

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I MUTUI DELLA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Domus Variabile	tasso variabile	Euribor 3m / 360 + 1,30 %	
• Domus Block Metà Durata	tasso variabile con Cap	Euribor 1m / 360 + 1,65 %	tasso massimo Cap 5,15 % per 30 mesi - spread del 51° mese 1,30 %
• Domus Block Intera Durata	tasso variabile con Cap	Euribor 1m / 360 + 1,60 %	tasso massimo Cap 5,20 %
• Domus Fisso	tasso fisso	5,50 %	



Corso con l'handicap

Meno caro sulla carta grazie a un basso spread, il prodotto a tasso variabile perde rispetto a quelli con cap. Colpa del diverso Euribor adottato, che nel primo caso...

Magari si guarda al tipo di tasso, allo spread, alle spese accessorie. In realtà però fare la differenza può essere anche il tipo di parametro di indicizzazione. L'Euribor per il tasso variabile, che può essere a 1, 3 oppure 6 mesi, con differenze tra l'uno e l'altro di una ventina di centesimi.

A dimostrarlo è il test della settimana effettuato sui mutui targati Cassa di risparmio di Venezia, piccola banca con attività limitata alla provincia mondana (ceveha 44 sportelli), ma che ugualmente offre un'ampia gamma di prodotti e servizi grazie all'appartenenza al gruppo Sanpaolo Imi, la stessa della capogruppo, che conta 23 diverse soluzioni.

I mutui oggetto del confronto. Per il test sono state selezionate quattro soluzioni in grado di rappresentare diversi livelli di protezione dalle variazioni di tasso del mercato.

Il primo è il mutuo Domus variabile, un prodotto tradizionale indicizzato all'Euribor a 3 mesi. Il secondo mutuo è il Domus Block con cap per metà durata, un mutuo a tasso variabile nel quale è prevista la protezione di un tasso massimo, oltre il quale non è possibile salire, nella prima metà della sua vita. Il terzo mutuo è il Domus Block, anch'esso un mutuo a tasso variabile con cap, con copertura però

per l'intera vita del mutuo. I due sono entrambi indicizzati all'Euribor a 1 mese. Il quarto e ultimo è il Domus fisso, un classico mutuo a tasso fisso. Per lo svolgimento del test è stata simulata una durata di 15 anni.

I risultati. Analizzando gli importi delle rate iniziali, si può notare come il range all'interno del quale si collocano le rate è molto

contenuto (solo 33 euro di differenza tra la più bassa e la più alta, circa il 4,3% in più della rata del mutuo Domus variabile). Il valore delle rate, inoltre, risulta coerente con le percezioni della rischiosità di ogni singolo mutuo visto che il costo aumenta progressivamente partendo dal mutuo Domus variabile fino ad arrivare al Domus fisso.

Osservando il comportamento dei mutui nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi poi il range si riduce ulteriormente, passando a soli 26 euro, e si presentano alcune sorprese. Il mutuo più economico tra i quattro risulta, infatti, il Domus Block Metà Durata, caratterizzato, inoltre, da rischi dimezzati rispetto a quelli del Domus variabile. Il mutuo più efficiente è però il Domus Block con durata del cap pari a quella del mutuo: a fronte di un aumento di costo piuttosto ridotto (4 euro al mese) rispetto al precedente, è infatti in grado di fornire una migliore copertura dalle variazioni di tasso. La totale

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 15 anni	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m / 360	3,383	3,701	2,059	5,583	2,912
• Euribor 3m / 360	3,564	3,899	2,169	5,802	3,066

copertura da queste variazioni è offerta dal mutuo Domus fisso. Nelle scenario di crescita elevata dei tassi, le considerazioni cambiano ulteriormente. In questa situazione infatti tutti i mutui caratterizzati da un tasso variabile evidenziano un lem negativo. In questo scenario il mutuo che domina il campo è perciò il Domus fisso.

Le conclusioni. La lettura dei comportamenti dei quattro mutui, all'interno delle condizioni testate porta ad alcune importanti considerazioni. Il mutuo Domus variabile, pur essendo caratterizzato dalla rata iniziale più bassa, già nello scenario di crescita moderata dei tassi non riesce a emergere (complica, in parte, l'indicizzazione a un Euribor diverso rispetto a quello utilizzato nei mutui con cap). Nello scenario di crescita elevata dei tassi è caratterizzato da un lem negativo e non è da prendere in considerazione.

Il Domus Block con cap per metà

durata si rivela il mutuo più economico nelle scenario meno sfavorevole, con un rischio quasi dimezzato rispetto al mutuo precedente e un buon livello di efficienza. Nonostante ciò, nello scenario più sfavorevole anche per lui l'indice di efficienza diventa negativo.

Il mutuo Domus Block con cap per l'intera durata è il più efficiente nello scenario di crescita moderata dei tassi (con un costo di soli 4 euro al mese in più rispetto al Domus Block Metà Durata abbatte il rischio del 28% circa); ma anch'esso non riesce ad essere efficiente, anche se risulta il migliore tra quelli con tasso variabile, nello scenario di crescita elevata dei tassi.

Infine il mutuo Domus fisso, grazie alle condizioni cui è offerto, risulta molto competitivo. Nello scenario di crescita moderata dei tassi fornisce la massima sicurezza con un sovrapprezzo contenuto, e nello scenario più negativo ottiene i migliori risultati anche sul piano dei costi.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Metodo 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 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.

Dei 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 Montanti 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 Irs relativo alla durata del mutuo e spread (1% per durate fino a 10 anni, 1,5% fino a 11,30, 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

CRESCITA MODERATA

CRESCITA ELEVATA

Mutuo durata 15 anni	Rate 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	784	805	105	144.682	16.081	180	0	0,14	876	137	157.697	19.943	160	0	neg.
Domus Block Metà Durata	793	791	61	142.328	8.953	180	0	0,53	844	88	151.908	11.127	160	0	neg.
Domus Block Intera Durata	300	795	44	143.166	6.751	180	0	0,53	822	37	147.903	5.566	160	0	neg.
Domus Fisso	317	017	0	147.075	0	180	0	=	617	0	147.075	0	160	0	=

(*) rispetto al mutuo Domus Fisso