

Il mutuo al 100% è solo per pochi

Quando ci si accinge ad acquistare un immobile, si può anche essere costretti a ripiegare sull'affitto o a rimandare l'operazione. Come mai? La somma tra la liquidità che si ha in cascina e l'importo che la banca è disposta ad erogare non raggiunge il valore dell'immobile. In alcuni casi è possibile, però, completare l'acquisto perché l'istituto eroga l'intero importo d'acquisto. Va però precisato che le offerte di mutui al 100%, molto pubblicizzati prima del 2007, oggi si contano sul palmo di una mano. Si rivolgono in particolare alle giovani coppie o cittadini extra-Ue con residenza in Italia che possono sostenere un buon rapporto rata/reddito ma che non dispongono della liquidità sufficiente per abbassare il loan to value (il rapporto tra valore del prestito e dell'immobile) sotto la soglia del l'80% (il limite massimo previsto dal Testo Unico delle leggi bancarie oltre il quale è necessario che l'istituto erogante stipuli un'assicurazione). Per questa categoria l'unica alternativa all'affitto è un mutuo al 100%.

Mutui che, nella norma, costano circa 20-30 punti base in più rispetto al corrispettivo prestito con un loan to value entro l'80%, proprio perché incorporano i costi (o una parte di essi) relativi all'assicurazione che la banca deve stipulare per garantire la somma eccedente l'80 per cento. Tra le offerte, Intesa Sanpaolo, con la linea Domus, con cui eroga finanziamenti al 100% per durate fino a 40 anni e importi fino a 300mila euro (250mila euro per la linea Giovani). Per il calcolo dei mutui a tasso variabile si parte dall'Euribor 1 mese, a cui bisogna aggiungere uno spread del 2% (durate 15-20 anni) e del 2,1% (25-30 anni). È possibile sospendere il pagamento fino a sei rate, dopo le prime 24 mensilità.

Mentre l'offerta 100% di Banca popolare di Bari è strutturata per importi fino a 300mila euro, con spread che partono dall'1,35 e arrivano all'1,8 per cento. Anche CreaCasa, società del Gruppo Credem, estende al 100% la linea dei propri mutui, sia a tasso fisso che variabile (agganciato all'Euribor a tre mesi). Ma c'è anche chi va oltre e finanzia fino al 120 per cento. Il prodotto in questione, "Mutuo trasgressivo" di Veneto Banca, è stato introdotto nel 2004. Gli spread per i mutui variabili (agganciati all'Euribor a sei mesi) oscillano dall'1,6% (per i mutui fino a dieci anni) all'1,95% (fino a 30 anni). Per chi opta per il tasso fisso il range è 1,6-2 per cento.

Fonte: ilsole24ore-Vito Lops