

Mutui per i giovani, che casa si compra



I conti in tasca, a partire da meno di 600 euro al mese, alle offerte per gli under 36 che acquistano chiedendo un prestito al 100% (massimo 250 mila euro). Anche per i più anziani i tassi sono ancora molto convenienti: si va dallo 0,70% del variabile all'1,38% per fisso trentennale. Non durerà: con il costo del denaro saliranno anche i prestiti

Chi ha meno di 36 anni oggi può ottenere un finanziamento senza anticipare un euro del prezzo della casa allo stesso tasso praticato a chi, più avanti negli anni, per comprare sborsa subito in contanti il 40%. E' l'effetto clamoroso che stanno avendo sul mercato le agevolazioni per i giovani varate lo scorso anno dal governo e rifinanziate per tutto il 2022 dalla Legge di Bilancio.

“Un risultato per alcuni versi inatteso –

commenta Alessio Santarelli, direttore generale di MutuiOnline.it – perché la legge pone un limite al tasso effettivo dei mutui agevolati, che non può superare il tasso medio rilevato ogni tre mesi per determinare la soglia di usura, mentre le banche si stanno tenendo molto al di sotto”.

Come si può infatti rilevare dalle nostre tabelle un mutuo fisso a 30 anni con Ltv 100 (l'acronimo indica il rapporto tra somma finanziata e valore dell'ipoteca) ha un tasso effettivo che per le migliori

offerte a tasso fisso si pone tra l'1,25 e l'1,4% mentre per il variabile si scende sotto l'1%. I tassi massimi teorici a cui i mutui, per godere della garanzia statale, potrebbero arrivare oggi sono 1.96% per il fisso e addirittura 2.23% per il variabile. Riprende Santarelli: “I giovani che chiedono un mutuo alto Ltv non solo pagano una rata ridotta, perché senza l'intervento pubblico chi non poteva offrire garanzie oltre la casa doveva mettere in conto i costi di assicurazione che facevano salire in maniera significativa il tasso, ma hanno anche maggiori possibilità di ottenere il finanziamento anche nel caso in cui non abbiano un reddito da lavoro dipendente con assunzione a tempo indeterminato”. Nella tabella le condizioni rilevabili da mutuionline.it per l'acquisto di una casa a Milano del valore di 200mila euro finanziati interamente grazie al ricorso alla garanzia statale. Segnaliamo che oltre alle banche in tabella sono attive localmente anche FriulAdria (controllata da Crèdit Agricole) in Veneto e Friuli, e Banca di Credito popolare, con mutui fino a 25 anni nel Lazio e Campania. Abbiamo considerato prodotti a tasso fisso e variabile, con durate 20, 25 e 30 anni, anche se verosimilmente la stragrande maggioranza di giovani che hanno un bisogno di un mutuo così impegnativo sceglierebbero il fisso a 30 anni, che per 200mila euro comporta l'esborso di una rata mensile indicativa di 665 euro contro i 610 euro del variabile di pari durata. Un dato molto interessante è che se per l'acquisto della casa del nostro esempio ipotizziamo un mutuo con Ltv 90 e quindi da 180mila euro, i tassi sono allineati a quelli del mutuo 100%. Qui ci sono le cinque offerte con il tasso effettivo più basso tra quelle

Se si usasse al 100%

L'offerta di mutui agevolati per i giovani. Mutuo da 200 mila euro per una casa da 200.000 euro. Dati al 1° febbraio 2022

Tasso fisso 20 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Crédit Agricole	1,05%	924,26	1,26%
Bper Banca	1,15%	933,23	1,26%
Banco Bpm	1,28%	944,99	1,33%
Intesa San Paolo	1,30%	946,80	1,36%
Bpp	1,70%	983,60	1,84%

Tasso fisso 25 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Crédit Agricole	1,05%	758,28	1,23%
B.co di Sardegna	1,15%	767,40	1,25%
Bper Banca	1,15%	767,40	1,25%
Intesa San Paolo	1,30%	781,22	1,35%
Banco Bpm	1,34%	784,93	1,39%

Tasso fisso 30 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
B.co di Sardegna	1,15%	657,15	1,24%
Bper Banca	1,15%	657,15	1,25%
Crédit Agricole	1,10%	652,51	1,26%
Intesa San Paolo	1,35%	675,94	1,40%
Banco Bpm	1,43%	683,54	1,48%

Tasso variabile 20 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Banco Bpm	0,50%	875,79	0,54%
Intesa San Paolo	0,50%	875,87	0,55%
Bper Banca	0,59%	883,76	0,70%
Crédit Agricole	0,65%	888,72	0,85%
Mps	1,20%	937,74	1,41%

Tasso variabile 25 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Intesa San Paolo	0,50%	709,34	0,54%
Banco Bpm	0,60%	717,91	0,64%
Bper Banca	0,59%	717,29	0,69%
B.co di Sardegna	0,64%	721,25	0,73%
Crédit Agricole	0,70%	726,72	0,88%

Tasso variabile 30 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Intesa San Paolo	0,50%	598,38	0,54%
Bper Banca	0,59%	606,40	0,69%
B.co di Sardegna	0,64%	610,39	0,73%
Banco Bpm	0,70%	615,91	0,74%
Crédit Agricole	0,75%	620,39	0,91%

Fonte: MutuiOnline.it

presenti sul portale mutuoionline.it, ma va segnalato che in teoria tutte le banche hanno dato la disponibilità a ricorrere al fondo Consap che dà il benessere all'attivazione della garanzia statale e quindi possono comunque erogare i mutui agevolati. Di solito nei fogli informativi come tasso viene indicato quello massimo fissato dalla legge e poi è a discrezione

dell'istituto proporre condizioni di maggior favore. E per i meno giovani? Il mercato dei mutui si presenta ancora con tassi estremamente competitivi. Dalla consueta rilevazione fatta su un prestito da 120mila euro per una casa da 200mila, emerge che i finanziamenti a 20 anni più convenienti a tasso fisso sono offerti (aggiornante di inizio mese) allo 0,90% nominale e quelli a 30 anni all'1,18%; per i variabili si

scende allo 0,50% per il ventennale e allo 0,63% per il trentennale. Sono condizioni ancora eccezionalmente favorevoli, ma che nel giro di poche settimane potrebbero cambiare.

Il rischio

L'aumento dei tassi potrebbe riguardare soprattutto i prodotti a tasso fisso, che oggi rappresentano il 90% delle richieste. L'Eurirs è già in crescita sostenuta e oggi per la durata ventennale quota attorno a 0,65%, per il trentennale attorno allo 0,60%. Significa che, soprattutto a 20 anni, le banche stanno erogando con spread ridotti all'osso. Difficile che le cose possano continuare così se si considera che l'andamento dell'inflazione e che i tassi di sistema appaiono destinati a crescere. Va però detto che per il mercato immobiliare un incremento anche di un punto sui tassi non avrebbe un impianto significativo, visto che con l'inflazione oltre il 4% pagare il mutuo al 2% comunque rimane un ottimo affare; i problemi potrebbero nascere se le banche stringessero i rubinetti del credito, prospettiva che però al momento non appare all'orizzonte.

Il mercato degli over 36 anni

Finanziamento da 120 mila euro per una casa da 200.000 euro

Tasso fisso 20 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Banca Carige	0,85%	543,88	1,03%
Banco Desio	0,85%	543,88	1,06%
Bnl	0,90%	546,54	1,11%
Sella	0,95%	549,20	1,11%
B.co di Sardegna	0,90%	546,54	1,12%

Tasso fisso 30 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Sella	1,15%	394,29	1,30%
Bnl	1,15%	394,29	1,31%
Banca Carige	1,20%	397,09	1,34%
Banco Desio	1,20%	397,09	1,37%
B.co di Sardegna	1,20%	397,09	1,38%

Tasso variabile 20 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Banco Desio	0,44%	522,41	0,65%
WeBank	0,60%	530,57	0,67%
Credem	0,39%	519,89	0,68%
Crédit Agricole	0,47%	523,86	0,69%
Unicredit	0,59%	530,25	0,72%

Tasso variabile 30 anni			
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo
Unicredit	0,59%	363,84	0,70%
Banco Desio	0,61%	364,85	0,77%
Credem	0,54%	361,08	0,78%
Banca Carige	0,70%	369,65	0,84%
Crédit Agricole	0,67%	374,88	0,85%

Fonte: MutuiOnline.it