

Cresce la domanda di abitazioni Slalom tra aiuti, bonus e mutui

Fisco e mercato. Online le domande di prestiti prima casa sono il 68% mentre l'erogato si ferma al 57%
Attese positive sulle vendite, ma molto dipende dal pacchetto giovani e dagli acquisti per investimento

Pagina a cura di
Cristiano Dell'Oste
Michela Finizio

Oggi il 68% delle richieste di mutuo su internet riguarda l'acquisto della prima casa. Una percentuale raddoppiata rispetto al 34% del terzo trimestre 2019, prima della pandemia. I dati raccolti dal portale Mutuonline - aggiornati al 31 agosto - certificano la crescente "voglia di casa" da parte degli italiani, ma anche la difficoltà di trovare una risposta completa sul mercato: il peso della prima casa sulle erogazioni - pur nel contesto di un aumento dei finanziamenti - resta infatti di una decina di punti inferiore rispetto a quello della domanda.

I trend delle ricerche online è uno dei segnali più interessanti del dinamismo del mercato immobiliare in vista dell'ultimo trimestre dell'anno. Anche il più recente sondaggio congiunturale di Bankitalia, condotto a giugno e luglio tra 1.200 agenti immobiliari, ha rilevato «aspettative favorevoli per la prima volta negli ultimi due anni».

Ma per vedere se tutto ciò si tradurrà davvero in un maggior numero di acquisti di prime case bisognerà attendere i prossimi mesi. E valutare tra l'altro l'impatto dell'operazione "casa ai giovani" lanciata dal Governo con il decreto Sostegni-bis e la reazione del sistema bancario. Fino al 30 giugno 2022, infatti, gli under 36 potranno contare su due misure:

- l'aumento della garanzia statale sul mutuo per chi riesce a ottenere un *loan to value* superiore all'80 per cento;
- l'esenzione dalle imposte sull'acquisto della casa (registro e ipocatastali), mentre l'Iva andrà versata ma sarà recuperabile).

La variabile fiscale

Le novità sono in vigore dallo scorso 26 maggio e servirà tempo per vederne l'effetto sui rogiti. Le banche hanno appena messo a punto le offerte con i prestiti al 100% e, comunque, tra la ricerca dell'immobile e la firma dell'atto il passaggio non è immediato. Già ora, però, si vede un rafforzamento della domanda di mutui prima casa da parte dei giovani tra i 26 e i 35 anni (da cui arriva il 46% delle richieste).

Quanto la variabile dei finanziamenti sia importante lo dicono anche i dati dell'ufficio studi di Tecnocasa: quest'anno il 61,2% delle operazioni per l'acquisto di abitazione principale è accompagnato da un mutuo, rispetto al 57,5% del 2019. È un fatto, comunque, che la domanda di prima casa resta condizionata anche dalla situazione economica, e in particolare dal lavoro, soprattutto per i giovani. Dai lavoratori atipici, ad esempio, arriva il 7,2% delle richieste, ma il peso in termini di erogato - sempre secondo Mutuonline - supera di poco l'un per cento. È meno volatile, invece, la domanda che arriva dalla grande liquidità in circolazione e che si traduce in acquisti di case per sostituzione o per investimento.

Insomma, l'andamento del mercato nei prossimi mesi sarà il risultato dell'azione combinata di queste diverse forze.

Senza dimenticare un'altra, sempre di natura fiscale, che può influenzare in modo consistente i costi legati all'acquisto: la vecchia agevolazione "prima casa". Secondo i dati del Consiglio nazionale del Notariato, nel 2020 le compravendite agevolate sono state 365.897, che corrispondono ai due terzi dei rogiti residenziali (una quota tutto sommato invariata rispetto all'anno pre-pandemia).

Ad esempio, su un'abitazione con una rendita catastale di 488,92 euro (la media nazionale) l'agevolazione "prima casa" riduce l'imposta di registro da 5.544 a 1.129 euro, con un risparmio di 4.415 euro. E in caso di mutuo si aggiunge anche il risparmio sull'imposta sostitutiva (che passa dal 2% allo 0,25%).

Quanto vale il bonus

Che quello sull'acquisto della "prima casa" sia un bonus pesante, lo dimostrano anche le ultime stime del «Rapporto annuale sulle spese fiscali»: la sola riduzione dell'imposta di registro vale 2,02 miliardi all'anno, cui si aggiungono 489 milioni di ipocatastali.

Per chi compra dal costruttore, poi, lo sconto è ancora più rilevante.

te, perché l'Iva sul prezzo d'acquisto scende dal 10 al 4%: su 200mila euro, significa pagarne 8mila anziché 20mila.

Il guaio è che i criteri per ottenere questa agevolazione sono complessi e spesso oggetto di interpretazioni contrastanti tra giudici ed Entrate (si veda la pagina a fianco). Se però l'acquirente riesce a rientrare nei requisiti, potrebbe anche usare l'agevolazione per acquistare un immobile da destinare alla locazione.

Sempre secondo i Dati statistici notarili 2020, il 36% di chi sfrutta il bonus ha più di 45 anni.

Al di là dell'inquadramento fiscale, la composizione della domanda risente anche di fattori geografici, come si vede dagli ultimi dati di Nomisma sui 26 centri maggiori. Se a Milano, Firenze e Venezia gli acquisti per investimento sono rimasti nell'ordine del 20% sul totale anche nel 2020 con la pandemia, a Livorno invece le prime case per abitazione fanno oltre il 90% del mercato.

E anche nelle altre città, dove non ci sono spinte turistiche che offrono rendimenti immediati, la prima casa copre, in genere, tra il 70 e l'80 per cento di tutte le operazioni.

I DATI DEL NOTARIATO

A dicembre più rogiti prima casa

È a dicembre e a luglio che si stipulano più rogiti agevolati come "prima casa". Emerge dai dati del Notariato sugli acquisti di abitazioni agevolati nel 2020, ed è in linea con le statistiche dal 2016 in poi. Sotto le luci dell'albero di Natale si conclude in media il 10% degli atti di tutto l'anno, un picco simile a quello che si registra a luglio, poco prima della pausa di agosto. Con la prima casa non si comprano solo intere abitazioni, ma anche i diritti di nuda proprietà e usufrutto: una formula spesso usata per intestare immobili ai giovani. Non a caso, il 37% degli acquirenti di nuda proprietà hanno meno di 36 anni, mentre il 62% di chi compra l'usufrutto ha più di 55 anni.

I numeri

MUTUI PRIMA CASA, IL GAP TRA LE RICHIESTE E IL MERCATO

L'andamento dell'incidenza dei mutui per l'acquisto della prima casa, richiesti ed erogati, sul totale (gennaio 2017 - agosto 2021)



MUTUI PRIMA CASA, L'IDENTIKIT

La suddivisione dei mutui richiesti ed erogati per l'acquisto della prima casa nel terzo trimestre 2021

In base al loan to value

Incidenza % in base al rapporto tra importo finanziato e valore dell'abitazione

RICHIESTE	EROGAZIONI
>80%	44,0
71-80%	29,3
61-70%	10,0
51-60%	4,6
41-50%	7,4
31-40%	2,9
<30%	1,8

In base all'età media

Incidenza % in base all'età media del titolare del contratto

RICHIESTE	EROGAZIONI
>56 anni	5,0
46-55 anni	14,2
36-45 anni	26,7
26-35 anni	46,0
<25 anni	8,1

In base alla professione

Incidenza % per tipologia di professione del titolare del contratto

RICHIESTE	EROGAZIONI
Pensionato	1,7
Libero profess.	2,6
Lav. atipico	7,2
Lav. autonomo	10,0
Tempo indeter.	78,4

Fonte: MutuiOnline, dati aggiornati al 31 agosto 2021

LA MOTIVAZIONE ALL'ACQUISTO, CITTÀ PER CITTÀ

L'incidenza, sul totale delle compravendite effettuate nel 2020 (=100), degli acquisti per prima casa o sostituzione, seconda casa e investimento

LEGGENDA INVESTIMENTO: ■ 0-5 ■ 5,1-10 ■ 10,1-15 ■ 15,1-20 ■ >20,1

	PRIMA CASA	SECONDA CASA	INVESTIMENTO
Grandi città	Bari	75,0	10,8
	Bologna	74,2	9,7
	Cagliari	75,5	15,5
	Catania	73,9	10,0
	Firenze	73,1	6,6
	Genova	83,4	11,0
	Milano	69,6	9,5
	Napoli	75,3	10,4
	Padova	71,6	12,4
	Palermo	66,3	16,0
	Roma	82,4	7,5
	Torino	74,2	10,8
	Venezia c	50,0	30,9
Venezia t	79,5	6,0	
Media 13	73,1	11,9	
Città intermedie	Ancona	71,0	7,1
	Bergamo	79,1	6,9
	Brescia	80,0	9,0
	Livorno	90,7	6,2
	Messina	71,1	12,6
	Modena	71,7	8,9
	Novara	71,9	10,6
	Parma	79,9	5,3
	Perugia	73,6	10,0
	Salerno	77,9	7,6
	Taranto	80,7	9,6
	Trieste	67,5	11,7
	Verona	76,9	7,5
Media 13	76,3	8,7	

Fonte: Nomisma, ultima indagine condotta presso le agenzie immobiliari

OnBeauty

by COSMOPROF
WORLDWIDE BOLOGNA

9 - 13 SETTEMBRE 2021
BOLOGNA,
QUARTIERE FIERISTICO

SUPPLY CHAIN, RETAIL
9 - 10 SETTEMBRE 2021

GREEN & ORGANIC
9 - 12 SETTEMBRE 2021

PROFESSIONAL HAIR,
BEAUTY SALON & SPA, NAIL
11 - 13 SETTEMBRE 2021

Cosmoprof Worldwide Bologna presenta **OnBeauty**, il primo ma fondamentale evento in presenza per rilanciare l'attività, favorire il networking e dare vita a nuove opportunità di business.

L'INDUSTRIA COSMETICA RIPARTE DA BOLOGNA

Onbeautybycosmoprof.com

ORGANIZZATO DA
Bologna Cosmoprof S.p.A.
Milano
T +39 02 761 420
F +39 02 761 006
info@cosmoprof.it

COMPANY OF
Bologna Fiere

IN COLLABORAZIONE CON
COSMOMETICA ITALIA

CON IL SUPPORTO DI
ITA

IN CONTEMPORANEA CON
COSMOPARMA
AZIONI | valori | salute | sana