

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I QUATTRO PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo Banca delle Marche	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso variabile con CAP	Euribor 3m/360 + 2,1%	Tasso massimo applicabile (tasso CAP) = 7,25%
• Tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,7%	-
• Tasso fisso	non comunicato	Tasso nominale applicato = 6,25%
• Tasso misto	Euribor 6m/360 + 1,5%	Primi 15 anni con tasso fisso = 5,75%

RAMPA
DI LANCIOUn fondo per
mattoni globali

Primerica financial lancia **Global real estate securities fund**, comparto della sicav lussemburghese Worldwide investors portfolio. Il nuovo prodotto, indicato per clienti retail e istituzionali, è specializzato in titoli del settore immobiliare e investe in Reit (Real estate investment trusts), ovvero un particolare tipo di trust specializzato nell'investimento nel mattone e in società quotate del settore. Il fondo, che ha appena ottenuto l'autorizzazione al collocamento in Italia ed è disponibile attraverso il Gruppo Bpu banca, si focalizza su titoli liquidi del settore immobiliare negli Usa, in Asia e in Europa. Il fondo è denominato in dollari Usa e il benchmark di riferimento è l'indice S&P Citigroup Bni world property industry index. Prevede commissioni di sottoscrizione pari a un massimo del 5% e commissioni di gestione del 2%. Non sono previste commissioni di performance e la quota minima di investimento iniziale è pari a 2.500 euro.

Indebitati,
ma protetti

Si chiama **Mutuo protetto di Banca Sella**. Ed è un pacchetto assicurativo che protegge dagli imprevisti della vita chi si è impegnato economicamente per l'acquisto o la ristrutturazione della casa. Per ognuno dei prodotti di Banca Sella Mutui (Ambra, a tasso variabile; Diamante, a variabile a fisso partendo da zero; Giada, variabile ad ammortamento parziale; Rubino, variabile con tetto massimo; Smeraldo, a tasso fisso; Turchese, tasso variabile e rata fissa; Zaffiro, tasso iniziale al 2,50%) è infatti disponibile la versione protetta che prevede la sottoscrizione di un pacchetto assicurativo che comprende polizza sull'incendio e scoppio dell'immobile, copertura in caso di decesso, invalidità permanente e una terza garanzia in base allo status lavorativo: perdita impiego (per i dipendenti); inabilità temporanea al lavoro (per l'autonomo o il professionista) e malattia grave per il (non lavoratore). A chi sceglie il Mutuo protetto non vengono applicate le commissioni di erogazione.

Qui ci vuole il cap

Convengono i prestiti che prevedono un tetto massimo al rialzo del tasso d'interesse? Sì, se ci si indebita per 20 anni

in collaborazione con



Tasso variabile? Sui vent'anni un mutuo indicizzato con il cosiddetto cap, tetto massimo oltre il quale gli interessi non possono spingersi, può risultare più conveniente, anche se il costo del denaro dovesse aumentare poco. Tasso fisso? Sempre sulla lunga durata, un tasso misto che faccia partire l'indicizzazione solo negli ultimi 5 anni conviene di più, anche in caso di forte aumento del costo del denaro. Una simulazione condotta da Progetica sui finanziamenti ventennali ribalta le cosiddette conclusioni di buon senso. Secondo cui il tasso variabile è preferibile perché, pur rischioso, dovrebbe essere più economico, e il tasso fisso perché, per quanto costoso, dovrebbe però essere più sicuro. Ma ecco più nel dettaglio l'analisi.

DUELLO
TRA MUTUI

La prova. La simulazione è stata effettuata su quattro dei mutui più rappresentativi scelti nella gamma (molto particolare) proposta da Banca delle Marche: un tasso variabile, un tasso variabile con Cap, un tasso fisso e un tasso misto. Più in particolare, l'ipotesi si è basata sulla stipula di finanziamenti di 100 mila euro con durata di 20 anni (è quella che più si avvicina alla durata media dei mutui sottoscritti in Italia in quest'ultimo anno) e con restituzione a rate mensili. Visto che per il tasso misto Banca della Marche offre su questa durata tre diverse versioni,

che prevedono un tasso fisso per i primi 5, 10 o 15 anni, per il test è stato scelto quello con durata maggiore, in quanto rappresenta un prodotto originale e poco diffuso sul mercato.

I terreni di prova sui quali sono stati testati i mutui rappresentano due consuete situazioni: la prima propone un mercato con tassi in crescita moderata, la seconda un mercato con tassi in elevata crescita. Due scenari che sono coerenti a differenti modalità di valutazione e scelta del risparmiatore: «crescita moderata» per chi desidera valutare l'operazione di finanziamento con prudenza, «crescita elevata» per chi mostra particolare cautela nell'affrontare il rischio d'indebitamento. La tabella in questa pagina rappresenta questi scenari, elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica, e, a fianco dei tassi medi, riporta i valori della deviazione standard, che rappresenta l'am-

piezza media degli scostamenti dei tassi generati mensilmente, rispetto al valore medio complessivo indicato. I risultati?

A conti fatti, nel caso del mutuo tasso variabile con Cap, la combinazione tra parametro d'indicizzazione, spread e tasso Cap proposta si rivela particolarmente virtuosa sui 20 anni. I 18 euro al mese richiesti inizialmente in più, rispetto al tasso variabile, sono facilmente recuperati anche in situazioni di crescita moderata, con il vantaggio di un livello di rischio (deviazione standard di rata e montante) notevolmente più basso. Anche sullo scenario di crescita elevata si propone come il mutuo mediamente più economico, mantenendo un livello di rischio limitato dalla presenza del tasso Cap.

Il mutuo tasso variabile puro, invece, dovrebbe essere preferibile solo con situazioni di mercato migliori di quella di crescita moderata proposta. In tutti gli altri ca-

si, infatti, propone costi e rischi più elevati del mutuo con Cap e non sembra consigliabile.

Il mutuo tasso fisso? Normalmente questo tipo di finanziamento è indicato per chi teme una forte crescita dei tassi (e all'interno di queste situazioni risulta molto concorrenziale, sia per l'assenza di rischio sia per il costo allineato con gli altri mutui). All'interno di questa gamma, però, questa leadership è messa in discussione dal tasso misto. Quest'ultimo si rivela molto competitivo con il tasso fisso, al punto da farlo preferire, considerando il costo minore su entrambi i terreni di prova e il basso livello di rischio manifestato. Da rilevare che, mentre questa versione è risultata particolarmente interessante, le altre due versioni proposte (con periodi a tasso fisso iniziali di 5 e 10 anni) non hanno invece mostrato comportamenti particolarmente competitivi. (riproduzione riservata)

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata	Scenari statistici		Crescita moderata		Crescita elevata	
	Tasso iniziale		Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
• Euribor 3m/360	2,136		3,42	2,10	5,05	2,52
• Euribor 6m/360	2,195		3,51	2,16	5,19	2,59

TUTTI I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Tasso variabile con CAP	618	658	60	157.966	11.724	697	49	167.222	7.073
• Tasso variabile	500	657	87	157.793	15.338	706	85	169.491	12.519
• Tasso fisso	731	731	0	175.423	0	731	0	175.423	0
• Tasso misto	702	702	18	168.420	2.012	717	30	172.191	1.586