



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

DATI STATISTICI NOTARILI 2022, COMPRAVENDITE IN CALO DEL 6%, MENTRE I MUTUI SI FERMANO A - 3% CRESCONO SOLO QUELLI DESTINATI AGLI UNDER 36

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

Roma, 11 maggio 2023 – E' stato pubblicato oggi l'ultimo **Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN) 2022** relativo alle compravendite di immobili, mutui e donazioni consultabile on-line sul sito <https://dsn.notariato.it/dsn>. I dati statistici notarili vengono raccolti e elaborati sulla base dell'attività di tutti gli studi notarili sul territorio nazionale. I dati del notariato, mai come in questo particolare momento storico, rappresentano la fotografia della nostra società, e ne riflettono le conseguenze non solo sul piano dell'economia nella prospettiva della professione, ma anche nella nostra vita reale, nell'ambito delle scelte come l'acquisto di una casa, l'accensione di un mutuo, la donazione, l'avvio di un'attività di impresa. Il notaio, nella sua funzione pubblica, si mette all'ascolto e al servizio dei cittadini e delle imprese; nella sua attività, anche con l'ausilio delle nuove tecnologie, garantisce la stipula di atti giuridici in totale sicurezza, con terzietà ed imparzialità, a tutela della certezza e della legalità delle transazioni immobiliari e societarie, alimentando in modo affidabile i pubblici registri, a salvaguardia dell'intero Sistema Paese. **L'anno 2022 ha registrato una flessione del 4,34% rispetto al 2021**, naturale conseguenza dei riflessi sull'economia mondiale della crisi russo-ucraina dal mese di febbraio. Nel dettaglio, il primo semestre del 2022 ha registrato numeri in linea rispetto all'identico periodo dell'anno precedente, mentre la flessione più marcata (circa il 6% in meno) si ravvisa nel confronto tra il secondo semestre dell'anno 2022 con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Compravendite

Nel 2022 il **mercato delle compravendite di immobili ad uso abitativo ha registrato un calo** rispetto al 2021: sono state rilevate 589.486 compravendite rispetto alle 628.137 del 2021. Il calo **del 5,69%** è concentrato nella seconda parte dell'anno, quando gli scambi sono passati da 303.375 (I semestre) a 286.111 (II semestre). Restano al Nord i maggiori volumi di transazioni: la regione nella quale sono stati scambiati più immobili rimane la Lombardia con il 19,31% del totale dell'intero territorio nazionale, ma con una diminuzione del 3,74% tra I e II semestre. Seguono il Piemonte con il 9,12% e il Veneto con il 9,09%. Le regioni che hanno fatto registrare il maggiore aumento sono state la Calabria che ha segnato + 9,41% e la Basilicata +8,33%, mentre la Puglia ha fatto registrare il calo più alto di transazioni: -8,07%.

Gli under 36 trainano il mercato immobiliare: la fascia d'età tra i 18-35 anni è quella da cui nel 2022 è stato effettuato il maggiore acquisto di fabbricati, pari al 28,57% del totale delle contrattazioni, registrando anche una leggera crescita rispetto al 2021 (quando il dato era pari al 27,09% del totale).

Nel corso del 2022 l'acquisto dei fabbricati abitativi è stato fatto usufruendo delle agevolazioni prima casa nel 53,12% dei casi (nel 2021 la quota era pari al 56,05%), pur subendo una contrazione del 26,5% tra il primo e il secondo semestre. Anche il mercato delle seconde case ha subito una flessione ma meno marcata, pari a -3,50%, al contrario del 2021 quando aveva registrato una crescita del 19%.

Così come negli anni precedenti, la maggior parte delle compravendite viene effettuata tra privati (86,58% del totale), mentre l'acquisto da imprese rappresenta solo il 13,41%.

I prezzi

Anche nel 2022 **non si ferma il trend in aumento dei prezzi degli immobili abitativi. Il valore medio di scambio è stato di 158.074 euro (nel 2021 era di 155.118)**. Il prezzo (valore mediano) degli immobili abitativi acquistati da privati con agevolazioni prima casa è stato di 115.000 euro, ben più alto il prezzo (valore mediano) per chi ha acquistato la prima casa da imprese: 235.000 euro. Nel 2022 il 41,82% degli immobili acquistati da un privato come prima casa (precisamente 119.515 immobili) ha un valore inferiore a 99.000 euro e solo lo 0,36% degli immobili acquistati da privato con l'agevolazione prima casa (e cioè 1.028 immobili) ha un valore superiore ad 1 milione di euro. Il 35,48% degli immobili ha un valore compreso tra 100.000 e 199.900 euro.

Ben più alti sono i valori degli immobili in caso di acquisto di prima casa dall'impresa: il 30,92% del totale si colloca nella fascia di prezzo tra 200.000 e 299.999 euro confermando che l'acquisto da impresa ha un costo maggiore rispetto al privato.

Per quanto concerne le seconde case, queste ultime hanno un valore inferiore a 99.000 euro nel 69,54% dei casi quando si tratta di acquisti da privati e nel 40,67% delle case acquistate da imprese. Non conosce crisi il settore delle case di lusso con un valore superiore a 1 milione di euro: nel 2022 sono state effettuate 5.049 compravendite (prime e seconde case, da privati e da impresa) rispetto alle 4.630 dell'anno precedente (un aumento del 9%).

Mutui

Il 2022 vede, soprattutto nell'ultima parte dell'anno, **un rallentamento dei mutui destinato sicuramente a protrarsi anche per tutto il 2023**. Nonostante, infatti, i numeri dell'anno si siano dimostrati ancora superiori a quelli registrati pre-pandemia (con più di 435.000 mutui registrati nel 2022, a fronte di circa 396.000 nel 2019) si è assistita ad una prima battuta d'arresto rispetto al 2021, anno in cui ne erano stati registrati oltre 448.000. **Il calo del 2022 sul 2021, di circa il 3%, trova la propria genesi nei mesi di novembre e dicembre** (mesi nei quali notoriamente è sempre stato più alto il ricorso al credito, quindi caratterizzati dal compimento del maggior numero di operazioni, che invece nel 2022 hanno registrato importi erogati perfino inferiori a mesi quali marzo, aprile e maggio dello stesso anno). Il dato va inevitabilmente messo in correlazione con la politica della BCE sul rialzo dei tassi di interesse.

Significativi, inoltre, i dati relativi al capitale erogato nel corso dell'anno che nel secondo semestre si riduce con punte di oltre il 20% per i mutui di importo fino a 50.000 euro e di oltre il 30% per i mutui tra i 450.000 e 500.000 euro.

Il totale erogato nel 2022 dagli Istituti di credito per finanziamenti ipotecari ha raggiunto quasi i 71 miliardi di euro rispetto ai 69,6 miliardi di euro del 2021, nonostante nel secondo semestre si registri un calo del 16% rispetto ai primi 6 mesi dell'anno e la diminuzione del numero di operazioni.

Andando ad analizzare le tipologie dei finanziamenti emerge che le operazioni di surroga sono calate, tra il primo e il secondo semestre 2022 di oltre il 27% e sono dimezzate in termini assoluti rispetto al 2021 perché evidentemente i tassi di interesse erano ancora buoni.

I mutui under 36 continuano a trainare il mercato. Nel 2022 i finanziamenti rivolti alla fascia di età 18-35 anni sono cresciuti di quasi il 10% rispetto all'anno precedente: 201.566 operazioni (il 40% del totale del mercato) contro le 182.616 del 2021 (il 36% del mercato), nonostante nel secondo semestre 2022 si sia registrato un calo delle operazioni di quasi il 5% rispetto alla prima parte dell'anno.

Subiscono tra il secondo ed il primo semestre del 2022 un importante calo, -16%, anche i mutui concessi alla fascia 36-45 anni che in termini assoluti diminuiscono rispetto al 2021 (148.533 nel 2022 contro i 158.626 del 2021). Il maggiore ricorso al credito si è registrato nel Friuli-Venezia Giulia, seguono Lombardia e Emilia Romagna.

Donazioni

Nel 2022 le donazioni di denaro raggiungono quota 41,61% del totale degli atti di donazione di beni mobili, le più donate restano le partecipazioni societarie (42%); continuano a scendere su base percentuale (sono il 6,49% nel 2022) le donazioni di azienda. Il numero delle **donazioni di beni immobili nel 2022 è 212.992, in leggero calo rispetto al 2021**, anno in cui sono state complessivamente 221.642, ma comunque superiore alle 197.519 del 2019. Si riceve la donazione tra i 18 e i 55 anni, si dona prevalentemente dai 56 anni in su.

Impresa e Società

Le operazioni di costituzione di **società di capitali costituiscono circa il 75% del totale. In Lombardia e Veneto si concentra il 30% delle imprese familiari** costituite. Nel 2022 il volume complessivo delle operazioni societarie "straordinarie", quali trasformazioni, fusioni e scissioni, che manifestano la volontà dell'imprenditore di rilanciare l'attività, ripensando la propria struttura organizzativa, mediante modifiche del tipo societario (prevalentemente di tipo evolutivo) ovvero accorpamento di più enti collettivi tra loro, ovvero

mediante diversificazione e specializzazione di intere porzioni delle proprie strutture, sempre al fine di ottimizzare i costi e le risorse, è analogo a quello, già elevato, registrato nell'anno 2021 dopo il forte calo dell'anno precedente (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 e mantenersi a 19.000 circa nel 2022, numeri cioè analoghi ai valori pre-Covid). Infine, oltre il 50% del totale di tali operazioni, che potremmo considerare direttamente proporzionali allo sviluppo dell'impresa, è concentrata nelle tre regioni più industrializzate d'Italia: Lombardia, Veneto e Emilia Romagna.

Per scaricare il rapporto integrale: <https://dsn.notariato.it/dsn/contenuti/pdf/DSN-2022-PDF-Interattivo.pdf>

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