

# Mutui, il timido ritorno dei finanziamenti al 100%

È un fenomeno delle ultime settimane, ma servono più garanzie e tutele

MILANO

**L**i mutuo al 100% rimane ancora una meta che solo pochissimi riescono a raggiungere. La crisi, con le banche che hanno chiuso i rubinetti del credito, ha messo un freno a questo tipo di opportunità. In queste ultime settimane però si è verificato un fatto nuovo: sul mercato tornano timidamente a farsi vedere le proposte che finanziano tutto l'importo. «Rispetto a un anno e mezzo fa, la restrittività del mercato si sta lievemente allentando - dice Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline - Le quote finanziate dalle banche stanno piano piano aumentando, e alcuni istituti hanno ripreso coraggio e finanziano di nuovo tutto il valore della casa».

Certo servono garanzie aggiuntive, e bisogna essere disposti ad accettare spread un po' più alti, «qua-

**Gli esperti consigliano di sondare le offerte di più istituti, così si risparmia anche lo 0,4 per cento**

si mezzo punto in più rispetto alla media dei mutui sul mercato entro l'80% del capitale» dice l'esperto. Ma anche prima della crisi bisognava sborsare di più per avere tutto il capitale finanziato.

Per arrivare al 100% servono anche più garanzie. Vanno quindi verificate di volta in volta le assicurazioni richieste dalla banca, per evitare di pagare un conto troppo salato. Cambiano a seconda delle caratteristiche del richiedente. In alcuni casi le banche chiedono anche un garante aggiuntivo che in genere è un genitore.

Più ci si avvicina a grandi finanziamenti e più aumentano le cautele degli istituti. Anche nei momenti di boom dei mutui, quelli erogati sopra all'85% erano solo una parte piccola dei finanziamenti realmen-



te concessi, circa il 10-15% del totale. Intesa Sanpaolo è uno dei pochi istituti che già da tempo, e nonostante la crisi, propone la strada del 100%. L'offerta è tagliata sui più giovani, sotto i 35 anni di età, inclusi i lavoratori atipici (per le fasce di età superiori l'ammontare finanziato è entro il 95%). Un esempio? Un importo pari a 150mila euro richiede una rata di 863 euro per 20 anni (con un reddito di 2mila euro al mese e meno di 35 anni di età).

Nel frattempo spuntano le scorciatoie al 100%. Qualcuno prova vie

diverse, come quella di appoggiarsi a banche che erogano l'80% del valore di perizia, facendosi sopravvalutare l'immobile. Uno scalino più in basso rispetto al finanziamento al 100% ma che costa comunque più del finanziamento a quote entro il 60%.

Il suggerimento per chi è a caccia di un mutuo è sempre quello di rivolgersi a più istituti e non fermarsi alla prima proposta. E' un processo lungo e complicato ma può valerne la pena: oggi spuntare una differenza sullo spread di 0,40 di punto non è difficile. E' in pratica il gap tra l'ipotesi peggio-

re e più cara sul mercato e una proposta più allineata alla media. Il risparmio? In questo caso su un finanziamento di 150mila euro è di 700 euro all'anno che moltiplicati per tutti gli anni del mutuo sono 15-20 mila euro.

In realtà le differenze possono arrivare anche a un punto di spread che vuol dire quasi 100 euro in più di interesse al mese. Quindi più di mille euro in più di interessi passivi all'anno. Ma se si fa confronto tra le offerte migliori e le peggiori oggi sul mercato si arriva anche a 2mila euro di risparmio l'anno.

[S. RIC.]

**In filiale**  
Alcune banche tornano timidamente a proporre, soprattutto ai giovani, mutui che finanziano l'intero costo della casa





[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

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



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.