

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 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 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 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 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 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 mutuionline.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 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 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 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

II GIRO DEI QUARTIERI E DEI PREZZI

Da Lorenteggio, a Roma Nord

L'opportunità di comprare casa senza un euro di anticipo sul prezzo grazie alla garanzia statale, è di quelle che probabilmente vale la pena sfruttare fino in fondo. Anche se si ha qualche piccolo risparmio può essere utile usarlo per comprare una casa da ristrutturare e impiegare la liquidità disponibile per i lavori. E si può anche valutare se sia opportuno fare quello che in condizioni normali sarebbe considerato un passo più lungo della gamba per chi non ha risorse proprie: comprare sin da subito una casa per una famiglia che crescerà.

Le opzioni

Sfruttando il mutuo 100% alle condizioni attuali di tassi, prezzi e canoni delle case oggi è possibile acquistare un'abitazione di tre locali pagando ogni mese meno di quanto si spenderebbe per un bilocale in affitto e non molto di più (e tra l'altro non sempre) di quanto si spenderebbe per un'abitazione di tre locali. L'unica eccezione è Firenze, dove però trovare una casa in locazione per un lungo periodo in una zona ben servita per il centro non è facilissimo visto che i proprietari preferiscono affittare ai turisti. L'acquisto con mutuo 100% è valido naturalmente a condizione che non si abbia già l'idea di traslocare nel giro di pochi anni, ed è consigliabile soprattutto se si è in due a sobbarcarsi la rata.

Partendo dagli ultimi dati, abbiamo considerato il prezzo indicativo per un'abitazione di medio livello usata di 75 metri quadrati in sei grandi città ipotizzando che la si acquisti mediante un mutuo giovani con Ltv 100 a tasso fisso dell'1,3% e di durata trentennale. Per questo abbiamo riportato, in ordine

decrescente di prezzo, le zone dove la casa tipo costa al massimo 250mila euro (valore massimo del mutuo ottenibile con la garanzia Consap). Alle condizioni indicate il mutuo per una

casa da 250mila euro rata 840 euro al mese circa, cifra compatibile con un reddito di 3.000 euro al mese e con un Isee da 40mila euro; un reddito difficilmente alla portata di un single

Che cosa si può comprare Con un massimo di 250 mila euro.

Fonte: elaborazione su dati mutuonline.it

Ipotesi abitazione di 75 metri quadrati usata in medio stato di conservazione, mutuo 100% con garanzia giovani

	Prezzo casa	Rata mensile
MILANO		
Lorenteggio - Frattini	248.000	832
Volvinio	248.000	832
Siena - Bande Nere - Primaticcio	240.000	805
Navigli	240.000	805
Ripamonti - Spadolini	240.000	805
Maciachini	233.000	782
Maggiolina Nuova	233.000	782
Lambrate	233.000	782
Bicocca	225.000	755
Cagliero - Gioia	225.000	755
Testi - Sarca	225.000	755
Viale Monza - Villa San Giovanni	225.000	755
Piazza Udine - Quartiere Feltre	225.000	755
Lodovico Il Moro	225.000	755
Quartiere Cermenate	225.000	755
Bovisa	224.000	752
Accursio - Certosa	218.000	732
Niguarda	218.000	732
Prealpi - Mac Mahon	218.000	732
Rubattino	218.000	732
Barona - Santa Rita - Famagosta	218.000	732
Ripamonti - Val di Sole	218.000	732
Inganni - Zurigo	210.000	705
Trotter	210.000	705
Crescenzo - Gorla	210.000	705
Forlanini	210.000	705
Testi - Cà Granda	206.000	691
San Siro - Morgantini - Rembrandt	203.000	681

TORINO		
Crimea	225.000	755
Gran Madre	225.000	755
Quadrilatero	225.000	755
Zona via Roma - Piazza San Carlo	225.000	755
Centro - Via Roma	203.000	681
Borgo Po	188.000	631
Crocetta - Borgo San Secondo	165.000	554
San Vito - Collina	165.000	554
Crocetta - Zona Mercato	165.000	530
Crocetta - Corso Rosselli	158.000	503
Cit Turin 2	150.000	503
Cavoretto	150.000	503
Val Salice	143.000	480
San Salvario - Università - Valentino	139.000	466
Aurora - Borgo Rossini - Regio Parco	135.000	453

BOLOGNA		
Quartiere Saragozza	218.000	732
Indipendenza - Marconi	210.000	705
Ospedale	210.000	705
Saffi	206.000	691
Malpighi	203.000	681
Mengoli	195.000	654
Barca	195.000	654
Battidarno	195.000	654
Massarenti	188.000	631
Santa Viola	188.000	631

ROMA		
Torino Nord	248.000	832
Colli Portuensi	248.000	832
Piramide	244.000	819
San Giovanni - Villa Fiorelli	244.000	819
Castro Pretorio	240.000	805
Nemorense - Lucrino	240.000	805
Talenti - Sacchetti	240.000	805
Ponte Lungo	240.000	805
Monteverde - Colli Portuensi	240.000	805
Casaletto	236.000	792
Castro Pretorio	233.000	782
Appio Alberone - Furio Camillo	233.000	782
Appio Claudio	233.000	782
Baldina	233.000	782
Centro Storico - Esquilino - Piazza Vittorio	231.000	775
Termini - Pota Maggiore	225.000	755
Porta di Roma - Bufalotta - Casale Nei	225.000	755
Talenti - Capuana - Ogetti	225.000	755
Fonte Laurentina - Castel di Leva	225.000	755
Marconi - Via Ghisleri	225.000	755
Ostiense	225.000	755
Tintoretto - Tre Fontane	225.000	755
Aurelia - Monti di Creta	225.000	755
Aurelio - Gregorio VII	225.000	755
Corso Francia	225.000	755
Baldo Degli Ubaldi	225.000	755
Appio Latino	224.000	752
Lanciani	221.000	742

NAPOLI		
Fracanzano	248.000	832
Luca Giordano	248.000	832
Medaglia d'Oro	248.000	832
Quattro Giornate	248.000	832
Scarlatti	248.000	832
Vanvitelli - Scarlatti - Cilea	248.000	832
Vomero - Colli Aminei	236.000	792
Manzoni - Caravaggio	225.000	755
Vomero - Alto	225.000	755
Monteiliveto - San Felice	210.000	705
Chiaia - San Ferdinando	210.000	705
Castellino	203.000	681
Vomero - Fontana	203.000	681
Via Toledo	188.000	631
Mergellina	188.000	631

FIRENZE		
Le Cure	233.000	782
Legnaia - Isolotto	225.000	755
Soffiano	225.000	755
Campo di Marte	225.000	755
Gavinana	218.000	732
San Quirico	210.000	705
Statuto - Libertà - Fortezza	210.000	705
Bellariva	206.000	691
Ponte A Greve - Le Torri	203.000	681
Leopoldo - Viesseux	195.000	654

che non ha soldi da anticipare per l'acquisto ma che appare ragionevole se a comprare è una coppia. Qui consideriamo un mutuo Ltv 100, ma siccome la garanzia Consap "rafforzata" varata lo scorso anno under 36 copre i finanziamenti con Ltv superiori a 80 e al massimo di 250mila euro, va precisato che in teoria la si potrebbe attivare per case di un costo che può arrivare a 312.499 euro. Venendo alle tabelle anche nelle due città con i prezzi più elevati è possibile comprare in zone residenziali bene servite.

Per dare qualche numero di confronto con sui canoni (che in tabella non riportiamo per motivi di spazio) basati sempre sui dati in nostro possesso, nel capoluogo lombardo a Lorenteggio si compra il trilocale pagando una rata da 832 euro, due locali ne costano in affitto 800, tre 900. In via Ripamonti si spenderebbero 802 euro di mutuo, contro 800 di affitto per due locali e 1.200 per i tre locali. Al Corvetto il mutuo costa 681 euro al mese, due locali in affitto 850 e tre locali 1000. Nella capitale al Torrino Nord gli 832 euro del mutuo per il trilocale si confrontano con i 775 euro di canone per un bilocale e i 950 del trilocale. A Monteverde il mutuo costerebbe 803 euro, contro 800 per un bilocale e 1000 per la casa con un vano di più. A Napoli e a Torino con 250mila euro si comprano tre locali in aree centrali ed è possibile addirittura progettare in aree residenziali acquisti di immobili di dimensioni ancora maggiore di quella qui ipotizzata. Nella città campana in via Fracanzano al Vomero o in via Luca Giordano si spenderebbero per il mutuo 832 euro contro i 750 dell'affitto del bilocale o il 900 del trilocale. A Chiaia il mutuo comporta

una rata da 705 euro, contro un canone da 675 per due locali e di 875 per tre. Per quanto riguarda il capoluogo piemontese, 75 metri quadrati usati si comprano a 225mila euro a Crimea e a Gran Madre, tra le aree più pregiate della città; un mutuo per tre locali costa 755 euro al mese, mentre per tre locali i canoni sarebbero rispettivamente 800 e 700 euro al mese. A Bologna in pieno centro in via

Indipendenza si spenderebbero per tre locali 705 euro al mese per il mutuo, a fronte di affitti di 750 euro per il bilocale e di 950 per tre locali. A Firenze, infine, come accennato il mutuo costa un po' di più dell'affitto. Ad esempio, a Le cure si spendono in locazione 650 per due locali e 700 per tre a fronte di una rata di mutuo per il trilocale di 782. Comunque non si spende molto di più.

Istruzioni per l'uso

Dalle tasse azzerate all'Isee: tutte le regole dell'agevolazione

Il pacchetto per i giovani presenta due misure molto importanti: l'azzeramento delle imposte di trasferimento nel caso di acquisto di prima casa e l'introduzione delle garanzie per i mutui ad alto Ltv.

Per avere diritto alle agevolazioni bisogna avere meno di 36 anni. Ma è opportuna una precisazione: per il calcolo dei 36 anni non si considera il giorno in cui avviene il passaggio di proprietà e/o la stipula del mutuo ma nell'anno solare in cui vengono registrati l'acquisto o il finanziamento. Quindi se una persona nata il 31 dicembre 1986 comprasse una casa quest'anno non avrebbe diritto alle facilitazioni fiscali pur non avendo ancora 36 anni. Se a comprare sono in due e uno solo ha il requisito anagrafico le agevolazioni si applicano solo a lui o a lei. Inoltre, è necessario che vi sia un Isee inferiore a 40mila euro, se si compra in due i 40mila euro sono complessivi.

Nel caso di acquisto da privato non si paga nessuna imposta, se invece si compra da impresa costruttrice non si pagano l'imposta di registro, quella ipotecaria e quella catastale, e si versano 320 euro complessivi per

bollo, tassa ipotecaria e tributi di voltura catastale. Infine, si paga l'Iva al 4% (non era possibile per le regole comunitarie azzerarla) ma la somma versata si trasforma in credito di imposta.

Chi compra dal costruttore non paga registro ipotecaria e catastale e recupera l'Iva con il 730. Tutti evitano l'imposta dello 0.25% sui prestiti

Per quanto riguarda il mutuo, oltre ai requisiti di tipologia immobiliare, età e reddito, c'è anche un limite alla somma che si può richiedere: 250mila euro. Lo Stato fornisce una garanzia pari all'80% della cifra mutuata a condizione che il finanziamento abbia una Ltv superiore a 80 e al massimo di 100.

La garanzia, erogata tramite un fondo gestito da Consap, è molto maggiore di quella prestata per i mutui giovani a Ltv fino a 80 e che arriva al 50%.

Gli under 36 infine non pagano per il mutuo l'imposta sostitutiva dello 0,25%.