

COMUNICATO STAMPA

A Palermo si cerca di finanziare il 4% in più che a Milano

Mutui prima casa: LTV in aumento di oltre 7 punti percentuali

Se l'LTV supera l'80%, lo spread applicato dalle banche può salire vertiginosamente

Milano, maggio 2018. Nel corso del 2017 in Italia sono state acquistate tramite mutuo ipotecario circa **260.000** abitazioni (Fonte: Agenzia delle Entrate e Abi), ma quando si rivolgono ad un istituto di credito, quale percentuale del valore dell'immobile gli italiani cercano di finanziare col mutuo e come questa è variata nel tempo? Per capirlo [Facile.it](#) e [Mutui.it](#) hanno analizzato oltre 17.000 domande di **mutuo prima casa*** scoprendo che, a fronte di una richiesta media pari a **133.456 euro**, nel 2017 gli aspiranti mutuatari hanno cercato di finanziare il **70,6%** del valore dell'abitazione principale, ovvero **7,66** punti percentuali in più rispetto al dato del 2013.

*«L'aumento dell'LTV, sigla che rappresenta il rapporto tra il valore del mutuo richiesto e quello dell'immobile da acquistare, è un segnale positivo ed è legato principalmente a due fattori», spiega **Ivano Cresto**, responsabile mutui di Facile.it. «Da un lato la riduzione dei tassi di interesse e la sostanziale stabilità dei prezzi delle case che consentono agli aspiranti mutuatari di chiedere somme più alte, dall'altro la maggiore disponibilità degli istituti di credito che, a fronte di un miglioramento generale dell'affidabilità creditizia dei richiedenti, tornano a finanziare percentuali maggiori rispetto al recente passato».*

Analizzando i dati su base regionale emerge un quadro abbastanza variegato di quanta parte del valore della prima casa si cerchi di ottenere dalla banca. Gli aspiranti proprietari che hanno tentato di finanziare attraverso il mutuo una percentuale maggiore sono quelli residenti in **Puglia**; qui, nel corso del 2017, il valore LTV medio è stato pari al **73,42%**. Seguono i richiedenti della **Sicilia**, che in media hanno cercato di finanziare il 73,38% e quelli residenti in **Umbria**, con un LTV pari al 73,24 %.

Guardando la classifica nel senso opposto, invece, l'LTV più basso si registra in **Basilicata** (67,29%); seguono **Molise**, dove in media si è puntato a finanziare tramite mutuo il 67,53% del valore immobiliare, e **Lazio**, con un LTV medio pari al 69,22%.

LTV inferiori, però, non necessariamente equivalgono ad importi più contenuti; ad esempio al **73,42%** del valore immobile richiesto dagli aspiranti mutuatari pugliesi corrisponde una cifra media di mutuo pari a 115.155 euro; al 69,22% **registrato nel Lazio**, invece, corrisponde una richiesta pari a 151.043 euro.

*«Il valore dell'LTV rappresenta un elemento importante da tenere in considerazione quando ci si presenta in banca», continua **Cresto** «È bene sapere che spesso al crescere di questo parametro corrisponde un aumento dello spread applicato sul finanziamento dagli istituti di credito e, di conseguenza, anche degli interessi che graveranno sul mutuatario.».*

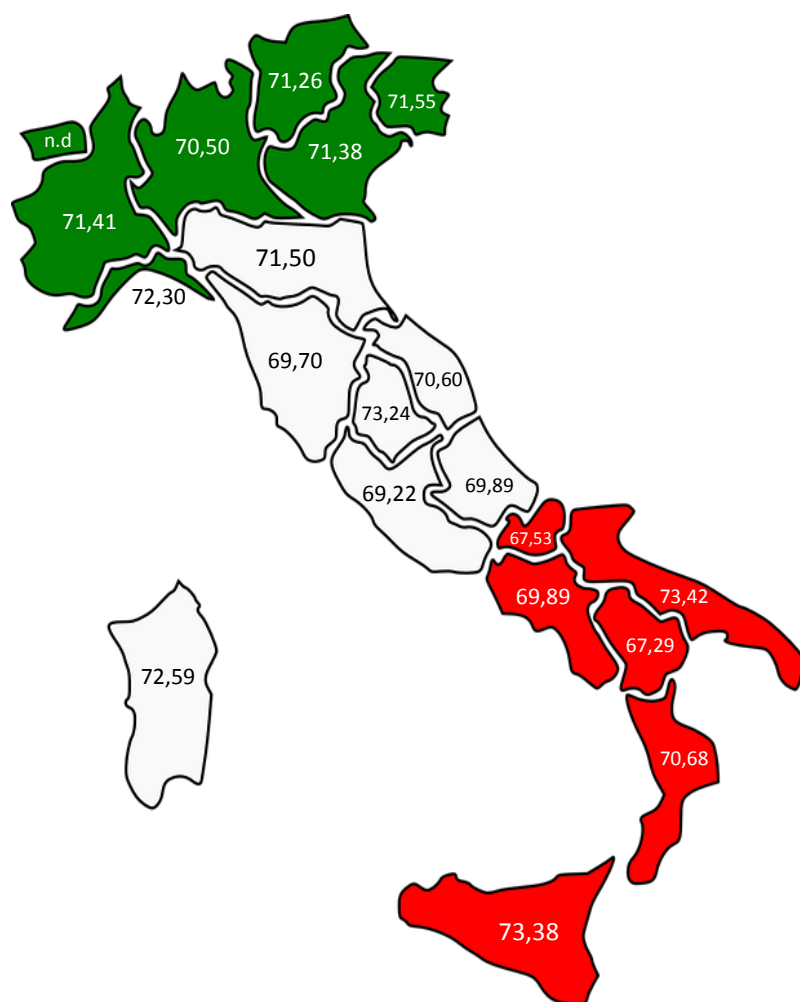
Facile.it ha realizzato alcune simulazioni** per verificare **come lo spread applicato dalle banche cambi al variare dell'LTV** corrispondente. Ipotizzando una richiesta di mutuo a tasso fisso di 160.000 euro, da restituire in 25 anni per acquistare un immobile di 320.000 euro (LTV pari al 50%), le proposte attualmente sul mercato hanno uno spread mediamente compreso tra lo 0,25% e lo 0,50%; considerando invece la stessa richiesta di mutuo, ma per un immobile da valore pari a 200.000 euro (LTV 80%) lo spread applicato dagli istituti di credito può arrivare anche allo 0,70%. Una differenza apparentemente minima, appena dello 0,20% nel nostro esempio, che però si traduce in **una maggiorazione di 5.000 euro** della cifra da restituire alla banca.

Il costo del mutuo aumenta di molto se la somma che si cerca di ottenere supera l'80% del valore dell'immobile; ipotizzando sempre una richiesta di mutuo a tasso fisso di 160.000 euro per acquistare una casa da 180.000 euro (LTV pari all'89%) ad esempio, lo spread applicato dalle **banche può raggiungere anche il 2,5%**, percentuale che si traduce in **oltre 45.000 euro di interessi in più** rispetto allo 0,70% considerato nella simulazione precedente.

Le grandi province italiane

Guardando le richieste di mutuo prima casa presentate nel 2017 tramite Facile.it e Mutui.it e analizzando questa volta il comportamento delle 10 **grandi province italiane**, al primo posto per LTV si posiziona **Palermo** (73,49%); seguono in classifica **Cagliari** (73,40%), **Bari** (72,46%), **Genova** (70,83%), **Torino** (70,64%) e **Bologna** (70,55%). Esaminando la graduatoria nel senso opposto, invece, all'LTV più basso si registra a **Firenze** (67,65%), seguita da **Roma** (69,11%), **Milano** (69,52%), **Napoli** (69,79%).

REGIONE	LTV richieste mutuo prima casa - 2017 (%)
Abruzzo	69,89
Basilicata	67,29
Calabria	70,68
Campania	69,89
Emilia Romagna	71,50
Friuli Venezia Giulia	71,55
Lazio	69,22
Liguria	72,30
Lombardia	70,50
Marche	70,60
Molise	67,53
Piemonte	71,41
Puglia	73,42
Sardegna	72,59
Sicilia	73,38
Toscana	69,70
Trentino Alto Adige	71,26
Umbria	73,24
Valle d'Aosta	n.d.
Veneto	71,38
ITALIA	70,60



Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio
348.0186418; 02.55550180
327.0440396; 02.55550154; ufficiostampa@facile.it

Noesis per Facile.it

Sara Cugini, Giovanna Vetere, Arianna Parasecolo
facile@noesis.it; 02-8310511

* Campione analizzato: 17.784 richieste di mutuo raccolte tramite Facile.it e Mutui.it dall'1/1/2013 al 31/12/2013 e tra l'1/1/2017 e il 31/12/2017.

** Simulazioni realizzate su Facile.it in data 28/05/2018.