



Mutui giovani, proroga fino a dicembre 2023: perché convengono e come scegliere la soluzione giusta

Per i giovani che al **31 dicembre 2023 non avranno ancora compiuto 36 anni**, e che vorrebbero comprare casa con un finanziamento pur non avendo risparmi, ci sono due notizie.

Quella buona è che, se comprano una prima casa e hanno un Isee inferiore a 40 mila euro, le agevolazioni sui mutui per loro sono state prorogate fino alla fine di quest'anno. La seconda è meno buona. Le tensioni sui titoli di Stato stanno portando a un aumento del costo del denaro a lungo termine, con riflessi non indifferenti sui mutui a tasso fisso: l'Eurirs a 20 anni è arrivato la settimana scorsa a sfiorare il 3,50% e se la situazione perdurasse sarebbe inevitabile aumentare a breve il costo delle rate per quelle banche che non determinano il tasso giorno per giorno aggiungendo uno spread all'Eurirs del momento ma lo fissano, in genere per un mese.

I mutui per giovani a «Ltv» più alto: cosa significa e perché conviene

L'offerta per i giovani più interessante riguarda i mutui con Ltv superiore all'80% (l'acronimo inglese sta per *loan to value* e indica il rapporto tra somma prestata e valore della garanzia).

La caratteristica saliente di questi finanziamenti non è tanto il loro costo, comunque competitivo rispetto a quelli con Ltv più basso, quanto il fatto che si tratta di mutui che senza la garanzia prevista dalla legge e prestata dalla Consap di fatto non verrebbero mai concessi, o in alternativa sarebbe erogati solo in presenza di garanzie ulteriori rispetto all'immobile da ipotecare. Questo perché la legge bancaria vieta l'erogazione di mutui fondiari con garanzie di valore superiore all'80% della

cifra richiesta. Il fondo Consap garantisce che in caso di inadempienza del debitore interverrà con una somma pari all'80% del debito residuo e quindi di fatto il rischio massimo per le banche riguarda il 20% del capitale.

Due mutui a tasso fisso e variabile: la simulazione

Ma che cosa offre oggi il mercato a chi ha diritto ai mutui garantiti? Da una ricognizione sul portale mutuonline.it effettuata il 3 ottobre appare che il drappello di istituti che si dicono disposti a operare con la garanzia pubblica si è ridotto. Abbiamo simulato la richiesta di due mutui ad alto Ltv, uno da 180mila euro per una casa da 200mila; un secondo da 240mila per un appartamento che ne costa altrettanto; sono considerate sia le offerte a tasso fisso sia le poche a tasso variabile. Bper offre addirittura un mutuo fisso al 3,75% per entrambe le tipologie di mutuo e anche per entrambe le durate. Naturalmente si tratta di condizioni che dovranno essere confermate in sede di istruttoria, ma anche altre banche stanno poco sopra il 4%. Più cari di circa un punto i mutui variabili, con le migliori offerte sopra il 4,5% nominale.

Le regole

Quanto alle rate per il mutuo da 180mila euro servono da 933 a 1.080 euro al mese, per il finanziamento da 240mila si va da 1.100 e oltre 1.300 euro.

Dobbiamo però sottolineare che il mutuo da 240mila euro è al limite della sostenibilità e richiede che i mutuatari abbiano un reddito reale annuo vicino ai 40mila euro di Isee previsto come limite dalle norme, perché per valori più bassi la rata non sarebbe giudicata congrua con la situazione economica dei

richiedenti. Va sottolineato che tutte le offerte rispettano le regole sui tassi massimi prescritte per la concessione dei mutui garantiti. Ogni mese, infatti, viene determinato il tasso effettivo massimo applicabile e per ottobre 2023 il fisso è al 5,45 per cento e il variabile al 6,02 per cento.

Le controindicazioni

Pur risultando convenienti se rapportati all'offerta ordinaria, questi mutui presentano anche controindicazioni da considerare. Quella dei variabili è immediata: se ci si sta indebitando al limite delle proprie possibilità anche oggi, con l'Euribor che oramai potrebbe essere giunto al suo tetto, dai variabili bisognerebbe stare alla larga.

Se consideriamo il mutuo da 240mila euro a 30 anni del nostro esempio e calcoliamo un tasso di partenza del 5% abbiamo una rata di 1.288 euro. L'aumento in un anno di un altro punto (improbabile ma non escludibile a priori) porterebbe l'esborso mensile a 1.485 euro.

L'esame dei tassi fissi

Per quanto riguarda i tassi fissi un aspetto di cui tenere conto è che non si potrà usufruire per lungo tempo della possibilità di surrogare a meno che non si possa ricorrere alla parziale estinzione del debito o che l'immobile ipotecato aumenti considerevolmente di valore o ancora che si surroghi fornendo un'ulteriore garanzia assicurativa.

Questo perché, se si surroga il mutuo la garanzia Consap viene meno e bisogna contare solo sul valore della casa.

Nel caso di un mutuo da 240mila euro a 30 anni al 5% la cifra massima che si può ottenere mediante surroga sarebbe di 202mila euro (80% del valore dell'ipoteca) e a un debito residuo di 202mila euro si arriva solo dopo 9 anni e 10 mesi di pagamenti. Un vantaggio di questi mutui è che nelle grandi città tutto sommato risultano competitivi con i canoni di locazione.

Con 240mila euro a Milano 70 metri in periferia si riescono a comprare; andando in affitto nella stessa casa non si pagherebbe molto meno dei 1.200 euro al mese del mutuo.



Le migliori offerte

I mutui Consap. Si ipotizza l'acquisto di un'abitazione da parte di un giovane di 35 anni e Isee inferiore a 40mila euro. Mutui a 25 e 30 anni

	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Mutuo da 180mila euro			
per abitazione da 200mila (Ltv 90)			
Fisso - 25 anni			
Bper	3,75%	925,44	3,89%
Intesa Sanpaolo	4,10%	960,07	4,21%
Bpm	4,15%	965,08	4,27%
Crédit Agricole	4,17%	967,08	4,44%
Avvera	4,41%	991,33	4,75%
Bpp	4,60%	1.010,74	4,82%
Fisso - 30 anni			
Bper	3,75%	833,61	3,89%
Intesa Sanpaolo	4,10%	869,76	4,21%
Bpm	4,18%	878,13	4,30%
Avvera	4,31%	891,83	4,62%
Variabile - 25 anni			
Crédit Agricole	4,61%	1.012,28	4,91%
Bper	4,85%	1.036,59	5,04%
Bpp	4,97%	1.049,12	5,21%
Monte Paschi	5,26%	1.079,50	5,61%
Variabile - 30 anni			
Bper	4,85%	949,85	5,03%
Bpp	5,02%	968,48	5,25%
Bpm	5,19%	987,18	5,36%
Monte Paschi	5,26%	994,86	5,60%

	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Mutuo da 240mila euro			
per abitazione da 240mila (Ltv 100)			
Fisso - 25 anni			
Bper	3,75%	1.233,91	3,88%
Intesa Sanpaolo	4,10%	1.280,10	4,21%
Crédit Agricole	4,17%	1.289,44	4,43%
Bpp	4,60%	1.347,66	4,82%
Fisso - 30 anni			
Bper	3,75%	1.111,48	3,87%
Intesa Sanpaolo	4,10%	1.159,68	4,21%
Variabile - 25 anni			
Crédit Agricole	4,61%	1.349,71	4,89%
Bpp	4,97%	1.398,82	5,21%
Monte Paschi	5,26%	1.439,33	5,59%
Variabile - 30 anni			
Bpp	5,02%	1.291,31	5,25%
Monte Paschi	5,26%	1.326,48	5,58%

Fonte: elaborazione sui dati rilevabili dal sito mutuiOnline.it il 3 ottobre 2023