

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Senza variazione S70	Tasso fisso	4,9%	con durata 10 anni
• Misto senza variazione 15+5	Tasso misto	5,15%	ultimi 5 anni tasso variabile Euribor 3m/360 +1,1%
• Senzanticipo S60	Tasso misto	Euribor 3m/360 +1% (10a) - 1,4% (20a)	primi 4 anni tasso fisso 4,25%
• Senzaffanno S70	Tasso variabile con cap	Euribor 3m/360 +1,8% (10a) - 2% (20a)	tasso massimo 5,5% (10a) - 6,3% (20a)

In collaborazione con



Sul lungo metti il cap

Il prestito indicizzato con un tetto agli interessi funziona soprattutto se il costo del denaro sale di molto e se la durata si allunga. Ma a dieci anni il tasso misto...

Una banca locale. Che negli ultimi anni sta, però, allargando l'operatività alle regioni italiane del Centro-Sud. BancApulia ha ormai un'offerta di prodotti ampia e, in particolare, la sua gamma di mutui è articolata, prevalentemente, con soluzioni che propongono diverse forme di protezione dal rischio di tasso. Soluzioni efficienti? Sono state messe alle prova.

Un poker anti-tassi. Tra i mutui offerti dalla banca ne sono stati selezionati quattro, che rappresentano altrettante modalità di protezione dalle oscillazioni dei tassi. Tre di questi sono stati testati sulla durata decennale, tre sulla durata di 20 anni. Anche per verificare quanto proprio la durata incide sul comportamento delle diverse soluzioni. Il primo dei quattro prestiti sotto esame è il mutuo «Senza Variazione Super 70» a tasso fisso, provato con durata dieci anni; il secondo è il mutuo «Misto Senza Variazione 15+5», con durata di 20 anni e che prevede l'applicazione di un tasso fisso per i primi 15; il terzo è il mutuo «SenzAnticipo Super 60», un

tasso misto che prevede i primi quattro anni a tasso fisso; infine, c'è il mutuo «SenzAffanno Super 70», un variabile con tasso massimo applicabile (il cosiddetto tasso Cap). In ogni caso, la prova è stata effettuata per mutui del valore di 100 mila euro, con rata di restituzione mensile.

Simulazioni & risultati. Nella tabella sotto il titolo sono rappresentati i quattro scenari di prova, elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica (M.Q.M.).

Per ciascun scenario sono rappresentati il tasso iniziale, i tassi medi e i valori della deviazione standard, che rappresenta lo scostamento medio dei tassi generati mese per mese dal modello, rispetto al valore medio indicato. Nelle due tabelle sotto, invece, sono riepilogati i risultati ottenuti, che mostrano appunto il comportamento manifestato dai

quattro mutui nelle due durate considerate. In particolare, per ciascuna scadenza e per ogni scenario, sono proposti i valori di rata e i montanti medi, nonché le relative deviazioni standard (come detto, unità di misura del rischio: a valori minori corrisponde una minore oscillazione dei valori ottenuti col test). Ebbene, consideriamo i due differenti scenari.

Un mix per dieci anni. Sulla scadenza decennale, nello scenario di crescita moderata dei tassi, il mutuo che si rivela più vantaggioso è il prestito a tasso misto «SenzAnticipo», che si propone come il più economico e con un livello di rischio abbastanza contenuto. Al contrario, il mutuo indicizzato (ma col Cap) «SenzAffanno» si rivela più costoso e rischioso. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, si rivela migliore il mutuo «Senza Variazione».

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata	Euribor 3m/360		Crescita moderata		Crescita elevata	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• 10 anni	2,128	3,10	0,96	5,36	2,77	
• 20 anni	2,128	3,00	2,00	4,89	2,58	

ne», per il costo più limitato e senza rischio. Tra gli altri due, meglio favorire il «SenzAffanno», sempre per il miglior rapporto costo-rischio.

Rebus ventennale. A 20 anni, nello scenario di crescita moderata dei tassi, la scelta è tutt'altro che facile: le due alternative da prendere in considerazione possono comunque essere il «Misto Senza Variazione 15+5» e il

«SenzAnticipo», rispettivamente il più sicuro e il più economico del lotto.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi il mutuo consigliabile è quello col Cap, il «SenzAffanno», che si presenta come il meno costoso e con un livello di rischio simile a quello ottenuto dal «Misto Senza Variazione 15+5». Mentre il «Senzanticipo», più costoso e rischioso, è sicuramente da sconsigliare.

I RISULTATI DEL TEST SUI 10 ANNI

Mutuo durata 10 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.
• Senza variazione S70	1.056	1.056	0	126.693	0	1.056	0	126.693	0
• Senzanticipo S60	1.024	1.025	17	123.018	1.424	1.073	55	128.760	2.598
• Senzaffanno S70	1.009	1.036	24	124.328	2.231	1.057	23	126.888	1.467

I RISULTATI DEL TEST SUI 20 ANNI

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.
• Misto senza variazione 15+5	668	671	12	161.117	1.152	688	47	165.050	3.584
• Senzanticipo S60	619	647	52	155.206	8.868	727	158	174.413	26.548
• Senzaffanno S70	613	658	41	158.000	7.509	671	48	160.991	8.821