

Stop al finanziamento totale della casa

Solo pochi istituti di credito lo concedono ancora. E con tassi più "salati"

www.ecostampa.it

Pochi e cari i mutui per il finanziamento totale della casa. Uno degli effetti della crisi economico-finanziaria più duraturi sul mercato dei mutui è la forte riduzione di quelli comunemente chiamati "al 100%" che, in realtà, comprendono una percentuale finanziata che potrebbe essere inferiore a tale limite ma comunque superiore all'80% del valore dell'immobile da ipotecare. Trattandosi di una tipologia di finanziamento potenzialmente più rischiosa, oltre che costosa, nel momento in cui è partita la crisi di liquidità che ha colpito il mercato finanziario, le banche hanno praticamente smesso, salvo rare eccezioni, di proporla.

Anche i numeri confermano la brusca frenata dei finanziamenti che coprono oltre l'80% del valore dell'immobile: dati Assofin evidenziano che mentre nel 2008 essi rappresentavano il 10% dei flussi finanziati, lo scorso anno la quota si è ridotta al 5%. «Questi dati — spiega Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin — sono il sintomo di un generale atteggiamento più prudente sia da parte delle famiglie che delle banche. Le famiglie che hanno acquistato una casa nel 2009 hanno scelto immobili per i quali fossero in grado di anticipare almeno il 20%

del prezzo, mentre le banche sono state assai meno propense che in passato a spingere le offerte ad alto *loan to value*».

Attualmente un numero limitato di banche supera la faticosa soglia dell'80%. Ecco, in concreto, i prodotti attualmente proposti da alcuni istituti bancari. Intesa Sanpaolo e tutte le banche del Gruppo (fra le quali Banco di Napoli, Banca Cr Firenze e Cr Bologna) propone la linea Domus (Fisso, Variabile e Giovani) che permette finanziamenti fino al 100% del valore dell'immobile e con durate fino a 30 anni. Domus Giovani è disponibile per i mutuatari dai 18 ai 35 di età, non prevede costi per l'istruttoria della pratica, con un importo massimo finanziabile di 250.000 euro. Per la linea Domus sono previste contrattualmente opzioni di flessibilità che permettono di sospendere il pagamento delle rate e rimodulare i tempi di rimborso. Anche Banca Popolare di Bari eroga finanziamenti con *loan to value* fino al 100%, durata massima 30 anni e importi fino a 300.000 euro.

Banca Monte dei Paschi di Siena propone "Mutuo prima casa-alto Ltv" a tasso fisso e variabile che finanzia fino al 95% del valore dell'immobile, con

una durata massima di 30 anni. Chiude la rassegna Gruppo Veneto Banca con un'offerta super: "Mutuo tutto 40" e "Mutuo tutto trasgressivo", entrambi sia a tasso fisso che variabile. Il primo finanziamento copre fino al 100% del valore di perizia dell'immobile e prevede una durata massima di 40 anni. "Mutuo tutto trasgressivo" arriva fino al 120% del valore di perizia dell'immobile, con una durata massima di 30 anni. Questo mutuo permette a chi lo accende di pagare non solo il costo dell'immobile, ma anche le spese notarili, la provvigione dell'agenzia immobiliare e l'arredamento. Data la maggiore rischiosità, questi mutui comportano costi aggiuntivi per le banche che li erogano che vengono poi "girati" al mutuatario.

Vediamo alcuni esempi. Per un mutuo trentennale al 100% a tasso fisso Intesa Sanpaolo prevede un tasso del 5,70%, mentre per un trentennale all'80% applica un tasso del 5,20%. Sempre per un finanziamento trentennale al 100% a tasso variabile prevede un tasso del 2,50%, che scende al 2% per un mutuo all'80% del valore dell'immobile. Banca Popolare di Bari per un trentennale al 100% a tasso fisso applica un tasso del 5,65% che scende al 5,40% per un finanziamento all'80%. Per un fi-

nanziamento trentennale al 100% a tasso variabile scatta un tasso del 2,44%, che si riduce al 2,19% quando l'erogato è pari all'80% del valore dell'appartamento.

L'approccio selettivo con cui le banche hanno gestito la concessione del credito durante la crisi finanziaria globale ha inevitabilmente condizionato la dinamica del mercato immobiliare. «Se, infatti, fino al 2007 anche le famiglie di modeste disponibilità immediate — spiega Luca Dondi, analista finanziario di Nomisma — grazie al contributo del credito, hanno avuto accesso al mercato della compravendita immobiliare, nell'ultimo biennio una quota rilevante della potenziale domanda è stata improvvisamente ritenuta non bancabile». A suo avviso, il cambiamento di approccio si è tradotto nell'allungamento dei tempi di istruttoria dei mutui, nella richiesta di garanzie aggiuntive, nella drastica riduzione dell'importo concesso rispetto al valore dell'immobile. E' quindi auspicabile che il sistema bancario dia seguito ai primi segnali di allentamento della rigidità registrati negli ultimi mesi: solo una politica creditizia gradualmente più accomodante può scongiurare il rischio di un eccesso di offerta.

(r. s.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le stesse famiglie sono diventate più prudenti nelle loro richieste

