



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

DATI STATISTICI NOTARILI

**PRIMO SEMESTRE 2023:
COMPRAVENDITE A – 8,7% E MUTUI -29,5%
PER LA FINE DELL'ANNO PREVISTO IL CALO
DEGLI ACQUISTI DEL 10,5% E DEI MUTUI DEL 23,8%**

**Focus mercato immobiliare per città – primo semestre 2023:
Milano -8,4%; Torino -3,4%; Verona -3,7%; Bologna -4,6%; Firenze -10,3%;
Roma -9,6%; Napoli -7,3%; Palermo -0,3%; Bari -12,4%**

Roma, 17 ottobre 2023 - L'andamento del mercato immobiliare e dei mutui in Italia nel primo semestre 2023 è stato reso noto oggi dal Consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle rilevazioni effettuate attraverso i Dati statistici Notarili (DSN) pubblicate sul sito <https://dsn.notariato.it>. Oltre al dato nazionale, il Notariato ha presentato una ricognizione effettuata in 9 grandi città italiane in merito alle seguenti tipologie di atti: mutui, surroghe, compravendite di fabbricati abitativi. Le città in esame sono: **Roma, Milano, Napoli, Bari, Bologna, Torino, Palermo, Verona, Firenze**. Dai dati emerge che nonostante il calo del volume generale delle transazioni immobiliari (Milano -8,4%; Torino -3,4%; Verona -3,7%; Bologna -4,6%; Firenze -10,3%; Roma -9,6%; Napoli -7,3%; Palermo -0,3%; Bari -12,4%), **nelle grandi città il trend delle compravendite di seconda casa risulta comunque migliore di quelle relative alla prima casa e in alcuni casi addirittura chiude in positivo** (a Torino le seconde case tra privati segnano +5,3%; a Verona +0,5%; a Bologna +0,9%; a Napoli +4,9%; a Palermo +12,2%; a Roma l'acquisto della seconda casa da impresa risulta identico al primo semestre 2022, mentre a Palermo lo stesso segmento segna un aumento dell'8,9%). Il quadro si completa con l'analisi dell'erogazione dei mutui: -26,4% a Milano; -31,5% a Torino; -25,6% a Verona; -30% a Bologna; -32,6% a Bologna, -29,1% a Roma; -31,4% a Napoli; -33,6% a Palermo; -28% a Bari.

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2023

Nei primi sei mesi del 2023 si è registrato in Italia un **calo dell'8,7%** delle compravendite di abitazioni (da 303.375 a 277.052) rispetto allo stesso periodo del 2022. Il numero delle transazioni è diminuito progressivamente nel corso dei mesi, avendo registrato un **segnale negativo del 2,7% nel primo bimestre 2023, del 4,8% nel primo trimestre 2023 e del 12% nel secondo trimestre 2023**. Nel primo semestre 2023 le compravendite di prime case tra privati registrano un calo dell'11% mentre quelle di prime case da impresa si attestano a - 34,2%. **Al contrario, il mercato delle seconde case tra privati è pressoché stabile rispetto al primo semestre 2022 con una riduzione dell'1,9% mentre si registra un dato negativo dell'11,5% per le compravendite di seconde case da impresa.**

MUTUI NEL PRIMO SEMESTRE 2023

I mutui per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del **29,5%** rispetto allo stesso periodo del 2022. **Nel primo trimestre 2023 la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al 25,9% per accentuarsi nel secondo trimestre con una diminuzione del 32,6%**. Prosegue il trend di riduzione a doppia cifra dei mutui concessi (-29,5%) rispetto al calo delle compravendite (-8,7%), ad evidenziare come l'aumento dei tassi di interesse abbia portato le persone ad utilizzare maggiormente i propri capitali rispetto a forme di finanziamento. La riduzione dei mutui concessi è in linea con il calo di capitale erogato che passa da 38,5 miliardi a 26,9 miliardi (-30,1%). Il capitale medio concesso nei primi sei mesi del 2023 è pressoché in linea al dato del primo semestre 2022 (170.597 euro rispetto a 172.171 euro nel primo semestre 2022). Analizzando gli scaglioni per 'valore del capitale erogato' il dato negativo lo si ha nella fascia 200.000 - 250.000 euro (-42%) mentre lo scaglione 50.000 - 100.000 euro così come quello oltre 500.000 euro si riducono per valore entrambi di poco oltre il 20%. Interessante è anche il **dato relativo agli scaglioni di età** che hanno richiesto e ottenuto un mutuo. Con un **calo generalizzato che riguarda tutte le fasce, la riduzione più importante (-35,9%) è nella classe 66-75 anni di età. La fascia 18-35 anni, che copre il 38,6% del totale dei mutui concessi, vede ridurre nel semestre 2023 il numero di mutui concessi del 28,1%, un dato leggermente inferiore alla riduzione media del numero dei mutui concessi nel semestre (-29,5%)**.

PROIEZIONE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE E MUTUI NEL 2023¹

Per il 2023, sulla base dello studio statistico a cura del Consiglio Nazionale del Notariato e dei nuovi dati semestrali 2023, ci si aspetta un **calo del mercato del 10,5%**. Analizzando la suddivisione tra prime e seconde case, acquistate da privati e imprese, **il calo è generalizzato ma con un importante dato da sottolineare: il mercato delle seconde case tra privati tiene**. Nello specifico, infatti, si prospetta **un calo rispettivamente del 13,8% di acquisti prima casa tra privati e del 32,3% di prime case da impresa. L'acquisto di seconde case da impresa risulta essere in calo del 15,3%** ma in questo caso si evidenzia come il numero di compravendite sia 2,5 volte superiore (pari a 43.798 immobili) rispetto alle compravendite di prima casa da impresa (18.515 immobili). Dato finale, e diverso rispetto agli altri, è il leggero calo di compravendite di seconde case da privati (-2,5%).

La tenuta del mercato delle seconde case tra privati sembra in linea con la tendenza, diffusa nei principali centri italiani, ad investimenti finalizzati ad affitti di breve termine. Se questa osservazione fosse realistica, trova risposta la denuncia segnalata in questi mesi dagli studenti universitari, e non solo, sul caro affitti generalizzato in tutta Italia, e in particolare nelle grandi città.

In merito ai mutui, per l'anno 2023, si prospetta una riduzione dei finanziamenti del **-23,8%**, in crescita rispetto alla proiezione che avevamo fatto basandoci sui dati del primo bimestre 2023 (-10,1%). Risulta quindi più ampia la contrazione dei finanziamenti (-23,8%) rispetto all'andamento negativo del mercato immobiliare (-10,5%). Questa forte contrazione dei mutui è dovuta a tassi di interesse superiori rispetto al 2022 e conseguentemente a un maggior utilizzo di risorse personali rispetto a forme di finanziamento. **Analizzando le fasce di età che hanno ottenuto finanziamenti si segnala la riduzione non a doppia cifra solo per gli under 36 (0-17 anni e 18-35 anni con una riduzione rispettivamente del 9,1% e del 9,6%). Le altre fasce hanno riduzioni dei finanziamenti dal -28% fino al picco di un -51,9% per la fascia 66-75 di età. Il mercato delle surroghe, infine, subirà un calo del 38,2%** rispetto al 2022 ma questo dato è fortemente

¹ Data la disponibilità della serie storica dei Dati Statistici Notarili dal 2017 al 2022, sono state fatte stime tendenziali sull'andamento del mercato immobiliare nel 2023. Sono previsioni basate su analisi e modelli matematici di dati che potrebbero non tenere conto di incertezze e variazioni impreviste, fornendo indicazioni e andamenti di sviluppo nelle aree di interesse

influenzato da tassi in crescita nel secondo semestre 2023 e dal numero totale di atti di surroghe basso che crea forti scostamenti in fase di proiezione.

FOCUS MERCATO IMMOBILIARE PER CITTÀ

MILANO

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

Nei primi sei mesi del 2023 si è registrato un calo dell'8,4% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. Il calo si registra soprattutto nel mercato della prima casa sia per quanto riguarda le compravendite tra privati, che registrano un calo del 14%, sia per le compravendite da impresa, -10,9%. Inferiore il calo del mercato delle seconde case dove si registra un -2,9% nelle compravendite tra privati e un -3% per gli acquisti da impresa.

MUTUI – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

I mutui per l'acquisto della casa nel primo semestre del 2023 sono diminuiti del 26,4% rispetto allo stesso periodo del 2022. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-26,2%), con una riduzione di -28% della fascia di età 18-35. La riduzione del capitale erogato è pari al 35,9% (da 7.379.640.281 nel primo semestre 2022 a 4.736.004.600 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione generale di tutti i mutui concessi in particolare relativi alla fascia di capitale tra i 300mila e i 350mila euro. Aumentano del 14% le surroghe nel territorio nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

TORINO

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

Nei primi sei mesi del 2023 si è registrato un calo dell'3,4% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. È il mercato della prima casa acquistata da impresa a subire un vero e proprio crollo, registrando un -41% mentre l'acquisto della prima casa tra privati registra un calo del 6,8%. Segno positivo invece per l'acquisto delle seconde case tra privati, si registra infatti un +5,3%, mentre l'acquisto delle seconde case da impresa subisce un calo del 7,2%.

MUTUI – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

I mutui per l'acquisto della casa nel primo semestre del 2023 sono diminuiti del 31,5% rispetto ai primi sei mesi del 2022. Scendendo nel confronto mensile si parte da un -20% nel gennaio 2023 rispetto a gennaio 2022 fino ad arrivare a -34% nel mese di giugno 2023 rispetto a giugno 2022. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-32,5%), con una riduzione di -30% della fascia di età 18-35, -32,5% per fascia 36-45 e -36,61% per la fascia 46-55. La riduzione del capitale erogato è pari al 36% (da 1.541.061.396 nel primo semestre 2022 a 984.765.079 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione generale di tutti i mutui concessi in particolare relativi alla fascia di capitale tra i 200mila euro a 250mila euro (-52,65%) Anche a Torino le surroghe aumentano del 9,09% nel territorio nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

VERONA

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

Nei primi sei mesi del 2023 il mercato delle compravendite di abitazioni nella città di Verona ha registrato un calo del 3,7%, rispetto allo stesso periodo del 2022. È il mercato della prima casa a subire il calo più importante, registrando un -7,1% nelle transazioni tra privati, mentre le compravendite di prima casa impresa registrano un calo del 3,4%. Tiene il mercato delle compravendite di seconda casa tra privati +0.5% e subisce un leggero caso il mercato delle seconde case acquistate da impresa – 1,9%.

MUTUI – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

I mutui per l'acquisto della casa nel primo semestre del 2023 sono diminuiti del 25,6% rispetto ai primi sei mesi del 2022. Scendendo nel confronto mensile si parte da un -0,9% nel mese di gennaio 2023 rispetto a gennaio 2022 fino ad arrivare a – 32,2% nel mese di giugno 2023 rispetto a giugno 2022. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-28.5%), con una riduzione di circa -28% della fascia di età 18-35 e -32,2% per la fascia 46-55. La riduzione del capitale erogato è pari al 32,8% (da 967.362.161 nel primo semestre 2022 a 650.196.766 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione generale di tutti i mutui concessi in particolare relativi alla fascia di capitale tra i 150mila euro e 250mila euro (circa -35%). Aumentano del 7,5% le surroghe nel territorio nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

BOLOGNA

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

nel primo semestre del 2023 si è registrato anche a Bologna un calo del 4,6%% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà mentre per gli acquisti tra privati il calo si ferma a -4,3%, l'acquisto della casa da costruttore crolla a -33,1%. Se invece si analizza il mercato delle seconde case del primo semestre 2023 il trend di compravendite tra privati sale a +0,9%, mentre resta negativo la percentuale di acquisti di seconda casa da impresa (-11,3%).

MUTUI – Primo bimestre 2023 su primo bimestre 2022

I mutui per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del 30% rispetto allo stesso periodo del 2022. Mentre a gennaio 2023 il calo rispetto all'anno precedente era fermo al -11,9%, a febbraio il calo ha subito raggiunto il picco massimo -36,1% attestandosi nei mesi successivi fino a giugno su una diminuzione media di -30%. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-27,9%), con una riduzione di – 27% della fascia di età 18-35 anni. Nonostante il calo del 30% del numero dei mutui (dai 6.376 del primo semestre 2022 a 4.461 nel primo semestre 2023), la riduzione del capitale erogato è stata pari al 33,3% (da 1.100.457.702 nel primo semestre 2022 a 733.692.327 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione generale a due cifre di tutti i mutui concessi, con una punta di -47,4% per i prestiti da 400.000 a 450.000 euro. Significativo infine l'aumento delle surroghe: su del 22,7%% nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

FIRENZE

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

nel primo semestre del 2023 si è registrato a Firenze un calo del 10,3% delle compravendite rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà mentre si registra un calo del 12,9% per gli acquisti prima casa tra privati, è ben maggiore quello degli acquisti da costruttore: -24,6%. Se invece si analizza il mercato delle seconde case i dati del primo semestre 2023 evidenziano un calo più contenuto: -5,2% il calo delle compravendite di seconde case tra privati, -12,2% il trend degli acquisti di seconda casa da impresa.

MUTUI – Primo bimestre 2023 su primo bimestre 2022

I mutui per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del 32,60% rispetto allo stesso periodo del 2022. Aprile è il mese in cui il calo dei mutui ha raggiunto la punta massima con un calo del 43% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-30,63%), con una riduzione di -34,8% della fascia di età 18-35 anni. Nonostante il calo del 32,60% del numero dei mutui (dai 5.064 del primo semestre 2022 a 3.413 nel primo semestre 2023), la riduzione del capitale erogato è stata pari al 32,1% (da 863.445.374 nel primo semestre 2022 a 586.401.596 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione a due cifre di tutti i mutui concessi, con una punta di -53,3% dei prestiti da 350.000 a 399.000 euro. A Firenze nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022 calano anche le surroghe - 10%.

ROMA

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

nel primo semestre del 2023 si è registrato a Roma un calo del 9,6% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà si registra un calo del 12,1% per gli acquisti di prima casa tra privati, mentre è ben maggiore la diminuzione di compravendite da costruttore: -28,7%. Se invece si analizza il mercato delle seconde case i dati del primo semestre 2023 evidenziano che la capitale si conferma un centro di investimenti: si ferma a -0,76% il calo delle compravendite di seconde case acquistate tra privati, mentre resta identico il trend degli acquisti di seconda casa da impresa (non ci sono variazioni).

MUTUI – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

I mutui per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del 29,1% rispetto allo stesso periodo del 2022. Aprile è il mese in cui il calo dei mutui ha raggiunto la punta massima con un calo del 34,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, nei mesi successivi il calo si stabilizza a -33%. In calo anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-25,2%), con una riduzione di -25,3% della fascia di età 18-35 anni e -28,1% fascia 36-45. Nonostante il calo del 29,1% del numero dei mutui (dai 20.454 mutui stipulati nel primo semestre 2022 a 14.503 nel primo semestre 2023), la riduzione del capitale erogato è stata pari al 30,2% (da 3.958.476.217 nel primo semestre 2022 a 2.764.104.589 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione a due cifre di tutti i mutui concessi, con una punta di -60% dei prestiti da 400.000 a 450.000 euro, -45% da 250.000 a 300.000 euro, -42,49% da 200.000 a 250.000 euro. Anche nella Capitale le surroghe aumentano del 19% nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

NAPOLI

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

nel primo semestre del 2023 si è registrato a Napoli un calo del – 7,3% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. Nello specifico si registra un calo del -16,5% per gli acquisti di prima casa tra privati e del – 17,9% di compravendite di prima casa da costruttore. Se invece si analizza il mercato delle seconde case del primo semestre 2023 le compravendite di seconde case acquistate tra privati aumentano del 4,9%, mentre il trend degli acquisti di seconda casa da impresa diminuisce del – 5,7%.

MUTUI – Primo bimestre 2023 su primo bimestre 2022

I mutui ipotecari per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del 31,5% rispetto allo stesso periodo del 2022. Giugno è il mese in cui il calo dei mutui ha raggiunto la punta massima con un calo del - 43,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-29,4%), con una riduzione di – 35% della fascia di età 36-45 anni e - 19,18 per la fascia 18-35 anni. A fronte del calo del – 31,47% del numero dei mutui (dai 5.679 del primo semestre 2022 a 3.892 nel primo semestre 2023), il capitale erogato è passato dai 922.536.830 del 2022 a 617.848.269 nel primo semestre 2023 con una riduzione del 33%. La differenza di questi due dati è data da una riduzione a due cifre di tutti i mutui concessi, con una punta del 49% dei prestiti da 400.000 a 449.999 euro. Anche le surroghe calano del -43% nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

PALERMO

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

nel primo semestre del 2023 si è registrato a Palermo solo un calo del 0,33% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà mentre per gli acquisti di prima casa tra privati si registra un calo dell'11,3%, maggiore è la diminuzione di compravendite di prima casa da costruttore, -14,5%. Se invece si analizza il mercato delle seconde case, i dati evidenziano un trend in controtendenza: le compravendite di seconde case acquistate tra privati aumentano del 12,2%, mentre il trend degli acquisti di seconda casa da impresa si attesta su +8,9%.

MUTUI – Primo bimestre 2023 su primo bimestre 2022

I mutui ipotecari per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del 33,62% rispetto allo stesso periodo del 2022. Giugno è il mese in cui il calo dei mutui ha raggiunto la punta massima con un calo del -55,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-33,7%), con una riduzione di -28,7% per fascia 18-35 e – 37,1% della fascia di età 36-45 anni. A fronte del calo del - 33,62% del numero dei mutui (dai 2.597 del primo semestre 2022 a 1.724 nel primo semestre 2023), il capitale erogato è diminuito del 32,2% (da 340.720.708 nel primo semestre 2022 a 231.124.984 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati è data da una riduzione a due cifre di tutti i mutui concessi, con un calo del 100% dei prestiti da 450.000 a 499.000 euro, ad eccezione dei mutui superiori a 500.000 euro che hanno registrato invece un incremento del 15%. Anche le surroghe calano del 30,3% nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

BARI (con Barletta – Andria – Trani)

COMPRAVENDITE CASE – Primo semestre 2023 su primo semestre 2022

nel primo semestre del 2023 si è registrato a Bari un calo del – 12,4% delle compravendite di

abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà si registra un calo del -6,6% per gli acquisti di prima casa tra privati, mentre è ben maggiore la diminuzione di compravendite di prima casa da costruttore, -55%. Se invece si analizza il mercato delle seconde case, le compravendite tra privati diminuiscono del 5%, mentre il trend degli acquisti di seconda casa da impresa arriva a - 27,6%.

MUTUI – Primo bimestre 2023 su primo bimestre 2022

I mutui ipotecari per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del 28% rispetto allo stesso periodo del 2022. Giugno è il mese in cui il calo dei mutui ha raggiunto la punta massima con un calo del - 45,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-27,5%), con una riduzione di - 30,2% della fascia di età 36-45 anni e di -25,6% per la fascia 18-35. A fronte del calo del - 28,1% del numero dei mutui (dai 6.262 del primo semestre 2022 a 4.504 nel primo semestre 2023), il capitale erogato è diminuito di 29,3% (dai 958.095.657 del 2022 a 676.968.148 nel primo semestre 2023). La differenza di questi due dati è data da una riduzione a due cifre di tutti i mutui concessi, con una punta del 75% dei prestiti da 450.000 a 499.000 euro e del 47% per i prestiti da 150 a 199.999 euro, ad eccezione dei mutui superiori a 500.000 euro che hanno registrato invece un incremento del +4,2%. Anche le surroghe calano del -5% nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022.

Per scaricare i materiali: <https://dsn.notariato.it/dsn/contenuti/materiali.html>

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