MILANO FINANZA

PAESE : Italia
PAGINE :75
SUPERFICIE :28 %
PERIODICITÀ : Settimanale□□

DIFFUSIONE :(38350)
AUTORE : Rossella Savojardo

► **21 giugno 2025**

I giovani spingono la domanda di mutui. Torna la pre-delibera

di Rossella Savojardo

Se con il calo dei tassi di interesse è tornato in auge il tasso misto, la spinta da parte dei giovani alla domanda di mutui riporta sul mercato la pre-delibera. Difficile infatti avventurarsi sul mercato alla ricerca di una casa senza la certezza del mutuo di cui si può disporre. E questo indipendentemente dal tipo di tasso scelto, fisso, variabile, misto. Oggi il mutuo a tasso variabile risulta più conveniente per chi cerca una rata iniziale più contenuta, specie in un'ottica di breve-medio periodo. Attualmente, secondo l'ultimo Osservatorio di MutuiSupermarket.it che questo giornale può anticipare, la differenza sulla rata è di poche decide di euro, per un massimo di 40 euro per un mutuo medio (valore dell'immobile di 220 mila euro, importo richiesto di 140 mila, durata 25 anni). A ogni modo, un variabile ben calibrato potrebbe dare respiro nei primi anni. E in casi di sconvolgimenti di mercato, si può sempre valutare una surroga o una rinegoziazione verso un fisso. L'ultimo taglio dei tassi della Bce deliberato il 5 giugno, ampiamente atteso, al momento non ha portato a grandi variazioni della curva dei tassi: l'Irs a 20 anni, il più usato per i mutui a tasso fisso, a giugno registra un aumento dello 0,03% attestandosi a 2,73%. L'analogo indice per i mutui a tasso variabile, l'Euribor, si attesta all'1,97%, in calo dello 0,12%. Un'alternativa ulteriore potrebbero essere i tassi misti, formula che consente al consumatore di modificare il tipo di tasso applicato, da fisso a variabile o viceversa, una volta decorso un periodo di tempo stabilito dalla banca alla stipula del contratto. Un ibrido che permette di cambiare strategia in corso d'opera riuscendo, magari, a sfruttare i cambiamenti di mercato.

Ma il tasso misto non è l'unico ritorno sul mercato. Per rispondere alle nuove esigenze dei più giovani, che rappresentano una componente rilevante della domanda di nuovi mutui per il 42% del totale, in banca torna anche la pre-delibera. Secondo l'Osservatorio, infatti i giovani con meno di 36 anni nel 27% dei casi ritengono che il momento ideale per richiedere un mutuo sia prima ancora di iniziare a cercare casa, contro una media del 21%. Per questo motivo, diverse banche sono tornate a offrire il servizio di pre-delibera, in alcuni casi chiamato voucher. Si tratta di una pratica di delibera del mutuo senza immobile al termine del quale la banca indica la cifra che potrebbe finanziare una volta trovata la casa da acquistare. Chiari i benefici della formula: conoscenza del budget realmente disponibile, così da orientare la ricerca verso immobili compatibili con la cifra approvata, evitando di perdere tempo su soluzioni fuori portata. Nel caso in cui il venditore accettasse la proposta, la banca potrà concedere subito il mutuo, dal momento che ha già valutato la situazione reddituale del mutuatario: questo consente di risparmiare tempo prezioso, considerando che l'istruttoria normalmente richiede circa venti giorni. Un altro beneficio è la maggiore forza nelle trattative: presentarsi con una pre-delibera rende l'acquirente più affidabile agli occhi del venditore, aumentando le possibilità di ottenere condizioni più favorevoli. Infine, nel caso di una proposta d'acquisto non vincolata all'ottenimento del mutuo, avere già una pre-valutazione positiva offre una sicurezza in più. Sapere che la banca ha già dato un primo via libera riduce il rischio di imprevisti e consente *di procedere con maggiore serenità.Intesa Sanpaolo, Unicredit, Crédit Agricole, Mps e Ing le banche che già oggi offrono questo servizio. La delibera senza immobile ha di solito una validità di sei mesi ed è possibile*

Tutti i diritti riservati

MILANO FINANZA

PAESE : Italia
PAGINE :75
SUPERFICIE :28 %
PERIODICITÀ : Settimanale□□

DIFFUSIONE :(38350)
AUTORE : Rossella Savojardo

► **21 giugno 2025**

richiederla solo per le offerte di mutuo senza garanzia Consap. Nella maggior parte dei casi prevedono quindi che l'importo del mutuo non possa eccedere l'80% del valore dell'immobile, elemento, che si scontra con la seconda peculiarità della domanda di giovani: la necessità di finanziare quasi del tutto il costo della casa. Non a caso, se in media solo il 20% delle richieste di mutui acquisto supera l'80% del valore dell'immobile, tra i giovani la quota sale al 54%. Tra i giovani la domanda di mutui ad alto loan to value è alimentata anche dalla possibilità di accedere alla garanzia Consap che tutela maggiormente la banca, consentendole così di non aumentare troppo il costo del mutuo per coprire il maggiore rischio. Per i giovani ottenere un mutuo che finanzi fino al 100% grazie alla garanzia costa, in termini di Taeg, solo una ventina di punti base in più rispetto al costo dei mutui tradizionali che finanziano fino all'80% del valore della casa, contro i 70-90 punti base in più che pagano gli over 36 anni. (riproduzione riservata)

MUTUI: LE 5 MIGLIORI OFFERTE A TASSO VARIABILE

Banca	Spread	Tan	Rata	Taeg
ING	0,40%	2,42%	€ 622,44	2,55%
UniCredit	0,61%	2,61%	€ 635,85	2,84%
Banca Sella	0,60%	2,75%	€ 645,84	2,89%
Banco BPM	0,65%	2,76%	€ 646,55	2,90%
Webank	0,70%	2,81%	€ 650,14	2,00%

Fonte: MutuiSupermarket.it Withub

Tutti i diritti riservati