

MUTUI LA GARANZIA PER  
GLI UNDER 35 FUNZIONA?

**GIOVANI&CASA** Finanziamenti totali fino a un massimo di 250 mila euro, riservati agli under 35: è l'iniziativa del governo per aiutarli a emanciparsi e acquistare la loro prima abitazione. I dubbi degli operatori

## Mutuo 100%. Basterà?

di Teresa Campo

**S**arà più facile comprare casa per i giovani sotto i 35 anni. Niente anticipo per accendere un mutuo, che potrà quindi arrivare al 100% (fino a un massimo di 250 mila euro), perché a fare da garante ci penserà lo Stato. Ancora da stimare in dettaglio le risorse necessarie da destinare alla misura, ma il Governo pensa di attingere ai 40 miliardi dell'ultimo scostamento di bilancio, più altre risorse ad hoc cui il premier Mario Draghi ha fatto cenno «per aiutare i giovani a metter su famiglia». Al momento si parla di uno stanziamento di 50 milioni complessivi. Funzionerà? «L'impatto della misura è potenzialmente enorme: prendendo come riferimento la media europea sono infatti un milione gli under 35 che potrebbero uscire di casa e quindi beneficiarne», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Non solo: i giovani coprono in media quasi il 30% delle compravendite, circa 150 mila nel 2020, il che vuol dire che ammonta a 850 mila abitazioni la domanda potenziale, o più prudenzialmente a 400-500 mila se prendiamo come riferimento le giovani coppie». E ci sono dati ancora più ottimistici: secondo un'analisi di Facile.it e Mutui.it effettuata su un campione di 120 mila domande di finanziamento, negli ultimi giorni quasi un terzo delle richieste è stato presentato proprio da giovani con meno di 35 anni, mentre più in generale dal 2019 la quota di giovani richiedenti è salita dal 31 al 32%, che si spinge al 40% considerando esclusivamente gli acquisti prima casa. Le richieste dei giovani si sono dimostrate anche più resistenti al Covid: secondo i dati della Centrale Rischi le istruttorie da loro avviate segnano un calo del 20% contro il -24,7% di

media. In aumento, ma questo grazie anche al calo dei tassi di interesse, anche l'importo medio richiesto da questa fascia di richiedenti, passato dai 134.257 euro del 2019 ai 139.634 del primo trimestre 2021, con un incremento del 4%, importo che sale a 144.801 euro per la prima casa, e che per quasi il 70% dei mutuatari corrisponde a un loan to value superiore all'80% del valore della casa. Insomma gli under 35 sono tanti, già oggi rappresentano una bella fetta dei potenziali acquirenti, e nella maggior parte dei casi hanno bisogno di essere finanziati quasi per intero.

**Ma se obiettivi e forza** della domanda sono chiari, a gettare ombra sulla misura è il peggiorso ovvero le tante iniziative analoghe che non hanno dato i risultati sperati. La misura che il governo Draghi si appresta a varare con il decreto Sostegni bis rispolvera infatti il fondo di garanzia varato nel 2014 e rifinanziato nel 2020. Ma per assicurarne il successo stavolta il Governo punta su due aggiustamenti sostanziali: target più mirato, gli under 35 appunto, e garanzia dello Stato fino al 100% del valore dell'abitazione, con un massimale di 250 mila euro (inclusi interventi di ristrutturazione e per il miglioramento dell'efficienza energetica), e non più solo al 50% come in passato, superando così lo scoglio del 20% di anticipo previsto di legge, superabile solo con polizze specifiche. Lo Stato si farà garante del mutuo permettendo alle banche d'erogare l'intero valore dell'immobile, ma non è escluso che possa essere direttamente il fondo a erogare il contributo.

**Ma Draghi ha anche** indicato la via degli incentivi fiscali per rafforzare le agevolazioni. Attualmente gli interessi passivi sono detraibili dalle tasse

nella misura del 19%, fino a un massimo di 4 mila euro l'anno. Peccato che nei primi anni dei piani di rimborso, la quota d'interessi pesi per un terzo della rata», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «Servirebbe quindi innalzarla significativamente per ottenere risultati più apprezzabili, anche al 50% perché così la rata mensile di 540 euro di un mutuo da 100 mila euro a 25 anni potrebbe pensare a 460 euro, il 15% in meno». Secondo fonti parlamentari altri possibili sgravi fiscali potrebbero riguardare l'esenzione dalle imposte di registro e ipocatastali (intorno al 2%), o dell'Iva per acquisti dal costruttore (4%).

**Resta però il nodo della** sostenibilità del mutuo: i prezzi delle case nelle principali città sono piuttosto salati e un costo di almeno 200 mila euro può rappresentare la norma, il che vuol dire rate tra 1.200-1.500 euro con un mutuo a 20 anni che scendono a 800-1.000 sulla scadenza a 30 anni e che corrispondono a un reddito mensile quasi triplo (di norma il rapporto rata/reddito non dovrebbe superare il 30%). Insomma, redditi non così frequenti per i giovani, nemmeno nel caso di una coppia. «Il rischio di questo tipo di incentivo è quindi di incatenare i giovani a mutui lunghissimi, quasi eterni, mancando del tutto quell'obiettivo di maggiore mobilità e flessibilità di cui hanno bisogno. E magari anche di provocare un aumento dei prezzi delle case», sottolinea Breglia. «Un serio incentivo agli affitti potrebbe essere molto più efficace e immediato, come hanno fatto in Spagna dove il governo ha destinato un contributo di 300 euro al mese ai giovani che vanno a vivere nelle grandi città per lavoro. Aiutando così anche il mercato immobiliare». (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su  
[www.milanoфинanza.it/mutuo](http://www.milanoфинanza.it/mutuo)

**QUANTO COSTANO I MIGLIORI MUTUI SUL MERCATO (CON LTV SOTTO L'80%)**

Rilevazioni del 22.04.21 - Durata 20 anni

Rilevazioni del 22.04.21 - Durata 30 anni

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
BANCA CARIGE	0,55% (Tasso finito)	616 €	0,72%
UNICREDIT	0,60% (Tasso finito)	619 €	0,72%
CREDEM	0,63% (IRS 20A + 0,17%)	621 €	0,90%
BANCA SELLA	0,80% (Tasso finito)	631 €	0,96%
B. TERRITORIO LOMBARDO	0,85% (Tasso finito)	635 €	0,99%
CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	0,79% (IRS 20A + 0,31%)	631 €	0,99%
B. DESIO E DELLA BRIANZA	0,85% (Tasso finito)	635 €	1,03%
BANCO BPM	0,86% (IRS 20A + 0,40%)	635 €	1,06%
INTESA SANPAOLO	0,85% (Tasso finito)	635 €	1,08%
BPER BANCA	0,95% (Tasso finito)	641 €	1,12%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
BANCA CARIGE	0,85% (Tasso finito)	441 €	0,98%
UNICREDIT	0,90% (Tasso finito)	444 €	1,00%
B. TERRITORIO LOMBARDO	1,00% (Tasso finito)	450 €	1,10%
INTESA SANPAOLO	1,15% (Tasso finito)	460 €	1,34%
BANCO DI SARDEGNA	1,20% (Tasso finito)	463 €	1,36%
BPER BANCA	1,23% (Tasso finito)	465 €	1,37%
B. DESIO E DELLA BRIANZA	1,25% (Tasso finito)	467 €	1,39%
BANCO BPM	1,24% (IRS 30A + 0,75%)	466 €	1,40%
WEBANK	1,39% (IRS 30A + 0,90%)	476 €	1,44%
BANCA SELLA	1,30% (Tasso finito)	470 €	1,45%

Fonte: [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it)

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.