



📅 Domenica 20 Maggio 2018, 14:05

MUTUI: L'ACCESSO AL CREDITO PER I GIOVANI

Il problema dell'accesso al credito per i giovani

Le erogazioni di mutui nel corso del 2017 sono aumentate del 17%, tuttavia il mancato accesso al credito rappresenta ancora una vera e propria porta blindata che ostacola l'acquisto di un'abitazione, soprattutto per i giovani. Questo fatto è causato da due elementi che si intrecciano l'uno con l'altro e si alimentano a vicenda. Innanzitutto l'acquisto di una casa a debito risulta essere un'operazione finanziaria a lungo termine che si tende a evitare se non si hanno **garanzie** di stabilità occupazionale ed economica.

Dall'altro le banche richiedono coperture finanziarie per l'erogazione del mutuo e fissano requisiti abbastanza stringenti da questo punto di vista. Il risultato è la concessione di un minor numero di finanziamenti, soprattutto nei confronti dei giovani. Nonostante un quarto delle richieste di mutuo venga presentato dagli under 30, soltanto il 16% riesce a un finanziamento per l'acquisto dell'abitazione. Anche con questi dati, questo settore del mercato immobiliare e finanziario risulta essere attivo: infatti nel 2017 in Italia il numero dei mutui ipotecari stipulati ha superato i 200.000 contratti.

In alternativa al mutuo i giovani hanno a disposizione altre strade. Ad esempio è possibile mettere in pratica una soluzione di comodato d'uso nel caso in cui i genitori oppure alcuni parenti possano fornirgli l'immobile nel quale andare ad abitare. In questo caso il concessore può ridurre della metà l'importo di imposte come Imu e Tasi da versare all'Erario. Un'altra soluzione è rappresentata dal leasing abitativo nel caso in cui si abbia un reddito che non supera complessivamente i 55.000 euro. I beneficiari di questa misura non devono essere titolari di diritti su altre abitazioni e stipulare un contratto di locazione finanziaria su un immobile che venga registrato come prima casa. Inoltre i requisiti precedono che la sottoscrizione dell'accordo debba avvenire entro un anno dalla consegna, tuttavia l'immobile in questione può essere anche da costruire.

Gli under 35 possono detrarre al 19% il prezzo del riscatto fino a 20.000 euro e i canoni di leasing fino a 8.000 euro l'anno. Per superare l'ostacolo della mancata erogazione esistono varie strategie: innanzitutto bisogna rivolgersi a più istituti di credito. Infatti le diverse banche hanno strategie commerciali differenti in quanto le direzioni fissano budget variegati. In secondo luogo si può fare riferimento ad alcuni broker che propongono un catalogo online all'interno del quale le proposte di mutuo offerte da diverse banche vengono ordinate per Taeg. In questo modo è possibile conoscere quali siano gli istituti di credito che offrono le migliori condizioni in quanto il tasso annuo effettivo globale determina quale sia il costo effettivo di un **mutuo**.

Tra i broker si trovano anche **mediatori creditizi** online che hanno stretto rapporti di partnership con più banche: in questo caso occorre verificare che si tratti di organizzazioni realmente indipendenti (in grado di consigliare in maniera efficace il consumatore) e valutare il costo dell'intermediazione. Al tempo stesso occorre tenere a mente che non è obbligatorio avere un conto corrente presso una banca con la quale si è sottoscritto il mutuo. Infine è bene valutare la durata del mutuo, il tasso applicato (fisso, variabile, misto) e gli altri termini tecnici. Un mutuo di lunga durata consente di avere rate più basse, tuttavia in questo caso gli utenti devono versare maggiori interessi. In genere un mutuo a tasso fisso



risulta essere più caro del variabile a causa dell'attuale congiuntura economica, comunque bisogna considerare quali siano le proprie priorità. Infatti un tasso fisso consente una maggiore sicurezza su quale sia l'importo della rata da pagare, mentre un tasso variabile può consentire risparmi ma può anche portare a un incremento dei versamenti se i tassi di interesse crescono.

Che cosa sono i mutui con garanzia pubblica e al 100% del valore

Per aiutare i giovani nel superare la porta blindata della **restrizione del credito** è intervenuto persino lo Stato adottando diversi provvedimenti legislativi. Infatti nel 2014 è stato istituito un fondo pubblico finalizzato a rendere più facile per gli under 35 l'accesso al mutuo bancario. In questo modo l'istituto di credito che eroga il finanziamento ottiene le **garanzie economiche richieste direttamente dallo Stato** e non dal titolare del mutuo stesso. Di conseguenza l'iter per ottenere il via libera dalla banca risulta essere notevolmente semplificato, anche se i giovani in questione non hanno un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

La copertura attraverso il fondo pubblico è stato **prorogato per l'intero 2018** e viene previsto un finanziamento che copra l'intero **valore dell'immobile**, non solo l'ordinario 80% come determinato dalle linee guida di Bankitalia. Proprio per questo motivo si parla di **mutui al 100%**. Bisogna tenere a mente che questa misura è stata pensata per le coppie, tuttavia è sufficiente che uno dei due partner abbia un'**età inferiore ai 35 anni** per poter accedere a questa agevolazione. In alternativa il fondo pubblico viene messo a disposizione delle **famiglie con un solo genitore** (single, separato, vedovo oppure divorziato) con figli minori a carico. In secondo luogo la copertura pubblica può essere richiesta per mutui ipotecari con un importo fino a **250.000 euro**.

L'abitazione da acquistare non deve essere di lusso e deve essere una **prima casa**, tuttavia il prestito può essere utilizzato anche per effettuare lavori per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'immobile oppure per interventi di ristrutturazione. Al tempo stesso non sono previsti vincoli e limitazioni per quanto riguarda il reddito dei richiedenti e la metratura dell'immobile da acquistare. La garanzia del fondo gestito da **Consap** è stata istituita attraverso il Decreto Interministeriale del 31 luglio 2014 e ha iniziato a operare durante l'anno successivo. Nel 2015 sono stati pochi i giovani, le famiglie svantaggiate e le coppie che hanno fatto domanda per accedere a questa agevolazione.

Solo nel 2016 si è registrato un aumento nel numero delle domande pervenute, fino ad arrivare nel corso dell'autunno 2017 a una media di 1.599 al mese. Per il triennio 2014-2017 l'importo dei mutui garantiti grazie al Fondo pubblico Prima Casa risulta essere pari a 670 milioni di euro. La cifra erogata arriva a 20 miliardi di euro se si considerano anche le integrazioni realizzate attraverso i contributi regionali e i finanziamenti pubblici. Oltre la metà delle domande presentate si concentra nel Nord Italia (66%), mentre il Centro e il Sud Italia sono presenti rispettivamente al 15% e al 18%. Il valore medio degli immobili oggetto dei mutui va dai 100.000 ai 150.000 euro. Inoltre si rileva come il 27% dei richiedenti sia nato all'estero.

Come accedere al Fondo di garanzia Prima Casa

Per accedere al Fondo di garanzia Prima Casa i genitori single con figli minori e i giovani under 35 devono presentare direttamente all'istituto di credito prescelto la domanda di copertura pubblica insieme alla richiesta del mutuo. Il **modulo** si può reperire presso la banca, in uno degli uffici **Consap** oppure si può scaricare direttamente dal sito internet **Consap** o da quello del Ministero dell'Economia. Bisogna allegare alla documentazione la **copia della propria carta d'identità** in corso di validità e, per gli stranieri, il permesso. Invece non occorre allegare la dichiarazione dei redditi o l'ISEE. A questo punto la banca trasmette a **Consap** la documentazione richiesta per l'attivazione dell'iter di copertura pubblica.

Un aspetto da tenere in considerazione riguarda il fatto che non tutti gli istituti bancari in Italia hanno aderito al programma. Di conseguenza si deve verificare sul sito web **Consap** quali siano gli istituti di credito presso i quali fare domanda. Al momento il numero degli istituti aderenti ammonta a 174 tra intermediari finanziari e banche. Entro 20 giorni la concessionaria dei servizi assicurativi pubblica comunica alla banca se il richiedente possiede i requisiti necessari per rientrare nella misura e se è stato ammesso alla garanzia. Quindi, nei 90 giorni successivi, l'istituto bancario comunica a **Consap** se il mutuo non è stato erogato oppure se ne è stato effettuato il perfezionamento. Infatti bisogna sottolineare come l'istituto di credito abbia la facoltà di ricorrere o meno alla garanzia pubblica rappresentata dal fondo e che possa concedere a propria discrezione il mutuo anche se il prestito richiesto viene coperto dallo Stato. La mancata erogazione del mutuo ha come effetto quello di far decadere la garanzia, quindi il giovane o il genitore single deve presentare una nuova domanda presso un'altra banca e attendere il nuovo svolgimento dell'iter.

Vantaggi dei mutui con garanzia pubblica e al 100% del valore

I mutui con garanzia pubblica e al 100% del valore consentono numerosi vantaggi, non soltanto quello di rendere più facile e semplice poter comprare casa. Infatti il prestito erogato viene abbinato all'applicazione di **interessi calmierati sul finanziamento**. Proprio per questo motivo gli interessi non superano mai il valore rappresentato dal Taegm, cioè del tasso effettivo globale medio. Questo dato viene determinato in base alle leggi antiusura e viene fissati dal Ministero dell'Economia con una cadenza periodica di tre mesi.

Ad esempio a gennaio 2018 il Mutuo Bancadinamica di Bancadinamica per un immobile dal valore sul mercato pari a 250.000 euro, con tasso variabile e con una durata di 25 anni

Link al Sito Web

prevedeva l'applicazione del Taeg 1,11% e il versamento di una rata mensile di 566,87 euro. Invece il mutuo di UBI Banca a tasso fisso prevede come condizioni un Taeg al 2,18% e una rata mensile di 635,78 euro. Al tempo stesso l'agevolazione del Fondo di garanzia Prima Casa è stata affiancata da altri bonus fiscali all'interno della Legge di Stabilità.

Si tratta sempre di misure finalizzate a incentivare il mercato immobiliare che, nonostante l'aumento delle transazioni immobiliari, risulta avere ancora uno sviluppo limitato. Al tempo stesso nel marzo 2017 è stato firmato un accordo per **tutelare le categorie di acquirenti più svantaggiate** sul mercato immobiliare. Le parti della negoziazione sono l'Abi (Associazione Banche Italiane) e le Associazioni dei consumatori. La misura messa in atto consiste nella sospensione della quota di capitale del mutuo a richiesta del titolare del finanziamento e che viene attivato quando si registrano condizioni particolari. Tra queste si ricordano handicap grave, perdita dell'occupazione, decesso oppure riduzione o sospensione dell'orario di lavoro del mutuatario.

[Mutuo, come calcolare il TEG e verificare il tasso di usura](#)