

## Il decreto Sostegni bis

# La ripresa comincia dai giovani Sui mutui la garanzia dello Stato

Copertura pubblica fino all'80% per gli under 36 con un Isee inferiore ai 40 mila euro: la misura sarà in vigore fino a giugno del prossimo anno. E le prime banche varano un ventaglio di offerte dedicate

**RAFFAELE RICCIARDI**

I giovani come motore del mercato immobiliare, grazie alle misure adottate dal governo di Mario Draghi che hanno esteso le garanzie statali a supporto degli under 36 che sottoscrivono un mutuo per comprare la prima casa, oltre a fornire loro agevolazioni fiscali sui costi connessi.

«I giovani che cercano casa sul nostro portale sono aumentati del 30% in queste settimane», racconta Andrea Lacalamita, co-fondatore e presidente della piattaforma per la compravendita di immobili Homepal. In sintesi, con il decreto Sostegni bis l'esecutivo ha rifinanziato il Fondo di garanzia per la prima casa presso la Consap (290 milioni per quest'anno e 250 il prossimo), stabilendo che alle richieste di mutuo delle categorie con accesso prioritario - coppie, famiglia mono-genitoriale con figli minori e, appunto, giovani che non abbiano compiuto 36 anni - con Isee sotto i 40 mila euro, nel caso in cui la banca copra più dell'80% del valore dell'immobile (entro 250 mila euro), sarà applicata una garanzia pubblica dell'80%, anziché del 50% normale. Una estensione che dovrebbe togliere agli istituti ogni remora a coprire la totalità del valore dell'immobile, dando concretezza alla promessa del premier di far sì che i giovani senza un supporto della famiglia possano comprare casa senza dover tirare soldi fuori di tasca loro.

Le misure, in vigore dal 24 giugno e fino alla fine di giugno 2022, si accompagnano all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie, catastali e so-

stitutiva sul mutuo o alla maturazione di un credito pari all'Iva per l'acquisto dal costruttore.

Homepal ha realizzato un sondaggio dal quale emerge che la notizia della garanzia potenziata ha fatto breccia: il 35% dei ragazzi e delle ragazze intervistate la ritiene utile e infatti ha aumentato la propensione all'acquisto. Anche da recenti dati di Crif e MutuiSupermarket.it emerge che la fascia di richiedenti finanziamento tra i 26 e 35 anni è cresciuta al 27% del totale, nel secondo trimestre dell'anno, quando a inizio 2020 languiva al 20%. E a luglio è arrivata al 42%: sta diventando «il driver di una nuova ripresa che potrebbe continuare nel corso dei prossimi trimestri del 2021». Un assaggio di quel che può accadere si è avuto nel Regno Unito, «dove il governo ha prima introdotto agevolazioni fiscali e poi garanzie statali consentendo al mercato immobiliare di registrare un vero e proprio boom», ricorda Lacalamita.

Sul mercato iniziano a fare capolino le offerte dedicate. Intesa Sanpaolo ha promesso «tassi dedicati estremamente competitivi; azzeramento delle spese d'istruttoria, di incasso rata e del costo delle opzioni contrattuali», in aggiunta alla garanzia pubblica. Crédit Agricole ha fissato un obiettivo di erogazione a quota 2 miliardi, in scia al Sostegni bis.

«Servirà ancora tempo per scaricare sul mercato le novità: il 12% del nostro campione di ragazzi ha già richiesto informazioni agli istituti, ma di questi il 40% circa ha trovato gli addetti impreparati a dare informazioni», spiega Lacalamita. «I grandi



gruppi bancari hanno aderito con entusiasmo al piano», ha rimarcato il segretario della Fabi, il sindacato dei bancari, Lando Maria Sileoni.

Qualche "resistenza" si registra nei piccoli istituti, dove d'altra parte anche la gestione burocratica rappresenta un costo maggiore, ma per Sileoni la misura è «ottima». E la stessa Abi, l'associazione delle banche, nei giorni scorsi ha diffuso una lettera agli ad per «segnalare tutta l'importanza di questa iniziativa, delle sue concrete potenzialità economiche e sociali» e chiedendo «una sua tempestiva applicazione». D'altra parte, è il ragionamento di Lacalamita, «un po' come è accaduto per le garanzie pubbliche sui finanziamenti alle imprese, l'erogazione di mutui in uno scenario di tassi bassi resta un'attività retail redditizia per gli istituti». Il tasso calmierato imposto dal decreto, ha calcolato MutuiSupermarket.it, offrirà ai contraenti occasioni vantaggiose sui tassi fissi: le banche dovranno

garantire un Taeg inferiore all'1,86% contro il 2,35% che attualmente si trova sul mercato.

Alcuni hanno paventato il rischio di sovra-indebitamento per ragazzi che magari hanno situazioni lavorative incerte e potrebbero fare il passo più lungo della gamba, ma Lacalamita ricorda che «i tradizionali parametri che le banche seguono nella valutazione dell'erogazione (tipicamente, il rapporto tra rata e reddito intorno al 30%, ndr) resteranno in piedi». Quanto alle preferenze di questa fetta che si prenota una parte importante del mercato, il sondaggio di Homepal conferma alcune delle tendenze emerse con la pandemia: il giardino o l'affaccio sul verde vince sul terrazzo: il 47% dei giovani preferisce una soluzione di questo tipo.

«Il mix prezzo-voglia di vivere il quartiere - chiosa Lacalamita - sta portando l'attenzione dei ragazzi sempre più verso le semiperiferie: un aspetto importante anche per l'evoluzione delle città».

In numeri

42%

IL BOOM DELLE RICHIESTE DEI GIOVANI

A luglio la quota dei giovani tra 26 e 35 anni che hanno richiesto finanziamenti per l'acquisto della casa è più che raddoppiata dal 20 al 42% del totale

1 La vetrina di un'agenzia immobiliare, a Milano. Nel valutare i mutui le banche chiedono un rapporto fra rata e reddito del 30%

L'opinione

Il mix tra prezzo più basso e voglia di vivere il quartiere sta portando i ragazzi sempre più verso le semi-periferie. Un fattore importante anche per l'evoluzione delle città

ANDREA LACALAMITA  
PRESIDENTE HOMEPAL

In numeri

L'AUMENTO DEI GIOVANI CHE CHIEDONO UN MUTUO  
RIPARTIZIONE PER FASCE D'ETÀ DELLE RICHIESTE SUL CANALE ONLINE

