

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI BANCA APULIA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Mutuo senzaVariazione	tasso fisso	IRS 25 + 1,70 %	
● Mutuo senzaAffanno	tasso variabile con Cap	Euribor 3m / 360 + 2,15 %	tasso massimo Cap 7,00 %
● Mutuo senzaAnticipo 60	tasso misto	Euribor 3m / 360 + 1,60 %	primi 4 anni a tasso fisso 4,25 %
● Mutuo senzaAnticipo 80	tasso misto	Euribor 3m / 360 + 1,90 %	primi 4 anni a tasso fisso 4,25 %
● Mutuo senzaAffitto 100	tasso misto	Euribor 3m / 360 + 2,25 %	primi 4 anni a tasso fisso 4,25 %

in collaborazione con



PROC&TICA

Rata light se c'è l'anticipo

Prestito con cap o non indicizzato per tutelarsi dal caro-tassi. Ma c'è chi lancia una formula diversa: condizioni migliori se la quota finanziata è sotto il 60%

Addio vecchio anticipo? Non proprio. Perché è vero che sono ormai molte le banche che finanziano interamente l'acquisto della casa, ma è anche vero che questa ha un costo.

A dimostrarlo è la gamma di prodotti di Banca Apulia, banca regionale (conta 46 agenzie focalizzate nel centro sud Italia, in particolare in Puglia) molto aggressiva nel settore dei finanziamenti per la casa: mutui a tasso fisso, misto e variabile (anche con cap) tutti con durata fino a 30 anni (addirittura 40 per il tasso variabile). I prestiti proposti dall'istituto pugliese sono legati infatti al livello di rischio: da quello del finanziamento, vale a dire che più è alto la percentuale finanziata (Ltv) rispetto al valore dell'immobile in garanzia, più è alto lo spread applicato. Un approccio adottato anche da altre banche, ma in genere solo quando l'Ltv supera l'80%.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Il test della settimana analizza appunto questi prodotti (soluzioni a tasso misto con condizioni diverse in funzione della percentuale di finanziamento prevista), mettendoli a confronto con due mutui che offrono protezione dalle variazioni di tasso (tasso fisso e tasso con cap) così da verificare qual è il costo effettivo per il sottoscrittore di percentuali crescenti di finanziamento sul valore dell'immobile. I prodotti testati sono cinque. Il primo è il Mutuo senzaVariazione, un tasso fisso tradizionale, il secondo è il Mutuo senzaAffanno, un tasso variabile con cap: entrambi finanziano fino all'80% del valore

dell'immobile. Gli altri tre sono il Mutuo senzaAnticipo 60, il Mutuo senzaAnticipo 80 e il Mutuo senzaAffitto 100, tre tassi misti (per i primi 4 anni tasso fisso pari al 4,25%) che prevedono percentuali di Ltv rispettivamente del 60%, 80% e 100% massimo. Per tutti i mutui sono state simulate le condizioni previste per l'Ltv massimo, tranne che per il senzaAffitto per il quale le condizioni sono quelle previste per un Ltv del 95% (per il 100%, infatti, le condizioni di finanziamento sono migliori, ma al sottoscrittore è richiesto il pagamento di una polizza fidejussoria).

I risultati. Il tasso iniziale presente nei mutui senzaAnticipo e senzaAffitto produce la rata iniziale più bassa, la presenza del tasso cap per il mutuo senzaAffanno comporta un aggravio di costo di 55 euro, il 10% circa in più, mentre per la sicurezza del tasso fisso del mutuo senzaVariazione ce ne vogliono 119 (+22% circa). Passando poi al comportamento dei mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi, si può notare, ad esempio, che finanziare il 100% del valore della casa (mutuo senzaAffitto 100) costa 27 euro al mese in più rispetto a quanto costa un finanziamento con Ltv del 60% (mutuo senzaAnticipo 60); eppure, che con la medesima rata ci si può pagare la maggior sicurezza

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 25 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● Euribor 3m/360	3,056	2,787	1,726	3,936	2,231
IRS 25			4,570		

offerta dalla presenza di un tasso cap, ma con Ltv dell'80% (mutuo senzaAffanno).

In questo scenario il costo del Mutuo senzaVariazione risulta piuttosto alto (+16,5% rispetto al senzaAnticipo 80), anche se occorre considerare che il tasso fisso offre la sicurezza massima; la rischioosità dei mutui senzaAnticipo e senzaAffitto è, invece, allineata (le piccole differenze che si notano sono dovute ai diversi spread applicati), mentre il senzaAffanno offre, rispetto a questi ultimi, maggiore sicurezza (-29% circa in termini di deviazione standard). In questo scenario i mutui con il migliore indice d'efficienza risultano il senzaAffanno e il senzaAnticipo 60.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi la situazione però cambia: il mutuo senzaAffanno diventa competitivo rispetto al senzaAnticipo 80 (la sua rata è più bassa di 4 euro) a fronte di un rischio pari indicativamente alla metà di quello degli altri mutui a tasso misto. Naturalmente il mutuo più sicuro rimane il senzaVariazione a fronte di un maggior costo del 7% cap

(rispetto al senzaAnticipo 80). La maggiore efficienza in questo scenario è invece presentata dal mutuo senzaAffanno.

Le conclusioni. In definitiva dunque il mutuo senzaVariazione risulta, naturalmente, il più sicuro in ogni condizione di mercato, ma al sottoscrittore tocca pagare una rata più alta rispetto a quella dovuta per gli altri mutui (tra il 7 e il 22% in più nei casi considerati). Il mutuo senzaAffanno mostra, sempre, dei risultati interessanti: il costo è sempre competitivo con quello degli altri mutui a tasso misto, mentre il rischio è più limitato così che si classifica sempre come il mutuo più efficiente.

I mutui senzaAnticipo e senzaAffitto presentano comportamenti molto simili (le differenze sono dovute ai diversi spread applicati in funzione dell'Ltv). Interessante notare come percentuali più alte di finanziamento comportano, naturalmente, costi maggiori (comunque sempre contenute entro un 5% massimo) e leggeri aumenti di rischio.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari dell'Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mam, di Progeocio; per ogni scenario sono indicati: tasso medio e deviazione standard (ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test).

■ **Risultati del test:** 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 rischioosità: 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. A valori più alti corrisponde più rischio.

■ **Indice di efficienza dei mutui:** indica il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard. Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo a tasso fisso standard ha costi inferiori 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.		
* rispetto al mutuo senzaVariazione																
Mutuo senzaVariazione	861	861	0	198.272	0	300	0	=	861	0	198.272	0	300	0	=	
Mutuo senzaAffanno	597	582	60	174.624	14.716	300	0	1,61	614	59	184.336	14.678	300	0	0,93	
Mutuo senzaAnticipo 60	542	555	83	166.477	19.514	300	0	1,63	605	111	181.370	25.689	300	0	0,66	
Mutuo senzaAnticipo 80	542	567	85	170.196	19.738	300	0	1,42	618	114	185.311	25.669	300	0	0,50	
Mutuo senzaAffitto 100	542	592	87	174.602	19.933	300	0	1,18	633	118	186.972	26.333	300	0	0,32	