

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI BANCA SELLA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Mutuo Smeraldo	tasso fisso	5,65%	
● Mutuo Rubino	tasso variabile con Cap	Euribor 1m/360 + 1,80 %	tassi applicabili: max 6,50% - min 3,00%
● Mutuo Zaffiro	tasso misto	Euribor 1m/360 + 1,50 %	primi 12 mesi TF 2,50% - tasso applicabile min 3,00%
● Mutuo Turchese	tasso variabile rata costante	Euribor 1m/360 + 1,50 %	allungamento max durata 3 anni - tasso applicabile min 3,00%

in collaborazione con



Una gamma di prodotti ampia quella di Banca Sella. Con formule nuove accanto ai classici mutui a tasso fisso e variabile per consentire il contenimento della rata e una migliore gestione del prestito nel tempo. I mutui testati questa settimana mostrano quattro diverse possibilità di affrontare l'attuale fase di aspettativa di rialzo dei tassi. Il primo è Smeraldo, un tradizionale mutuo a tasso fisso; il secondo è il Mutuo Rubino, un tasso variabile con cap, tasso massimo (inteso come somma tra parametro di riferimento e spread) oltre il quale il mutuo non potrà andare. Segue

DUELLO TRA MUTUI

Quello Zaffiro costa poco

Tra i prestiti targati Banca Sella, tutti con nomi di pietre preziose, quello misto con rata iniziale agevolata batte gli altri per convenienza e livello di rischio

Zaffiro, un mutuo misto con primo anno a tasso agevolato e poi a tasso variabile. L'ultimo è il Mutuo Turchese, un tasso variabile con rata costante, dove cioè le variazioni di tasso incidono sulla durata, che può aumentare (se salgono) fino a un massimo di tre anni.

I mutui Banca Sella hanno alcune particolarità: in quelli con piano d'ammortamento tradizionale le

variazioni di tasso influiscono solo sulla componente interessi della rata (la componente capitale rimane quella definita dal piano d'ammortamento contrattuale, cioè resta congelata), mentre quelli indicizzati hanno un tasso floor che limita la discesa del Tan con cui sono calcolate le rate. La durata simulata nel test è di 20 anni.

I risultati. Considerando esclusi-

vamente l'importo della rata iniziale, Zaffiro appare il più conveniente, in quanto, rispetto agli altri mutui, le sue prime 12 rate comportano un risparmio tra il 20 e il 27% circa; interessante può anche apparire il mutuo Turchese, caratterizzato da una rata iniziale contenuta (-2 e -9% circa rispetto a Rubino e Smeraldo) che, inoltre, rimarrà costante per tutta la durata del finanziamento.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi invece si nota che le quattro soluzioni sono più vicine tra loro: la rata media di Zaffiro supera, ma di poco, quella del mutuo Turchese, mentre quella di Rubino supera le precedenti solo del 2%; anche sul piano del rischio, Turchese è premiato in quanto la sua rata non presenta le variazioni che invece caratterizzano Zaffiro e Rubino. Prendendo in consi-

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	I RISULTATI DEL TEST													
		CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*		Rate		Montanti		Durate	
Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Mutuo Smeraldo	696	696	0	167.133	0	240	0	=	696	0	167.133	0	240	0	=
Mutuo Rubino	651	647	58	155.328	9.156	240	0	1,29	660	56	158.348	8.581	240	0	1,02
Mutuo Zaffiro	507	636	86	152.558	12.452	240	0	1,17	652	93	156.510	13.207	240	0	0,80
Mutuo Turchese	634	634	0	165.589	44.118	242	24	0,03	634	0	179.363	61.501	250	23	neg.

*rispetto mutuo Smeraldo

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/360	3,030	3,126	1,597	3,553	1,758

derazione il finanziamento nel suo complesso, invece, il mutuo Zaffiro è quello che fornisce il costo più basso, ma è Rubino che è caratterizzato dall'efficienza più alta; il mutuo Turchese risulta oneroso (il suo costo è vicino a quello del mutuo Smeraldo) e caratterizzato da un alto rischio.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, i giudizi rimangono simili ai precedenti, con l'eccezione del mutuo Turchese che presenta sia il montante sia il relativo rischio più alti. In questo scenario il mutuo Smeraldo a tasso fisso presenta il costo più competitivo abbinato alla totale sicurezza del piano. Concludendo, il mutuo Smeraldo, è caratterizzato sempre dalla rata

più alta tra le soluzioni considerate; nello scenario più negativo però la differenza è contenuta (tra il 3 e il 7% circa rispetto ai mutui Zaffiro e Rubino) a fronte della maggior sicurezza che garantisce. Il mutuo Rubino, in entrambi gli scenari, risulta abbastanza competitivo sotto il profilo del costo, è caratterizzato dalla migliore efficienza e mantiene livelli di rischio contenuti (sia di rata che montante). Il mutuo Zaffiro è quello con il

costo complessivo più basso, ma al prezzo di un'elevata variabilità della rata e di un'elevata sensibilità alle variazioni di tasso. Il mutuo Turchese, nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi, risulta adatto a chi necessita di una rata bassa (e stabile nel tempo), pur a costo di possibili allungamenti del piano di rimborso; nello scenario più negativo però sottopone il sottoscrittore a un rischio molto alto di durata e montante.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati con il 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. 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 assunta. È valutato 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 tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.