

# CASA? CONVIENE!

# 2017

COMPRARE E AFFITTARE? SI PUÒ

RISTRUTTURARE E ARREDARE? SI PUÒ

METTERE IN SICUREZZA? SI PUÒ

Per realizzare la tua casa puoi contare  
anche sui bonus fiscali e i fondi pubblici



Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze



# Accedere ai Fondi del Tesoro per i mutui prima casa: Domande&Risposte

Silvio D'Amico - Dirigente - Dipartimento del Tesoro (MEF) -  
Direzione VI Operazioni finanziarie e contenzioso comunitario

Roma, 9 ottobre 2017



# I Fondi per la casa nel quadro delle iniziative del Tesoro per facilitare l'accesso alla Casa: bilanci e prospettive nell'attuale contesto economico – finanziario.



## La casa come fattore di Politica Economica

- Quadro generale



## Il «sistema» di interventi non fiscali a sostegno dei mutui per l'abitazione principale:

- Gli strumenti del Dipartimento del Tesoro
- Altri strumenti



# La casa come fattore di politica economica

Il DT gestisce - direttamente o indirettamente – strumenti per l'accesso o il sostegno alle famiglie che acquistano casa

Il mercato immobiliare, infatti, non solo rileva in termini di PIL, ma riverbera anche su diversi obiettivi/interventi di *policy* ad esempio in termini di:

- credito (disciplina bancaria, accesso al credito, garanzie pubbliche e controgaranzia dello Stato, efficienza delle procedure esecutive, ecc..)
- sostegno alle famiglie
- sostegno all'industria (edilizia, costruzioni, impiantistica...e relativi indotti)
- lotta alla povertà (*housing sociale*)
- integrazione e coesione sociale (anche in ragione dei flussi migratori)
- assetto del territorio/ «consumo del suolo» /prevenzione dei disastri
- politiche ambientali/ efficienze energetica



## L'Italia: un Paese «Casa e famiglia»

Le famiglie italiane:

- L' 80% hanno la casa di proprietà (fonte Istat).
- Prima della crisi trovavano nella Casa:
  - patrimonio familiare da tramandare
  - investimento sicuro/ «bene rifugio»
  - fonte (diretta o indiretta) di reddito
  - «ascensore sociale»
- la crisi mette in discussione il paradigma «casa/valore»

## Il legame tra crisi del mattone e crisi economica

La crisi in USA scoppia proprio con i mutui *subprime* legati alla casa di abitazione

In Italia, con la crisi, anche l'investimento nel «mattone» (tradizionalmente anticiclico) diviene prociclico in quanto:

- ❑ la diminuzione di reddito/patrimonio delle famiglie riferito alla casa ha concorso all'andamento negativo della domanda interna per beni e servizi
- ❑ il settore delle costruzioni (*labour intensive*) ne risente pesantemente (-6,8% nel 2014, -1,0% nel 2015 e -0,6% nel 2016. Mentre per il 2017 la stima dell'Ance prevede un lieve aumento degli investimenti in costruzioni dello 0,2% in termini reali (+1,3% in valori correnti); il calo della domanda e la maggiore offerta di case anche per esigenze di liquidità delle famiglie ha ridotto il valore degli immobili
- ❑ il minor valore prospettico ne vanifica la natura di «bene rifugio»
- ❑ il minor valore riduce anche la copertura delle garanzie ipotecarie. Si contrae il mercato dei mutui immobiliari, con ulteriori effetti depressivi

## Il mercato residenziale in Italia

- Anche nel II trimestre 2017 le compravendite di abitazioni sono in rialzo, (145.529) segnando un +3,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. (fonte OMI)
- I mutui registrano un incremento del 2,5% (97.199) rispetto al trimestre precedente (I trim. 2016) e del 10,7% su base annua. (fonte ISTAT)



Fonte: elaborazioni su dati OMI, Banca d'Italia, Istat e Consulente immobiliare. (1) Prezzi delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo. – (2) Valori corretti per la stagionalità e per gli effetti di calendario.

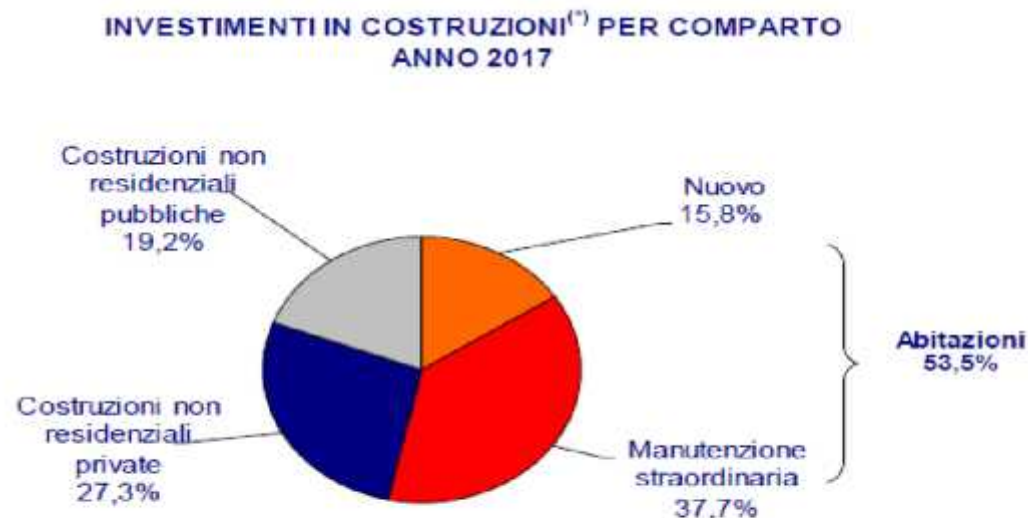


Dipartimento  
del Tesoro



## La luce in fondo al tunnel?

- Nel settore delle costruzioni l'unico comparto che continua a registrare una crescita degli investimenti è quello della riqualificazione del patrimonio abitativo: +0,5% in termini reali rispetto al 2016. Grazie anche ai bonus fiscali, gli investimenti in riqualificazione degli immobili sono cresciuti negli anni della crisi arrivando ad essere il comparto leader del mercato con il 37,7% del totale degli investimenti nel settore, come dimostra il confronto con gli anni pre-crisi in cui a trainare era il nuovo.
- **Sul fronte dell'occupazione**, i dati relativi al primo trimestre 2017 indicano un primo lieve aumento (+0,6%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.(Fonte Ance)



(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
Fonte: Ance



# I fattori della ripresa del mercato immobiliare

- ❑ la politica monetaria del Q.E. della BCE
- ❑ i valori ai minimi storici dei tassi di interesse applicati ai mutui
- ❑ la diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili
- ❑ strumenti MEF (non solo fiscali) per il sostegno all'acquisto della prima casa

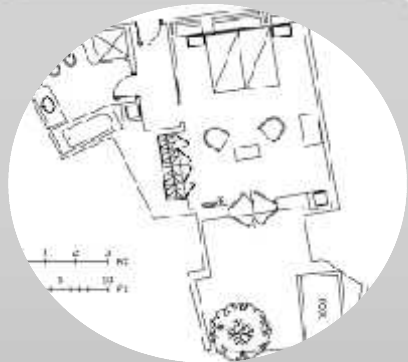
## Gli Strumenti del Dipartimento del Tesoro

Il MEF - Dipartimento del Tesoro è titolare di interventi legati ai mutui per la casa con obiettivi di sostegno alle famiglie, ma anche di rilancio dell'economia, costruiti tenendo conto degli obiettivi di coesione sociale nel quadro dei vincoli di finanza pubblica.

- 1. Fondo di garanzia per l' acquisto della prima casa.** 50% di garanzia pubblica (con controgaranzia dello Stato) per mutui fino a 250.000 euro per prima casa. Si privilegia il supporto indiretto della garanzia che grava meno sul deficit pubblico.
- 1. Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate sui mutui per l'acquisto della prima casa.** Sospensione fino a 18 mesi delle rate sul mutuo fino a 250.000 euro sulla prima casa.

La Gestione dei Fondi è assicurata da: **Consap Spa**

# Chiedere un Mutuo: Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa



Nessun limite alla metratura purché abitazioni non di lusso



Per l'acquisto (anche con ristrutturazione interventi efficienza energetica) di importo massimo € 250.000



Garanzia statale sul 50% quota capitale. Priorità (e tassi calmierati al TEGM) per:

- giovani coppie
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori,
- giovani < 35 anni e lavoro atipico
- conduttori di alloggi popolari



Nessun limite di età o di reddito per i richiedenti

Dotazione 600 milioni di Euro + plafond Fondo "Giovani coppie" 50 milioni  
Incrementabili da Regioni, Enti/organismi pubblici



Dipartimento del Tesoro

# Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa: i vantaggi

## Per la banca

«Ponderazione zero» sulla quota capitale garantita e ulteriori garanzie (oltre l'ipoteca).

## Per il mutuatario

Nessuna garanzia personale, oltre l'ipoteca e l'assicurazione. **Per tutti**

Loan to value - LTV fino al 100% (secondo Banca d'Italia il Fondo rientra tra le garanzie integrative per i mutui fondiari che consentono di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile, superando il limite dell'80% già previsto dalla regolamentazione di vigilanza). **Per tutti**

## *segue* Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa: i vantaggi

- **Il Fondo è rivolto a tutti i cittadini**, salvo che il richiedente, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non sia proprietario di altri immobili a uso abitativo (fanno eccezione quelli acquistati per successione mortis causa).
- È invece previsto un tasso calmierato del finanziamento (tasso effettivo globale (TEG) non superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal MEF ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108 per le seguenti categorie:
  - ✓ giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);
  - ✓ nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
  - ✓ giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
  - ✓ conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, comunque denominati.  
(ampliamento platea beneficiari ex DL n. 47/2014 L. n. 80/2014).

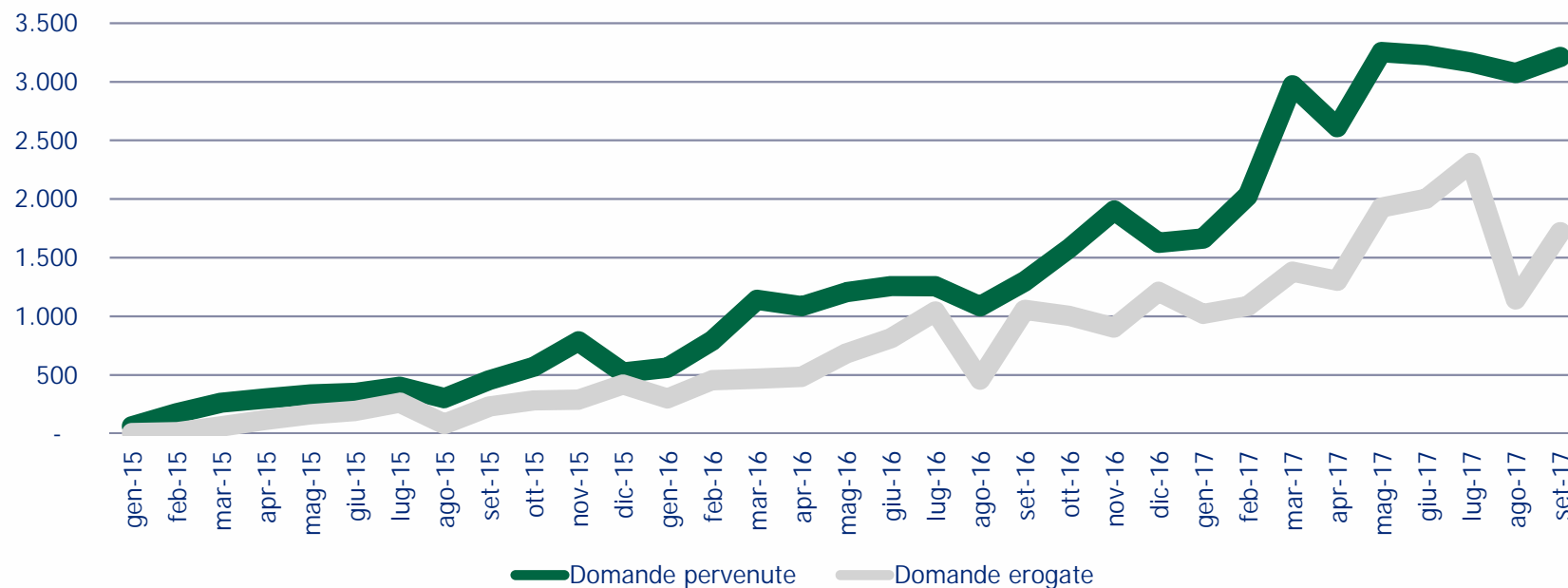
## Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: come fare domanda

- **Per accedere** basta presentare in una delle banche aderenti (ad oggi 178 consultabili sul sito [www.Consap.it](http://www.Consap.it)), contestualmente alla richiesta di mutuo, il **modulo** scaricabile dal sito MEF o Consap e comunque disponibile in banca, allegando un documento di identità (e il Permesso di soggiorno per stranieri)
- **Consap** entro 20 giorni comunica alla banca l'ammissione alla garanzia
- **La banca** entro 90 giorni comunica a Consap il perfezionamento del mutuo garantito, o la mancata erogazione del mutuo (in tale ultimo caso la garanzia decade)

**È sempre facoltà della banca decidere sulla concessione del mutuo e sul ricorso alla garanzia del Fondo**

## Risultati del Fondo – Trend Statistico:

Nell'ultimo trimestre si registra, anche grazie alla campagna informativa realizzata dal MEF, una media di 100 **domande al giorno** per un **totale di 44.504** dall'avvio dell'iniziativa, di cui **37.548 ammesse**, con **24.874 mutui già erogati**. (dati al 30.9.2017)

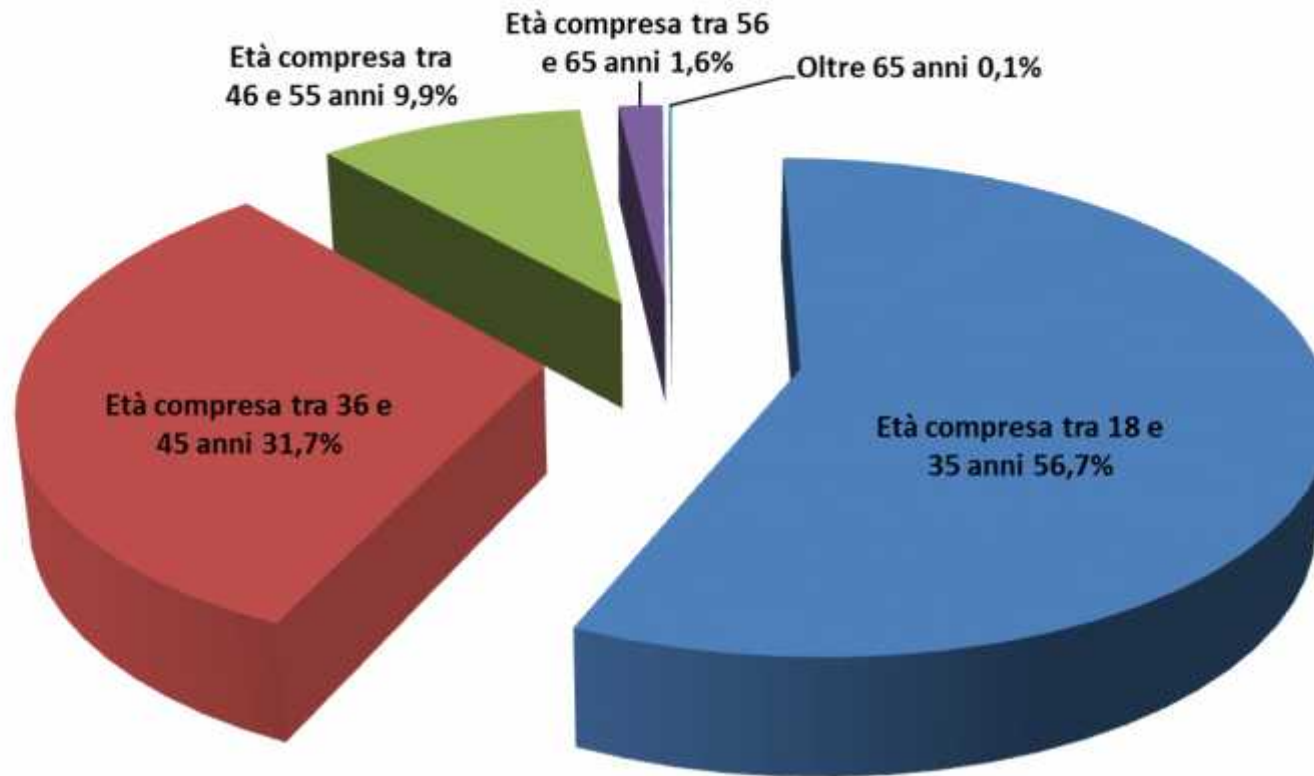


**Lo strumento ha ancora capienza. Il Dipartimento del Tesoro è impegnato ad aumentare la conoscenza dello strumento al largo pubblico.**



Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa:

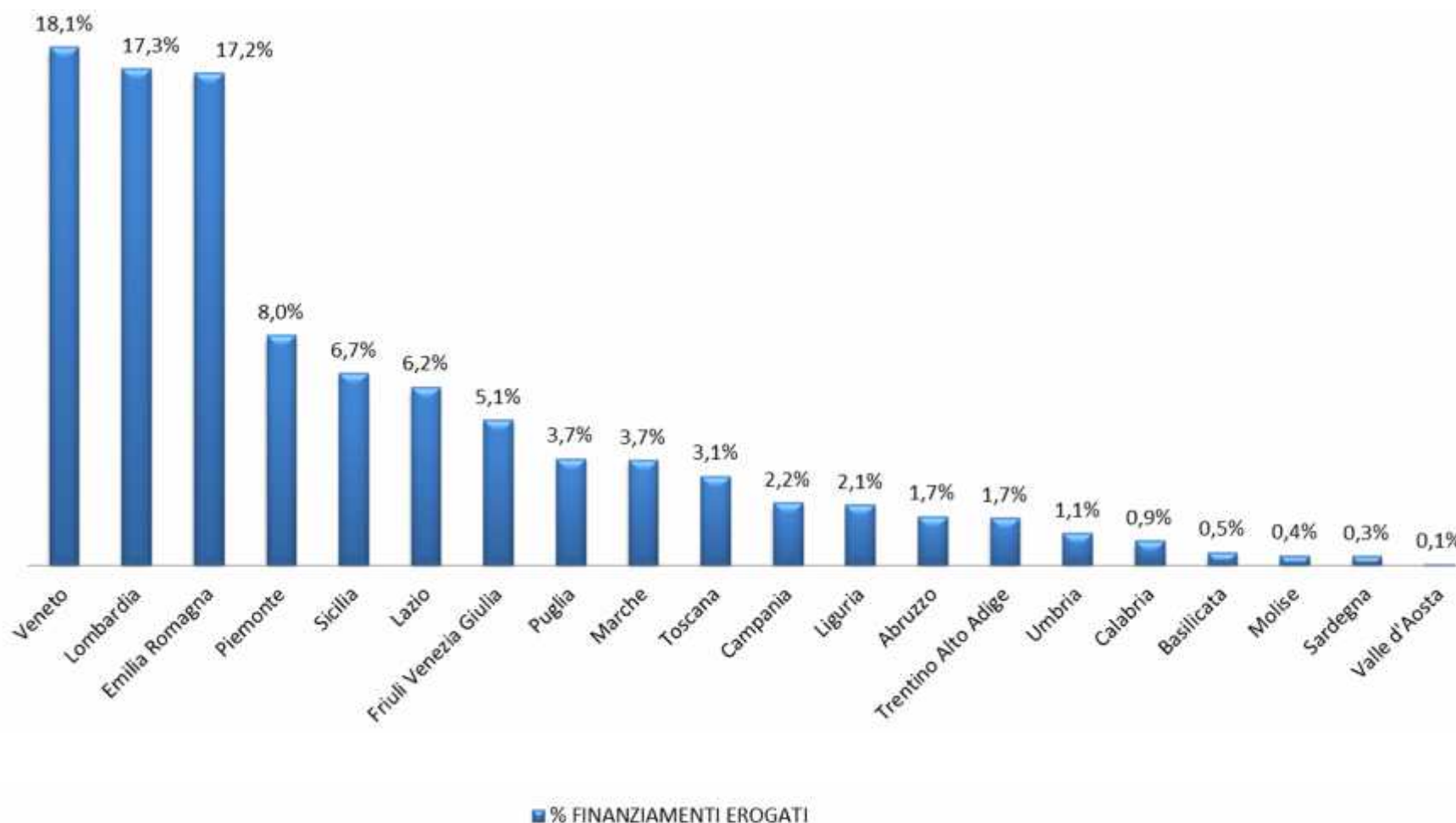
## Suddivisione per Fasce di Età dei Richiedenti



## Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa:

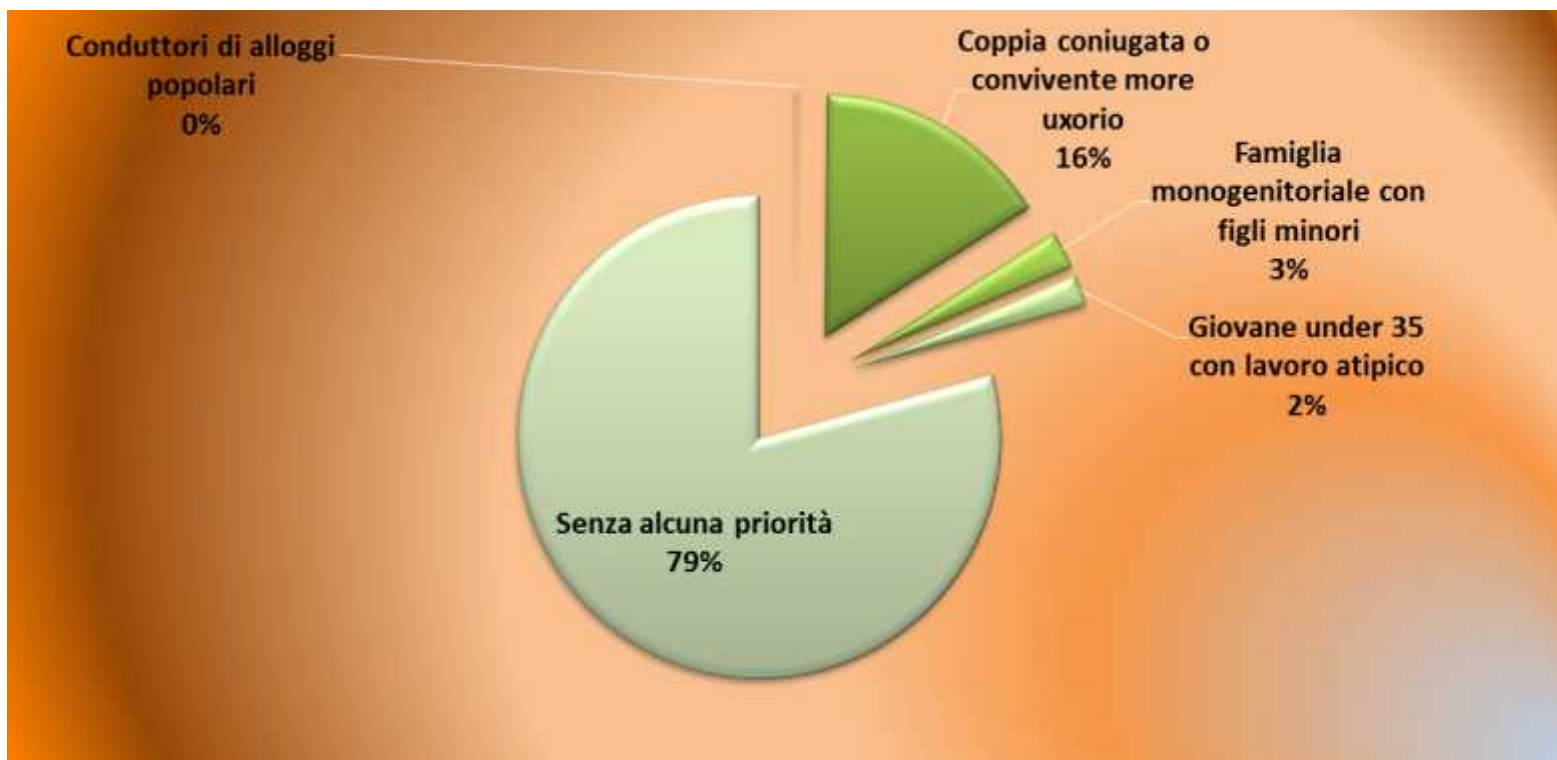
La **macroarea del Nord Italia** conferma il trend rilevato a livello globale, con la **migliore performance** per numeri di domande presentate e di finanziamenti erogati.

### Distribuzione Regionale dei finanziamenti erogati



## Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa:

### Finanziamenti erogati con condizioni di priorità



FINANZIAMENTI EROGATI AL 30.09.2017		
CONDIZIONI DI PRIORITA'	NUM. FINANZIAMENTI	IMPORTO FINANZIAMENTO
Conduttori di alloggi popolari	54	4.459.301,75
Coppia coniugata o convivente more uxorio	3.661	447.203.571,70
Famiglia monogenitoriale con figli minori	703	71.821.563,54
Giovane under 35 con lavoro atipico	577	60.142.567,97
Senza alcuna priorità	19.879	2.227.587.943,04
<b>Totale complessivo</b>	<b>24.874</b>	<b>2.811.214.948,00</b>



Dipartimento  
del Tesoro

*Grazie per l'attenzione!*  
Continuate a seguirci su:



@Mef\_Gov  
#casaconviene

[casa.governo.it](http://casa.governo.it)



# CASA? CONVIENE!

# 2017

COMPRARE E AFFITTARE? SI PUÒ

RISTRUTTURARE E ARREDARE? SI PUÒ

METTERE IN SICUREZZA? SI PUÒ

Per realizzare la tua casa puoi contare  
anche sui bonus fiscali e i fondi pubblici



Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze