

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I MUTUI DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Tredici TV	tasso variabile	Euribor 6m / 360 + 1,15 %	durata totale 11 anni - il pagamento inizia il 13° mese
• Mutuo TV con Cap	tasso variabile con Cap	Euribor 6m / 360 + 1,35 %	tasso massimo Cap 6,07 %
• Mutuo Superfisso	tasso fisso rata crescenti a scaglioni	IRS 10 + 1,20 %	il piano è suddiviso in 3 periodi con rate d'imperio crescente
• Mutuo Tredici TF	tasso fisso	IRS 10 + 1,15 %	durata totale 11 anni - il pagamento inizia il 13° mese



Gamma di mutui ampia e articolata: quella del Monte dei paschi di Siena. Con tutte le soluzioni più diffuse, ma anche con alcune proposte del tutto originali. Come i mutui della linea Casa Italia, destinati a residenti all'estero che desiderano acquistare un'abitazione nella penisola, per esempio, oppure come i prodotti Tredici e Superfisso. Prodotti inusuali dunque, che proprio per questa loro caratteristica è interessante sottoporre a test, così da vedere come si comportano nel tempo al variare dello scenario tassi, e in confronto a prodotti più tradizionali.

I mutui oggetto del confronto. La scelta è caduta su tre mutui caratterizzati da una costruzione originale e con condizioni riservate all'acquisto della prima abitazione, più un quarto piuttosto tradizionale e proposto senza limitazioni.

Il primo è il mutuo Tredici tasso variabile, un tradizionale prodotto indicizzato che però prevede il pagamento della prima rata solo a decorrere dal 13esimo mese successivo alla sottoscrizione del mutuo. Il secondo è Tasso variabile con cap, un classico mutuo con tasso massimo predeterminato (può essere utilizzato sia per l'acquisto sia per la ristrutturazione della casa). Segue Superfisso, un mutuo a tasso fisso in cui il piano d'ammortamento è costituito da blocchi di pari durata (tre da 40 mesi l'uno, nel caso testato), ognuno dei quali ha una rata d'importo maggiore rispetto al blocco precedente, mentre il quarto e ultimo è Tredici tasso fisso, anche questo un prodotto tradizionale ma con pagamento della prima rata solo a decorrere dal 13esimo mese.

È importante segnalare che nei

Un anno senza rate

Finanziarsi oggi e cominciare a rimborsare tra 12 mesi. È la formula proposta dalla linea Tredici di Mps. Ma il costo...

mutui Tredici il capitale su cui è calcolato il piano d'ammortamento è pari al capitale finanziato, maggiorato degli interessi maturati tra il momento dell'erogazione e l'inizio della restituzione delle rate (oggi, indicativamente, circa il 4,5-5%). Inoltre i risultati presentati per questi due mutui sono relativi ai 120 mesi nei quali avviene il pagamento delle rate. I quattro mutui sono stati testati su una durata di dieci anni.

I risultati. Osservando gli impatti delle rate iniziali, si evidenziano due situazioni interessanti: la prima relativa al mutuo Superfisso, che pur essendo a tasso fisso, quindi in genere più costoso in quanto parametrato all'Irs invece che all'Euribor, che è più basso, evidenzia un importo molto basso per le 40 rate del primo scaglione, oltre 100 euro in meno rispetto agli altri mutui (tasso variabile compreso). La seconda sorpresa è rappresentata dal mutuo Tasso variabile con cap, la cui rata è inferiore di 43 euro a quella del mutuo Tredici tasso variabile (occorre ricordare, in realtà, che le prime 12 rate di quest'ultimo sono pari a zero, quindi l'importo di 1.106 euro si riferisce alla rata del 13esimo mese).

Ma ulteriori sorprese arrivano quando si passa a considerare i comportamenti dei mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi. Il più economico del lotto (quello con rate e montanti medi più bassi) è il Tasso variabile con cap, che mantiene inoltre un livello

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 3m/360	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA		Deviaz. standard
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	
• 10 anni	3,704	4,020	1,779	5,240	2,240
• IRS 10 anni			3,970		

di rischio contenuto e il migliore indice d'efficienza tra i prodotti a tasso variabile. Le segue il mutuo Superfisso, che però presenta variazioni di rata significative durante il piano di restituzione (dopo le prime 40 rate di 959 euro, le successive 40 sono di 1.067 euro e le ultime 40 di 1.227 euro). Tra i due mutui Tredici invece vince la versione Tasso fisso che presenta costi allineati al Tasso variabile, ma mettendo in più al riparo da qualunque rischio di tasso.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi la situazione rimane sostanzialmente simile alla precedente. Il mutuo Tasso variabile con cap perde un po' d'efficienza, e il Superfisso diventa più competitivo sul piano dei costi. I due mutui Tredici perdono ulteriore terreno, e tra i due il Tasso fisso batte il Tasso variabile grazie al costo più basso e alla sicurezza totale.

Le conclusioni. Premesso che i risultati sono relativi solo alle condizioni testate (durata, scenari e tassi), per le conclusioni è bene confrontare i quattro mutui a cap-

ple. La prima è quella composta dal mutuo Tredici tasso variabile e dal suo gemello Tasso fisso: costano un po' più degli altri, ma a fronte dell'indiscutibile vantaggio del pagamento delle rate differite di un anno.

Tra i due il Tasso fisso si afferma sul Tasso variabile sotto tutti gli aspetti, grazie a un costo allineato già nello scenario di crescita moderata dei tassi e alla totale sicurezza dell'offerta.

Nella seconda coppia, quella composta dal mutuo Tasso variabile con cap e dal Superfisso, il giudizio è più articolato. Il Tasso variabile con cap, grazie al tasso massimo piuttosto basso, evidenzia risultati interessanti in entrambi gli scenari di montanti e le rate medie sono più bassi e la sua rischiosità è comunque contenuta.

Il Superfisso, però, può offrire, nello scenario peggiore, con un costo competitivo, rate iniziali molto basse e un piano di ammortamento completamente pianificato e conosciuto fin dal momento della stipula del mutuo.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro di 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 100 mila euro con rate mensili. Rate, montanti e durate medie: sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati. De di rate, montanti e durate, sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La De, 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 durate misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

■ **Tem:** 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 1rs relativo alla durata del mutuo + spreca (1% per durate fino a 10 anni; 1,5% fino a 11-20 anni; 2% fino a 21-30 anni; 2,5% per durate superiori a 30 anni, con 1rs 30 anni). Migliore è lo tem, più efficiente è il mutuo. Mutui con tem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

CRESCITA MODERATA

CRESCITA ELEVATA

Mutuo durata 10 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo Tredici TV	1.106	1.124	78	134.641	8.030	120	0	neg.	1.105	94	139.531	8.252	120	0	neg.
Mutuo TV con Cap	1.069	1.058	39	120.909	-4.025	120	0	1,91	1.077	31	129.197	3.137	120	0	1,75
Mutuo Superfisso	959	1.084	111	130.103	0	120	0	=	1.084	111	130.103	-	120	0	=
Mutuo Tredici TF	1.122	1.122	0	134.692	0	120	0	=	1.122	0	134.692	0	120	0	=

*rispetto al mutuo Tredici TF