In aumento i mutui e le vendite di case ma calano i prezzi

NOTARIATO

L'analisi delle operazioni eseguite presso i notai: ancora squilibri sul mercato

Giuseppe Latour

Aumentano di oltre nove punti le compravendite di immobili ad uso abitativo. E crescono di quasi sette punti i mutui. Ma si riduce il valore medio delle compravendite. A testimonianza di un mercato del mattone che, seppure in ripresa, non è ancora in piena salute. Sono i dati più interessanti contenuti nel quarto Rapporto dati statistici notarili, costruito attraverso le operazioni eseguite negli studio dei notai, distribuiti su tutto il territorio nazionale.

I numeri del Notariato consentono di fare un'analisi comparativa sull'andamento del mercato immobiliare nel 2016 e nel 2017. E dicono che le compravendite di beni immobili assoggettate a registrazione fiscale sono cresciute di quasi sette punti, passando da circa 808mila a quasi 863mila.

Dentro questo insieme ci sono diverse tipologie di diritto reale e di bene: fabbricati, terreni ma anche, per numeri ovviamente minori, miniere e cave.

Se restringiamo il campo agli immobili ad uso abitativo, il dato resta comunque positivo. E cresce: +9,33 per cento rispetto al 2016. In questo ambito, tengono quasi tutte le tipologie di transa-

(-3,55%). In sostanza, gli immobili abitativi continuano ad essere venduti più da privati che da imprese.

E proprio sul fronte delle imprese si registra un altro segnale piuttosto preoccupante. Va segnalato, infatti, un calo nelle vendite di fabbricati strumentali(ad esempio, uffici o capannoni), che nel 2017 hanno registrato un -1,44%. E calano di parecchio i fabbricati strumentali ceduti da imprese: rispetto al 2016, la contrazione è di oltre quindici punti.

Se il numero di transazioni cresce in generale in maniera decisa, i valori medi delle compravendite di immobili ad uso abitativo danno segnali piuttosto contrastanti. Il 2016 aveva, infatti, fatto registrare un valore medio superiore a 148mila euro, mentre nel 2017 questo dato è stato pari a circa 126mila euro.

Questa riduzione si è concentrata, principalmente, nella seconda metà del 2017. E potrebbe confermare, nella sostanza, la tendenza di un mercato nel quale il numero di compravendite è in crescita, ma i prezzi non aumentano ancora in maniera proporzionale. Allo stesso modo, si potrebbe confermare la tendenza ad acquistare soprattutto immobili di piccolo taglio.

Infine, la ricerca affronta in maniera analitica anche il capitolo dei mutui. Nel 2017 aumentano, in numero, i finanziamenti su fabbricati (+6,68%), arrivando oltre quota 360mila.

Restano prevalenti gli importi fino a 150mila euro (il 71,6% del

zione, sia considerando le prime che le seconde case.

Oltre la metà degli immobili abitativi è stata acquistata con agevolazioni prima casa, che viene maggiormente richiesta nella fascia di età tra i 18 e i 35 anni. A calare sono soltanto le compravendite di prime case da imprese totale). Anche se va segnalato un incremento percentuale molto rilevante (+35%) dei finanziamenti per immobili «di lusso», per importi compresi tra 450mila e 500mila euro. Parliamo, però, di un numero piuttosto limitato di mutui: 1.410 nel 2017.

© RIPRODUZIONE RISERVATA