

Casa ai giovani, il test stipendio: a Milano servono tra 11 e 16 anni

Tra nuovi sgravi e costi proibitivi. Il dl Sostegni 2 prevede 290 milioni per sconti agli acquirenti under 36 Città per città l'analisi Tecnocasa esamina i prezzi al metro quadro di un bilocale e le retribuzioni medie

Laura Cavestri

Inserzioni per un bilocale (55 mq) in quartiere centrale e semicentrale. Se si guadagnano 26mila euro (per l'Istat è la retribuzione media di chi ha, in Italia, 25-34 anni) a Milano servono, rispettivamente, 16 e 11 annualità di stipendio. Ma poco più di 2 se la stessa metratura la si cerca a Genova, Lecce o Perugia.

È l'Italia polifonica sul fronte dei prezzi per giovani in cerca di acquisto della prima casa. A scattare la fotografia è Tecnocasa, che - per il Sole 24Ore - ha elaborato una rilevazione sui prezzi al mq dei bilocali e quante buste paga servono a un single o a una giovane coppia per acquistare la prima casa, scegliendo un campione di città grandi e medie. Ma anche dove si spende meno, premono la disoccupazione giovanile, i contratti precari e discontinui. È su questa Italia che sinora ha contato solo sul soccorso delle eredità di nonni e genitori che vorrebbero incidere le misure del Governo Draghi - appena varate con il decreto Sostegni-bis - per sostenere l'acquisto della prima casa degli under-36 con limitato Isee.

Le rilevazioni

Se in vetta c'è - manco a dirlo - Milano, poco dietro sono Roma (per centro e semicentro, rispettivamente, 13 e 7,6 annualità richieste) e Venezia (11,5 e 9,6 annualità). Tra i centri che non superano le 3 annualità per l'acquisto di un bilocale in città, non solo Comuni del Sud, come Messina e Palermo, ma anche Trieste, Livorno e Brescia.

«Gli acquirenti tra 18 e 34 anni - spiega Fabiana Megliola, responsabile Ufficio studi di Tecnocasa - compongono il 28,5% del totale, in leggera crescita dal 27,1% di un anno fa. Tra le grandi città italiane è Milano quella che presenta la percentuale più alta di acquirenti under 34 arrivando al 39,1% del totale. Anche Bologna e Torino spiccano per acquirenti giovani, con percentuali rispettivamente al 35,8% ed al 32,4%. A seguire troviamo Genova, Verona, Roma, Bari e Firenze con percentuali comprese tra il 30% ed il 24%. In coda ci sono Napoli e Palermo, dove l'acquisto da parte di under 34 si ferma al 23,5 per cento».

Non è tanto una differenza Nord-Sud quella che prevale, spiega ancora Megliola «È più un divario tra città



Domanda in aumento

Nonostante le difficoltà economiche, i giovani 18-34 anni che acquistano casa sono quasi il 30% degli acquirenti

LE NUOVE MISURE

La garanzia sui mutui

Gli under-36 anni possono accedere al fondo di garanzia che coprirà fino all'80% dei finanziamenti per un mutuo, se l'Isee è entro i 30mila euro.

Esenzioni e credito fiscali

Sono anche esenti da imposte di registro, ipotecaria e catastale gli atti di acquisto (tranne che per alcune categorie di immobili). È riconosciuto un credito d'imposta pari all'Iva corrisposta per l'acquisto della casa.

universitarie e non. E come rileva la nostra rete commerciale la gran parte delle compravendite è fortemente sostenuta dalle famiglie. Sono i genitori che acquistano, totalmente o assieme a una quota di mutuo, la casa ai figli. I genitori godono ancora di una quota consistente di risparmio privato, ci sono le liquidazioni di padri in pensione che hanno avuto una continuità lavorativa e ci sono le eredità dei nonni».

«Il risparmio privato e quello precauzionale cresciuto con il lockdown - ha spiegato Luca Dondi, ad di Nomisma - stanno favorendo il ritorno all'acquisto sia in città (sta rallentando sui piccoli centri) sia in località turistiche».

Come riporta Idealista nel suo ultimo report, le città concentrano il 35,6% delle ricerche di case, rispetto al 30,9% del 2020. Oltre 6 ricerche su 10 sono su Milano.

Gli incentivi agli under-36

Confermati - in base all'ultima bozza del decreto Sostegni-bis dopo l'approvazione da parte del Consiglio dei Ministri - gli incentivi per gli under-36.

I giovani che non hanno compiuto 36 anni possono accedere al fondo di garanzia dello Stato per l'acquisto della prima casa (rifiutato per 290 mi-

lioni nel 2021) che coprirà fino all'80% dei finanziamenti richiesti per l'acquisto di un mutuo, se in possesso di un Isee non superiore a 30mila euro, con scadenza fissata a giugno 2022 per presentare la domanda. Inoltre gli atti di acquisto di "prime case" di abitazione - ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 - e gli atti traslativi o costitutivi di nuda proprietà, usufrutto, uso e dell'abitazione sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale sempre se stipulati da under 36 con un Isee non superiore a 30mila euro annui. È riconosciuto anche un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta per l'acquisto della casa.

«Queste norme, assieme al superbonus 110% già in vigore - ha aggiunto Dondi - sono immediatamente attivabili e daranno impulso al mercato anche per una fascia di popolazione che faticava ad accedere. Ma l'incentivo agli under-36 mi pare una misura un po' "vecchia" rispetto alle abitudini dei giovani. Pensata più sulla propensione all'acquisto dei genitori che dei figli. Parliamo di una fascia di età molto più mobile, sia per studio che per lavoro. Molto più utile, a mio avviso, una politica di qualità per l'affitto».

La fotografia dei principali centri

Prezzi al mq per un bilocale di 55 mq. In euro



Reddito Istat - Retribuzioni contrattuali annue lorde di cassa per dipendenti al netto dei dirigenti (Anno 2020)
http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSC_RETRCONTRIC
 Tipologie immobiliare considerata "medio usato"
 ND=Non disponibile

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

© RIPRODUZIONE RISERVATA