

> 10 agosto 2026 alle ore 0:00

INCHIESTA/SCENARI 2026

Mutui lunghi e garanzie spingono l'accesso alla casa per gli under 36



ADOBESTOCK

Il dato. Dalle nuove generazioni arriva il 40% delle richieste totali di credito



L'accesso alla prima abitazione è una delle principali sfide per i giovani. L'introduzione sul mercato di offerte ad hoc e con copertura Consap fino a 40 anni aprono a nuove opportunità.

Rossella Savojardo — a pag. 8

Nella partita del mutuo più chance tra scadenze lunghe e agevolazioni

Prima casa. Con l'estensione della garanzia Consap fino a 40 anni aumentano gli importi e i metri quadrati. Dalle banche misure ad hoc per gli under 36

Rossella Savojardo

Accedere alla prima casa resta una delle principali sfide per i giovani, stretti tra prezzi delle abitazioni in crescita e affitti sempre più onerosi. Nuove opportunità sul fronte dei mutui arrivano in un momento in cui i giovani continuano a rappresentare una componente fondamentale del mercato. Nel corso del 2025, infatti, gli under 36 hanno generato circa il 40% delle richieste di mutuo, grazie soprattutto alle agevolazioni previste dal

Fondo Consap, istituito dal Mef nel 2013 per agevolare il rapporto tra cittadino e banca favorendo una garanzia pubblica per l'acquisto della prima casa, che negli ultimi anni ha consentito a giovani single o in coppia di acquistare la prima abitazione anche in assenza di un capitale iniziale significativo.

Fino alla primavera 2026 però esisteva un vincolo importante: i mutui assistiti dalla garanzia pubblica non superavano la durata di 30 anni. Un li-

mite che - soprattutto nelle grandi città dove i prezzi sono più elevati - riduceva sensibilmente la capacità di finanziamento e costringeva molti giovani a rinunciare a immobili più spaziosi o meglio posizionati. Con l'introduzione sul mercato di offerte con garanzia anche fino a 40 anni cambia lo scenario. Allungando il piano di rimborso, infatti, la rata mensile rimane pressoché invariata ma aumenta sensibilmente il capitale che la banca può finanziare.

Secondo un'elaborazione di Mutui-Supermarket, il motore di comparazione gestito da FairOne, una giovane coppia under 36 con un reddito netto complessivo di 2.400 euro mensili che intenda acquistare una prima casa, ad esempio in una città come Milano, può ottenere benefici immediati. Prendendo come riferimento un mutuo del valore di 145mila euro (importo in linea con la media dei finanziamenti richiesti dagli under 36) il miglior mutuo Consap a tasso fisso oggi disponibile (Tan 3,09%, Taeg 3,21% più alti rispetto ai mesi primaverili) comporta, su una durata di 30 anni, una rata mensile pari a circa 618 euro. Con le nuove offerte che prevedono la durata fino a 40 anni (e un Taeg al 3,17%), invece, la rata resta quasi identica - circa 614 euro al mese - ma l'importo finanziabile sale a 170mila euro. In altre parole, con una rata che risulta leggermente inferiore è possibile ottenere circa 25mila euro in più di finanziamento. Il limite di tale offerta? Attualmente viene proposta sul mercato da un unico istituto di credito. Bisognerà vedere se altre banche appronteranno l'offerta.

L'effetto dell'allungamento della durata appare comunque ancora più evidente confrontando le diverse scadenze: lo stesso mutuo da 170mila euro rimborsato in 30 anni richiederebbe infatti una rata vicina ai 700 euro mensili, circa 100 euro in più rispetto alla soluzione quarantennale. Una differenza che, per molte famiglie giovani, può determinare la possibilità stessa di ottenere il mutuo.

Più finanziamento significa anche più spazio. L'aumento della capacità di spesa si traduce anche in metri quadri

aggiuntivi. Considerando un valore medio degli immobili che in molti centri urbani si aggira intorno ai 2.000 euro al mq, 25mila euro aggiuntivi consentono di acquistare circa 12,5 metri quadrati in più, equivalenti nella maggior parte dei casi a una piccola stanza aggiuntiva. Una differenza significativa soprattutto per giovani coppie che progettano di allargare la famiglia e che sono costretti a orientarsi verso abitazioni di dimensioni ridotte.

Chi può accedere

Per accedere al Fondo di Garanzia Prima Casa è necessario non essere proprietari di altri immobili a uso abitativo, in Italia o all'estero, al momento della richiesta del mutuo. Fanno eccezione gli immobili ricevuti in successione e concessi in comodato gratuito a genitori o fratelli. Inoltre, il mutuo richiesto non può superare i 250mila euro. Possono beneficiare del Fondo giovani under 36, giovani coppie coniugate o conviventi, famiglie monogenitoriali con figli minori, famiglie con tre, quattro o cinque o più figli a carico di età inferiore ai 21 anni con Isee rispettivamente non superiore a 40, 45 e 50mila euro e, infine, assegnatari di alloggi popolari e nuclei familiari numerosi che rispettano i limiti Isee stabiliti.

Dal 3 agosto 2026 possono inoltre accedere al Fondo anche le persone con disabilità permanente riconosciuta ai sensi della Legge 104 e i nuclei familiari che convivono da almeno due anni con un familiare con la stessa condizione. Le garanzie sono due: quella ordinaria che copre il 50% della quota capitale del mutuo, e una seconda che può arrivare - in rari casi anche superare - all'80% (la possibilità di ottenere la garanzia rafforzata è prorogata fino al 31 dicembre 2027).

Nonostante le nuove opportunità, sul mercato le criticità persistono. Per i mutui ad alto Loan to Value (il rapporto percentuale tra l'importo del prestito richiesto e il valore commerciale del bene), cioè oltre l'80% del valore dell'immobile, l'accesso alla garanzia Consap continua infatti a dipendere dalle politiche delle singole banche. At-

> 10 agosto 2026 alle ore 0:00

tualmente solo pochi istituti estendono la garanzia anche ai giovani con un Isee superiore ai 40mila euro, una soglia che viene facilmente superata per chi vive ancora con i genitori.

Fisso o Variabile?

Al di là del Fondo e della garanzia statale, oggi chi si trova a dover sottoscrivere un mutuo ha di fronte rate variabili inferiori di circa il 4,4% rispetto alle corrispondenti rate a tasso fisso: per un mutuo di 150mila euro a 30 anni per l'acquisto di un immobile in classe G, le migliori offerte a tasso variabile (analizzate a fine luglio) si attestano infatti intorno ai 595 euro mensili contro i circa 635 delle migliori soluzioni a tasso fisso. «Tenuto conto degli aumenti attesi al costo del denaro, necessari a contrastare le pressioni inflattive - spiega Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket.it -, questo divario verrebbe del tutto colmato entro la fine dell'anno, mentre su un orizzonte di cinque anni, il tasso variabile comporterebbe una spesa complessiva superiore di circa 1.000 euro rispetto a quella prevista per il tasso fisso». Secondo l'esperto, di fatto, guardando ai prossimi 5 anni le migliori offerte di mutui a tasso fisso saranno lievemente più economiche in termini di spesa totale per rate rimborsate, oltre che riservare il vantaggio della certezza della rata.

La proporzione con lo stipendio

Per la maggior parte dei giovani il vero ostacolo continua comunque a essere la sostenibilità della rata. A giugno, quasi il 73% dei nuovi mutuatari under 36 ha richiesto un finanziamento ad alto Ltv, segno che molti acquirenti dispongono di risparmi limitati e necessitano di un finanziamento che copra quasi integralmente il prezzo dell'immobile. «Le banche valutano con attenzione il rapporto tra rata e reddito - spiega Bertolino -. Nei mutui a tasso fisso generalmente viene accettata una rata fino al 35% del reddito netto familiare, mentre per quelli a tasso variabile la soglia si riduce normalmente al 30%, per tenere conto dell'eventuale au-

mento dei tassi nel tempo». Per una coppia con un reddito netto mensile di 2.800 euro, invece, il limite massimo finanziabile cambia. Con un mutuo variabile la rata massima sostenibile è pari a circa 840 euro, che consente di ottenere un finanziamento di circa 215mila euro in 30 anni. Optando invece per il tasso fisso la rata può arrivare a 980 euro, permettendo di ottenere circa 235mila euro.

Guardare oltre il tasso

«Generalmente, i tassi dei mutui Consap sono più bassi rispetto a quelli dei mutui ordinari - aggiunge Bertolino -. Per i finanziamenti ordinari fino all'80% di Ltv, i tassi sono ormai quasi sempre allineati tra under 35 e over 35. Le banche che mantengono un pricing differenziato in base all'età sono sempre meno: nell'ultimo anno, infatti, hanno ridotto il pricing degli over 35, allineandolo a quello degli under». Ma il confronto tra le offerte non dovrebbe limitarsi al solo tasso di interesse. «Molti istituti stanno infatti introducendo condizioni commerciali differenziate per attrarre nuovi clienti, soprattutto tra i giovani», fa notare infine l'esperto.

Alcune banche consentono di bloccare il tasso fisso a condizione che la stipula avvenga entro l'autunno, proteggendo il cliente da eventuali rialzi. Altre rilasciano una delibera preliminare anche prima dell'individuazione dell'immobile, permettendo agli acquirenti di conoscere in anticipo l'importo massimo ottenibile e presentarsi alle trattative con maggiore forza. Sta inoltre crescendo l'offerta dei mutui green. Oltre alle agevolazioni per gli immobili già in classe energetica A o B, alcune banche estendono le condizioni favorevoli anche agli acquisti accompagnati da interventi di riqualificazione energetica. Altri istituti prevedono invece una riduzione del tasso, qualora, durante la vita del mutuo, venga certificato il miglioramento della classe energetica dell'abitazione.

(Questa è la seconda puntata degli approfondimenti dedicati ai giovani, dopo la prima sui piani di accumulo).



PUBBLICAZIONE: Il Sole 24 Ore

PAESE: ITA

TIPOLOGIA: Print

AVE: €110450.00

REACH: 679000

AUTORE: Rossella Savojardo

PAGINA: 1,8

SUPERFICE: 47.00 %

> 10 agosto 2026 alle ore 0:00

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ESEMPIO

**I finanziamenti
quarantennali possono
consentire a una coppia
di ottenere circa
25mila euro in più**



IL MERCATO

**Oggi le rate dei variabili
sono mediamente
più favorevoli rispetto
al fisso, ma in futuro
sarà l'inverso**

> 10 agosto 2026 alle ore 0:00



Il traino.

Secondo l'analisi di Experian, le nuove generazioni a luglio trainano la domanda di mutui in Italia, con la Gen Z (18-30

anni) che copre il 19,5% delle richieste in crescita del +37,7% su base annua