

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Domus tasso fisso	Tasso fisso	5,20%	
• Domus giovani tasso misto	Tasso misto	Euribor 3m/360+1,4%	primi 36 mesi a tasso fisso 3,95%
• Domus block cap tutta durata	Tasso variabile con cap	Euribor 1m/360 +1,85%	tasso massimo 6,35% per tutta la durata
• Domus block cap metà durata	Tasso variabile con cap	Euribor 1m/360 +1,7% (1,3% dal 121° mese)	tasso massimo 6,20% per metà durata

in collaborazione con



Quando il cap funziona

Mutuo misto o con tetto massimo per proteggersi contro il rischio tassi? Nella gamma Sanpaolo vince il Block intera durata, che abbina sicurezza e costi bassi

Paura del tasso variabile, meno caro ma rischioso nel tempo? Sanpaolo-Imi propone in risposta, all'interno di una quindicina di combinazioni di prodotto diverse, una serie di mutui che stemperano il rischio per mezzo di alcuni accorgimenti. Per il test ne sono stati scelti tre, più un quarto, un mutuo a tasso fisso tradizionale, utilizzato come pietra di paragone per la valutazione.

I mutui oggetto del confronto. I mutui interessati al test sono il Domus Tasso fisso, quello appunto adottato come benchmark, il Domus Giovani tasso misto, che nei primi tre anni garantisce una rata costante grazie a un tasso fisso, il Domus Block intera durata, un tasso variabile con cap che agisce per l'intera durata del mutuo, e per finire il mutuo Domus Block metà durata, sempre a tasso variabile, ma con spread e tasso cap più bassi, a protezione, però, solo della prima metà del piano d'ammortamento.

Condizioni della prova. Tutti i mutui sono stati provati con durata ventennale. Come al solito, i valori rappresentati nelle tabelle sono relativi a un importo finanziato di 100 mila euro e rata di rimborso mensile.

Per meglio comprendere il comportamento dei quattro mutui in differenti situazioni di mercato, anche stavolta sono stati testati su due scenari, elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica. Nella tabella relativa sono stati riepilogati, per ciascuno scenario, i valori del tasso iniziale, dei tassi medi e della deviazione standard (che rappresenta lo scostamento medio dei tassi generati mese per mese dal

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Durata 20 anni	Crescita moderata			Crescita elevata	
	Parametri di indicizzazione	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio
• Euribor 1m/360	2,105	3,65	2,23	5,49	3,88
• Euribor 3m/360	2,128	3,69	2,25	5,55	3,92

modello, rispetto al valore medio indicato).

I risultati. Nell'ultima tabella sono stati riportati i risultati ottenuti: per ciascuno scenario sono proposti i valori di rata e montante medi e le relative deviazioni standard, intese, in questa tabella, come misura del rischio (a valori minori corrisponde una minore oscillazione dei valori ottenuti nel corso dei test).

Sulla base degli importi delle rate iniziali i tre mutui a tasso variabile sembrerebbero molto simili tra loro, con una differenza massima di 8 euro il mese tra l'uno e l'altro, e il mutuo a tasso fisso molto più costoso (da 67 a 75 euro al mese in più). La valutazione sarebbe corretta se per l'intera durata del mutuo i tassi rimanessero tendenzialmente stabili; cambia invece quando si vuole, giustamente, valutare la possibilità che nel futuro i tassi si

possano alzare. Facendo riferimento ai due scenari descritti si ha la possibilità di conoscere come le variazioni di tasso modificano i piani d'ammortamento dei mutui. Nell'ipotesi infatti di crescita moderata dei tassi, i tre mutui a tasso variabile mantengono delle differenze limitate tra loro. Il più economico risulta il Domus Tasso misto, mentre il più sicuro appare il Domus Block tutta durata, che, con una maggiorazione di soli 9 euro sulla rata mensile, è in grado di offrire una rischiosità limitata. Da notare però che già in questo scenario il mutuo a tasso fisso riduce pesantemente la differenza di costo rispetto agli altri tre concorrenti (da 20 a 29 euro al mese), potendo inoltre vantare una rata priva di fluttuazioni. Le differenze tra i tre mutui a tasso variabile si fanno però improvvisamente più evidenti nell'ipotesi di crescita elevata dei tassi. Il mutuo Domus Block tutta durata presenta la rata e il montante me-



RAMPA DI LANCIO

Su Genialloyd arrivano i mutui

Genialloyd, la compagnia online del gruppo Ras, ha diversificato l'offerta ampliando la gamma prodotti con i mutui di Banca per la Casa, gruppo UniCredit, specializzata nei mutui.

Le formule di mutuo riservate ai clienti Genialloyd sono:

- mutuo basicweb, un tradizionale prodotto a tasso variabile (durate da 5 a 30 anni);
- mutuo fisso, un tradizionale prodotto a tasso fisso (durata da 10 a 30 anni, per importi superiori all'80% obbligo di polizza incendio & scoppio, salvagente e fidejussoria);

di più bassi, e un livello di rischiosità molto ridotto rispetto ai suoi contendenti. E il mutuo Tasso fisso? In questa situazione si caratterizza per un costo lievemente superiore ma in totale assenza di rischio. Concludendo, il Domus Tasso fisso, grazie all'importo della rata sempre stabile, è da preferire se si temono ampie variazioni dei tassi, e le loro conseguenze sul piano di restituzione. Il mutuo Domus Block tutta durata si rivela invece un mutuo adatto a entrambe le situazioni, di poco più costoso ma

- mutuo costante, un prodotto a tasso variabile e rata costante anche in caso di rialzo dei tassi (la durata può aumentare fino a un massimo di 30 anni);
- mutuo libero è un prodotto a tasso variabile che permette una restituzione libera del capitale invece di rate prefissate, così da poter gestire e pianificare il piano di rimborso autonomamente. La durata massima è di 30 anni.

I clienti Genialloyd possono accedere all'offerta dei mutui Banca per la Casa chiamando il numero verde gratuito 800 201 980 oppure visitando il sito www.genialloyd.it sezione prodotti finanziari dove è possibile richiedere una proposta on-line.

anche più sicuro degli altri concorrenti a tasso variabile: nello scenario meno negativo si propone come il più economico e con una rischiosità comunque limitata nell'altro.

Per i mutui Domus Block metà durata e Giovani tasso misto l'ambito d'utilizzo è più limitato e risultano competitivi solo nello scenario di crescita moderata dei tassi. Tra i due è forse da favorire il Tasso misto, in quanto caratterizzato da una rata costante per i primi 36 mesi, utile per le spese iniziali.

I RISULTATI DEL TEST A 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.
• Domus tasso fisso	671	671	0	161.053	0	671	0	161.053	0
• Domus giovani tasso misto	603	642	55	153.968	9.306	724	162	173.724	27.349
• Domus block cap tutta durata	604	651	43	156.178	7.794	666	51	159.735	9.409
• Domus block cap metà durata	596	644	51	154.655	9.179	705	131	169.187	20.311