

Rate fisse e tetti ai tassi? Solo se...

Se pioveranno rialzi, un tetto potrà tornare utile. Ma in uno scenario di crescita controllata dei tassi meglio un tradizionale mutuo indicizzato. I prestiti per la casa a tasso variabile vincono il confronto con le cosiddette formule capped rate (che prevedono cioè un tetto massimo nel saggio applicabile) in uno scenario che vede il costo del denaro nei prossimi 15 anni a un valore medio del 3%, con oscillazioni tra l'1,4 e il 5,1%. Perdendo il paragone con le formule più sofisticate solo in caso di rincari talmente catastrofici, da spingere i tassi nello stesso periodo oltre la soglia del 10%. Sono i risultati cui è arrivata una simulazione effettuata da Progetica, che ha applicato un modello quantitativo elaborato ad hoc per misurare il grado di rischio dei finanziamenti indicizzati ai diversi tipi di mutuo in due scenari differenziati. Scenario numero uno: si prevede che nei prossimi 15 anni il costo del denaro raggiunga una media del 2,8%, con oscillazioni comprese tra l'1,4 e il 5,1%. Scenario numero due: a fronte di un tasso medio del 4,4% si prendono in esame oscillazioni del costo del denaro comprese tra l'1,6 e il 10,05%. Ipotesi che, lungi dal volersi presentare come una previsione sull'an-

damento dei mercati, sono comunque frutto di un'elaborazione statistica condotta sulla base di una serie storica decennale di dati relativi all'euribor tre mesi (e per i periodi precedenti la sua adozione ai tassi del mercato interbancario tedesco).

La reazione dei mutui al diverso aumento del costo del denaro?

Progetica ha messo a confronto l'andamento dei piani di ammortamento di due prestiti a 15 anni del valore di 100 mila euro, prendendo come riferimento un tasso euribor di partenza del 2,119%:

il primo finanziamento considerato è a tasso variabile con uno spread dell'1,35%; il secondo è a tasso variabile capped rate, con uno spread del 2,05% e un tasso cap del 6,75%. «Ebbene, il mutuo semplicemente a tasso variabile», commenta l'amministratore delegato di Progetica, Egidio Vacchini, «risulta tendenzialmente sempre più economico, come emerge dal valore medio della rata che si andrà a pagare: contro un esborso iniziale di 713 euro, se ne pagheranno mediamente 735 nello scenario più ottimistico e 786

nell'ipotesi più catastrofica. Con il capped rate l'esborso sarebbe rispettivamente di 770 e 811 euro». Non solo. «Nel caso dello scenario ottimistico», sottolinea Vacchini, «anche le rate e i montanti massimi raggiungibili dal mutuo a tasso variabile risultano più convenienti del capped rate».

Se però Alan Greenspan negli Usa e Jean Claude Trichet nell'area euro (o i loro successori) dovessero spingere davvero all'insù il costo del denaro nei prossimi 15 anni, il capped rate si prenderebbe la sua rivincita. «Nello sce-

nario più pessimista», dice l'a.d. di Progetica, «il mutuo capped rate proteggerebbe di più il sottoscrittore da un'elevata crescita della rata». Che dal valore iniziale di 748 euro, potrebbe raggiungere un massimo di 867 euro con un rialzo quindi del 16% circa, inferiore all'incremento di quasi il 30% che il cliente accuserebbe con un finanziamento a tasso variabile tout court. In questo secondo caso, infatti, il sottoscrittore si sottoporrebbe al rischio di veder salire la rata mensile da corrispondere alla banca oltre i 920 euro.

Certo, un rischio che non corre chi accende un mutuo a rata costante, in cui la flessibilità cade sulla durata del prestito. Lo scotto da pagare in questo caso potrebbe essere però un orizzonte temporale particolarmente lungo. Progetica ha esaminato, per esempio, il caso di un prestito di 100 mila euro con una rata mensile di mercato di circa 650 euro (frutto di un mix di tasso fisso per circa tre anni al 4,7% e poi indicizzato all'euribor). Ebbene, per chiudere il conto con la banca potrebbero essere necessari 25 anni, se i tassi nel lungo periodo raggiungessero una media dell'8-9%, con oscillazioni tra il 6 e il 12%. Per un esborso complessivo quindi di quasi 195 mila euro. Per garantirsi una durata media inferiore ai 20 anni (213 mesi nei calcoli di Progetica) il costo del denaro non dovrebbe uscire da un'oscillazione tra il 3 e il 7%. (riproduzione riservata)

Carla Ferron

Così le rate si adegueranno ai tassi

Dati in euro	Scenario favorevole: tassi 1,4-5,1%		Scenario sfavorevole; tassi 1,6-10,5%	
	Tasso variabile	Capped rate	Tasso variabile	Capped rate
Tipologia di mutuo →				
RATA				
● Iniziale	713	748	713	748
● Massima	792	825	921	867
● Media	735	770	786	811
● Minima	681	715	687	722
MONTANTE				
● Massimo	137.850	144.381	153.220	152.994
● Medio	132.263	138.659	141.541	145.935
● Minimo	126.799	133.037	132.836	138.847

Identikit dei mutui: 100.000 euro finanziati, durata 15 anni, euribor iniziale 2,119%, rate mensili

Fonte: www.progetica.it