

# La corsa dei giovani ai mutui con la garanzia dello Stato

PIETRO SACCO  
Milano

La garanzia pubblica sui mutui per i giovani rafforzata a maggio attraverso il decreto Sostegni Bis sta dando i suoi risultati. La Consap, la concessionaria dei servizi assicurativi dello Stato controllata dal ministero dell'Economia, interpellata dal *Sole 24 Ore* qualche giorno fa ha comunicato i dati per il 2021, aggiornati al 13 dicembre, che mostrano un balzo dei giovani che hanno chiesto un mutuo con la garanzia pubblica: le erogazioni di mutui prima casa garantiti per chi ha meno di 36 anni sono state 46.147, quasi il doppio rispetto ai livelli del 2020.

La grande novità introdotta a maggio è stata l'innalzamento della garanzia pubblica tramite il Fondo Prima Casa che si può ottenere sulla quota di capitale del mutuo, portata dal 50% all'80% per i cittadini che hanno meno di 36 anni. La garanzia rafforzata, in vigore fino a giugno 2022, non è per tutti: vale solo per mutui non superiori ai 250mila euro, non si applica per l'acquisto di immobili di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9) o più grandi di 240 metri quadri. Per avere la copertura pubblica all'80% i giovani non devono avere un indicatore Isee superiore ai 40mila euro. Un altro vantaggio importante introdotto dalla legge è l'esenzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, con quest'ultima che è particolarmente

pesante, perché ammonta al 2% del valore catastale dell'immobile. Le banche si sono attrezzate per offrire prodotti capaci di sfruttare questa possibilità, che per l'istituto di credito è vantaggiosa, dal momento che riduce il rischio (e i relativi costi) sui prestiti immobiliari ai giovani. Ha iniziato Intesa Sanpaolo, già a fine luglio, seguita poi da Crédit Agricole, quindi dal gruppo Bper (a ottobre) e, il mese scorso dal Banco Bpm. L'osservatorio di MutuiSupermarket.it, portale tra i più utilizzati servizi di comparazione delle offerte di mutui online, registra una forte crescita delle richieste di mutui di cittadini con meno di 36 anni nella seconda parte di quest'anno. A gennaio rappresentavano il 38% delle domande, a novembre hanno raggiunto il 56%. Il problema di questi giovani, emerge dai dati raccolti da MutuiSupermarket, è che spesso non hanno i capitali di partenza necessari a ottenere un mutuo secondo i criteri tradizionali: gli manca, cioè, quel 20% del prezzo dell'immobile che le banche tradizionalmente non concedono, dal momento che in genere finanziano fino all'80% del costo dell'acquisto.

Complice anche la corsa dei prezzi delle case, la quota di giovani che hanno chiesto finanziamenti con un "loan to value", cioè rapporto tra il mutuo e il prezzo dell'immobile, superiore all'80% è passata dal 30% di gennaio al 74% di novembre. In

media, spiegano da MutuiSupermarket sulla base delle istruttorie avviate negli ultimi mesi per ottenere i prestiti, il giovane "tipo" che si è affacciato al mercato immobiliare negli ultimi mesi ha 30 anni, è un uomo (le donne sono il 38%) e chiede il mutuo da solo (hanno un solo richiedente l'80% delle domande). La richiesta media di mutuo è di 138mila euro, valore che copre il 92% del prezzo della casa da acquistare (che è in media di 150mila euro). La rata media proposta dalle banche per un mutuo di questo tipo su 30 anni, con la garanzia pubblica, è di 530 euro al mese, con tassi attorno all'1%. Il rapporto tra rata e reddito mensile è del 24,5%, sotto al 30% considerato di norma la soglia di rischio da non superare.

## IMMOBILIARE

Forte crescita delle domande di chi ha meno di 36 anni, dopo l'aumento dello "scudo" di Consap all'80%. In molti casi ciò che manca è il capitale di partenza: il rapporto medio tra prestito e valore della casa è del 92%

**Il mercato immobiliare in Italia**

**-15%**

Il calo del prezzo medio delle case in Italia tra il 2010 e il 2020. La media Ue segna invece un aumento del 26%

**+4,2%**

L'aumento medio annuo dei prezzi delle case registrato dall'Istat per il terzo trimestre del 2021

**+6,5%**

L'aumento del prezzo degli affitti in Italia tra il 2010 e il 2020. Nell'Ue l'aumento degli affitti è stato del 14%





Annunci immobiliari in una città del Nord Italia: il mercato è in grande fermento

