



sabato 2 agosto 2014

Risputa la taglia xl

di Pier Emilio Gadda

Parlare di una vera ripartenza dei mutui extra-large quando il mercato creditizio è solo agli albori di una faticosa ripresa sarebbe fuorviante e illusorio. Ma qualche timido segnale di risveglio s'intravede anche nel segmento dei mutui Hltv, High loan to value: quelli che finanziano fino al 100% del valore dell'immobile, ed essendo più rischiosi, tendono a essere erogati con il contagocce, soprattutto in fasi di stretta del credito. Non a caso, durante l'ultima crisi finanziaria, sono praticamente scomparsi dal menu delle banche italiane. Con la sola eccezione di Intesa Sanpaolo. A metà luglio, però, Creacasa (gruppo Credem) e Genworth Financials (compagnia specializzata in assicurazioni sul credito, operativa in Italia dal 2002), hanno annunciato un accordo per offrire prestiti fino al 95% del valore dell'immobile. Vale la pena ricordare che per finanziare importi sopra l'80% e mantenere i requisiti di fondiarietà (che implicano vantaggi di varia natura a favore della banca e del cliente), il prestito deve essere assistito da garanzie integrative: tipicamente, una polizza fideiussoria o una copertura assicurativa a favore della banca sul rimborso della parte eccedente l'80%, la mortgage insurance. Anche Veneto Banca e Banca Etica concedono mutui fino al 90 e 100% rispettivamente, ma la possibilità è riservata ai soci. E secondo quanto Milano Finanza è in grado di anticipare, tra settembre e fine anno almeno altri tre operatori potrebbero lanciare nuovi finanziamenti ad elevato Ltv (rapporto tra importo finanziato e valore dell'immobile). Si tratterà di banche di dimensioni medio-piccole, escluse dall'esercizio di analisi sulla qualità degli asset bancari, l'Asset quality review, targata Bce. Quindi libere di valutare l'adozione di strategie commerciali più aggressive senza la minaccia di una possibile richiesta di maggiori accantonamenti da parte di Francoforte.



Creacasa mette il turbo. Non significa che assisteremo a un boom di erogazioni al 100% del valore dell'immobile, anche perché la domanda di credito langue. «Per adesso è in atto una fase di stabilizzazione», ridimensiona Mario Crosta, direttore generale di Banca Popolare Etica, che dichiara un peso dei mutui Hltv sull'erogato compreso tra il 5 e il 10%. D'accordo Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it: «Molti istituti di credito si stanno riaffacciando ora al mercato dei mutui. Piuttosto che puntare sui prodotti di nicchia preferiscono concentrarsi sulla fascia di mercato più ampia». Secondo l'Osservatorio mutui del broker online, infatti, i mutui sopra l'80% erogati nella prima metà d'anno sono solo il 6,2% del totale, in calo dall'8,5% del semestre precedente. Per Intesa Sanpaolo i prestiti di taglia XL valgono di più circa il 13% del totale erogato. La percentuale è quasi raddoppiata dal 2008. Ma per un puro effetto sostituzione: essendo rimasta l'unica a presidiare questa fetta di mercato, l'istituto ha calamitato gran parte delle richieste di mutuo ad elevato Ltv. Il ritorno di alcuni operatori in questo segmento di nicchia è comunque il segnale che qualcosa si muove. «Il nostro obiettivo per quest'anno è di erogare il 25/30% di nuovi mutui sopra l'80%», dichiara Lorenzo Montanari direttore generale di Creacasa. Del resto, secondo la Bussola Mutui di Crif-Mutuisupermarket, nel primo quarto del 2014 il Ltv medio di mercato è tornato a salire leggermente a quota 64% e si è assistito ad un assestamento del rischio di credito al dettaglio

Come ottenere il massimo. Non bisogna però illudersi: i mutui fino al 100% non sono per tutti. Anzi, chi in passato li ha erogati con troppa leggerezza si è poi trovato a fare i conti con un drastico aumento delle sofferenze. E ha finito per sigillare i rubinetti del credito per riassorbire le perdite. Le banche che oggi offrono più dell'80% tendono a seguire quindi criteri prudenziali: «Per esempio il rapporto tra la rata del mutuo e il reddito non deve essere troppo sbilanciato per consentire di mantenere un adeguato tenore di vita ed evitare fenomeni di indebitamento eccessivo o difficoltà di pagamento nel caso aumento dei tassi», spiega Luciano Ambrosone, responsabile prodotti d'impiego e di tutela di Intesa Sanpaolo. Anche Crosta indica questo parametro come un possibile elemento di cui tenere conto. Da prendere con le pinze, però, perché il 30% del reddito ha un peso molto diverso, se questo vale a 1.000 o 5.000 euro. Per Montanari è necessario semmai un occhio più attento sulla provenienza delle fonti di reddito: il richiedente lavora presso una grande azienda in crescita o invece per un piccolo esercizio commerciale in difficoltà? «Il contratto a tempo indeterminato è, in ogni caso, una via quasi obbligata», annota il direttore generale di Creacasa. «Le nostre linee guida prevedono che i lavoratori precari possano essere assicurati, quindi finanziati sopra l'80% a discrezione della banca, ma devono aver lavorato almeno 18 degli ultimi 24 mesi. Se invece si tratta di un autonomo, deve avere avviato l'attività da almeno due anni», precisa Roberta Brunelli, direttore commerciale Genworth Mortgage Insurance. Anche un mutuatario singolo è assicurabile.

Ma la presenza di due sottoscrittori appartenenti allo stesso nucleo familiare e la presenza di una quota anche minima di autofinanziamento, chiarisce Ambrosone, rappresentano un punto a favore nella decisione di concedere il mutuo perché dimostrano la progettualità e la capacità di risparmio di una famiglia o di una coppia. Un'altra regola prudenziale osservata da Intesa e Genworth è quella di calcolare il rapporto loan-to-value sul minore tra prezzo d'acquisto e perizia sul valore dell'immobile. Dato che il mattone è ancora fermo, spesso il prezzo di compravendita è significativamente più basso del valore stimato dal perito. «Se il finanziamento si calcola sul 100% del valore di perizia, si eroga molto più credito di quanto necessario, aumentando i rischi dell'operazione», chiarisce Brunelli. In definitiva, il mutuo high loan to value è pensato per permettere di anticipare l'acquisto della casa a giovani famiglie che non hanno avuto il tempo di accumulare capitale a sufficienza perché entrate da poco nel mondo del lavoro, ma che hanno un reddito sufficiente per rimborsare le rate senza preoccupazioni, nonostante l'importo in media più elevato. Insomma, «i mutui che coprono l'intero costo dell'investimento non sono sempre necessariamente più rischiosi», conclude Montanari. «E la nostra esperienza dice che anche i finanziamenti ad alto Ltv possono dare buone performance in termini di rischio e redditività», conclude Ambrosone.

I costi. La copertura sottoscritta dalla banca con la compagnia assicurativa mitiga il rischio di credito ma implica inevitabilmente un costo più elevato. Per i mutui sopra l'80%, infatti, lo spread (il margine applicato dalle banche ai parametri di riferimento per calcolare il tasso del mutuo, ndr) è più alto di almeno 50 punti base rispetto ad un finanziamento sotto la soglia dell'80%. Fa eccezione Veneto Banca che propone lo stesso prezzo per finanziamenti all'80% al 90%. I finanziamenti Hltv sono però riservati ai soci, che devono detenere almeno 100 azioni (per un controvalore di 3.950 euro). Non di rado è necessario mettere in conto anche le spese di una polizza vita o multirischi: sulla carta non è obbligatoria ma viene richiesta sovente come garanzia ulteriore per ottenere l'erogazione del credito. In quasi tutti i casi, dunque, un mutuo con Ltv superiore all'80% è più caro di uno tradizionale. Ma chi non può mettere sul piatto un anticipo consistente al momento dell'acquisto spesso è disposto a pagare di più pur di non essere costretto a rimandare la decisione d'investimento. (riproduzione riservata)