

SOCIETÀ

MUTUI, UN SOGNO PER GLI UNDER 35

di **Giorgia Nardelli**

Le banche non li danno e i giovani li chiedono meno. Così i prestiti erogati a chi vuole mettere su casa si sono dimezzati. Ma qualche speranza, in realtà, c'è



Michela ci scherza su: «Mio fratello di 34 anni sta per chiedere un mutuo e ha mobilitato tutti gli amici che lavorano in banca, è terrorizzato». Giovanna, 36 anni e un impiego a partita Iva, per avere il sospirato prestito ha presentato al suo bancario estratti conto e dichiarazioni dei redditi degli ultimi cinque anni, con tanto di file excel e grafico, doveva dimostrare di avere avuto entrate costanti nel tempo. A Barbara, un contratto a tempo che ha tutti i presupposti per diventare stabile, c'è voluta invece la garanzia del papà. Storie come queste, di 30-40enni che vedono la casa come un miraggio, in Italia sono la norma, come ha denunciato recentemente l'ex presidente dell'Inps Tito Boeri, citando i numeri dell'osservatorio di MutuiOnline. Tra il 2006 e il 2020 la percentuale dei mutui erogati a persone sotto i 36 anni si è dimezzata, passando dal 44,8% al 22,6%, la richiesta è crollata dal

49,2% al 27,2%, nonostante i tassi di interesse ai minimi storici. I prestiti per la casa non sono mai stati così convenienti, ma i giovani li chiedono sempre meno e quando lo fanno le probabilità che la banca li conceda restano basse, come e più di ieri: esigono impiego, stipendio e garanzie. Che non ci sono.

«Su tutto pesa l'instabilità economica del Paese» spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline. «I giovani hanno contratti sempre meno stabili e retribuzioni più basse. Poi, dalla grande crisi finanziaria del 2008, diverse direttive comunitarie impongono agli istituti di credito parametri sempre più rigidi». Si è passati dalla flessibilità che ieri, anche se solo in parte, permetteva alle banche di «dare fiducia» a un brillante precario a inizio carriera a un rating molto severo: più il punteggio è basso, più que-

COSA OFFRONO GLI ISTITUTI?

Molti gruppi bancari propongono mutui per i più giovani, anche se la valutazione dei redditi e della situazione lavorativa resta però una *conditio sine qua non* per ottenere il prestito. Il mutuo per giovani coppie di Ubi Banca, per esempio, è dedicato alle coppie sotto i 40 anni che non hanno un contratto a tempo indeterminato, purché lavorino da almeno 18 mesi o abbiano lavorato almeno 18 mesi negli ultimi due anni. Agli under 35 anni, Intesa finanzia fino al 100% dell'importo, e Carige offre la possibilità di abbassare le rate per 36 mesi, pagando i soli interessi.

rità di accesso a coppie e lavoratori atipici under 35. Per ogni domanda accolta, lo Stato si fa garante del 50% della somma da finanziare, impegnandosi a pagare in caso di insolvenza: per avviare la pratica basta compilare una domanda scaricata dal sito consap.it e presentarla al consulente della propria banca, dopo avere verificato che l'istituto aderisca all'iniziativa. Se la domanda viene ammessa, la banca non può pretendere altre fidejussioni sul prestito. Fino a oggi il Fondo ha permesso di finanziare più di 172.000 mutui su un totale di 194.000 domande. «Certo, i "ma" non mancano. Sono in pochi a conoscere lo strumento e gli stessi istituti non sempre ne parlano ai clienti» spiega Anna Vizzari, esperta di credito e finanza di Altroconsumo. «Da una nostra inchiesta è emerso che tendono a proporlo a chi già avrebbe i requisiti per ottenere il prestito, usandolo come garanzia ulteriore su crediti già sicuri. I giovani sono solo il 60% di chi sfrutta l'opportunità. Conviene invece arrivare in istituto con la domanda già compilata». C'è poi la questione delle risorse, sempre più scarse e a singhiozzo. La dotazione iniziale è stata di 549,6 milioni di euro, altri 100 milioni sono arrivati solo nel 2019 e nell'ultima legge di bilancio, sono stati stanziati appena 10 milioni. La Consap fa sapere che basteranno per coprire richieste per tutto il 2020. Poi bisognerà aspettare un nuovo decreto.

C'è poi un'altra iniziativa statale sul fronte casa. Una misura del 2016, che consente sgravi fiscali agli

sto incide negativamente sul bilancio della banca, e sulla possibilità di fare circolare la liquidità (quindi effettuare altre operazioni e guadagnare). Avere tanti clienti con un rating basso significa avere in cassa più denaro vincolato, che non può essere utilizzato.

Per tentare di arginare il problema e di dare un paracadute a chi non ha le spalle coperte da anni nel nostro Paese è stato istituito il Fondo garanzia prima casa, che dà la prio-

under 35 che scelgono il leasing abitativo. La formula prevede che sia la banca o la società a comprare l'immobile al posto del cliente, il quale si impegna a versare un anticipo del 15-20%, paga una rata mensile per gli anni pattuiti, infine riscatta l'immobile con una maxirata finale, che potrà a sua volta finanziare con un mutuo. Gli under 35 con redditi sotto i 55.000 euro possono detrarre dalle tasse il 19% su un massimo di 8.000 euro all'anno e di 20.000 per la maxirata. «Può essere utile per "prenotare" una casa senza anticipare grosse somme, e pagando una piccola rata mensile. Sapendo però che l'appartamento non diventa di proprietà fino al riscatto, e tassi di interesse e condizioni vanno valutati volta per volta» spiega la Vizzari. «Al di là dei grandi gruppi come Bnl, Unicredit e Intesa, sono però in pochi a offrire questo prodotto e gli istituti tendono a farlo su immobili di loro proprietà. Per questo il leasing è poco diffuso». Secondo i dati Assilea, solo il 2,9% dei contratti di leasing immobiliare stipulati nel 2018 ha riguardato abitazioni, di questi la metà per una prima casa. «In tutto circa 6.500. Il rapporto con mutuo resta molto squilibrato: per ogni contratto di leasing si fanno 20 mutui prima casa».

L'impressione, da più parti, è che le politiche abitative siano uscite dall'agenda dei governi. «Fanno meglio le Regioni, specie quelle a statuto speciale come Sardegna, Friuli-Venezia Giulia e Trentino» continua l'esperta. «In ordine sparso, stanziando fondi per erogare contributi a favore dei giovani o di categorie svantaggiate. Vale quindi la pena informarsi se ci sono incentivi sul proprio territorio, anche a livello comunale». Nel 2019, per esempio, lo hanno fatto Marche, Friuli Venezia Giulia, nel 2018 l'Umbria e la Toscana, anche se per il 2020, nessuno ha ancora annunciato nuovi bandi.

CRESCONO LE VENDITE

Nel 2018 sono state acquistate circa 283.000 abitazioni con un mutuo. Il dato è in aumento, rispetto al 2017, dell'8,8%.

fonte: Agenzia delle entrate

A CHI VANNO I MUTUI

I finanziamenti per la casa richiesti da lavoratori atipici sono lo 0,6% del totale, quelli erogati lo 0,2%. I mutui concessi ai lavoratori a tempo indeterminato sono l'88,1% del totale, quelli ai lavoratori autonomi il 7,2%.

fonte: MutuiOnline



MutuiOnline.it

Più scelta, più risparmio

www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 banche.
Consulenza gratuita ed indipendente anche per
la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >>

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.