

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI BANCA SAI

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Mutuo Fisso	tasso fisso	IRS 25 +1,45%	
● Mutuo Tetto massimo	tasso variabile con Cap	Euribor 3m/365 +2,00%	Tasso massimo 7,10%
● Mutuo Gestione autonoma	tasso variabile	Euribor 3m/365 +1,60%	Restituzione quote capitale libera
● Mutuo Libero	tasso variabile	Euribor 3m/365 +1,55%	Restituzione anticipata del capitale senza penali

in collaborazione con



PROGETICA

Cap a prova di sconto

Nonostante il costo elevato, il prestito con tasso massimo prefissato vince rispetto ai prodotti con altri tipi di opzione: è sicuro come il fisso, e fa risparmiare

Finanziamenti a tasso fisso, con cap, senza penali di estinzione anticipata... Quale costa di meno e conviene di più?

A rispondere è il test della settimana che prende in considerazione l'offerta di mutui di Banca Sai, controllata dal gruppo assicurativo Fondiaria-Sai. Listino, tramite una rete composta da 3 mila agenzie e 1.500 promotori finanziari, distribuisce una serie di mutui targati Banca per la casa (gruppo Unicredit), 11 prodotti in tutto con durate di finanziamento che possono arrivare anche a 40 anni.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Fra i quattro prodotti selezionati per il test, i primi due sono caratterizzati dalla maggior sicurezza offerta, mentre gli altri due puntano soprattutto sulla flessibilità.

Si tratta del Mutuo fisso, un tradizionale finanziamento a tasso stabile nel tempo. Segue il Mutuo tetto massimo, un tasso variabile con cap (tasso massimo predeterminato oltre il quale il mutuo non potrà mai salire, neanche nelle situazioni peggiori) che, a fronte di uno spread del 2%, un po' salato rispetto alla media di mercato e tale da allinearli al costo del fisso, lo protegge per tutta la sua durata. Il terzo è il Mutuo gestione autonoma, un tasso variabile con rimborso libero del capitale (è possibile pagare rate composte da soli inte-

ressi e il resto secondo certe soglie minime). Infine il Mutuo libero, un prodotto a tasso variabile che offre la possibilità di restituzione anticipata del capitale senza penali (spread 1,55%). Il test si è svolto sulla durata di 25 anni, in linea con la richiesta media di mercato.

I risultati. Una prima valutazione sulla base dell'importo della rata iniziale porterebbe a considerare il Mutuo gestione autonoma come il più interessante: la sua rata (composta da soli interessi) è infatti più bassa del 26,1% rispetto a quella del Mutuo libero, a sua volta inferiore del 4,7% rispetto a quella del Fisso e del 4,3% rispetto al Tetto massimo).

L'analisi dei comportamenti nello scenario di crescita moderata dei tassi mostra però una situazione molto diversa: qui infatti il mutuo più conveniente risulta il Tetto massimo, in quanto rata e montante medio risultano i più bassi di tutti, per di più a fronte di una rischioosità limitata e del maggiore Indice di efficienza. Il Mutuo gestione autonoma risulta invece caratterizzato da un costo solo di poco superiore a quello del Libero e, sempre rispetto a questo, da un rischio di rata più alto (quello in tabella recepisce anche i versamenti di restituzione del capitale fatti in corrispondenza delle soglie minime; prendendo in considerazione solo le rate d'interesse, la deviazione standard sarebbe, comunque, di 220), mentre il rischio di mon-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Euribor 3m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● 25 anni		3,777	3,506	2,992	4,567	3,289
● IRS 25				4,320		

tante risulta più basso in quanto la restituzione del capitale, qualunque cosa accada, è vincolata contrattualmente dalle soglie minime.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi è il Mutuo fisso che si mette in evidenza; il suo piano è immune da qualsiasi variazione di mercato e il suo costo, in questo scenario, è molto vicino a quello del Tetto massimo, che infatti presenta un Indice di efficienza molto basso.

Le conclusioni. Quali considerazioni finali si possono trarre dal test? Il Mutuo fisso diventa competitivo nello scenario più negativo, all'interno del quale è caratterizzato da un costo contenuto e dalla massima sicurezza. Nello scenario più favorevole il costo della sicurezza risulta pari a 34 euro al mese, il 5,8% in più rispetto al Tetto massimo. Quest'ultimo a sua volta risulta particolarmente competitivo nello scenario di crescita moderata dei tassi grazie a costo e rischio-

sità contenuti e a buona efficienza. Nello scenario più negativo invece il risparmio che potenzialmente può offrire, rispetto al tasso fisso, non appare giustificato dal rischio che fa assumere.

Il Mutuo gestione autonoma si presta a considerazioni diverse: presenta un rischio di rata maggiore di quello del Mutuo libero, ma una sensibilità generale alle variazioni di tasso (Ds montante) più bassa. Naturalmente questi valori sono molto condizionati dal piano di restituzione del capitale e un sottoscrittore con buone possibilità economiche può trarre da questa soluzione vantaggi interessanti.

Il Mutuo a tasso variabile invece, anche se sul piano delle prestazioni non riesce a emergere a causa dello spread un po' caro, può risultare interessante per chi pensa alla possibilità di estinguere, totalmente o parzialmente, in anticipo il finanziamento senza aggravii. In caso contrario l'opzione (che si paga) non offre vantaggi né in termini di costo né di rischio.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro di indicizzazione Euribor sono elaborati col 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 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 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 + 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 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		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.	
Mutuo Fisso	630	630	0	189.095	0	360	0	=	630	0	189.095	0	360	0	=
Mutuo Tetto massimo	628	596	69	178.805	17.267	360	0	0,60	625	67	187.373	17.171	360	0	0,10
Mutuo Gestione autonoma	444	614	2.501	184.183	34.564	360	0	0,14	658	2.502	197.395	34.712	360	0	neg.
Mutuo Libero	601	610	180	182.994	43.051	360	0	0,14	659	183	197.736	43.804	360	0	neg.