

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA SELLA

MUTUO DURATA ANNI 20	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA						
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Mutuo Zaffiro**	tasso misto	Euribor 1m/365 + 1,25 %	671	638	44	153.095	7.673	240	0	7,05
Mutuo Giada***	tasso variabile	Euribor 1m/365 + 1,25 %	652	667	1.207	160.114	9.374	240	0	0,82
Mutuo Corallo	tasso variabile	Euribor 1m/365 + 1,60 %	718	661	50	156.550	8.808	240	0	0,87

MUTUO DURATA ANNI 20	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 Zaffiro**	673	55	161.525	10.972	240	0	7,05	715	69	171.714	13.051	240	0	7,07
Mutuo Giada***	712	1.288	170.904	13.058	240	0	0,84	766	1.291	183.861	15.302	240	0	0,85
Mutuo Corallo	699	60	167.723	12.343	240	0	0,97	744	72	178.613	14.436	240	0	0,93

* Rapporto al Mutuo Fisso 90% ** Fines 2 anni tasso fisso 3,27% *** Tasso ammortamento su 30% capitale erogato

Il fisso aiuta gli atipici

Tra prestiti studiati per chi non ha un lavoro stabile vince quello a tasso misto. Blocca la rata per i primi tre anni così da neutralizzare i capricci dell'Euribor

Il boom dei mutui degli ultimi anni ha indotto forti cambiamenti nel mercato soprattutto in termini di aumento dell'offerta e del livello di specializzazione dei prodotti o dei target di clientela.

Una nicchia particolarmente corteggiata (anzi molto di più di una nicchia vista l'importanza numerica che sta assumendo) è quella dei giovani lavoratori, anche quelli con un contratto di lavoro atipico. Una categoria cui Banca Sella ha dedicato ben tre differenti soluzioni, oggetto dei test della settimana, di fatto normali mutui a tasso misto o variabile, ma con opzioni tese ad alleggerire il peso della rata o a stabilizzarla o ancora a permettere momentanee sospensioni nella restituzione.

I mutui oggetto del confronto. Il primo della lista è il Mutuo Zaffiro, un prodotto misto che propone i primi tre anni a un tasso fisso conveniente e successivamente il passaggio al tasso variabile.

DUELLO TRA MUTUI

Segue Giada, un mutuo indicizzato che per una parte del debito (80 o 90% a scelta) prevede il rimborso con piano d'ammortamento, ovvero rata mensile composta da una quota del capitale più gli interessi sul capitale residuo, mentre il rimanente 10 o 20% (nel test si è ipotizzata la seconda possibilità) viene restituito in unica soluzione con l'ultima rata del mutuo. Di questa parte del capitale nelle rate mensili vengono addebitati solo gli interessi dovuti. Sia Giada sia Zaffiro sono destinati sia ai lavoratori autonomi sia a quelli con contratto a tempo indeterminato. Infine il Mutuo Corallo, un tradizionale finanziamento a tasso

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/365RS3	4,791	2,950	1,162	3,861	1,218	4,987	1,447

variabile destinato solo ai lavoratori atipici. Offre la possibilità di sospendere, fino a sei mesi, il pagamento delle rate e di allungare la durata del piano d'ammortamento fino a un massimo di cinque anni. Il test è stato effettuato su una durata di 20 anni, ma i mutui analizzati possono arrivare a scadenze anche di 25-30 anni.

I risultati. È il Mutuo Giada quello con costo iniziale più contenuto in quanto su una parte del capitale paga solo gli interessi e non anche la quota di restituzione, seguito da Zaffiro (+2,85% grazie al tasso iniziale agevolato) e da Corallo (+9,97%).

Nello scenario di discesa dei tassi, però, è il Mutuo Zaffiro a presentare il comportamento migliore: ha il costo più basso, minore rischiosità e migliore efficienza. I mutui Corallo e Giada lo seguono, molto vicini tra loro. Anche nello scenario di crescita moderata dei tassi il Mutuo Zaffiro presenta comportamenti virtuosi: in questa condizione di mercato costo, rischiosità ed efficienza si confermano i migliori. Lo segue il Mutuo Corallo, che, nonostante le condizioni di spread meno favorevoli, supera il Giada sul piano dei costi, dei rischi e dell'efficienza. Da rilevare, poi, che la deviazione standard della rata del Mutuo Giada risulta molto alta a cau-



PROGETICA

sa della maxi-rata finale; anche escludendola, comunque, il rischio di rata risulterebbe circa il 10% più alto di quello del Corallo. Nello scenario di crescita elevata dei tassi vince ancora il Mutuo Zaffiro, mentre Corallo si conferma al secondo posto.

Le conclusioni. I risultati del test evidenziano come il Mutuo Zaffiro risulti il migliore fra i tre in tutte le situazioni. Il Mutuo Giada paga lo scotto della dilazione concessa nella restituzione di parte del capitale, fattore che lo rende più sensibile alle variazioni di tasso, più costoso e ne limita l'efficienza complessiva. Il Mutuo Corallo, anche se meno performante di Zaffiro, riesce comunque a essere competitivo (almeno rispetto al Giada) con il peggiorare degli scenari; le opzioni di cui dispone (sospensione pagamento rate e prolungamento durata piano d'ammortamento) possono comunque giustificare la distanza rispetto al Mutuo Zaffiro.