea con l'anno 2023, in cui l'83,72% dei fabbricati strumentali è venduto da privati contro il 16,28% 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 29,13% (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 2024 sono state effettuate il 10,98% delle compravendite dell'anno, mentre a dicembre 2024 il dato è stato del 11,40% del totale delle transazioni, mentre il mese in cui vi sono stati minori trasferimenti è agosto 2024 con un 3,28% (Tab. 12).**