

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI SANPAOLO IMI

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Domus variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 +1,50 %	
• Domus durata variabile	tasso variabile rata costante	Euribor 1m/360 +1,75 %	primi 60 mesi a tasso fisso 5,40%. Durata massima 35 anni
• Domus esprit	tasso misto	Euribor 3m/360 +1,50 %	primi 60 mesi a tasso fisso 5,40%
• Domus fisso	tasso fisso	5,75 %	

in collaborazione con



L'Euribor può attendere

Due prestiti indicizzati con formule diverse ma entrambi con i primi 5 anni a tasso fisso: si risparmia e a rischi contenuti. Occhio però perché quello a rata costante...

Fisso, variabile o semi variabile? Risposta non facile perché certo nel quadro attuale di tassi al rialzo la voglia di sicurezza cresce, ma non ancora in misura tale da far rinunciare fin da subito e per sempre ai risparmi offerti dai mutui indicizzati.

La gamma di prodotti offerta da Sanpaolo-Imi consente comunque un'ampia scelta, in quanto sono ben 16 i prodotti proposti, alcuni

DUELLO TRA MUTUI

dei quali comprendono diverse varianti. E tutti declinabili in più combinazioni a seconda delle esigenze del sottoscrittore: le durate disponibili arrivano fino a 30 anni, 35 per il mutuo a rata costante, gli importi finanziabili possono raggiungere il 100% del valore dell'immobile, e volendo esiste anche un finanziamento non vincolato all'acquisto dell'abitazione, ma destinabile alla copertura di spese piuttosto che di investimenti.

I mutui oggetto del confronto. All'interno di questa vasta offerta per il test della settimana sono stati selezionati i mutui più rappresentativi della richiesta dal mercato, mettendo a confronto due prodotti tradizionali (tasso fisso e variabile puro) con un mutuo a rata costante e uno misto, entrambi caratterizzati da un primo quinquennio a tasso fisso col da superare i primi anni del piano di restituzione del prestito, i più sensibili ai rialzi dei saggi di interesse.

Più in dettaglio, il primo è il mutuo Domus Variabile, un tasso va-

riabile tradizionale, dunque senza opzioni di sorta. Il secondo è il mutuo Domus Durata Variabile, un tasso variabile a rata costante che permette l'allungamento del piano di rimborso (in caso di aumento dei tassi di mercato) fino a un massimo di dieci anni oltre la durata nominale; inoltre, per i primi cinque anni a questo mutuo è applicato un tasso fisso. Il terzo mutuo è il Domus Esprit, un tasso misto che dopo i primi cinque anni a

tasso fisso passa al tasso variabile. L'ultimo testato è il Mutuo Domus Fisso, un tasso fisso puro.

Il test è stato effettuato ipotizzando una durata del finanziamento di 25 anni e un capitale finanziato pari a 100 milioni di euro.

I risultati. A becco fermo, i valori della rata iniziale favoriscono il mutuo Domus Variabile che permette un risparmio di 83 euro rispetto al Domus Fisso e di 37 euro rispetto agli altri due.

Al variare dei tassi, nello scenario più favorevole tra i due testati, il Domus Variabile si conferma ancora il mutuo più economico, seguito dal Domus Esprit. Entrambi infatti, pur se caratterizzati da alti rischi di rata e montante, risultano anche i più efficienti. Il Domus Durata Variabile, invece, su questa lunga durata evidenzia i limiti tipici di questa formula, infatti la rata d'importo fisso induce alte oscillazioni di durata e alti montanti, con il risultato complessivo di una bassissima efficienza. Il Domus Fisso, in queste condizioni è caratterizzato dai valori di rata e

Durata 25 anni	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/360	5,094	2,822	1,748	3,985	2,258
• Euribor 3m/360	3,264	2,977	1,844	4,201	2,382

montante più alti.

Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi sono i mutui Domus Variabile o Domus Esprit a risultare i più convenienti, ma il vantaggio rispetto al Domus Fisso si ridimensiona drasticamente (30 e 17 euro medi di rata risparmiati) con un'evidente riduzione dei loro valori di Lem (Indice di efficienza dei mutui). Efficienza che in questo scenario per il Domus Durata Variabile diventa addirittura negativa, rendendo la formula decisamente non concorrenziale.

Le conclusioni. Dalla lettura dei risultati ottenuti, si possono trarre le seguenti considerazioni finali.

Come al solito il mutuo Domus Variabile, cioè il tasso variabile puro, risulta interessante nello scenario più favorevole per il suo costo contenuto, e pur evidenziando ampie oscillazioni del valore di rata e del montante, è il mutuo che si rivela più efficiente tra i tre con tasso indicizzato. Anche nello scenario più negativo continua infatti a mantenere la

sua posizione, ma il suo vantaggio è molto più ridotto.

Il mutuo Domus Durata Variabile, grazie alla rata d'importo costante, potrebbe essere interessante per i sottoscrittori che non vogliono o non possono affrontare incrementi dell'importo della rata, ma presenta una forte sensibilità alle variazioni di tasso che come evidenziato dai valori del montante medio e della sua variabilità, è alta e nello scenario più negativo lo porta ad avere un lem negativo.

Il mutuo Domus Esprit infine, grazie ai primi cinque anni a tasso fisso, si dimostra molto competitivo, quasi alla pari con il Domus Variabile, ovvero con costi un po' più alti ma rischi più bassi. L'lem lo definisce però come un po' meno efficiente rispetto al precedente.

Il mutuo Domus Fisso, infine, si rivela costoso nello scenario più favorevole, ma diventa competitivo nello scenario di crescita elevata dei tassi e può rappresentare l'alternativa sicura sia al Domus Variabile sia al Domus Esprit.

Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Prog&Tica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazioni 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 100 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Da di rate, montanti e durate sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Dv, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alla Rata comprende le variazioni 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.

Lem: 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 tre rami: il primo della durata del mutuo - spread (1% per durata fino a dieci 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 Lem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Lem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo a 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		Lem*	Rate		Montanti		Durate		Lem*
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Domus variabile	571	570	99	170.382	23.535	300	0	1,07	624	125	187.344	30.671	300	0	0,28
Domus durata variabile	608	598	0	185.033	95.577	287	48	0,12	608	0	257.722	232.031	321	60	neg.
Domus esprit	608	585	89	175.365	19.997	300	0	1,03	637	115	191.215	26.891	300	0	0,18
Domus fisso	654	554	0	196.050	0	300	0	=	654	0	196.050	0	300	0	=

*rispetto mutuo TI standard