

Boom dei mutui casa agli under 36

Finanziamenti

I giovani trainano il mercato grazie alla garanzia statale prevista dal Dl Sostegni bis

Nel 2021 oltre 46mila prestiti agevolati: il 66% di quelli erogati dal Fondo prima casa

I giovani under 36, che spesso hanno avuto difficoltà di accesso ai finanziamenti per acquistare la prima casa, sono il traino per il mercato dei mutui: se rappresentavano il 28% del totale nel 2020, oggi sono al 49%. Le banche si sono attrezzate per recepire quanto previsto dal decreto "Sostegni bis" che ha ampliato la platea dei giovani bancabili con la garanzia statale. Al 13 dicembre i mutui agevolati da parte di under 36 erano 46.147: il 66% dei mutui erogati con il "Fondo garanzia mutui prima casa" e il doppio di quelli agevolati nel 2020. **Lops** — a pag. 3

Mutui, la carica dei giovani: una domanda su due è under 36

Credito. Dopo il decreto Sostegni bis, che ha ampliato la garanzia **Consap**, boom di finanziamenti-casa per i più giovani: a loro erogati 46mila mutui nel 2021, pari al 66% del totale coperto dal Fondo

IL BOOM

Secondo i dati di MutuiOnline, la quota di nuovi mutui per gli "under 36" è salita dal 28% del 2020 al 49%

PIÙ FONDI NEL 2022

La legge di bilancio prevede la proroga al 31 dicembre 2022 di questo sostegno: stanziati 242 milioni
Vito Lops

Sono i giovani a trainare in questo momento il mercato dei mutui. Una categoria, quella under 36, che spesso ha avuto difficoltà di accesso ai finanziamenti per l'acquisto della casa, in quanto statisticamente meno provvista di garanzie sufficienti da esibire in banca per superare l'ostacolo dell'istruttoria. E invece i nuovi numeri indicano che ormai una domanda su due di mutui richiesti online arriva proprio dai giovani. E non è un caso che questa tendenza stia trovando vigore proprio negli ultimi mesi, da quando i principali istituti di credito si sono attrezzati per recepire quanto previsto dal decreto "Sostegni bis" di questa estate che ha difatti ampliato la platea dei bancabili estendendo la garanzia dello Stato (attraverso la **Consap**) dal 50% (oggi prevista per tutti i cittadini senza eccezioni) all'80% del prestito e cancel-

lando le imposte di registro e ipotecarie. Si tratta difatti di un "superbonus" per i giovani che intendono oggi chiedere un mutuo.

Rientrano in questo doppio benefit gli under 36 (anche le coppie di cui almeno uno dei due risponda al requisito anagrafico) con un reddito Isee inferiore ai 40mila euro. Il tutto relativo a mutui finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale per un importo massimo di 250mila euro.

Per questa categoria non è necessario avere un lavoro tanto che sono inclusi i disoccupati. Lo Stato si sostituisce al buon padre di famiglia al quale prima di questa norma spesso veniva chiesto dalle banche di firmare una fideiussione. La norma su questo punto non lascia spazio a dubbi dato che vieta alle banche che erogano "mutui **Consap**" di chiedere altre garanzie.

Gli ultimi dati **Consap** indicano che al 13 dicembre il numero di mutui agevolati erogati nel 2021 per i quali è stata richiesta la garanzia per gli under 36 è balzato a 46.147. Rappresentano il 66% del totale dei mutui erogati attraverso il "Fondo garanzia mutui prima casa" e sono quasi il doppio rispetto al totale dei mutui agevolati concessi nel 2020.

«È il segnale che tanti ragazzi si stanno spostando dall'affitto al mutuo andando a cogliere queste condizioni molto vantaggiose - spiega Vittorio Garone, dirigente responsabile dei fondi di solidarietà a sostegno di

Consap -. È una soluzione che viene incontro alle esigenze di tutti: le banche, grazie all'estensione della garanzia statale all'80%, sono più incentivate a concedere finanziamenti anche a soggetti dal basso merito creditizio e i giovani si trovano davanti una soluzione che sulla carta diventa più competitiva rispetto all'affitto».

La prova del nove del successo dell'iniziativa fortemente voluta dallo stesso presidente del Consiglio Mario Draghi arriva sul campo dai dati elaborati per Il Sole 24 Ore da MutuiOnline.it da cui emerge che gli "under 36" cubavano una fetta del mercato totale pari al 28% nel 2020 mentre nell'ultimo trimestre del 2021 sono balzati al 49%. Di questi, nell'85% dei casi si tratta di "mutui **Consap**". «Prima di questa azione del governo un giovane che voleva ottenere il mutuo si trovava di fronte a due opzioni: o chiedeva a un genitore di fargli da garante oppure sottoscriveva un'assicurazione che nei fatti faceva lievitare il tasso del mutuo e rischiava di tagliarlo fuori dai parametri rata/reddito chiesti dalla banca - spiega

Alessio Santarelli, direttore generale broking del gruppo MutuiOnline -. Oggi invece può accedere, senza ulteriori garanzie o polizze, potenzialmente anche a un mutuo al 100% a un tasso fisso anche intorno, nelle soluzioni più competitive, all'1%. Si tratta di un qualcosa che difficilmente potremo rivedere in futuro a questi livelli anche perché la prossima tendenza della banche centrali è proiettata verso un aumento dei tassi».

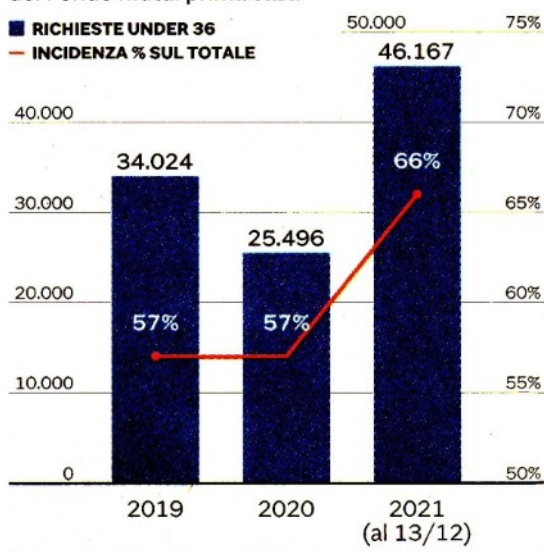
I dati indicano che la domanda sta facendo la sua parte. È così anche perché dopo una prima fase di reticenza da parte delle banche ora anche l'offerta è "sul pezzo" tanto che molti prodotti sono sul mercato a tassi inferiori a quelli massimi stabiliti dalla normativa, ovvero l'1,8% per il fisso e il 2,2% per il variabile. «Vuol dire che c'è competizione e c'è interesse da parte degli istituti di credito a rafforzare l'esposizione verso questa fascia di mercato» conclude Santarelli.

L'altra buona notizia è che nella legge di bilancio in approvazione è prevista la proroga dal 30 giugno al 31 dicembre 2022 di questa forma di sostegno. «Sono stati stanziati altri 242 milioni di euro per arricchire il Fondo garanzia mutui prima casa che si andranno ad aggiungere agli attuali 237. Quindi per il 2022 abbiamo a disposizione un plafond di quasi mezzo miliardo destinato sia ai mutui di tutti i cittadini, senza eccezioni di reddito ed età, nella forma di garanzia del 50% e sia agli under 36 con Isee inferiore a 40mila come garanzia all'80%. Il plafond è stato potenziato proprio perché ci aspettiamo un'ulteriore crescita delle domande. Proprio da parte degli under 36».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA CORSA DEL "MUTUO GIOVANI"

L'incidenza delle richieste "under 36" sul totale del Fondo mutui prima casa



Fonte: Consap

La fotografia del mercato con garanzia statale

LE OFFERTE DI MUTUI PER I GIOVANI

Mutuo acquisto prima casa*

BANCA	TASSO FISSO	RATA IN EURO	ISC TAEG	0%	1%	2%	3%	NOTE
Banco bpm Mutuo You Giovani Green Fondo garanzia prima casa	0,94% IRS 25A +0,65%	448,99	0,99	█				Mutuo giovani Consap
Crédit Agricole Italia offerta mutuo giovani	1% finito	452,25	1,23	█				Mutuo Draghi Con assicuraz. CPI
Intesa Sanpaolo Mutuo Giovani Fondo di garanzia	1,20% finito	463,19	1,26	█				Mutuo Draghi abbinabile alla variante Mutuo Green con sconto - 0,10%
Banco di Sardegna Mutuo con garanzia Tasso fisso	1,15% finito	460,44	1,28	█				Mutuo giovani Consap
Bper Banca Mutuo Giovani Fondo di garanzia fisso	1,15% finito	460,44	1,29	█				Mutuo Draghi Condizioni esclusive online
Banca Popolare Pugliese Prontomutuo Under 36	1,80% finito	497,02	1,92	█	█			Mutuo giovani Consap
Intesa Sanpaolo Mutuo Giovani	2,45% finito	535,32	2,63	█	█	█		Mutuo Standard riservato Under 36

(*) Tasso fisso - Importo mutuo 120.000 € - Valore immobile 120.000 € (LOAN TO VALUE: 100%) - Durata mutuo 25 anni - immobile in classe energetica >B. Fonte: MutuiOnline