

I giovani e la casa L'impegno statale sui mutui



Acquisto dell'abitazione

Un beneficio per gli under 36
Le domande dal 24 giugno

I giovani sotto i 36 anni con un Isee non superiore ai 40 mila euro potranno chiedere per mutui prima casa la garanzia dello Stato all'80%.

Le domande si potranno inviare a partire dal 24 giugno fino al 30 giugno 2022.

Il nuovo pacchetto a differenza del passato avrà quindi una percentuale di copertura della garanzia maggiore: dal 50 all'80%. Ciò sui finanziamenti richiesti per accedere mutuo. Inoltre non saranno soltanto i giovani sotto ai 35 anni a poterlo richiedere ma

anche quelli sotto i 36 anni. Grazie al nuovo pacchetto, i mutui prima casa saranno esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro e di bollo. Inoltre da quelle ipotecarie e catastali nonché dalla tasse sulle concessioni governative.

«L'AIUTO AI GIOVANI? WELFARE E LAVORO»

Il demografo Alessandro Rosina: «La garanzia sui mutui è un sostegno utile ma servono soprattutto strumenti per l'autonomia economica dei ragazzi»

MARIA G. DELLA VECCHIA

«Tutto ciò che rafforza le scelte che i giovani possono compiere in autonomia, senza accentuare quindi la dipendenza dai genitori, vanno nella direzione giusta. È giusto che la comunità, quindi lo Stato, vada incontro a scelte che favoriscono il dinamismo sociale e demografico».

Così Alessandro Rosina, coordinatore scientifico dell'Osservatorio giovani dell'Istituto Toniolo della Cattolica di Milano e demografo dell'ateneo milanese dà parere positivo sulla nuova misura inserita nel Decreto sostegni bis a proposito della garanzia di Stato sui mutui casa per i giovani. Un aiuto che «consente a chi non ha genitori facoltosi, comunque, a giovani che vogliono cavarsela da soli, di assumersi nuove responsabilità di vita».

Rosina ce ne parla all'indomani della recente presentazione del Rapporto giovani 2021, che fra l'altro registra un impatto sociale ed economico che, per effetto del Covid, ha investito soprattutto i giovani. Le conseguenze della pandemia, spiega lo studio, «rischiano di essere particolarmente gravi» in un'Italia che già, come risultava anche da precedenti edizioni del Rapporto, presentava «preoccupanti fragilità e disuguaglianze nei percorsi formativi, professionali e di vita delle nuove generazioni. Ma ricadute rilevanti si hanno anche sulla dimensione del disagio sociale, della salute



Rosina è coordinatore dell'Osservatorio giovani dell'Istituto Toniolo

mentale, dell'insicurezza nei confronti del futuro. Le nuove generazioni mostrano tuttavia una grande capacità di resilienza, che trova riscontro nell'atteggiamento personale e nella partecipazione sociale, ma anche in un possibile protagonismo favorito da Next Generation Eu».

Professore, anche con la nuova garanzia di Stato per molti giovani non è facile comprare casa. Quale altro aiuto sarebbe utile?

L'aiuto previsto dal Decreto è positivo anche perché responsabilizza i giovani ad affrontare da soli l'impegno economico e a sentirsi impegnati nella miglior ricerca di lavoro. Ma l'aspetto meno positivo del decreto riguarda l'acquisto. Ritengo che per i giovani vada favorita so-

prattutto la possibilità di affrontare i costi degli affitti, che danno più libertà di inserirsi in ciò che offre il mercato. Ciò vale soprattutto nella prima fase lavorativa dei giovani, che è molto mobile. Così l'acquisto può essere rinviato al momento in cui si ottiene stabilità lavorativa.

Qual è oggi in Italia la capacità dei giovani nel realizzare i propri progetti di vita?

L'Italia è il Paese con la più bassa fecondità, pari a 1,24 figli per donna. Ed è un Paese in cui le nascite sono precipitate. Già nel 2014 eravamo a poco più di 500mila, il livello più basso dall'unità d'Italia. Ora siamo peggiorati, scesi a 400mila. E a diminuire è stata soprattutto la fecondità degli under 35. In corri-

spondenza a ciò, abbiamo a livello europeo l'età più tardiva in cui si arriva ad avere il primo figlio. Ma i nostri dati ci dicono che il numero desiderato di figli e l'età in cui volerli avere sono in linea con quanto espresso dai coetanei europei. Ciò dimostra difficoltà: partendo da desideri e progetti in linea con quelli dei giovani europei, per i nostri giovani ci sono maggiori ostacoli nel raggiungerli. Le decisioni si spostano sempre più avanti nel tempo, fino a rinunciare. Per difficoltà che incidono evidentemente sui progetti di vita.

Giovani e donne hanno pagato il prezzo più alto in termini di occupazione e reddito a causa della pandemia. Qual è la prospettiva?

La recessione aveva già colpito fra il 2008 e il 2013. Quindi giovani che già stavano posticipando scelte di vita e che però stavano tentando un recupero nel 2020 sono risultati i più preoccupati d'Europa sul rischio che per la situazione creatasi con la pandemia li portasse a rivedere ulteriormente al ribasso le scelte e a posticipare di nuovo i programmi di autonomia, di stabilizzarsi col lavoro, di costituire una famiglia con figli. È ciò che è risultato da una nostra ampia indagine comparativa, con dati raccolti anche all'estero.

Quali sono i freni principali che bloccano i giovani italiani?

Sono quelli della casa e del lavoro, anche collegati fra loro. È evidente che la difficoltà di trovare un lavoro, di stabilizzar-

La casa ha un buon mercato

Nel 2020 (dati rapporto Fiaip)

	L'andamento dei prezzi	Numero di transazioni
ABITAZIONI	-2,3%	-7,3%
NEGOZI	-5,36%	-4,5%
UFFICI	-4,7%	-3,27%
CAPANNONI	-5,29%	-3,9%

Media mensile delle compravendite + 12%

Numero dei contratti d'affitto -2,7%

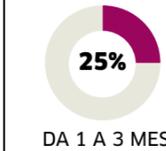
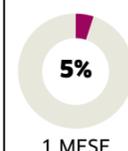
Nuovi Trend

Sempre più under 30 vogliono acquistare la loro prima casa +20%

Aumentano le richieste in agenzia di immobili ad alta efficienza energetica

Rallentano gli acquisti ai fini locativi a causa del blocco degli sfratti e delle leggi che disincentivano gli affitti brevi

I tempi medi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato è nell'ordine dei 6 mesi



«Con la pandemia i progetti di vita vengono posticipati se non abbandonati»



«Siamo carenti nei servizi per l'impiego e l'orientamento»

lo successivamente per avere continuità di reddito, di farsi che il reddito sia sufficiente per comprare casa e affrontare le spese è un quadro che vive di autonomia della persona. Più questo percorso si fa fragile e insidioso, più si resta a lungo in famiglia e si posticipano le decisioni. Non tutti i giovani possono essere aiutati dai genitori, e anche quando accade l'autonomia non è sempre garantita. L'Italia è carente sui servizi per l'impiego che consentano il giusto matching fra domanda e offerta, così come è scarsa la possibilità di essere adeguatamente valorizzati nel mercato del lavoro e la possibilità di essere aiutati in caso di perdita di occupazione.

«Un altro incentivo all'acquisto: i tassi d'interesse ancora bassi»

I costruttori

Un giudizio positivo sul provvedimento da parte di Paolo Cavallier che è il direttore di Ance

«Sono positivi tutti gli strumenti che incentivano l'acquisto di casa e aiutano il mercato a riprendersi. Ricordo anche che la garanzia di Stato e le agevolazioni sui costi introdotti dal nuovo Decreto Sostegni si

inseriscono in un contesto favorevole, con tassi di mutuo molto bassi che rendono più sostenibili le rate», afferma Paolo Cavallier, direttore generale di Ance Lecco e Sondrio.

Il nuovo bonus casa può essere richiesto a partire dal 24 giugno e consente a giovani fino a 36 anni di età non compiuti, anche con contratto di lavoro a tempo non indeterminato, di comprare la prima casa con zero imposte e garanzia di Stato

sull'80% della quota capitale a fronte di un Isee entro i 40mila euro. Ma il beneficio è a scadenza, visto che si può accedere solo fino a fine giugno 2022.

«Ance ha partecipato alle fasi di sviluppo di questa parte di incentivi - aggiunge Cavallier -, con una proposta che era partita in modo più ampio ed è stata poi limitata su alcuni punti. Il giudizio complessivo è positivo. Il Governo ha scelto di puntare su una fascia di età più bassa di

quella da noi indicata inizialmente, ciò ha un suo senso se risponde alla logica di portare i giovani a rendersi autonomi in tempi più rapidi. Il tempo in cui è messo a disposizione l'incentivo è ridotto, evidentemente per il limite delle risorse».

In Ance Lecco le aspettative sui risultati della nuova misura sono positivi in un momento in cui mediamente nel Lecchese «dalle banche arrivano risposte positive sulle erogazioni». Cosa diversa, sottolinea Cavallier, è l'erogazione di mutui alle imprese edili: «La tempesta della crisi non è ancora finita e da parte delle banche non c'è ancora un atteggiamento del tutto favorevole. Siamo un settore ancora penalizzato, anche a



Paolo Cavallier, Ance

causa di distorsioni che nel nostro mercato hanno visto una massiccia presenza di immobiliari improvvisati che venivano ampiamente finanziati dalle banche. Banche che hanno sbagliato - aggiunge Cavallier - a non distinguere fra chi nell'impresa metteva reputazione, storia, professionalità a favore di chi invece si è inserito in un momento in cui sembrava che tutti potessero guadagnare nell'immobiliare. Non è stato così, le banche sono rimaste scottate ma ora che certe figure si sono tolte dal mercato è tempo che gli istituti di credito guardino con occhio diverso chi è rimasto e svolge correttamente il proprio lavoro».

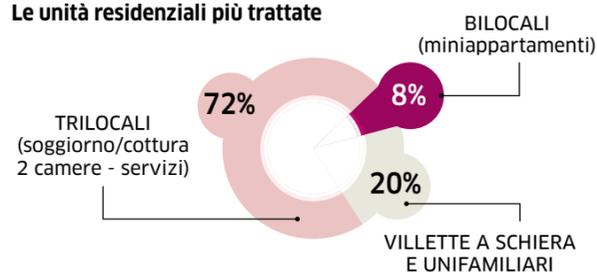
M. Del.

290



I fondi stanziati dal Governo: 540 milioni in due anni
La dotazione di quest'anno del Fondo di garanzia per la prima casa sarà di 290 milioni di euro mentre per il prossimo di 250 milioni di euro. Tra le misure contenute nel decreto, c'è l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali

Le unità residenziali più trattate



L'ubicazione è in prevalenza posta in zone centrali e semicentrali, in aumento gli acquisti in periferia

I tempi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato si è ormai attestato nell'ordine dei **6 mesi**, mentre lo sconto sui prezzi richiesti, la cosiddetta "forbice", si conferma nell'ordine del **10%**



Previsioni

Nel 2021 si prevede un aumento delle compravendite dal **6 all'8%** ovvero circa 590/600.000 unità/annue



E se nel frattempo un giovane si è reso autonomo dalla famiglia d'origine è in difficoltà nel far fronte a mutuo e spese vive. Rispetto all'Europa, noi siamo carenti in politiche di welfare attivo, ma ad aiutare i figli intervengono le famiglie.

Un aiuto che non favorisce l'autonomia?

Quello dei genitori è un aiuto che spesso vincola. Siamo in un sistema Paese in cui le carenze del welfare pubblico, non solo relativo ai giovani, rafforzano la solidarietà intergenerazionale. I genitori aiutano i figli, inducendoli magari a vivere vicini a loro, così quando saranno anziani l'aiuto sarà ricambiato. Diciamo

che l'aiuto dei genitori è generoso quando si lega alla prossimità abitativa, vogliono i figli vicini per le proprie aspettative future. Quindi non si può dire che in questo modo i giovani compiano scelte libere. Non ultimo: visto che nessuno sceglie la famiglia in cui nascere, il fatto che alcuni giovani possano essere aiutati dalle famiglie e altri no crea una forte disuguaglianza generazionale e sociale. Siamo di fatto in un sistema che scarica molto l'aiuto nelle reti informali, famigliari, accentuando da un lato le disuguaglianze vincolate alle risorse socio-culturali di origine e dall'altro vincolando le scelte dei giovani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«È una spinta al mercato Ma restano le incertezze»

L'operatore. Max Comi è titolare di un'agenzia immobiliare a Lecco
«Nell'anno, tra gli under 30 la voglia di acquistare casa è cresciuta del 20%»

LECCO

«La garanzia di Stato è una boccata d'ossigeno per il settore e un incentivo che aiuta i giovani a comprare casa, ma utilizzabile in un periodo di tempo ristretto. Al di là della garanzia di Stato sui mutui, purtroppo non si considera la possibilità di rendere perenni o perlomeno di lungo periodo tutte le procedure relative ad agevolazioni sulla tassazione e ai crediti d'imposta che gravano particolarmente sui giovani nell'acquisto di casa».

Categoria

Max Comi, titolare a Lecco dell'omonima agenzia immobiliare e con un passato di rappresentanza in Fiaip da presidente provinciale e da consigliere regionale accoglie con favore il nuovo incentivo del Decreto sostegni bis che agevola l'acquisto di casa per i giovani ma sottolinea che «la casa resta il primo bancomat per lo Stato, sempre più tassata. Ricordo - aggiunge Comi - che uno degli aspetti che preoccupa di più ora è la caduta del divieto di licenziamento, un'incertezza che affiora in questo periodo parlando con i clienti. Non sono mai d'accordo con quel che dice il leader della Fiom, Maurizio Landini, ma ha senz'altro ragione quando afferma che il divieto andrebbe mantenuto fino a fine anno, per farlo coincidere con una ripresa dell'economia. È una cosa di buon senso che non capisco come non sia stata raccolta. Continua ad essere un momento difficile per la decisione



Max Comi è titolare di un'agenzia immobiliare a Lecco

di comprare casa».

Fra le incertezze pesa anche quella sull'andamento della pandemia, che ad oggi rassicura dato il calo dei contagi e il proseguimento delle vaccinazioni «ma che non dà garanzie su come andranno le cose nei prossimi mesi. Credo sia tuttavia una buona cosa cercare di rimanere positivi in quanto la fiducia solitamente aiuta l'economia».

L'ultima indagine diffusa da Fiaip spiega che a livello nazionale cresce la domanda di casa da parte dei giovani, con un +20% fra gli under 30, una tendenza che Comi sottolinea essere in crescita anche in pro-

vincia di Lecco, dove però a prevalere fra i giovani è la richiesta di affitto. E aggiunge che comunque alle giovani coppie che nella sua agenzia sono in trattativa per l'acquisto di casa dice che «senza dubbio è il momento di approfittare dell'opportunità del nuovo decreto, sperando comunque che la procedura per accedere alla garanzia di Stato sia semplice».

Dimensioni

A fronte della forte ripresa del mercato immobiliare sul lago e in Valsassina, le compravendite continuano ad essere difficili su Lecco città, che per le dimensioni ridotte ha risentito

per mesi gli effetti delle limitazioni di spostamento dovute al Covid.

Ma ora sembra esserci una tendenza positiva, anche se, aggiunge Comi, «dispiace constatare nel tempo come Lecco non riesca a darsi una vocazione turistica che possa risvegliare il mercato immobiliare come accade invece in località limitrofe. Registriamo anche una tendenza da parte di chi da Milano o anche da Lecco città cerca casa in provincia. Certamente ciò è dovuto a una maggior ricerca di benessere dopo aver sperimentato magari cosa significhi vivere in un appartamento senza un proprio spazio esterno. Ma da quel che osservo si tratta di una scelta in realtà dovuta soprattutto al prezzo delle case. A Lecco continua ad esserci una certa parte di inventario di nuova costruzione e del resto se per un trilocale nuovo a Lecco si chiedono 350mila euro, basta spostarsi fuori Comune di qualche chilometro per trovarlo a molto meno. Il lockdown - conclude Comi - non ha solo chiuso in casa le famiglie, le ha anche penalizzate nel reddito e nella sicurezza sul domani. E questo incide sulla decisione di comprare casa. Fra i miei clienti le famiglie messe in smart working hanno vissuto il lavoro da casa con preoccupazione sul loro futuro e hanno preso tempo sulle scelte di vita importanti. Chi ha sospeso trattative col lockdown di marzo 2020 ora non le ha ancora riprese, non le ha ancora riprese, non è un bel segnale». **M. Del.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IO LAVORO,
AL RESTO CI PENSA API

apilecco.it



TEAM WELFARE
Api

DONATELLA ARLATI
Gicar srl