

Mutui Sempre minore la quota finanziata rispetto al valore della casa, spesso meno del 70%. Ecco quali sono le banche più generose

A CACCIA DELLA TAGLIA L

QUANTO FINANZIANO LE BANCHE (LOAN TO VALUE MASSIMO)

Ipotesi: casa da 200 mila euro, durata finanziamento 20 anni. Richiedente: residente a Milano con contratto a tempo indeterminato e .

	50%	60%	70%	Qualsiasi tasso	80%		>80%
					Fisso	Variabile	
Gruppo Intesa Sanpaolo	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (*)
Creacasa (Gruppo Credem)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (**)
Gruppo Banco Popolare	Si	No	No	No	-	-	No
Iwbank	Si	No	No	No	-	-	No
Bnl	Si	Si	Si	No	-	-	No
Webank (Gruppo Bpm)	Si	Si	Si	No	-	-	No
Banca Sella	Si	Si	Si	No	-	-	No
Barclays (fino al 75%)	Si	Si	Si	No	-	-	No
Gruppo Cariparma	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
Ing Direct	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
Che Banca!	Si	Si	Si	Si	No	Si	No
Carige	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
Banca Regionale Europea (Gruppo Ubi)	Si	Si	Si	Si	No	Si	No
By You (Gruppo Ubi)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
MPS/Antonveneta	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
Banca Popolare di Vicenza	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
Gruppo Bpm	Si	Si	No	No	-	-	No

Note: (*) Fino al 95%. (**) Fino al 100%. F=tasso fisso. V=tasso variabile

Fonte: elab. Milano Finanza su richieste di mutui effettuate online e dati forniti dai broker Mutuionline.it, Mutuisupermarket.it, Mutui.it, Mutui360.it, Telemutuo.it, Simutuo, Creho.it.

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di PierEmilio Gadda

Nessuna banca lo ammette apertamente ma, oltre a essere concessi con estrema parsimonia e solo a fronte di precise garanzie, i mutui attualmente erogati coprono una quota sempre minore del costo di una casa: una quota ben lontana dal 90-95% dei tempi d'oro, ma anche dall'80% che prima rappresentava la soglia abitualmente raggiungibile. Quanto minore lo rivela un test di *Milano Finanza* che ha provato a inserire sui siti di sette broker online (che riportano l'offerta di 17 gruppi bancari) la richiesta di un mutuo. Mantenendo lo stesso profilo di richiedente, di abitazione che intendeva acquistare e di durata del prestito,

ha però di volta in volta cambiato la cifra richiesta rispetto al valore dell'immobile, ottenendo in risposta i mutui disponibili per ogni specifica domanda. Con un risultato poco incoraggiante, peraltro poi confermato dalle informazioni rilasciate dagli stessi broker: solo due istituti concedono più dell'80% di finanziamento ma, cosa ancora più importante, molti si fermano ben al di sotto dell'80%, ovvero al 70%, al 60% e in un paio di casi addirittura al 50%. E anche chi concede l'80%, talvolta lo riserva solo ai mutui a tasso variabile. A proporre l'80% ma solo a tasso variabile sono per esempio CheBanca! e Banca Regionale Europea. «Il tasso fisso introduce un elemento di rischio in più a carico della banca», spiega Roberto Anedda, vicepresidente di

MutuiOnline, «e in una fase in cui la cautela nell'erogazione è ai massimi livelli, il tasso fisso viene inevitabilmente penalizzato. Lo si vede, del resto, anche nel capitolo spread: gli istituti che hanno effettuato piccole correzioni al ribasso, sono intervenuti soprattutto sul mutuo indicizzato». Tornando ai risultati del test, Barclays finanzia fino a un massimo del 75%, mentre per Bnl, Banca Sella e Webank (gruppo Bpm) le colonne d'Ercole dell'erogazione, in termini di Ltv, sono il 70%. E c'è anche chi per un immobile valutato 200 mila euro è disposto a prestare al massimo 120 mila euro, come Popolare di Milano, o solo 100 mila euro (Banco Popolare e Iwbank).

(continua a pag. 59)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Mutui

(segue da pag. 57)

Come raggiungere quota 80. Per molti mutuatari, un Ltv massimo del 60 o 70% significa dover rinunciare all'abitazione individuata in favore di una meno costosa o, più di frequente, dover rinunciare del tutto a comprare casa. Perché su un appartamento da 200 mila euro, un conto è doverne anticipare 40 mila, come nel caso di un finanziamento all'80%, e un altro conto sborsarne subito 80 mila. «Per accordare il mutuo, oggi le banche chiedono non solo l'apertura del conto corrente e l'accredito dello stipendio, ma vogliono vedere il saldo prezzo, per verificare che la differenza fra l'importo del mutuo e il valore della perizia sia già nella disponibilità del potenziale mutuatario», spiega Gaetano Alaimo, amministratore delegato di Pragmatic. Come colmare il divario tra la soglia massima del 60 o 70%, oggi prevalente, e l'80% cui si poteva accedere in passato? Un'idea potrebbe essere quella di sottoscrivere una polizza a tutela della rata in caso di invalidità

al lavoro, perdita dell'impiego o premortenza, oggi peraltro quasi sempre indispensabile per ottenere un mutuo, sebbene formalmente non obbligatoria. Una via che però Alaimo esclude subito: «la copertura assicurativa non influisce sul merito creditizio ma, semmai, sulla profittabilità della singola operazione per la banca». Più possibilista invece Aneddà: «Non esiste una regola. Ogni banca fa le proprie valutazioni e in alcuni casi, la polizza potrebbe, teoricamente, favorire un'erogazione con Ltv superiore. Bisogna comunque tenere presente che se, come spesso accade, la polizza viene finanziata attraverso lo stesso mutuo, una parte dell'importo extra ottenuto andrà a coprire i costi della polizza stessa». Più efficace una garanzia aggiuntiva, ad esempio la firma di uno o entrambi i genitori, per ottenere un Ltv maggiore.

I limiti del prestito. Più difficile, invece, cercare di colmare il gap tra l'importo erogabile dalla banca e la soglia dell'80% con un prestito personale. «Qualsiasi richiesta di finanziamento viene registrata nelle banche dati», ricorda Aneddà. «Quindi se il problema è un rapporto rata reddito troppo basso per accedere al mu-

glioramento solo nella seconda parte dell'anno».

E chi continua a fare il 100%. Come si spiega il fatto che Intesa e Crea casa continuino a finanziare importi superiori all'80% del valore dell'immobile? C'è, certamente, una logica di tipo commerciale. «Ma non bisogna dimenticare che, se erogato sulla base di regole prudenziali e senza forzature», premette Roberta Brunelli, direttore commerciale di Genworth Mortgage Insurance Italia, «mutui al 90 o 95% hanno dimostrato di essere un buon investimento per la banca». Sebbene un po' più rischioso. «Secondo dati Fitch, un finanziamento tra il 75 e l'80% implica una probabilità di default del 4,4%, percentuale che sale al 5,5% per mutui con un Ltv tra l'85 e il 90%. La differenza non è macroscopica», spiega Brunelli. «Ciò che cambia, nella valutazione dell'istituto erogante, è la perdita attesa: moltiplicata per un importo più elevato, una probabilità di default marginalmente superiore può dare perdite significativamente più alte. Soprattutto se si considera l'intero portafoglio di mutui a elevato Ltv. Tuttavia, la banca, sottoscrivendo una mortgage insurance può mitigare il rischio di credito, riducendo la perdita attesa

sa in caso di default. Se la banca è assicurata, infatti, in caso di insolvenza scatta la copertura assicurativa che, per un mutuo fino al 100% del valore dell'immobile, può raggiungere il 25% dell'importo erogato». Ovviamente l'assicurazione ha un prezzo che di solito aumenta di 20-30 centesimi lo spread del mutuo, quota tutto sommato accettabile se l'alternativa è non riuscire a comprare la casa. Perché allora pochissime banche continuano a presidiare il mercato dei mutui extra-lar-ge? Secondo Brunelli «in passato i finanziamenti di questo tipo sono stati erogati male da alcuni operatori». Negli anni che hanno preceduto la crisi del 2008, molti mutui al 100% furono concessi con eccessiva leggerezza, non di rado forzando la valutazione del merito creditizio dell'aspirante mutuatario pur di fare budget. Poi, però, in tanti si sono ritrovati a fare i conti con una consistente quota di mutui in sofferenza, che in buona parte deve essere ancora smaltita. La debolezza del mercato immobiliare, con prezzi in calo, ha fatto poi il resto: erogando un mutuo con Ltv elevato la banca rischia di ritrovarsi tra qualche anno con un bene in garanzia che vale meno del prestito accordato. (riproduzione riservata)

L'articolo *A caccia della taglia L* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



**E' arrivata
la primavera dei mutui**

Tassi variabili da 3,40% e Fissi da 6,03%*

RICHIEDI ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 27/3/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket* è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione albo numero 135534

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta