

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Ambra	Tasso variabile	Euribor 1m/360 +1,5%	Tasso floor 2,7%
• Mutuo Smeraldo	Tasso fisso	4,80%	
• Mutuo Diamante	Tasso misto	Euribor 1m/360 +2%	Tasso floor 2,7% - primi sei mesi a tasso 0%
• Mutuo Giada	Tasso variabile	Euribor 1m/360 +1,5%	Tasso floor 2,7% - capitale non rateizzato max 20%

in collaborazione con



Rata bassa, costo alto

Due prestiti Banca Sella consentono rimborsi mensili contenuti all'inizio. E anche dopo, se i tassi non salgono molto. In caso contrario, però, il conto si fa salato

Poter rimborsare il 20% del capitale finanziato solo alla fine? Riuscire ad avere una rata bassa, soprattutto all'inizio? Magari! Ma conviene? E, soprattutto, quanto costa? A illustrarlo è la gamma dei prodotti targati Banca Sella, otto mutui in tutto, caratterizzati da un elevato contenuto di originalità: solo quello a tasso fisso presenta una struttura completamente tradizionale, mentre gli altri deviano dalla formula base, o per limare gli spread, oppure per offrire agevolazioni nel pagamento. I mutui a tasso variabile, per esempio, prevedono tutti un tasso floor, cioè un tasso minimo sotto il quale il prestito non potrà mai scendere anche in caso di schiacciamento dei saggi oltre un certo limite. Certo, si tratta di una caratteristica che, potenzialmente, impedisce al sottoscrittore di beneficiare totalmente di eventuali ulteriori riduzioni dei tassi: già oggi i migliori mutui a tasso variabile sul mercato costano meno del 3%. Probabilmente, però, questa è la contropartita per avere spread più contenuti e risparmi, quindi, immediati rispetto a versioni senza floor, sia nell'eventualità di stabilità dei tassi sia in quella di rialzo. Sempre i mutui a tasso variabile presentano poi un'altra particolarità: le variazioni di tasso non modificano il piano d'ammortamento, il che vuol dire che le quote capitale rimangono quelle stabilite inizialmente e che mese per mese si ricalcola solo la

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 1m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
• 15 anni	2,105	2,96	1,98	4,84	2,56

quota degli interessi.

Quattro in gara. Tra i mutui offerti dalla banca, per la prova sul campo ne sono stati selezionati quattro: Ambra, un finanziamento a tasso variabile caratterizzato appunto da floor e piano di ammortamento stabile; Smeraldo, che è un mutuo a tasso fisso tradizionale; Diamante, un tasso misto che prevede i primi sei mesi a tasso zero (in questo periodo si pagano solo le quote capitale), i successivi 30 mesi a tasso variabile e successivamente, con periodicità triennale, la possibilità di scegliere tra variabile e fisso (il test ha analizzato il mutuo, ipotizzando la scelta del tasso variabile per tutta la sua durata); per ultimo il mutuo Giada, un tasso variabile che permette di posticipare all'ultima rata fino a un massimo del 20% del capitale finanziato, che, quindi, viene rimborsato solo alla fine e in unica soluzione (la versione provata prevede lo sfruttamento al massimo di questa possibilità e quindi la restituzione finale del 20% del capitale finanziato). Tutti i mutui sono stati testati sulla durata di 15 anni e, come al solito, i valori rappresentati sono relativi

a mutui di 100 mila euro, con rata di rimborso mensile.

Due visioni del futuro. La seconda tabella, riferita ovviamente solo ai prodotti a tasso variabile, rappresenta i due scenari di prova, elaborati con il modello quantitativo mutui di Progetica; per ciascuno 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).

Nella tabella finale sono stati invece riepilogati i risultati che mostrano il comportamento dei quattro mutui nei due scenari del test. Per ciascun scenario vengono proposti i valori della rata e del montante medi e le relative deviazioni standard, unità di misura del rischio (a valori minori corrisponde una minore oscillazione dei valori ottenuti attraverso il test).

I risultati. Nell'ipotesi di crescita moderata il mutuo più economico è risultato ovviamente Ambra, cioè quello a tasso variabile nella sua formula più semplice (fatta eccezione per il floor), ma il suo vantaggio, rispetto agli altri, si mostra

piuttosto limitato: solo 10 euro al mese in meno rispetto al Giada, che presenta però il vantaggio di una rata iniziale più contenuta e di un livello di rischio simile (il rischio più elevato, che si legge in tabella, si riferisce alle prime sei rate che sono d'importo molto basso, ma nel periodo successivo il rischio è simile). Lo stesso mutuo Smeraldo presenta una rata mensile di soli 27 euro al mese e in assenza di rischio. Nello scenario di crescita elevata invece il risultato è molto netto: il mutuo da prendere in considerazione è lo Smeraldo (cioè il mutuo a tasso fisso puro) che evidenzia il costo più basso in assenza di rischio.

In generale allora, bilanciando i risultati nei due diversi scenari, il mutuo Ambra è quello che presenta le maggiori possibilità di risparmio, a fronte di un livello di rischio abbastanza elevato, ma solo nell'eventualità di crescita limitata dei tassi. Il mutuo Smeraldo, in virtù di un tasso fisso molto competitivo, non ha invece rivali nelle situazioni più negative, e si rivela, in ogni caso, poco penalizzato anche nelle situazioni meno difficili. Per i mutui Diamante e Giada occorre fare considerazioni diverse: entrambi, se escludiamo l'incidenza delle prime sei rate per Diamante o dell'ultima maxi-rata per Giada, presentano dei livelli di rischio simili a quello del mutuo Ambra a tasso variabile (il rischio presentato in tabella è quello complessivo determinato dall'intero piano di restituzione). A farli preferire può quindi essere solo l'esigenza

di avere le prime rate (556 euro per il Diamante) o l'intero piano (680 e 746 euro il valore delle rate medie, nei due scenari, per il Giada) d'importo più limitato; la contropartita a queste agevolazioni sarà un maggior costo complessivo dell'intera operazione.

RAMPA
DILANCIOWoolwich, 25
anni per Libero

Banca Woolwich ha introdotto due novità per il mutuo Libero, il prodotto con rate di soli interessi e rimborso libero del capitale. D'ora in poi sarà infatti possibile sottoscrivere Libero anche a fini di sostituzione, cioè adottarlo al posto di uno già in essere, così da garantirsi la massima elasticità nel rimborso. In questo caso le spese iniziali (perizia 220 euro, intervento procuratore 110 euro, perfezionamento pratica 0,25% sull'importo erogato con un minimo di 150 euro) non dovranno essere sostenute. In parallelo, è stata introdotta anche la scadenza a 25 anni, da rimborsare per il 10% entro i primi cinque anni, un ulteriore 15% entro i primi dieci, il 20% entro i primi 15 anni, il 25% entro i primi 20 e il rimanente 30% entro il termine. Come per le altre durate (15 e 20 anni), anche il mutuo Libero con durata 25 anni è a tasso variabile, indicizzato all'Euribor 1 mese/365 più uno spread dell'1,60% (sulle altre scadenze è dell'1,25% e dell'1,40%).

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA				CRESCITA ELEVATA			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Mutuo Ambra	720	757	90	136.275	11.541	800	77	143.968	7.939
• Mutuo Smeraldo	780	780	0	140.475	0	780	0	140.475	0
• Mutuo Diamante	556	767	100	138.005	11.943	812	90	146.222	7.939
• Mutuo Giada	636	791	1.488	142.410	13.561	857	1.490	154.192	9.635