

Servizi

Mutui Le offerte delle banche a chi vuol comprare un immobile, ma non ha soldi

Andare al massimo non sempre conviene

I finanziamenti che coprono il 100% del valore della casa sono comodi, ma costano. Meglio fermarsi al 90-95%

DI GINO PAGLIUCA

Comprare un appartamento senza avere neanche un euro in tasca? Oggi si può grazie ai prestiti di nuova generazione. Quelli, per intenderci, che arrivano a finanziare anche l'intero costo della casa. I cosiddetti muti al 100%. Una formula adatta alle giovani coppie che iniziano una vita insieme o ai single accomunati da una stessa caratteristica: avere pochi capitali a disposizione. In genere questi finanziamenti hanno durata ventennale, ma si può arrivare anche a 30. E anche se coprono l'intero costo d'acquisto prevedono un importo massimo finanziabile: dai 200 ai 300.000 euro.

Va detto subito che si tratta di una comodità pagata a caro prezzo: la quota del prestito che eccede l'80% del valore dell'immobile, infatti, viene finanziata a tassi reali che in un mutuo variabile possono anche superare il 6% e il 7% nel caso dei fissi, due punti in più rispetto al livello a cui viene finanziato il primo 80%.

Cominciamo a chiarire perché la soglia dell'80% discrimina sul tasso: la deliberazione del Cicer (Comitato interministeriale del credito e del risparmio) del 22 aprile 1995 ha stabilito che le banche possono effettuare operazioni di credito fondiario solo se il finanziamento è pari al massimo all'80% del valore dei beni ipotecati. Per arrivare al 100% è necessario che il debitore fornisca garanzie integrative, come una fidejussione bancaria o assicurativa, strumenti che hanno un costo che finisce per riversarsi sul prezzo finale del mutuo.

In passato l'ostacolo era superabile con una tipica furbata all'italia-

na: ci si accordava con il perito per supervalutare l'immobile e il mutuo si otteneva lo stesso. Oggi, con il mercato della casa ai massimi storici e a rischio di bolla, le banche sono molto poco disponibili ad accettare valutazioni gonfiate.

Da qualche anno però sono state introdotte le polizze assicurative previste dalla delibera Cicer e diversi istituti propongono finanziamenti che coprono una quota superiore all'80% del valore ipotecario. In termine tecnico il rapporto tra somma richiesta e valore del bene dato in garanzia è identificato dall'acronimo Ltv, ovvero loan to value. E i supermutui in gergo si chiamano «ad elevato loan to value».

«Arriviamo a finanziare al massimo il 95% dell'ipoteca — spiega **Paolo Cappellini**, responsabile prodotti di **Banca Woolwich** —. Stipuliamo direttamente la polizza di mortgage insurance con la società emittente e trasferiamo i relativi costi sul tasso al cliente. Un'operazione senza dubbio costosa, ma trasparente. D'altro canto minore è il valore del finanziamento rispetto a quello dell'immobile e minore è anche il tasso pagato dal cliente».

Anche **Unicredit Banca per la casa** ha deciso di inglobare a partire da quest'anno la polizza nel tasso. Spiega il direttore marketing **Patrizia Monzeglio** «L'aumento dei costi immobiliari, e la possibilità di scegliere tra più tipologie di mutuo e di allungare le durate, rende più interessanti questi finanziamenti. Le richieste della clientela stanno aumentando molto nel canale Internet, mentre sono rimaste quasi invariate negli sportelli fisici. Penso

che questo fenomeno sia spiegabile soprattutto con il fatto che al web si rivolgono giovani senza risparmi, ma con buone prospettive economiche, e quindi in grado di sopportare con il proprio reddito la maggiore onerosità delle rate».

E che si tratti di una clientela avvertita lo conferma **Roberto Anedda**, direttore generale di mutuonline, il broker web che ci ha fornito

alcuni dei dati sulle condizioni degli istituti (www.mutuonline.it). «Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, la percentuale di finanziamenti oltre l'80% rifiutati dalle nostre banche partner è in linea con quella dei finanziamenti tradizionali. Quanto alle operazioni bisogna distinguere tra prodotti che finanziano tra l'80 e il 90% del valore, con tassi poco lontani da quelli per i prodotti tradizionali e finanziamenti che coprono una soglia superiore, offerti a condizioni molto meno convenienti».

In particolare, appare discriminante la soglia del 95%: oltre a Woolwich, anche Banca Intesa non si spinge così in alto. Bnl, invece, con il suo mutuo 100% fa pagare lo 0,40% in più rispetto ai mutui fino all'80%; se però il cliente chiede il 95% la maggiorazione è solo dello 0,25%. Prese di per sé queste percentuali appaiono piccole, ma nella realtà bisogna considerare che la maggiorazione di tasso si applica sull'intero prestito e non solo sulla quota eccedente l'80%.

Ma quanto costa in più il super mutuo? Nella nostra tabella abbiamo preso in considerazione un prestito del valore di 187.500 euro, valutando come cambiano i tassi a seconda che si rispetti il parametro dell'ipoteca all'80% o che invece si voglia il finanziamento integrale. In questa seconda ipotesi abbiamo determinato quanto in realtà vengono a costare i 37.500 euro che si chiedono

no in più, calcolando il tasso che si ottiene confrontando la differenza tra la rata per 187.500 euro (mutuo al 100%) e quella per 150mila (mu-

tuo all'80%).

Come si può vedere l'extra spesa mensile va da un minimo di 239 a un massimo di 282 euro se si punta sul variabile e da 272 a 316 nell'ipo-

tesi della rata costante. Il tasso effettivo del finanziamento supplementare va dal 4,6% al 6,6% per i prestiti indicizzati, mentre per i fissi può arrivare all'8%. Scusate se è poco.

Analisi

Dimmi che reddito hai e ti dirò quanto puoi chiedere

Ma quanti soldi si possono chiedere in prestito? E' una domanda molto diffusa tra le famiglie interessate a comprare un casa. Specie in questa fase del mercato, con prezzi immobiliari davvero bollenti.

La rata mensile del mutuo deve essere compatibile con le entrate della famiglia. Il requisito varia a seconda del livello di reddito, di come viene ottenuto (il reddito da lavoro dipendente fisso viene ovviamente valutato meglio), della vendibilità dell'immobile dato in garanzia e dalle singole procedure di «scoring» (valutazione del rischio) adottate dalla banca.

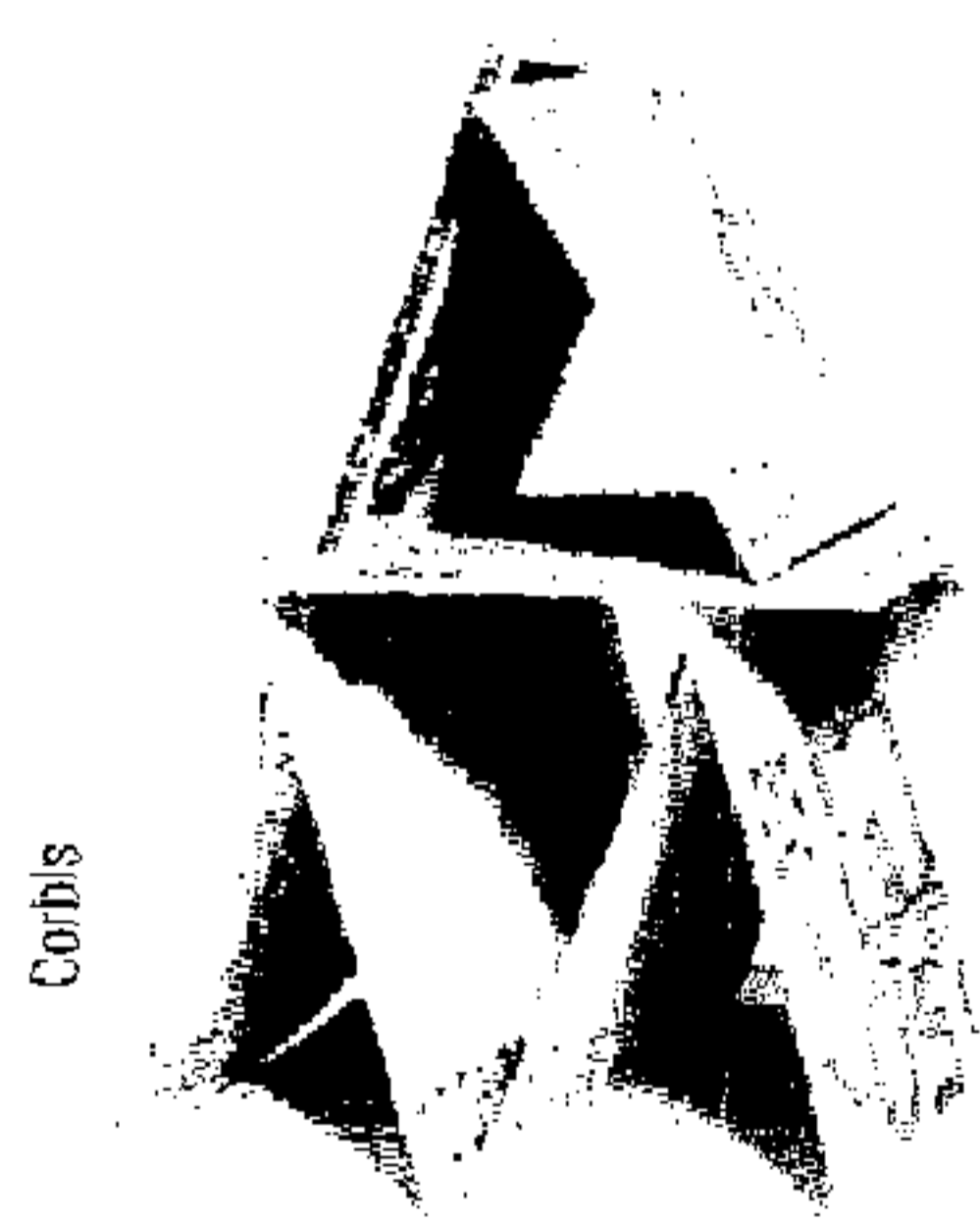
«In linea di principio riteniamo affidabili le posizioni con rate che non superino un terzo del reddito mensile lordo del debitore, ma molto dipende dagli importi in gioco. E' più facile sopportare una riduzione di metà del reddito mensile quando si dispone di 5.000 euro al mese che sopportarne una di un terzo quando le entrate sono di mille»,

spiega Paolo Cappellini di Woolwich. E Patrizia Monzeglio di Unicredit Banca per la Casa ribadisce: «Il requisito reddituale è una tutela sia per il cliente, che non fa il passo più lungo della gamba, sia per la banca, che non ha nessun interesse ad avviare le procedure per entrare in possesso dell'immobile, dato i lunghi tempi necessari per mettere all'asta la casa, in media sette anni».

Nella tabella pubblicata qui a fianco abbiamo calcolato, sulla base dei tassi correnti di mercato per i mutui variabili, l'importo massimo ottenibile a seconda della disponibilità mensile di reddito. Sono valori calcolati su una base prudenziale di rata pari al 30% del reddito. Ad esempio con entrate di 2.000 euro il prestito massimo a 20 anni è di 101.000 euro, 126.000 a 30. Con 4.000 euro ci si può spingere, rispettivamente, a 202.000 e 251.000 euro. Per i redditi più alti, e per finanziamenti con importi sotto l'80%, oggi però è possibile ottenere erogazioni anche più generose.

I conti in tasca

La somma che si può chiedere in base al reddito

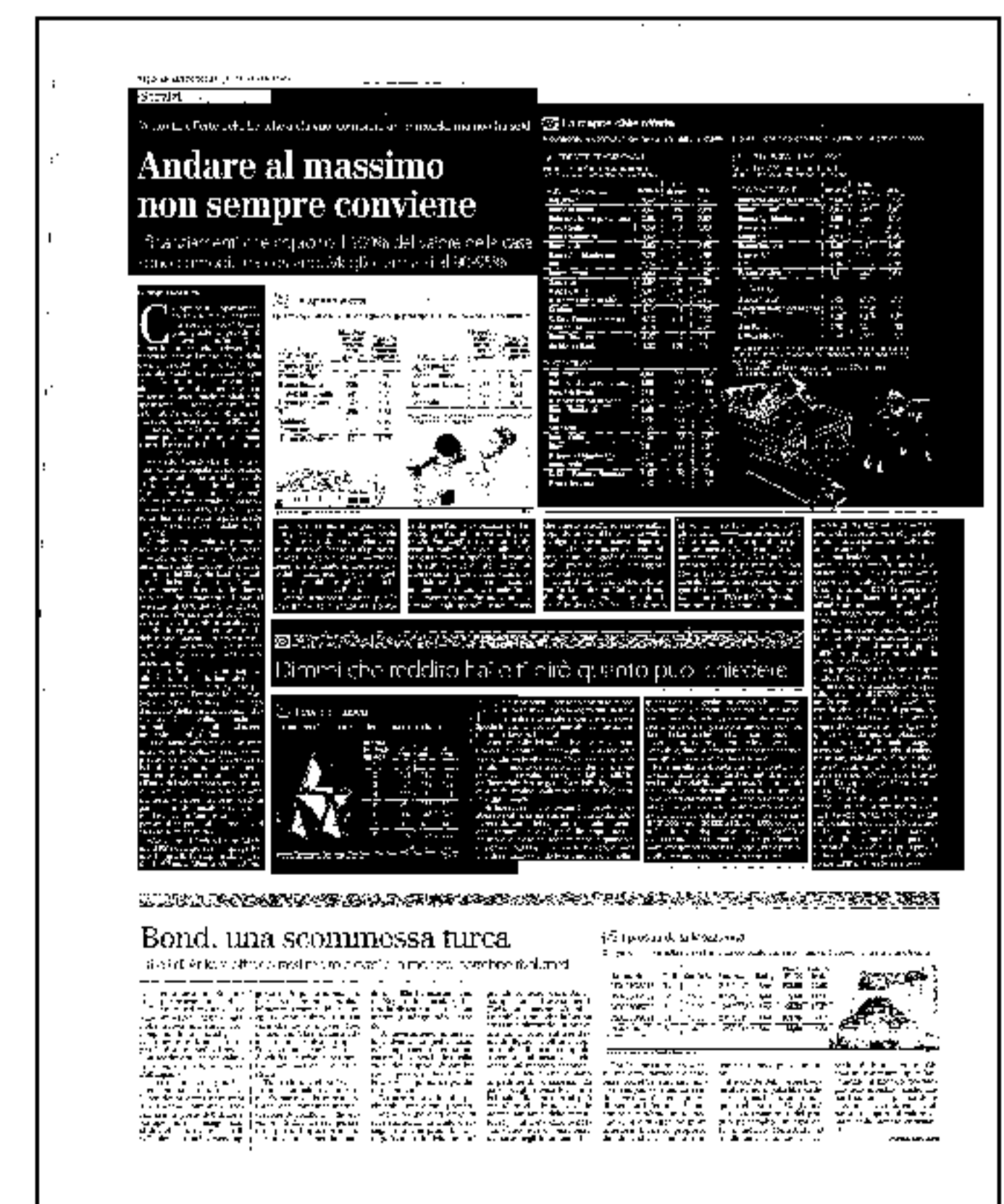


Reddito familiare mensile	20 anni	25 anni	30 anni
1	50	57	63
2	101	115	126
3	151	172	189
4	202	230	251
5	252	287	314
6	302	345	377
7	353	402	440
8	403	459	503

Dati in migliaia di euro

Fonte: elaborazione CorriereEconomia

RPirola



La mappa delle offerte

A confronto le condizioni dei mutui normali con quelle dei prestiti che coprono fino al 100% del valore della casa

I PRESTITI TRADIZIONALI...

Mutuo di 150.000 euro su valore immobile di 187.500 euro, durata rata mensile: 20 anni

TASSO VARIABILE	Tasso %	Rata in euro	Isc %
Ing Direct	3,42	864	3,47
Banca di Roma	3,42	864	3,58
Unicredit Banca per la casa	3,53	872	3,62
Banca Sella	3,59	873	3,66
Banca Woolwich	3,62	878	3,75
Banca Ucb	3,60	881	3,88
Banca Agr. Mantovana	3,78	891	3,89
Bnl	3,74	888	3,90
Banca Intesa	3,83	896	3,87
Sanpaolo	3,84	897	3,99
Banca Carige	3,87	899	4,01
B. Monte Paschi di Siena	3,92	909	4,06
Credem	4,14	920	4,32
C. Resp. Parma e Piacenza	4,12	913	4,32
Bancapulia	4,19	924	4,35
Banca Toscana	4,27	930	4,41
Ge Money Bank	4,33	935	4,37

TASSO FISSO

Ing Direct	4,63	960	4,73
Unicredit Banca per la casa	4,80	973	4,95
Banca di Roma	4,88	980	5,06
B. Monte Paschi di Siena	4,97	1.038	5,15
Banca Woolwich	4,98	988	5,17
Bnl	5,05	994	5,27
Sanpaolo	5,15	1.002	5,36
Banca Sella	5,10	998	5,37
Bhw	4,91	982	5,37
B. Agricola Mantovana	5,27	1.012	5,45
Bancapulia	5,30	1.015	5,51
C. Resp. Parma e Piacenza	5,43	1.026	5,69
Banca Toscana	5,72	1.051	5,93

...E LE FORMULE AL 100%

Mutuo di 187.500 euro su valore immobile di 187.500 euro, durata rata mensile: 20 anni

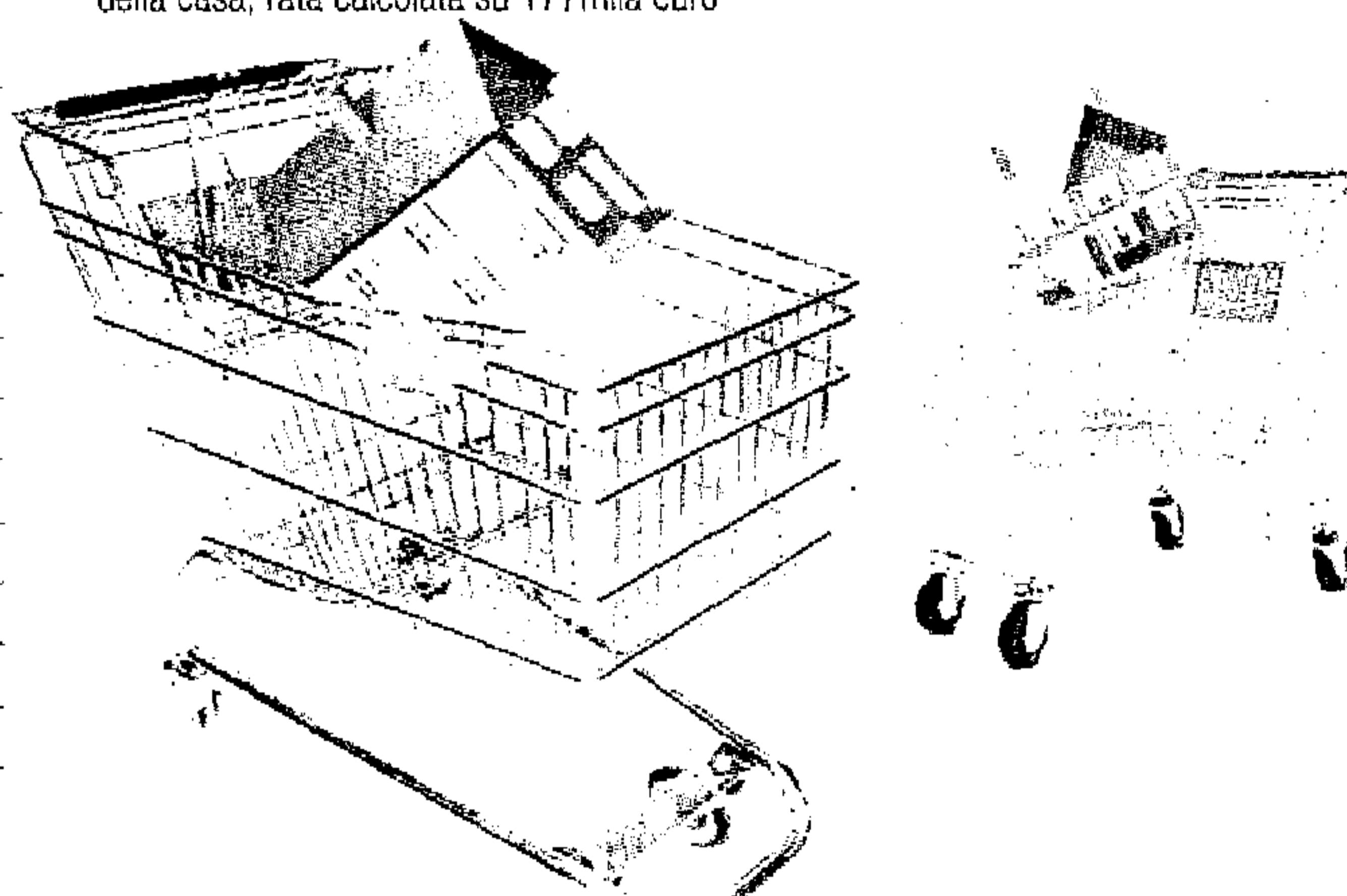
TASSO VARIABILE	Tasso %	Rata in euro	Isc %
Unicredit Banca per la casa	3,68	1.105	3,92
Banca Intesa*	3,93	1.066	3,97
Banca Agr. Mantovana	3,99	1.095	4,10
Banca Carige	3,87	1.126	4,15
Sanpaolo	4,29	1.165	4,45
Banca Toscana	4,29	1.165	4,45
Banca Ucb	4,00	1.136	4,45
Bnl	4,14	1.150	4,30
Banca Woolwich*	4,41	1.222	4,54

TASSO FISSO

Banca Intesa*	5,05	1.173	5,17
Unicredit Banca per la casa	4,95	1.232	5,25
Bnl	5,45	1.315	5,67
San Paolo	5,70	1.311	5,93
Banca Toscana	5,74	1.315	5,97

Isc (Indicatore sintetico di costo) è il tasso effettivo, che tiene conto anche delle spese legate all'erogazione del finanziamento (istruttoria, perizia, eventuali assicurazioni)

* Banca Woolwich e Banca Intesa erogano fino al 95% del valore della casa; rata calcolata su 177mila euro



L'articolo *Andare al massimo non sempre conviene*
fa parte della [Rassegna stampa MutuiOnline](#) società del [Gruppo MutuiOnline](#)



Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di 40 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA**

MutuiOnline S.p.A. - P. IVA 13102450155 - Cap. Soc. 1.000.000 Euro
Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca d'Italia n° 235

Comunicazione pubblicitaria con finalità promozionale - Concessione finanziamento rimessa all'ente erogante

Per confrontare le offerte di mutuo visita www.mutuionline.it