

I dati dei notai

Coppie under 35: casa dolce casa (di proprietà)

I Millennial spingono il mercato aggiudicandosi il 28,2% delle compravendite, la metà ha acquistato con le agevolazioni. Erogati oltre 50 miliardi di fondi

di **Gino Pagliuca**

Da soli non ce la fanno ma quando sono in due, i giovani la casa finiscono per comprarsela. Lo si deduce dalla lettura dei dati delle statistiche sugli atti di compravendita immobiliare presentate dal Consiglio nazionale del Notariato. Si tratta di un nuovo strumento che consentirà, una volta consolidatosi, di dare una lettura puntuale del mercato, analogamente, ad esempio, a quanto già accade in Francia.

L'analisi

L'analisi del profilo degli acquirenti a seconda dell'età mostra che con il 28,2% la fascia fino a 35 anni è maggioritaria, superando sia pur di poco quella tra i 36 e i 45 anni. Non solo; un terzo dei mutuatari sono under 35, contro il 32,4% della fascia di età superiore.

Gli atti di compravendita di fabbricati (le statistiche per ora non distinguono tra categorie catastali dell'immobile) stipulati nel 2016 sono stati 606mila, mentre gli acquirenti (considerando quindi le comproprietà) sono stati poco più di 646mila, il 51,4% dei quali di sesso maschile.

Il 55,5% delle transazioni ha riguardato immobili di prezzo inferiore a centomila euro e un altro 30% si situa tra i centomila e duecentomila euro. Solo 1.610 le operazioni del valore

superiore al milione. Va ricordato che i prezzi dichiarati nei rogiti ormai sono nella grandissima parte dei casi quelli reali perché l'acquirente di un'abitazione non soggetta a Iva comunque paga le imposte sul valore fiscale.

La regione dove si fanno più atti è la Lombardia, mentre la maggiore dinamicità del mercato (numero di acquisti rispetto ai residenti) si registra in Val d'Aosta, seguita da Liguria, Friuli e Piemonte.

Per 325mila transazioni è stata richiesta l'agevolazione prima casa, anche se non è detto che in tutti i casi chi ha comprato sia andato ad abitare nell'alloggio (per ottenere lo sconto fiscale basta risiedere o andare a risiedere entro 18 mesi nel comune in cui si trova l'immobile). Se dal numero di atti passiamo a quello degli acquirenti con l'aliquota ridotta si scopre che il 37% di questi sono under 35.

Interessanti anche i numeri sulla cessione di nuda proprietà; gli atti compiuti sono pochi, 17.895, meno del 3% del totale e si tratta dell'ennesima conferma che il boom di questa

formula di cui spesso si parla non corrisponde alla realtà.

Ma c'è di più: se si guarda all'età di chi cede la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto dell'immobile si scopre che nella maggioranza dei casi il cedente ha meno di 65 anni e che quindi la transazione è fatta per eludere le imposte e le regole della successione visto che

nessuno comprenderebbe la nuda proprietà a una persona under 65 anni.

Le statistiche dei mutui riguardano tutti i finanziamenti ipotecari nuovi, vengono quindi escluse le surroghe. Nel 2016 sono stati erogati fondi per 54,4 miliardi di euro; l'ammontare comprende anche il non residenziale ed è quindi del tutto coerente con i dati delle Entrate e dell'Abi secondo

cui sono stati erogati nel 2016 per acquisto di abitazioni 46,3 miliardi. Prevalgono nettamente le erogazioni di importo inferiore ai centomila euro, che rappresentano il 42% del totale; se si considerano gli atti di valore inferiore ai 150mila euro si arriva al 72%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il boom della nuda proprietà non esiste: nel 2016 gli atti di cessione sono stati meno del 3% del totale, circa 18mila

La mappa

I più venduti

Il prezzo pagato per gli immobili e il numero di transazioni

Importo euro	Numero Atti	Quota
Fino a 99.999	262.126	55,3%
100.000 a 199.999	142.916	30,1%
200.000 a 299.999	42.549	9,0%
300.000 a 399.999	13.524	2,9%
400.000 a 499.999	5.436	1,1%
500.000 a 599.999	2.569	0,5%
600.000 a 699.999	1.536	0,3%
700.000 a 799.999	915	0,2%
800.000 a 899.999	609	0,1%
900.000 a 999.999	380	0,1%
Oltre 1.000.000	1.610	0,4%
Totale atti	474.170	100%

I migliori compratori sono i Millennial

L'età di chi ha comprato un immobile

Età	Immobili acquistati	Quota
Fino a 35	210.427	28,2%
36-45	198.900	26,7%
46-55	154.867	20,8%
56-65	102.993	13,8%
66-75	58.232	7,8%
76-99	20.906	2,7%
Totale acquirenti	746.325	100%

Fonte: Consiglio nazionale Notariato, dati 2016

Giovani proprietari, bastano centomila euro

L'importo dei finanziamenti erogati

Importo euro	Numero Atti	Quota
Fino a 49.999	21.908	7,0%
50.000 a 99.999	112.153	35,9%
100.000 a 149.999	92.026	29,4%
150.000 a 199.999	41.043	13,1%
200.000 a 249.999	17.810	5,7%
250.000 a 299.999	7.912	2,5%
300.000 a 349.999	4.714	1,5%
350.000 a 399.999	2.448	0,8%
400.000 a 449.999	2.000	0,6%
450.000 a 499.999	1.044	0,4%
Oltre 500.000	9.594	3,1%
Totale atti	312.652	100%

Mutui, il boom

L'età di chi l'ha chiesto

Età	Mutuatari	Quota
Fino a 35	125.550	33,3%
36-45	122.062	32,4%
46-55	78.518	20,9%
56-65	38.607	10,3%
66-75	10.464	2,8%
76-99	1.383	0,3%
Totale mutuatari	376.584	100%

centimetri

