

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## QUATTRO PROPOSTE CONTRO IL RIALZO DEI TASSI

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Banca Sella - Mutuo Rubino	Tasso variabile con cap	Euribor 1m/360 +1,80%	copertura cap 6,25% per l'intera durata
● Banca per la Casa - Mutuo Tetto Massimo	Tasso variabile con cap	Euribor 3m/365 +1,45%	primi 15 anni copertura cap 6,40% e spread 1,90%
● Banca della Marche - Mutuo Tasso Misto	Tasso misto	Euribor 6m/360 +1,80%	tasso fisso per primi 15 anni a tasso 5,25%
● Macquarie Bank - Mutuo Classico	Tasso variabile	Euribor 1m/365 +1,70%	opzione «Canguro» per cambio durata

in collaborazione con



# Fattore di protezione

La Bce rialza i saggi? Niente paura, ci sono finanziamenti con cap, a tasso misto oppure a durata variabile. Ecco come funzionano. E quanto coprono davvero

**M**utui con il paracadute? È il momento di vedere se funzionano davvero. Perché negli ultimi quattro mesi la Bce ha già rialzato i tassi due volte, mezzo punto in tutto, e già si parla di altri, seppur limitati, aumenti. Certo è possibile tutelarsi ricorrendo a finanziamenti a tasso fisso che, come visto negli ultimi test, sono diventati ultimamente più competitivi, ma anche tra i prodotti a tasso variabile sul mercato ce ne sono molti in grado di mitigare l'effetto di un possibile aumento degli interessi. Il problema è quanto mitigare, e a che prezzo rispetto appunto a un normale mutuo a tasso fisso.

## DUELLO TRA MUTUI

**Oggetto del confronto.** Per provare a rispondere sono stati presi in considerazione quattro diversi mutui ipotizzando una durata di 25 anni, dunque piuttosto lunga. Si tratta del mutuo Rubino di Banca Sella, un prodotto a tasso variabile con cap (tasso massimo applicabile) sull'intera durata, con in più due caratteristiche non molto comuni. In primo luogo la presenza, oltre a quella del cap, anche di un floor (tasso minimo applicabile) del 2,5%, e poi di un piano di ammortamento secondo cui le variazioni di tasso modificano solo il valore della quota interessi di ogni rata in quanto la quota capitale è fissa. Il secondo mutuo è il Tetto massimo di Banca per la Casa, ancora un prodotto con cap ma dove la durata della copertura è a scelta dal sottoscrittore (da 10 anni fino all'intera durata del mutuo): per questo test è stato scelto un cap per i primi 15 anni, di fatto il periodo in cui il mutuo è più sensibile alle variazioni di tasso. Il terzo mutuo selezionato è il Tasso misto di Banca delle Marche, scegliendo i primi 15 anni a tasso fis-

so (la più lunga tra le durate offerte). Per finire, di Macquarie bank è stato scelto il mutuo Classico con opzione Canguro, un tasso indicizzato che permette di variare in qualsiasi momento la durata del finanziamento (da un minimo di 10 anni fino a un massimo di 35), con il vincolo che devono trascorrere almeno cinque anni tra un esercizio dell'opzione e l'altro; nel corso del test è stato applicato solo l'aumento della durata quando il tasso complessivo ha superato il 6,5% (l'aumento è stato di quattro anni nello scenario di crescita moderata e di sette anni in quello più negativo).

**I risultati.** Il valore delle rate iniziali favorisce il mutuo Classico, mentre colloca all'altro capo della classifica il Tasso misto, che è caratterizzato dal tasso iniziale più elevato tra i mutui testati. Successivamente le valutazioni dipendono come al solito, e quindi anche nello scenario di crescita moderata dei tassi, dagli aspetti del mutuo che interessano di più. Il mutuo Classico, per esempio, è quello che si presta meglio a contenere l'importo della rata (a scapito, naturalmente, di durata e costo complessivo), il Tasso misto invece emerge per il basso rischio e la migliore efficienza, mentre Rubino è caratterizzato dal montante medio più basso seguito, a breve distanza, dal mutuo Tetto massimo. Nello scenario di crescita elevata dei tassi i valori in campo cambiano: il mutuo Classico continua a presentare la rata media più bas-

Durata	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard		
<b>Durata 25 anni</b>							
• Euribor 1m/360	2,589	2,974	1,734	4,714	3,141		
• Euribor 3m/365	2,701	3,190	1,860	5,055	3,369		
• Euribor 6m/360	2,783	3,287	1,916	5,209	3,471		
<b>Durata 29 anni</b>							
• Euribor 3m/365	2,701	3,356	2,327	5,169	3,590		
<b>Durata 32 anni</b>							
• Euribor 3m/365	2,701	3,397	2,310	4,162	2,828		

sa, ma le sue oscillazioni e l'incremento di durata e di costo sono elevati. Al contrario, il mutuo Rubino presenta il costo minore e il rischio (sia di rata sia di montante) più basso, oltre a presentare l'indice d'efficienza più alto. Quanto agli altri due prodotti testati, in questo scenario la protezione limitata ai primi 15 anni si rivela non sufficiente, così che entrambi realizzano bassi valori di Iem.

**Conclusioni.** In generale, allora si può dire che i mutui testati, alla luce del fatto che presentano indici d'efficienza positivi rispetto al mutuo tasso fisso standard, sono effettivamente in grado di limitare il costo complessivo del finanziamento rispetto alle soluzioni a tasso fisso, ma in diversa misura. In particolare, il mutuo Rubino di Banca Sella, grazie alla protezione cap per l'intera durata, offre buone prestazioni in entrambi gli scenari testati; risulta solo un po' penalizzato nello scenario migliore e avvantaggiato nell'altro. Il mutuo Tetto massimo di Banca per la Casa, nella versione testata,

si rivela invece interessante nello scenario più favorevole; la copertura per un periodo di tempo limitato penalizza però le sue prestazioni nello scenario più negativo. Il Tasso misto di Banca delle Marche risulta particolarmente indicato per chi privilegia la sicurezza e prevede per il futuro situazioni di crescita moderata dei tassi; come il mutuo Tetto massimo le sue prestazioni risultano un po' penalizzate nello scenario peggiore. Quanto infine al mutuo Classico di Macquarie bank con opzione Canguro, anche se nel test la possibilità di modificare la durata non è stata sfruttata appieno (un solo allungamento rispetto alla scadenza prestabilita), ha confermato la sua potenzialità nel contenimento dell'importo della rata. In realtà, l'esercizio dell'opzione è utile soprattutto per equilibrare il rapporto tra reddito e rata in presenza di variazioni dei tassi o del reddito del sottoscrittore. Sufficiente a gestire situazioni di mercato di crescita moderata, mostra dei limiti nella gestione degli scenari più negativi.

## 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 rischio; quella riferita alle rate include, 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: a valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati e più rischio. Iem, l'indice di efficienza dei mutui, permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard con Irs relativo alla durata del mutuo più spread. Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti poiché vuol dire che un mutuo tasso fisso standard costa meno e senza 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 Sella - Mutuo Rubino	550	561	51	168.449	13.057	300	0	1,83	587	53	176.170	12.953	300	0	1,25
Banca per la Casa - Mutuo Tetto Mas.	562	572	59	171.489	14.771	300	0	1,41	621	99	186.303	20.610	300	0	0,29
Banca della Marche - Mutuo T. Misto	599	597	30	179.249	5.289	300	0	2,48	634	82	190.286	12.186	300	0	0,17
Macquarie Bank - Mutuo Classico	545	553	127	184.265	38.163	333	22	0,21	559	167	205.676	54.402	368	33	neg.