

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI BANCA INTESA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso fisso	Tasso fisso	5,35%	
• Punto fermo	Tasso variabile con Cap	Euribor 3m/360+1,85%	tasso d'ingresso (fino al termine del semestre solare) 4,60%; tasso cap 5,50%
• Sonni tranquilli	Tasso variabile rata costante	Euribor 6m/360+1,50%	tasso d'ingresso (fino al termine del semestre solare) 4,50%
• Tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360+1,40%	tasso d'ingresso (fino al termine del semestre solare) 4,50%

in collaborazione con



Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mem. 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 dei test:** i valori si riferiscono a mutui di 190 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Di **rate, montanti e durate** sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La **Di**, 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 **Montanti e Durata** misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Iem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunto. È calcolato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durate fino a 10 anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30, 2,5% per durate superiori a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo a tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

Quel cap è quasi un casco

I finanziamenti indicizzati con tasso massimo prefissato risultano più efficaci di altri prodotti in caso di rialzo dei saggi di interesse. Ma solo a patto che tetto e spread...

Lo chiamano cap, o tetto massimo ed ombrello. Ma quello che importa è che protegga davvero contro un eccessivo rialzo dei tassi. E, a differenza dei primi mutui a tasso variabile con tetto massimo prefissato, quelli di ultima generazione sembrano funzionare molto meglio (per il sottoscrittore). Grazie soprattutto a un'unica caratteristica: stabilire un cap non troppo lontano dai tassi attuali.

Banca Intesa è tra quelli che sembrano aver capito la lezione, e infatti all'interno di una gamma di prodotti piuttosto vasta (sette diverse soluzioni di finanziamento con durate massime fino a 30 anni, inclusi mutui particolari come quello che finanzia fino al 95% del valore dell'immobile o quello per i lavoratori atipici) e recentemente rinnovata, propone anche un prodotto con cap fissato al 5,50%.

I mutui oggetto del confronto. Tra i molti mutui disponibili, il test di questa settimana ne ha presi in considerazione quattro con diversi livelli di protezione dal rischio di variazione dei tassi d'interesse. Il primo è il Tasso Fisso, un mutuo di tipo tradizionale il secondo è il mutuo Punto Fermo, un tasso variabile con appunto un cap al 5,5%. Segue il mutuo Sonni tranquilli, un tasso variabile con rata costante che per-

mette, in caso di forti aumenti dei tassi, l'allungamento del piano di restituzione fino a 35 anni e, per finire, il Tasso Variabile, un altro prodotto tradizionale.

La durata simulata nel test è stata di 15 anni, che corrisponde a quella offerta per il mutuo Punto Fermo.

DUELLO TRA MUTUI

I risultati. Le differenze tra le rate iniziali dei quattro mutui sono limitate: i 4 euro di divario presente fra il tasso fisso e il variabile corrispondono a meno del 6% del valore dell'importo della rata. La ragione può essere individuata nel tasso fisso particolarmente competitivo e nella breve durata del mutuo.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi naturalmente il quadro cambia. Il mutuo Sonni tranquilli è quello che, oltre a presentare la rata più bassa, mantiene il suo importo stabile nel tempo. Chi è invece alla ricerca della spesa complessiva minore nell'arco dell'intera vita del mutuo (montante) le alternative da valutare sarebbero il mutuo Punto Fermo, caratterizzato dal montante minore e da un livello di rischio che è meno della metà rispetto a quello del Tasso Variabile, e il mutuo Tasso Fisso che, pur con un costo un po' più alto, non presenta rischi. In questo scenario di mercato il mutuo più efficiente è, senza rivali, il Punto Fermo.

Nello scenario di crescita ele-

Durata 15 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 3m/360	2,926	3,472	1,341	3,921	1,829
• Euribor 6m/360	3,090	3,667	1,417	4,141	1,932

vata dei tassi si ripropone la situazione precedente: il mutuo Sonni tranquilli sarà ancora il favorito da chi desidera controllare l'impatto delle rate mensili, e i mutui Punto Fermo e Tasso Fisso da chi preferisce decidere considerando il montante dell'operazione di finanziamento. Anche in questo scenario, il mutuo Punto Fermo si conferma il più efficiente (e di molto) del lotto.

Le conclusioni. I comportamenti manifestati dai mutui nei due scenari oggetto del test permettono di giungere a interessanti considerazioni finali.

Il mutuo Tasso Fisso, grazie alle condizioni vantaggiose a cui è preposto, si rivela molto competitivo, e una valida alternativa, in tutti e due gli scenari, per chi desidera la massima tranquillità; naturalmente risulterà il favorito con scenari ancora più negativi di quelli testati.

Il mutuo Punto Fermo, che dispone di un tasso cap contenuto, riesce a contenere in modo

determinante sia il costo che il rischio; oltretutto questi due parametri cambiano poco nei due scenari testati. Inoltre, è il mutuo che ha presentato il miglior indice di efficienza in entrambi gli scenari testati. Unico limite, il fatto che la durata massima consentita sia di soli 15 anni.

Il mutuo Sonni tranquilli è, in assoluto, il mutuo preferito da chi ha la necessità di disporre della rata più contenuta possibile e che, inoltre, non varia nel tempo; queste caratteristiche si pagano, però, con ampie oscillazioni della durata e del montante, e con un'efficienza negativa (il prezzo per la rata costante, in caso di rialzo dei tassi, è che il capitale viene restituito molto più lentamente nel tempo e che quelli che si pagano sono quindi soprattutto interessi).

Il mutuo Tasso Variabile è penalizzato dalla presenza del Punto Fermo, che riesce a realizzare, in ogni condizione, costi più bassi e rischi più limitati.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 15 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.	
Tasso fisso	809	809	0	145.646	0	180	0	-	809	0	145.646	0	180	0	-
Punto fermo	770	732	27	140.814	3.941	180	0	1,23	734	30	141.059	4,493	180	0	1,02
Sonni tranquilli	770	770	0	152.456	21.432	198	28	neg.	770	0	204.605	330.663	211	50	neg.
Tasso variabile	765	739	60	141.639	3.949	180	0	0,41	806	62	145.042	12.204	180	0	0,05

* rispetto al mutuo Tasso fisso presente nel test