



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

DATI STATISTICI NOTARILI (DSN) 2016-2017

**+9,33% VENDITE FABBRICATI ABITATIVI
MA SI RIDUCE IL VALORE MEDIO DELLE COMPRAVENDITE:
DA € 148.000 A € 126.000 NEL 2017**

**AGEVOLAZIONE PRIMA CASA
PER OLTRE IL 56% DEGLI ACQUISTI**

**+6,77% MUTUI IMMOBILIARI PER FABBRICATI
OLTRE IL 70% PER UN IMPORTO ENTRO € 150.000**

**CALO DONAZIONI IMMOBILIARI (-2,25%) E MOBILIARI (-3,08%)
DONAZIONI MOBILIARI AL NORD, IMMOBILIARI AL SUD**

**+10,05% SOCIETA' DI CAPITALI COSTITUITE
IN CALO SOCIETA' DI PERSONE (-8,34%),
COOPERATIVE (-5,44%) ED ESTERE (-16%)**

IN RIDUZIONE GLI SCIOGLIMENTI DI SOCIETA' (-6,72%)

Roma, 26 luglio 2018 – È stato pubblicato oggi sul sito www.notariato.it il quarto **Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN)** che offre una analisi comparativa **degli anni 2017 e 2016** sull'andamento del **mercato immobiliare, mobiliare, mutui, atti di donazione e costituzione di imprese**.

Il rapporto è ottenuto attraverso il riscontro delle operazioni eseguite negli studi dei notai, distribuiti su tutto il territorio nazionale. 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 del 98% dei notai in esercizio**.

Di assoluta novità sono le tabelle costruite in base ai tassi demografici con riferimento territoriale (regione, area geografica, Italia) e per classe d'età dei contraenti calcolata sulla popolazione residente, secondo il bilancio demografico comunale mensile e la popolazione residente in base ai dati ISTAT.

IMMOBILIARE

Aumentano del 6,79% le compravendite di beni immobili assoggettate a registrazione fiscale nel 2017 (862.939) rispetto al 2016 (808.0679).

In particolare si segnala un + 6,96% se si osserva la compravendita dei fabbricati in generale e un **+9,33% rispetto al 2016 delle compravendite dei fabbricati abitativi** che si attestano su 553.654 unità vendute rispetto alle 506.398 del 2016.

Anche il mercato dei **terreni agricoli** vede un segno positivo nella comparazione anno su anno con un **+4,27%** così come la crescita dei **terreni edificabili** vede una crescita a doppia cifra (**+12,93%**).

La ripartizione per zone in Italia del totale delle compravendite immobiliari vede il Nord assorbire il 55,39% del mercato con una punta del 33,59% nel Nord Ovest con ben 1.800,32 compravendite ogni 100.000 abitanti), il Centro attestarsi a una percentuale del 18,23%, sostanzialmente identica al Sud dove è avvenuto il 18,50% delle compravendite, mentre nelle Isole la percentuale è stata del 7,88%.

Analizzando la distribuzione regionale risulta di particolare interesse la crescita delle compravendite rispetto al 2016 in **Molise (+12,03%), nelle Marche (+11,59%), in Sicilia (+11,69%), in Puglia (+11,32%) e Campania (+10,44%)**. Unica regione italiana ad aver fatto registrare un segno meno è l'**Abruzzo**, dove le compravendite hanno avuto un calo del **-4,56%** rispetto al 2016.

Oltre la metà degli immobili abitativi è stata acquistata con le agevolazioni prima casa: su 553.654 compravendite di fabbricati abitativi effettuate nel 2017 per ben 310.880 è stata richiesta l'agevolazione prima casa, che viene maggiormente richiesta nella fascia di età 18-35 (con il 39,66%). Rispetto al 2016 le agevolazioni prima casa tra privati sono aumentate del 10,51% mentre si sono ridotte del 3,55% quelle prima casa tra impresa.

Continua la stasi del settore immobiliare gestito dalle imprese. Infatti gli immobili abitativi continuano a essere venduti più da privati che da imprese: nel 2017 ben il 75,16% dei fabbricati abitativi è stato venduto da privati, mentre le imprese hanno venduto il restante 24,84% di immobili abitativi, con un calo di ben -3,55% di acquisti "prima casa" da impresa.

Si registra un calo anche nella vendita di fabbricati non abitativi (cd. strumentali) che nel 2017 ha registrato -1,44%. Da segnalare in particolare il dato negativo dei fabbricati strumentali ceduti da imprese, che ha fatto registrare rispetto al 2016 un calo di ben il -15,21%. Quanto al credito di imposta, la fascia d'età privilegiata per alienare la prima casa e sostituirla con un'altra prima casa è quella 36-45 anni (che riscontra una percentuale pari al 39,27%, in linea con il 2016).

I mesi in cui vengono effettuate più compravendite di beni immobili in Italia si confermano luglio e dicembre.

VALORI ECONOMICI IMMOBILIARI

Anche sul fronte degli indici economici generali, il raffronto tra 2017 e 2016 offre alcuni spunti degni di essere sottolineati. Un primo dato, forse un po' preoccupante, emerge dalla rilevazione dei valori medi relativi alle compravendite immobiliari di fabbricato. Se infatti il 2016 aveva registrato un valore medio delle compravendite superiore ai 148.000 Euro, il 2017 fa registrare un netto calo, portando il valore medio delle compravendite a una cifra di poco superiore ai 126.000. Ciò che tuttavia fa più riflettere è il confronto tra i due anni ristretto ai rispettivi semestri. Infatti, mentre il primo semestre 2017 presenta valori esattamente identici rispetto al 2016, il calo di valore medio annuo sopra riscontrato si registra interamente nella seconda metà dell'anno.

Sempre sul fronte prezzi, comunque, notizie positive arrivano dall'esame del numero di operazioni per fasce di prezzo. Accanto, infatti, a un aumento pressoché omogeneo di compravendite di fabbricati su tutte le varie fasce di prezzo, il dato più interessante appare un aumento significativo (dell'ordine del +40/+70%) delle compravendite di terreni edificabili di valore compreso tra 700.000,00 e 1.000.000,00 di Euro. Segno evidente di un aumento di fiducia nel settore dell'edilizia, e in particolare delle nuove costruzioni.

BENI MOBILI (AZIENDE, QUOTE, DENARO, ECC.)

Relativamente ai beni mobili e/o aziende vi è stato un calo generalizzato nel 2017 rispetto all'anno precedente pari al -4,39%.

La maggior parte di detti trasferimenti continua a effettuarsi al Nord, con il 55,54% delle transazioni, lasciando al Centro e alle Isole il restante 44,46% complessivo delle contrattazioni, con appena il 5,82% delle stesse alle Isole.

Forte riduzione (-7,35%) delle cessioni di aziende che sono passate da 38.392 nel 2016 a 35.532 nel 2017. In calo anche dell'1,01% le azioni e le quote di società trasferite nel 2017 (79.666) così come le vendite di aeromobili (-5,36%).

MUTUI

Il confronto tra il 2016 e 2017 in tema di mutui ipotecari erogati dagli Istituti di Credito evidenzia un tendenziale lineare aumento dei finanziamenti erogati (+6,68%), che si attesta a **+6,77% per i finanziamenti sui fabbricati**

(numericamente più significativi: 360.377 mutui su fabbricati su un totale di 372.517 mutui ipotecari erogati in generale).

A livello regionale si registra una controtendenza da parte delle regioni Abruzzo e Valle d'Aosta, le uniche ad aver registrato una diminuzione del numero dei finanziamenti erogati nel 2017 rispetto all'anno precedente rispettivamente del -7,92% e -1,28%. Finanziamenti in forte aumento invece in Molise (+28,09%), in Sardegna (+18,28%), in Campania (+12,47%), in Puglia (+11,65%) e in Piemonte (+10%).

Si conferma anche per il 2016 e 2017 la prevalenza dei finanziamenti di importo fino a **150.000 Euro (il 71,6% del totale)**; significativo incremento dei finanziamenti di importo compreso tra i **450.000 e i 500.000 Euro** che passano da 1044 mutui erogati nel 2016 a 1410 nel 2017 (**+35,06%**), segno di una ripresa degli investimenti. Pochi scostamenti tra il 2017 e il 2016, invece, in relazione all'età e al genere dei mutuatari. Le età maggiormente finanziate rimangono quelle dei 18-35 e 36-45.

DONAZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI

Nel 2017 **calano del 2,25% le donazioni immobiliari** che passano da 138.794 nel 2016 a 135.674 nel 2017. In calo, ma con un dato inferiore rispetto al mercato, le donazioni di fabbricati (-1,23% rispetto al 2016) che continuano a pesare per oltre il 50% rispetto al totale delle donazioni immobiliari effettuate.

In calo inoltre del 2,63% rispetto al 2016 le donazioni di terreni agricoli che continuano però a pesare circa il 14% del totale delle donazioni immobiliari.

Stabile la loro distribuzione territoriale rispetto al 2016, ove viene confermata la tendenza a utilizzare maggiormente al Sud la donazione immobiliare come strumento di pianificazione familiare anche in vista della successione del donante. Uniche eccezioni del Nord la Valle d'Aosta e Trentino-Alto Adige (donazioni in relazione al numero di abitanti), seguite da Abruzzo, Molise, Basilicata, Campania, Puglia e Calabria; in quasi tutte le regioni d'Italia il saldo delle donazioni immobiliari è negativo nel 2017 rispetto al 2016, tranne che in Trentino-Alto Adige, ove c'è un incremento confermato anche con riferimento al numero degli abitanti, in Molise, Campania, Puglia e Sicilia.

Nelle donazioni di immobili le differenze di genere sono minime. Prevale, al contrario, l'elemento maschile – in modo costante tra 2016 e 2017 – tra i donatori di terreni agricoli confermando che, come per le aziende o partecipazioni societarie, i terreni agricoli vengono visti come beni produttivi, piuttosto che come beni rifugio e di conseguenza in Italia destinati più agli uomini che alle donne.

La maggior parte delle donazioni avviene a favore dei soggetti che vanno dai 18 ai 55 anni; rimane altrettanto diffusa la donazione a favore degli ultra cinquantacinquenni dell'usufrutto.

Nel 2017 calano del 4,5% le donazioni di usufrutto a favore degli over 76. La percentuale dei donanti cresce dopo i 55 anni, soprattutto quando ad essere donata è la sola nuda proprietà; anche in questo caso si registra una diminuzione vistosa nel 2017 delle donazioni da parte degli over 76 di circa il 3%.

Nel complesso le **donazioni mobiliari diminuiscono del 3,08%** passando da 29.068 nel 2016 a 28.172 nel 2017. Le regioni ove il calo è più sensibile sono Piemonte (-13,83%), Veneto (-12,19) e Basilicata (-13,14); in controtendenza invece Valle d'Aosta con un +36,62%, Trentino-Alto Adige con un +6,93%, Marche con +6,99%, Lazio +7,61%, Puglia 5,88%, Sicilia +4,06% e Sardegna con +8,77%.

Anche nel 2017 è confermato che le donazioni mobiliari si concentrano al Nord al contrario di quelle immobiliari più comuni al Sud; inoltre, tra i valori mobiliari, quelli maggiormente donati rimangono il denaro (35,03% del totale), le azioni o quote e le aziende (41,01% del totale), poco significative sia nel 2016 che nel 2017, invece, le donazioni di titoli e/o obbligazioni (1,42% del totale), segno di una certa disaffezione per questo tipo di investimento o di come il diverso trattamento fiscale delle donazioni di titoli di stato (ora soggette a tassazione) rispetto al loro trasferimento in sede di successione (completamente esente da imposta) renda poco conveniente l'attribuzione in vita di tali beni.

Le donazioni di azienda calano nel 2017 del 10,95%, attestandosi a 3.522 rispetto alle 3.955 donazioni del 2016.

Con riferimento al mese di stipula risulta confermato che quasi **il 20% delle donazioni mobiliari avviene in dicembre**.

Costante nelle donazioni di aziende, azioni o quote la netta prevalenza tra i donatori degli uomini sulle donne. Al contrario sono le donne a ricevere più donazioni in denaro rispetto agli uomini.

Il dato anagrafico conferma che la gran parte dei soggetti che ricevono donazioni mobiliari si concentrano nelle due prime fasce d'età da 18 a 35 anni (32,42% nel 2016, il 33,12% nel 2017) e da 36 a 45 anni (il 27,34% nel 2016, il 26,29% nel 2017).

Si conferma la progressione contraria dell'età di chi effettua la donazione di beni mobili: si dona dai 56 anni in poi in maniera costante nelle tre ultime fasce d'età (56-65; 66-75 e dai 76 anni in poi).

IMPRESA

Il numero delle **nuove società di capitali è aumentato nel 2017 del 10,05%** passando da 91.957 a 101.198, mentre calano dell'8,34% le costituzioni di società di persone (20.323 nel 2017), del 5,44% le società cooperative (3.652 nel 2017) e dell'8,34% le società estere (105 nel 2017). In netto calo sono gli scioglimenti nel 2017 rispetto al 2016 nei diversi ambiti societari il che fa ben sperare circa la possibilità di una ripresa del settore societario. In sensibile aumento nel 2017 (+23,63%) le Associazioni temporanee di impresa, tipico strumento per la partecipazione a gare d'appalto pubbliche, segno che c'è una certa ripresa nel settore delle opere pubbliche nel 2017.

In riduzione del 2,74% infine il numero di imprese familiari costituite nel 2017 (12.318) rispetto al 2016 (12.665) mentre rimane stabile la distribuzione geografica dell'utilizzo dell'istituto, più ricorrente al Nord rispetto al Sud e alle Isole, anche se nella diminuzione generale è proprio nelle Isole che si registra nel 2017 un aumento delle imprese familiari del 6,82% rispetto al 2016.

Le differenze di genere nelle imprese familiari rimangono confermate con una netta prevalenza degli uomini (circa il 60%) rispetto alle donne tra i familiari compartecipi; oltre il 35% delle nuove società familiari è compreso nella fascia tra i 18 e i 35 anni.

Per scaricare il rapporto integrale www.notariato.it

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 06/36209244; [346/3808202](tel:3463808202) - ccinti@notariato.it

Silvia Scafati 06/36209251; 348/7267921 sscafati@notariato.it

Erminia Chiodo : 06/36209289; 366/9110270 echiodo@notariato.it