

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

MUTUI ESTREMI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Banca per la casa - Mutuo fisso	Tasso fisso	Irs 25 +1,55%	
● Mps - Mutuo prima casa giovani coppie tasso fisso	Tasso fisso	Irs 25 +1,60%	
● Sanpaolo Imi - Mutuo Domus 100% tasso misto	Tasso misto	Euribor 1m/360 +2,00%	primi 10 anni tasso fisso 5,50%
● Banca per la casa - Mutuo tetto massimo	Tasso variabile con cap	Euribor 3m/365 +2,10%	tasso massimo applicabile 6,55%
● Mps - Mutuo prima casa giovani coppie tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +1,50%	
● Sanpaolo Imi - Mutuo Domus 100% tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/360 +2,00%	

in collaborazione con



Se il 100% ha un cap

Da un giro per i siti web di alcune banche emerge che il prestito con tasso massimo predefinito può costare meno del fisso. E spesso anche del variabile

Moltissime banche ormai la propongono. E abbinata a diverse tipologie di mutuo. Perché con i livelli a cui sono arrivati i prezzi l'opzione 100% è sempre più una necessità. Si è già visto come spesso l'aumento della percentuale di finanziamento rispetto al valore del bene ipotecato comporti degli oneri aggiuntivi. Ma con che effetti nel lungo termine al variare dello scenario dei tassi?

Per comprenderlo abbiamo esplorato i siti web delle principali banche alla ricerca delle loro offerte 100%, escludendo i mutui che offrono percentuali di finanziamento più limitate, per esempio al 95%, perché poco si discostano da quelli tradizionali, cioè inferiori all'80% del valore della casa.

Oggetto del confronto.

Tra i siti visitati, sono tre quelli in cui le banche promuovono questi mutui:

UniCredit-Banca per la casa, Mps e Sanpaolo-Imi; per ognuno sono state testate due tra le soluzioni proposte.

Per Ubcasa sono stati scelti il Mutuo fisso, un tasso fisso classico, e il Mutuo tetto massimo, un tasso variabile con cap; di Mps i mutui Prima casa giovani coppie Tasso fisso e Tasso variabile, anche questi due di tipo tradizionale. Infine, la scelta fra i mutui di Sanpaolo-Imi è caduta sui Domus 100% Tasso misto, che prevede i primi 10 anni a tasso fisso e un successivo passaggio al variabile, e Tasso variabile. Il loro comportamento è stato analizzato nell'ipotesi di 25 anni di durata e, per facilità di interpretazione dei dati, importo di 100 mila euro.

I risultati. Osservando gli importi delle rate iniziali si nota come la differenza tra la rata più bassa e

quella più alta è di circa il 15%; logicamente, nella fascia alta d'importo si collocano i mutui tasso fisso (ai quali si unisce il Tasso misto Sanpaolo), nella fascia bassa troviamo i mutui a tasso variabile (con un vantaggio di 11 euro del mutuo Mps nei confronti di quello del Sanpaolo). Il mutuo Tetto massimo di Ubcasa si colloca in una posizione intermedia.

Considerazioni più interessanti possono essere fatte se si considerano i mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi. In questa situazione si cominciano a eviden-

ziare alcune particolarità: il tasso variabile Sanpaolo, pur rimanendo un poco più costoso di quello Mps, è meno sensibile alle variazioni di tasso (-10%, dovuto all'indicizzazione a un diverso parametro) grazie al fatto di essere indicizzato all'Euribor a 1 mese invece che a 6 mesi, con uno scarto di circa 30 centesimi tra uno e l'altro. Il Tetto massimo di Ubcasa invece riesce a contenere sia costo che rischio, ottenendo il miglior Indice d'efficienza (contro il Mutuo fisso della medesima banca). In questo scenario, il tasso misto Sanpaolo manifesta rischi contenuti, ma il suo costo penalizza l'efficienza. Naturalmente, la massima sicurezza è offerta dai due mutui a tasso fisso la cui insensibilità alle oscillazioni di tasso costa circa l'8,5% in più rispetto al tasso variabile più economico.

Nello scenario di crescita elevata, sono i due mutui a tasso fisso a risultare i favoriti, per la loro insensibilità alle variazioni di tasso e il

Durata 25 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● Euribor 1m/360	2,387	2,819	1,644	4,467	2,977
● Euribor,3m/365	2,582	3,049	1,788	4,832	3,220
● Euribor 6m/360	2,698	3,186	1,858	5,050	3,365
● Irs 25 anni			3,95		

costo competitivo. In questa situazione l'unica alternativa possibile (tutti gli altri mutui sono caratterizzati da Iem negativo) è rappresentata dal mutuo Tetto massimo di Ubcasa che, con un livello di rischio simile a quello manifestato nella condizione più favorevole, permette qualche risparmio (il suo indice d'efficienza, seppure ridotto, rimane positivo).

Conclusioni. A questo punto diverse sono le conclusioni che si possono trarre. In primo luogo che le differenze tra i veri finanziamenti dipendono, come per quelli inferiori al 100%, da tipologia e condizioni. Quanto ai singoli prodotti analizzati, i due mutui a tasso fisso di Banca per la casa e Mps sono sicuramente indicati per scenari di crescita elevata, ma non sono particolarmente penalizzanti (per il costo) anche nello scenario meno negativo: sulla durata testata meritano l'attenzione non solo dei più prudenti, ma anche di chi è più portato a fare un'attenta valutazione costo-opportunità.

Il mutuo Tasso misto del Sanpaolo invece si rivela adatto solo alle situazioni di crescita moderata dei tassi, nelle quali riesce a contenere significativamente il rischio. Purtroppo presenta un'efficienza un po' bassa rispetto ai competitor. Il più convincente, in entrambi gli scenari, risulta però il mutuo Tetto massimo di Ubcasa: presenta un costo concorrenziale con quello dei mutui a tasso variabile e un rischio contenuto nello scenario più favorevole, e anche nello scenario di crescita elevata dei tassi permette, mantenendo il medesimo livello di rischio, di produrre qualche risparmio rispetto ai mutui tasso fisso. I due mutui a tasso variabile risultano indicati solo per le situazioni moderatamente negative, e anche qui risultano penalizzati dalla maggiore efficienza del mutuo Tetto massimo. Poiché l'efficienza di questi mutui migliora con il migliorare delle condizioni di mercato, rappresentano la soluzione indicata per chi ha una visione piuttosto ottimistica del futuro.

Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari dell'Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica; per ogni scenario sono indicati tasso medio e deviazione standard; quest'ultima rappresenta l'ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test.

■ Risultati del test: i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con rate mensili.

Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati. Ds di rate, montanti e durate sono le deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati.

La Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alle rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a montante e durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. Iem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunto. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo più spread. Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 25 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Banca per la casa - Mutuo fisso	614	614	0	184.226	0	300	0	=	614	0	184.226	0	300	0	=
Mps - M. prima casa giovani coppie t. fisso	617	617	0	185.123	0	300	0	=	617	0	185.123	0	300	0	=
Sanpaolo Imi - Mutuo Domus 100% t. misto	614	601	54	180.234	11.109	300	0	0,36	655	111	185.524	21.999	300	0	neg.
Banca per la casa - Mutuo tetto massimo	566	578	52	173.503	13.289	300	0	0,81	605	54	181.401	13.183	300	0	0,21
Mps - M. prima casa giovani coppie t. var.	536	569	98	170.842	24.260	300	0	0,55	644	168	193.178	39.259	300	0	neg.
Sanpaolo Imi - Mutuo Domus 100% t. var.	549	577	87	173.125	21.608	300	0	0,51	643	148	192.941	34.654	300	0	neg.