

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso indicizzato	Tasso variabile	Euribor 6m/365 +1,5%	
• Tasso indiciz. con tetto massimo	Tasso var. con Cap	Euribor 6m/365 +2,25%	Tasso massimo applicabile 7,5%
• Tasso misto	Tasso misto	Euribor 6m/365 +1,75%	Primi 36 mesi tasso fisso del 4,13% (Irs 3 anni +1,5%)
• Tasso fisso	Tasso fisso	5,49% (Irs 20 anni +1,5%)	

in collaborazione con



PROG&amp;TICA

# A Bolzano il cap è caro

Protegge poco e costa tanto il mutuo con tetto della cassa altoatesina. Fa meglio il normale variabile, o ancora di più il tasso fisso, che con soli 40 euro in più...

Il tasso variabile con cap conviene? Dipende. All'interno della gamma di prodotti della Cassa di risparmio di Bolzano, banca locale che concentra la propria attività prevalentemente nel territorio della provincia, pare proprio di no. Venendo meno dunque alla sua funzione primaria (tipica peraltro di tutti i prodotti ibridi) di combinare i risparmi offerti dai mutui a tasso variabile con la sicurezza di quelli a tasso fisso.

Per rendersene conto basta analizzare la gamma proposta dalla cassa bolzanese che include quasi esclusivamente mutui tradizionali, ma che è comunque piuttosto completa soprattutto sotto il profilo delle durate, allineate alle massime presenti sul mercato.

**I mutui oggetto del confronto.** I quattro prodotti selezionati per il test sono il mutuo a tasso indicizzato (un normale tasso variabile), il mutuo a tasso indicizzato con tetto massimo (che prevede appunto un tasso cap), il mutuo misto (nei primi tre anni prevede l'applicazione di un tasso fisso), e infine il tradizionale mutuo a tasso fisso.

A differenza che in altri casi, per i mutui targati Cr Bolzano, come specifica lo stesso prospetto informativo, gli spread da applicare sono trattabili, sia pure solo entro i limiti indicati sul medesimo documento. E così è stato fatto anche nel test, dove si è deciso di applicare uno spread medio di mercato a tutti e quattro i prodotti.

**Le condizioni della prova.** I valori rappresentati nelle tabelle sono, come sempre, relativi a

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 6m/365		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
* 20 anni	2,183	3,79	2,31	5,69	4,03

mutui di 100 mila euro, con rata di restituzione mensile e, in questa occasione, con scadenza dopo 20 anni.

Nella seconda tabella sono illustrate le condizioni nei due scenari di prova, elaborati con il modello Modello quantitativo mutui di Progetica: per ciascuno degli scenari, oltre ai tassi medi, sono stati indicati anche i valori della deviazione standard, che rappresentano l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mese per mese rispetto al valore medio complessivo indicato.

**Che succede se i tassi salgono un po'...** Per valutare i quattro mutui oggetto del test, dal punto di vista del comportamento, nella tabella successiva sono state riepilogate le informazioni più significative, e cioè rata, montante e deviazione standard, ottenute nei due diversi scenari. A titolo di confronto sono stati anche indicati l'importo della rata iniziale che, tradizionalmente, rappresenta l'unico elemento quantitativo di confronto.

Ecco allora che cosa succede nei due differenti scenari ipotizzati. In quello di crescita moderata, come spesso capita in queste condizioni, il mutuo a tasso indicizzato si rivela il meno costoso, ma in più, e questo è l'aspetto più interessante, il suo livello di rischio risulta di poco superiore a quello dei mutui a tasso massimo e a tasso misto. Considerando il rapporto costo/rischio, in questa situazione è da prendere in considerazione anche il tasso fisso: come mostra la tabella, fa pagare l'assenza di rischio meno di 40 euro al mese.

**... e se salgono molto di più.** Nello scenario di crescita elevata invece non c'è praticamente storia: per chi ritiene infatti che nell'arco dei prossimi 20 anni i tassi di interesse sono destinati a recuperare sensibilmente, o comunque che questa sia un'evenienza da temere, il mutuo consigliato è il tasso fisso che, oltre a essere il più sicuro, è caratterizzato dal costo più basso. E non ci sono alternative, in quanto, nell'ipotesi di crescita

elevata dei saggi, anche il mutuo a tasso indicizzato con cap è caratterizzato da un livello di rischio e da un costo che, seppure ridotti rispetto a quelli degli altri mutui a tasso variabile, risultano comunque troppo elevati rispetto al mutuo a tasso fisso.

Per concludere, nell'ambito degli scenari proposti dal test, il mutuo a tasso variabile si rivela il competitivo in situazioni di crescita moderata dei tassi, ma assolutamente sconsigliabile in situazioni più negative. Ma ancora di più, il mutuo a tasso indicizzato con tetto massimo, for-

se a causa di un tasso cap un po' troppo alto, non trova spazio in nessuna situazione, sempre superato dal tasso fisso. E la stessa sorte è riservata anche al tasso misto.

Il mutuo a tasso fisso si rivela, invece, assolutamente competitivo, di fatto il migliore fra i quattro esaminati, e sotto tutti gli aspetti, nello scenario più negativo. E risulta comunque da prendere seriamente in considerazione anche nello scenario di crescita moderata dei saggi, in virtù di un costo abbastanza limitato e dell'assenza totale di rischio.



## RAMPA DI LANCIO

### Sanpaolo lancia Domus 100%

Grazie all'accordo con la compagnia assicurativa Genworth financial, il catalogo mutui di Sanpaolo-Imi si arricchisce con Domus 100%, il nuovo mutuo casa che copre fino al 100% del valore dell'immobile acquistato.

In base all'accordo Genworth financial fornisce a Sanpaolo-Imi la mortgage insurance, cioè la copertura assicurativa richiesta per finanziamenti con un rapporto tra mutuo e valore dell'immobile (il cosiddetto

detto loan to value, Ltv) superiore all'80%, limite massimo dei mutui ordinari secondo le indicazioni di Banca d'Italia.

Per facilitare ulteriormente l'acquisto della casa, con il nuovo Domus 100% la cifra massima finanziabile può arrivare fino a 300 mila euro. Altre caratteristiche del nuovo prodotto targato Sanpaolo-Imi sono la polizza incendio gratuita e la massima flessibilità di scelta del tasso di interesse, che può essere fisso, variabile o misto, e anche della durata, che può estendersi fino a trent'anni.

## 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 indicizzato	589	649	60	155.754	10.525	738	172	177.046	29.846
• Tasso indiciz. con tetto massimo	629	684	51	164.124	9.110	706	65	169.471	11.750
• Tasso misto	613	662	59	158.944	9.759	749	171	179.677	28.653
• Tasso fisso	687	687	0	164.957	0	687	0	164.957	0