

Anche quest'anno è stato pubblicato il **Rapporto Dati Statistici Notarili** relativo agli atti di compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società che confronta l'andamento delle stipule tra il primo e il secondo semestre 2018. Concentrerò la mia attenzione sugli atti che coinvolgono il settore immobiliare, in una fase in cui attraverso nuovi progetti (student housing, social housing e senior housing per citarne alcuni) si sta cercando di dare un rinnovato impulso al settore. A far da traino è sempre Milano, alla quale si stanno gradualmente affiancando le città di Roma, Firenze e Venezia. Dalla rilevazione sull'attività notarile condotta in modalità informatica sono emersi i seguenti dati.

## COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

I dati si riferiscono alle transazioni immobiliari indipendentemente dal fatto che attraverso l'atto notarile sia trasferita una quota pari o superiore al 50 % della proprietà. Dati in crescita per quanto attiene il numero delle transazioni nel settore immobiliare nel 2018. Aumentano infatti del 6,25% le compravendite di immobili di qualsiasi genere rispetto al 2017: 920.513 nel 2018 comprensive di terreni, nuda proprietà, usufrutto, ecc. contro 862.939 dell'anno precedente. Le compravendite di fabbricati sono state 696.808. Per contro è in diminuzione il valore medio delle cessioni di fabbricati passato da eur 126.000 nel 2017 ad eur 120.075 nel 2018. Sono state dunque confermate le previsioni degli analisti che per il 2018 prevedevano quotazioni ancora in calo (valore medio 2016 eur 148.000; 2017 eur 126.000). Fanno eccezione i centri maggiori (Milano, Roma, Venezia, Firenze e Bologna).

**La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia trainata da Milano**, ma anche da zone periferiche di forte interesse turistico, come ad esempio Como e i comuni limitrofi di Cernobbio, Moltrasio e Carate Urio. Continua il trend positivo dell'Abruzzo con un +7,13% del II semestre 2018 rispetto al I semestre (unica Regione dove le compravendite nel 2017 ebbero un calo -4,56% rispetto al 2016), e che ha fatto registrare un +10,21%, tra il I semestre 2017 e il I semestre 2018, segno che probabilmente gli effetti negativi del sisma sull'economia si sono finalmente attenuati.

## MUTUI

Nel 2018 il capitale complessivo erogato dagli Istituti di Credito per finanziamenti ipotecari ha superato i **65 miliardi di euro**. Prevalgono i finanziamenti di importo fino a 100.000 euro (35% sul totale) ma è significativo l'aumento nel secondo semestre dei mutui di importo compreso tra i 150.000 ed i 300.000 euro (circa +7% in media). In relazione al genere ed all'età, le operazioni di finanziamento continuano a concentrarsi sulla popolazione di età compresa tra i 18 ed i 45 anni, con una prevalenza del genere maschile rispetto a quello femminile. Il dato non sorprende se consideriamo i percettori di reddito e le politiche delle banche in relazione l'età della parte mutuataria. **Oltre la metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con le agevolazioni prima casa**, nel II semestre 2018 su 292.583 fabbricati abitativi per 179.012 è stata chiesta l'agevolazione prima casa, confermando il trend degli anni precedenti. La prima casa viene maggiormente richiesta nella fascia di età 18-35, mentre vi è sostanzialmente parità nell'acquisto tra uomini e donne. Nella fattispecie degli immobili residenziali finanziati con mutui ipotecari, è utile sottolineare come per il 62,4% si tratti di immobili usati e con uno stato manutentivo interno definito dalle statistiche di settore come mediocre.

## DONAZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

La donazione spesso rappresenta il mezzo per anticipare il passaggio generazionale della ricchezza. La fascia d'età beneficiaria delle donazioni continua ad essere quella ricompresa tra i 18 anni e i 55 anni. **Nelle donazioni immobiliari l'oggetto di gran lunga più ricorrente è l'abitazione** che, insieme al fabbricato in genere (capannoni, negozi, ecc.) costituiscono il 53% del totale (72.525 nel

2018). Stabile il numero di donazioni che si riferiscono ai terreni agricoli (circa il 14%, pari a 19.185 nel 2018), così come rimane molto diffusa la donazione della sola nuda proprietà, utilizzata come strumento di pianificazione familiare grazie anche al fatto che nessun carico fiscale grava sul donatario. Nessuna novità nella distribuzione territoriale che vede concentrarsi al Sud quasi il 50% delle donazioni di immobili, seguita dal Nord, Centro ed Isole. Poche le differenze di genere nelle donazioni immobiliari: **una curiosità risiede nel fatto** che quando si dona un diritto parziario (nuda proprietà o usufrutto) le donne prevalgono, mentre spicca la prevalenza maschile nelle donazioni di terreni agricoli ed in modo minore, ma comunque con una prevalenza dei maschi, in quelle di terreni edificabili.