



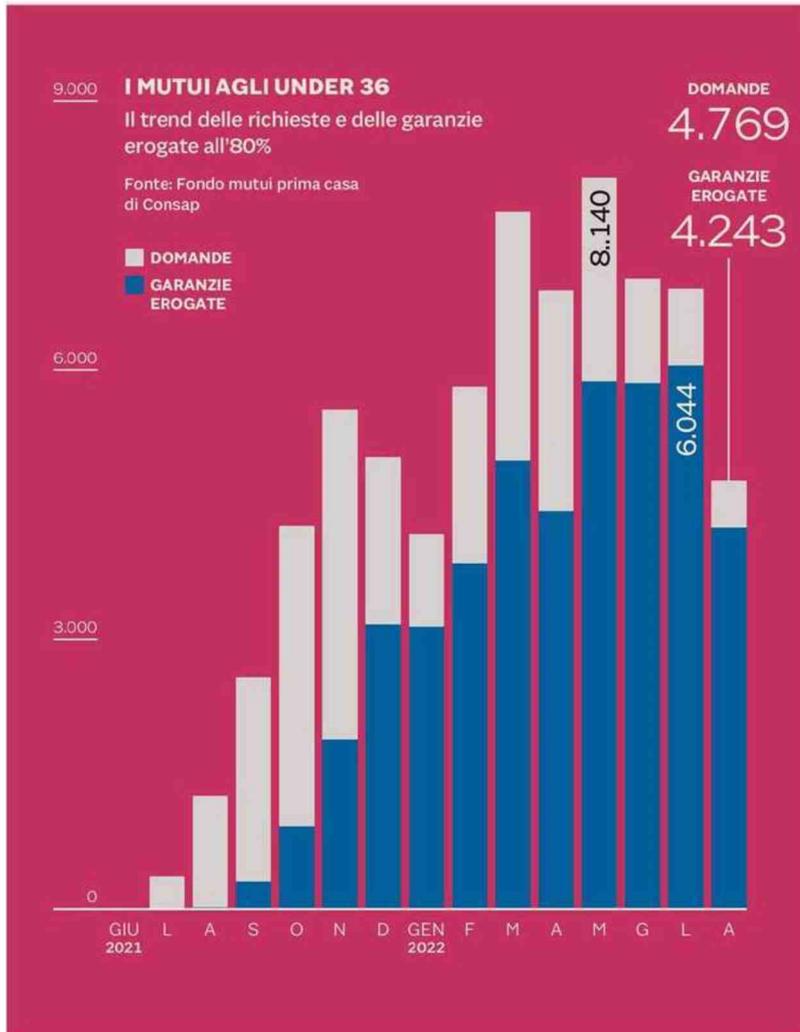
Prestiti

Boom dei mutui casa per i giovani, ma arriva la frenata

La misura per gli under 36 ha spinto il mercato
Le banche tagliano l'offerta per i tassi in rialzo

Michela Finizio — a pag. 3





Mutui, 45mila garanzie ai giovani Ma dopo il boom arriva la frenata

Prima casa. Finora concessi 44.650 contratti ad under 36 garantiti all'80% dallo Stato, record a luglio. La misura scade a dicembre e l'offerta delle banche è sempre più limitata, ormai solo a tasso variabile

Pagina a cura di
Michela Finizio

Oltre 44.650 mutui prima casa garantiti all'80% dallo Stato erogati finora a giovani under 36. È questo il risultato della misura fortemente voluta dal





Governo Draghi per favorire l'autonomia e l'accesso alla casa dei ragazzi, introdotta a metà 2021 con il decreto Sostegni bis, poi prorogata fino al prossimo 31 dicembre 2022. Negli ultimi mesi ha animato un mercato dei mutui altrimenti in contrazione, ma il suo impatto potrebbe svanire: il rialzo dei tassi di interesse ha reso insostenibile per le banche aderenti proporre i mutui garantiti all'80% a tasso fisso, e le poche offerte che restano sul mercato sono a tasso variabile senza cap.

I numeri dell'operazione

A fornire i dati è Consap, la società di servizi controllata dal ministero dell'Economia che gestisce dal 2015 il Fondo mutui prima casa. Il picco è stato registrato a luglio, con oltre 6mila prestiti immobiliari erogati con garanzia all'80%: l'innalzamento della copertura per gli under 36 con Isee inferiore a 40mila euro – rispetto al 50% previsto di regola – consente alle banche di proporre contratti capaci di finanziare il 100% del valore dell'immobile. Solo così riescono ad accedere all'acquisto dell'abitazione molti giovani privi di liquidità e con lavori precari.

Negli ultimi mesi oltre la metà delle garanzie rilasciate sono state all'80% (51,3% da gennaio ad agosto). Un'incidenza che ha trainato l'attività del fondo Consap, chiusa nel 2021 con 53mila mutui erogati e 75mila nei primi otto mesi di quest'anno. In questo modo le pratiche autorizzate si sono concentrate sul target dei giovani: più del 75% dei contratti garantiti nel 2022 sono stati stipulati da under 36.

Il dietrofront delle banche

L'iniziativa del Governo Draghi, però, sta per scadere: dal 1° gennaio 2023 il Fondo non potrà più offrire le garanzie all'80 per cento.

Inoltre, gli istituti che hanno aderito all'iniziativa con una proposta commerciale ad hoc stanno rivedendo i

propri prodotti alla luce del recente innalzamento dei tassi di interesse. Nessuna banca – tra quelle interpellate dal Sole 24 Ore – propone ancora mutui garantiti a tasso fisso con *loan to value* al 100%, un'offerta non più praticabile a tassi agevolati. Per la garanzia statale, infatti, il tasso effettivo globale (Teg) proposto dalla banca non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (Tegm), pubblicato trimestralmente dal ministero dell'Economia e delle Finanze. Il problema è che il Tegm scatta una "istantanea" non più coerente con le evoluzioni del mercato: l'adeguamento di questo parametro (proprio per la sua natura di valore medio del trimestre), in periodi di tassi crescenti, finisce per essere molto più lento rispetto alla velocità con cui si muovono i tassi di mercato e quindi impone alle banche tassi così bassi da essere fuori mercato (e impraticabili).

Intesa Sanpaolo, che fu uno dei primi istituti ad aderire all'iniziativa nel 2021 offrendo mutui garantiti fino al 100%, oggi li propone solamente a tasso variabile e senza cap. Le limitazioni di tasso imposte dalla normativa, uni-

tamente al rialzo dell'Irs nel primo e secondo trimestre e dell'Euribor nelle ultime settimane, hanno imposto alla banca di chiudere i rubinetti dell'offerta a tasso fisso dal 1° giugno e quelli a tasso variabile con cap dal 1° agosto. Mediolanum, che proponeva Young per under 35 con *loan to value* oltre il 90%, fa sapere di essere in fase di revisione dell'offerta commerciale. E il rapido aumento dei tassi «pone limiti oggettivi» anche al pacchetto per under 36 con garanzia Consap di Banco Bpm, «attualmente disponibile solo nella versione a tasso variabile». Infine Banca Mps, che finora è riuscita a mantenere invariate le stipule, resta sul mercato con il prodotto garantito Mio Acquisto Abitazione solo a tasso variabile e conferma che il trend dei tassi «pone fortemente a rischio la possibilità di mantenere l'attuale offerta».

Consap conferma la stretta: negli ultimi due mesi il 60% delle garanzie erogate dal Fondo prima casa (il 70%





per quelle all'80%) sono state applicate su mutui a tasso variabile, contro un'incidenza media che fino al mese di maggio scorso si aggirava tra il 20-25 per cento. Uno spostamento, quello verso i tassi variabili, che di fatto rende più vulnerabili le garanzie stesse a futuri innalzamenti dei tassi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il rialzo dei tassi
rende insostenibile
per gli istituti
proporre mutui al 100%
a tassi agevolati**



