Il mercato dei mutui cresce a due cifre Con le coppie giovani

L'analisi. Le agevolazioni del Decreto sostegni bis stanno funzionando. L'usato tira più del nuovo «Si mantengono tassi d'interesse molto contenuti»

MARIA G. DELLA VECCHIA

Le giovani coppie tornano protagoniste nell'acquisto di prima casa movimentando il mercato dei mutui. Secondo l'Osservatorio Mutui di Mutuionline, le agevolazioni del Decreto Sostegni bis spingono la crescita a due cifre nei mutui casa che sul totale vedono crescere dal 59.8% del secondo trimestre del 2021 al 68,6% del terzo trimestre le domande dedicate alla prima casa. Un aumento continuata anche nel mese di settembre e a cui corrisponde un crollo delle surroghe.

Guardando ai giovani acquirenti, l'80% dei mutui richiesti dagli under 36 per la prima casa con un importo medio di 144.374 euro registra anche una media superiore a quella nazionale dei mutui ca-

sa (137.598).

Una tendenza in atto anche in provincia di Lecco che attraversa un momento di «domanda molto elevata sul prodotto di miglioramento, dove stiamo vedendo anche un ritorno di interesse da parte dei giovani». Lo afferma Cristina Perego, referente di Tecnocasa per Lecco e Brianza, che registra la distribuzione equa, anche per tipologia di acquirenti, di un mercato «che si è risvegliato da parte di chi vuole migliorare la situazione abitativa passando dall'appartamento alla villetta o da un'abitazione più piccola a una più grande o più bella. È un segnale di fiducia nella richiesta di accesso a un credito bancario che riesce ancora a mantenere tassi d'interesse molto contenuti».

«Si sta ritrovando fiducia»

Un mercato immobiliare agevolato anche dal fatto che in provincia non si registrano oggi impennate di prezzo come sta accadendo ad esempio a Milano e, per quanto riguarda i giovani, anche dal fatto che «oggi lo Stato offre loro garanzie e abbattimento dei costi e degli oneri, fattori che sicuramente incoraggiano la decisione d'acquisto». Tantopiù che, secondo l'Osservatorio di Mutui Online, fra i giovani crescono le erogazioni con percentuali superiori all'80% del valore dell'immobile.

A Lecco si vende un po' di tutto, ma l'usato prevale sul nuovo, «anche perché di nuovo non ce n'è molto - aggiunge Perego -. Quello che c'è co-

munque si stavendendo molto bene e i costruttori che si erano completamente fermati per la crisi del settore e per quella per Covid stanno ritrovando fiducia, tanto che nelle nostre zone si è tornati a vendere cantieristica sulla carta, cioè prima che le case siano costruire. Ma il mercato del nuovo non soddisfa tutta la domanda e ha un limite: prima di scegliere la casa si sceglie la sua localizzazione e se sul posto non ci sono nuove costruzioni, come accade molto spesso, è l'usato a vincere».

Pochi margini di guadagno

Chi non ha perso il lavoro durante il Covid e ne ha possibilità e, ovviamente, esigenza dunque compra casa. La domanda non manca ma sul nuovo i costruttori restano prudenti in una situazione di prezzi di mercato corretti, non bassi, ma che tuttavia non lasciano agli imprenditori grandi margini di guadagno.

«Per un costruttore realizzare un cantiere in classe abitativa elevata comporta costi delle aree, costi di progettazione, di realizzazione e finanziari elevati: se il mercato non accetterà di aumentare i prezzi del nuovo chi costruisce fatica a salvare i margini, quindi preferisce aspettare per vedere l'andamento del mercato».

ORIPRODUZIONE RISERVATA

L'80% dei prestiti pr la prima casa agli under 36 supera il valore di 140 mila euro



La pubblicità di una giovane coppia di fronte alla casa dei sogni.

Trend in crescita

Mai così tante richieste da parte degli Under 25

Il Decreto Sostegni bis ha elevato all'80% il rapporto fra somma concessa in prestito alla banca e valore dell'immobile (loan to value), che nei dati dell'Osservatorio di Mutui Online vede gli utenti under 36 ad alto Ltv del portale passare dal 20,2% del secondo trimestre al 32,6% del terzo trimestre 2021.

Nel periodo luglio-settembre crescono anche i mutui richiesti.

crescono anche i mutui richiesti dagli under 25 che con il 5,8% del totale registrano la quota più alta storicamente registrata dall'Osservatorio.

Il quadro generale mostra una crescita decisa dei mutui per

under 36 che passano da 33,9% al 43,4% del totale. Questo trend positivo per i giovani registra anche una riduzione del reddito medio dei richiedenti mutuo: gli aspiranti mutuatari con reddito sotto i 1.500 euro al mese passano dal 32,3% di inizio anno al 37,4% del trimestre corrente. Diversi i requisiti previsti dal decreto per l'accesso ai mutui giovani attraverso il fondo gestito da Consap. Il 36° anno di età non deve essere ancora compiuto nell'anno solare della richiesta, il finanziamento non può andare oltre i 250mila euro e ciò significa che con Ltv all'80%

la casa non può valere oltre i circa 300mila euro. E, soprattutto, l'Isee familiare non deve andare oltre i 40mila euro l'anno, mentre l'immobile deve avere diritto alle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa.

Nella domanda generale di mutui il mercato è in ripresa con importi medi più alti d'Italia registrati al Nord, pari a 145.165 euro e di poco inferiori al Centro italia (144.958 euro). A distanza, il Sud, con importo medio richiesto pari a poco più di 120mila euro, una dato che «si spiega in parte con il costo più basso degli appartamenti per metro quadro, che consente agli aspiranti mutuatari di richiedere somme ben sotto la media nazionale», spiegano gli analisti di Mutui Online. M. DEL