

Cresce l'interesse dei giovani per il mattone, ma cala la quota di mutui erogati agli under 35: gli ostacoli di precarietà e provvista iniziale

Negli ultimi anni è scesa la fetta di finanziamenti dedicati ai più giovani. Santarelli (MutuiOnline): "Colpa di precarietà e richieste di disponibilità iniziali". Grande attesa per i provvedimenti del governo: "Possono fare la differenza". I tassi restano ai minimi, ma la risalita è iniziata MILANO - Grande fermento nel mercato immobiliare per le attese misure di sostegno ai giovani che hanno bisogno di richiedere un finanziamento in banca, seppure sia ampio e determinato il fronte del "non basta", che - da economisti a rappresentanti del mondo giovanile - rimarca come il mito della prima casa sia ormai poco adatto a rappresentare le aspirazioni di ragazze e ragazzi che avrebbero bisogno di ben altri supporti per affermarsi.

L'ultimo Osservatorio di MutuiOnline.it testimonia, d'altra parte, come l'accesso ai finanziamenti da parte dei giovani sia ancora difficoltoso, nonostante quella degli under 35 sia una fetta importante del mercato. Attendendo "l'inversione di tendenza con la proposta del premier Draghi", gli esperti notano che "ad aprile 2021 sono solo il 28% del totale i mutui erogati agli under 35 rispetto al 30,3% dell'ultimo trimestre 2020, da confrontare con il 37,9% nel 2011". Nonostante sia cresciuto l'interesse dei giovanissimi - le richieste degli under 25 sono salite dal 2,8% del totale nel 2020 al 3,7% ad aprile 2021 (+32%) - il trend di declino delle erogazioni verso gli under 35 è evidente.

Pubblicità

Alessio Santarelli, direttore generale della divisione broking del Gruppo MutuiOnline, lo collega "all'incertezza del mercato del lavoro per i giovani, alla loro fragilità finanziaria e contrattuale. Ci sono due fattori molto forti che bloccano gli under 35: il deposito iniziale che è solitamente almeno il 20% del prezzo della casa e la scarsa bancabilità di contratti precari e forme di lavoro atipici. Se a questo si aggiunge il costo per notaio, imposta di registro e sui finanziamenti, balzelli ipocastali e Iva nel caso di acquisto dal costruttore si capisce perché il mercato della casa - seppure sia il miglior investimento del momento - ha visto sempre ridursi la quota di giovani". Gli interventi attesi con il Sostegni bis vanno proprio in questa direzione. "Il premier Draghi ha lanciato un messaggio concreto: i giovani potranno acquistare senza tirare fuori soldi in anticipo, oltre a risparmiare le imposte. Lavorando sulle garanzie, può dare stimolo ad un segmento di mercato che è rimasto piccolo, ovvero quello dei mutui al 100%, che non è mai decollato per via dei costi e delle complessità associate".

Il dubbio è se questo basti a portare i giovani precari verso agenzie e filiali. Che l'interesse dei giovani per il mattone sia cresciuto, anche nell'anno della pandemia, è stato da poco certificato dagli agenti immobiliari che hanno tracciato un balzo delle richieste del 20% nel corso del 2020. Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa, nota però come "dietro queste richieste c'è sempre una disponibilità da parte delle famiglie: il capitale arriva da lì, spesso si tratta di eredità che i giovani re-impiegano negli acquisti". Chiari i trend post-pandemici: "C'è stato un riappropriarsi della casa e dello spazio proprio", infatti tra gli under-44 la rete di agenzie ha notato una crescita delle soluzioni indipendenti al 22,6% degli acquisti. "Tra le fasce giovani si tende ad acquistare nelle zone più periferiche e nell'hinterland: è stato l'anno della rivalutazione di queste zone, ai margini delle metropoli o nei comuni vicini che hanno beneficiato dello

smart working".

In linea generale, per Santarelli il mercato dei finanziamenti per l'acquisto di casa resta in fase ultra-vantaggiosa. I tassi dei variabili sono ai minimi storici (0,71% in media per mutui a 20-30 anni nell'analisi di MutuiOnline), e i tassi fissi sono solo in leggero rialzo (1,12% ad aprile 2021 rispetto a 0,90% a gennaio) a causa dell'aumento dell'Eurirs, ma continuano a mantenersi significativamente al di sotto dei dati precedenti al 2020 (1,53% nel 2019). Proprio i fissi stradominano col 95% delle erogazioni.

Ci sono poi segnali di fiducia: scende il peso delle richieste di surroghe, ovvero di chi punta a cambiare il mutuo in cerca di condizioni migliori (35,9% del totale richieste ad aprile, rispetto a 39,2% nel primo trimestre dell'anno): il rapporto tra richieste di acquisto e surroga è infatti ritornato quasi ai livelli che hanno preceduto il boom surroghe avvenuto a partire dal terzo trimestre 2019 (circa 65% acquisti e 35% surroghe). E cresce, proprio grazie al costo basso del denaro, la cifra richiesta: i finanziamenti sopra i 200 mila euro passano dall'11,1% del 2020 all'attuale 12,8%, mentre il valore medio sale a 141 mila euro: massimi dal 2010. "I finanziamenti per l'acquisto di casa sono cresciuti del 40% annuo nel primo trimestre, confrontandosi con il periodo di inizio del lockdown. Mentre dal lato delle surroghe c'è stato un rallentamento del 6%, dovuto al fatto che l'anno scorso era stato eccezionale per i volumi", spiega Santarelli. "Il mix di segnali ci dice che la fiducia è in aumento e la ripartenza è a buon punto. Ma la lenta risalita del tasso fisso, che è iniziata a inizio anno, suggerisce alle famiglie di agire in fretta perché è evidente che il trend per i prossimi 12-18 mesi è di risalita del costo dei mutui. Se oggi fai un mutuo da 100mila euro a vent'anni con tasso all'1 per cento, dovrai restituire 110mila euro. Domani, se il tasso fisso salirà al 2% ne dovrai restituire 121mila".



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.