



Immobili Mutui prima casa, garanzia decisiva per giovani e famiglie

Il 20% dei prestiti chiuso grazie all'aiuto statale: 225mila stipule dal 2021. Poche offerte in banca. La manovra allarga la platea

Camilla Colombo e Michela Finizio — a pag. 2-3



19%
Spinta al mercato

Incidenza Fondo prima casa
Mutui garantiti da Consap sul totale di quelli siglati con ipoteca nel primo trimestre 2023

80%
Per gli under 36

La garanzia potenziata
Questa copertura sulla quota capitale rende più facile ottenere mutui per il 100% del valore

0,25%
I default

Garanzie escusse sul totale
Quota di finanziamenti «coperti» dal Fondo per inadempienza del mutuatario al 31 dicembre 2023

Prima casa, le garanzie sui mutui sostengono le erogazioni in calo

Credito. In tre anni 225mila stipule con il fondo Consap. Dati in diminuzione dopo il picco 2022, ma la copertura resta determinante per giovani e famiglie

A cura di

Camilla Colombo
Michela Finizio

Un mutuo su quattro nel 2022 è stato stipulato grazie alla garanzia dello Stato concessa dal Fondo mutui prima casa. In tutto 109.048 erogazioni con “copertura” pubblica, su un totale di 420.126 finanziamenti rilevati da Istat e Nota-

riato con iscrizione di ipoteca per l'acquisto di unità immobiliari. In pratica il 25% del totale. Un'incidenza che è scesa intorno al 19% nel primo trimestre 2023, con una contrazione più forte verso fine anno, mantenendo però un

ruolo cruciale nell'accesso al credito di giovani e famiglie in difficoltà in un contesto di tassi di interesse in rialzo.

Platea più ampia
Nonostante la frenata nel 2023, i risul-



tati del fondo di garanzia gestito da Consap (225mila stipule concesse negli ultimi tre anni) hanno spinto il Governo ad allargare la platea dei potenziali beneficiari con l'ultima legge di Bilancio, assegnando allo strumento ulteriori 282 milioni per il 2024. «Il Fondo mutui prima casa è una risorsa importante non soltanto per i giovani e le famiglie, ma anche per il mercato immobiliare, poiché ha permesso che venissero erogati mutui in un periodo di forte contrazione del credito immobiliare», afferma l'amministratore delegato di Consap, Vincenzo Sanasi d'Arpe.

In particolare la manovra ha prorogato per un altro anno la garanzia potenziata all'80% sulla quota capitale del mutuo, introdotta a favore degli under 36 con il decreto Sostegni-bis (Dl 73/2021), in alternativa a quella ordinaria del 50% rimasta in vigore per tutte le altre categorie. Due i requisiti richiesti: un Isee inferiore a 40mila euro e un mutuo inferiore a 250mila euro.

Nel corso dell'esame della manovra in Senato, inoltre, le famiglie numerose sono state inserite tra le categorie prioritarie a cui si rivolge il Fondo prima casa, a partire da quelle con almeno tre figli e un Isee sotto i 40mila euro. Per quest'ultimo target la garanzia concedibile varia dall'80% al 90% della quota capitale in base al numero dei figli (in base ai quali cresce anche la soglia Isee). Ma bisognerà vedere se le banche accoglieranno questa norma mettendo sul mercato un'offerta ad hoc. Dopo il picco del 2022, infatti, il rallentamento del mercato si è riflesso anche sulle garanzie pubbliche: l'anno scorso Consap ha concesso 59.640 mutui prima casa, il 45% in me-

no rispetto all'anno precedente.

Mercato del credito in frenata

In un contesto di forte calo delle compravendite, i tassi di interesse in aumento hanno tolto ossigeno al Fondo e le banche hanno faticato a mantenere l'offerta con garanzia, proponendo un prodotto competitivo. Per sbloccare la situazione era già intervenuta la legge di conversione del decreto Aiuti-ter (175/2022), dandole la possibilità di attivare la garanzia "potenziata" anche nel caso in cui il Tasso effettivo globale (Teg) risultasse superiore al Tasso effettivo globale medio (Tegm) pubblicato trimestralmente. Un vincolo inizialmente previsto dalla normativa, al fine di promuovere mutui calmierati per queste categorie, ma che - quando il Tegm è stato superato dalle decisioni di politica monetaria sul costo del denaro - ha reso impossibile per molti istituti continuare ad aderire al Fondo con una propria offerta commerciale (si veda l'articolo in basso).

Inoltre, la pressione sui tassi ha alimentato il rischio - seppur sotto controllo - dei default. Le garanzie escus-

La manovra ha allargato la platea con copertura dall'80 al 90% alle famiglie numerose in base al valore Isee

se per inadempienza del mutuatario a fine 2023 erano 10,25%, in tutto 1.003 rispetto alle 414 di fine 2021; in crescita anche le sofferenze a fine 2023 (rispetto a un precedente andamento medio di circa 350 mutuatari con rate non pagate per oltre 90 giorni, nell'ultimo trimestre del 2023 le ga-

ranzie interessate sono salite a 706).

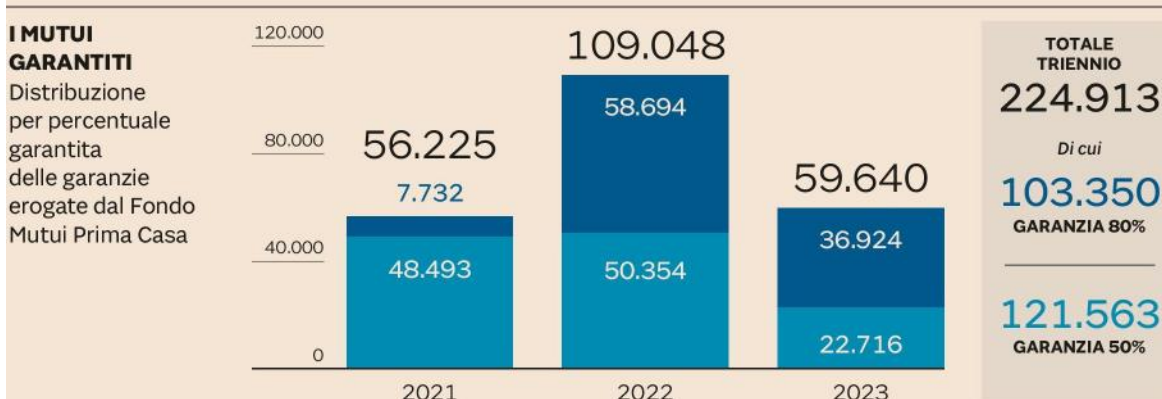
Numeri per ora irrisori, ma che vanno guardati con attenzione.

Il caso degli under 36

Negli ultimi anni lo strumento della garanzia ha mostrato di poter essere incisivo, in particolare verso i giovani under 36: da quando nel 2021 il Governo Draghi ha introdotto la garanzia potenziata all'80% per questa categoria, alimentando così un'offerta ad hoc da parte degli istituti, oltre la metà delle operazioni concluse dal fondo ha riguardato questo target (oltre l'80%, prendendo in esame le sole garanzie potenziata, per un totale di circa 14 miliardi erogati in tre anni). Il vantaggio è concreto: finanziamenti fino al 100% del valore dell'immobile, senza dover anticipare capitale o chiedere ulteriori garanzie. Preoccupa, invece, la fine delle agevolazioni fiscali che erano state affiancate alla misura: con il 2024 sono scadute le esenzioni dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, e dall'imposta sostitutiva del mutuo, previste per gli under 36; stop anche alla detraibilità del 50% dell'Iva per l'acquisto di case in classe A e B. «Si corre il rischio che per i più giovani sia sempre più difficile accedere a un mutuo per l'acquisto della prima casa - commenta il notaio Flavia Fiocchi, consigliere nazionale del Notariato - a causa della mancata proroga di agevolazioni fiscali importanti o, meglio, delle scadute esenzioni totali dalle imposte, in un contesto in cui i prezzi delle abitazioni si mantengono consistenti e i tassi d'interesse, pur se in lieve diminuzione, restano oggettivamente alti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli aiuti pubblici

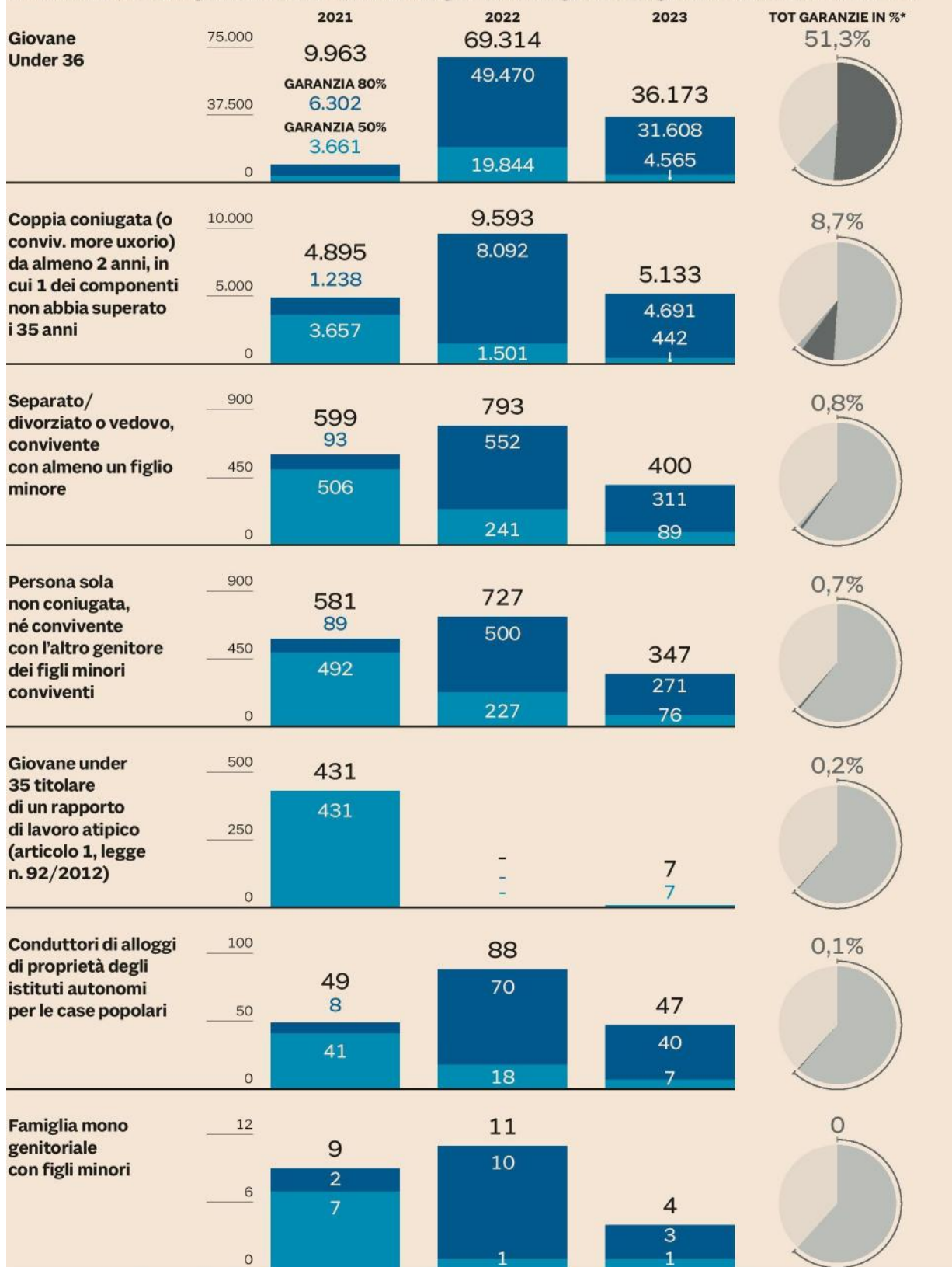




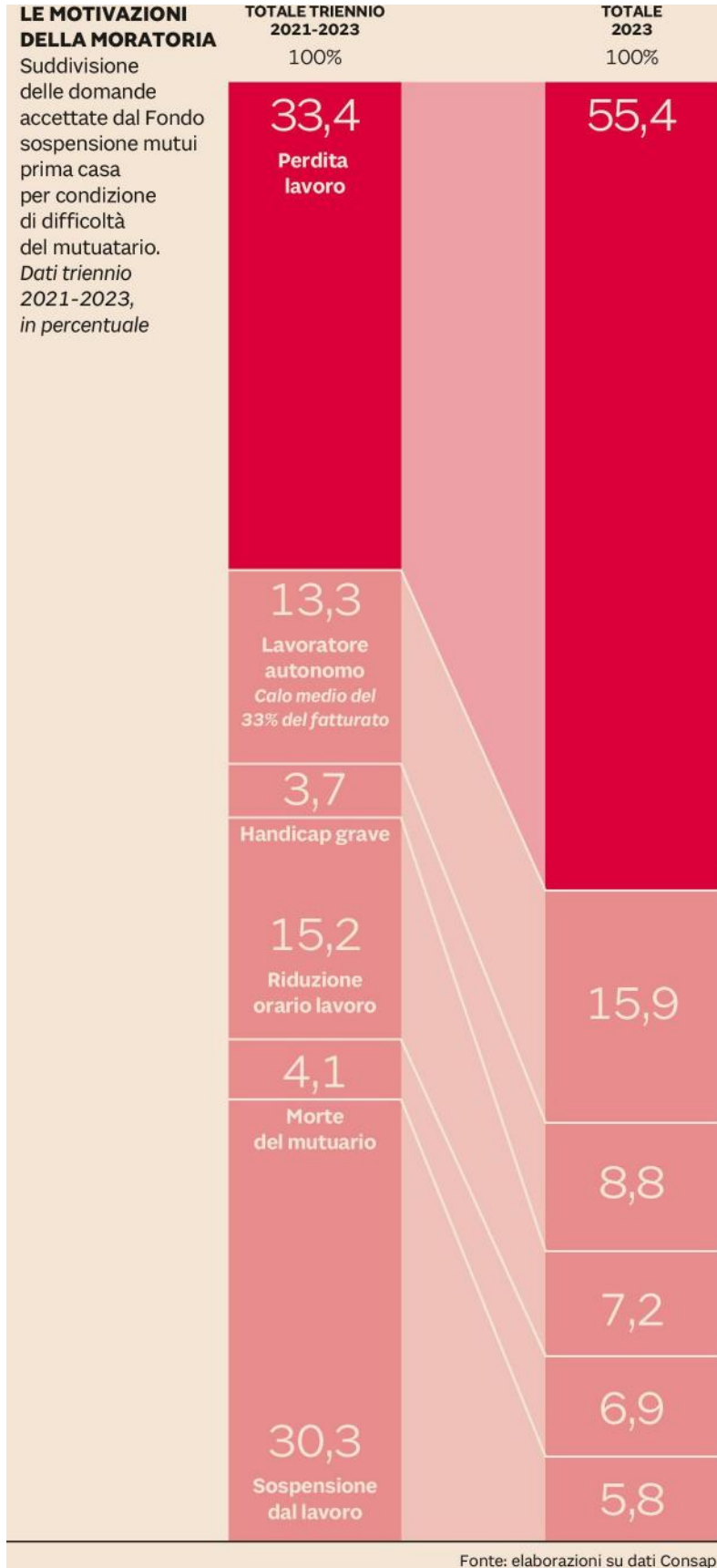
Data: _____
 Size: _____
 Tiratura: _____
 Diffusione: _____
 Lettori: _____

L'IDENTIKIT DEI MUTUATARI "COPERTI" DALLO STATO

Distribuzione per tipologia di priorità e per percentuale garantita della garanzie erogate dal Fondo Mutui Prima Casa



(*) La restante quota non evidenziata è riferita a mutuari senza alcuna specifica condizione (nessuna categoria prioritaria)



Data: 22.01.2024 Pag.:
 Size:
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:

