

# I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA SAI

	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
EasyCasa Fisso	tasso fisso	IRS 10 + 0,90 %	1108	1.108	0	132.984	0	120	0	=	
EasyCasa Costante**	tasso variabile rata cost.	Euribor 3m / 365 + 0,80 %	1101	1.101	0	127.010	4.823	115	4	1,24	
EasyCasa Variabile	tasso variabile	Euribor 3m / 365 + 0,80 %	1101	1.059	43	127.108	4.017	120	0	1,46	
EasyCasa Cash Variabile***	tasso variabile	Euribor 3m / 365 + 1,30 %	1126	1.084	44	130.045	4.073	120	0	0,72	

  

	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.	
EasyCasa Fisso	1.108	0	132.984	0	120	0	=	1.108	0	132.984	0	120	0	=
EasyCasa Costante**	1.101	0	132.399	5.761	120	5	0,10	1.101	0	139.060	6.898	126	6	neg.
EasyCasa Variabile	1.097	42	131.669	4.279	120	0	0,31	1.138	48	136.567	4.496	120	0	neg.
EasyCasa Cash Variabile***	1.122	42	134.677	4.338	120	0	neg.	1.164	48	139.654	4.559	120	0	neg.

\* Rispetto al mutuo EasyCasa Fisso \*\* Durata max 5 anni oltre la nominale \*\*\* Importo massimo erogabile, 50 % del valore rimborsabile

# Quanto costa la liquidità

Rate solo un po' più alte del normale per chi si finanzia ipotecando la casa  
Ma solo sulle scadenze brevi e senza contare l'indeducibilità degli interessi



**D**i moda qualche anno fa, ora in tempi di rialzo dei tassi e di difficoltà di rimborso delle rate, dei mutui liquidità si parla molto meno. Ciò non toglie che sul mercato ce ne siano parecchi e che può essere interessante verificare come si comportano rispetto ai normali prestiti casa. A proporli è per esempio Banca Sai, istituto che distribuisce i propri prodotti e servizi tramite agenti e promotori finanziari del gruppo assicurativo Fondiaria-Sai o attraverso le sue uniche tre filiali di Torino, Firenze e Genova, o ancora contattando il call center. Ai mutui della linea EasyCasa, che include tre soluzioni tradizionali, l'istituto affianca appunto anche mutui liquidità, cioè destinati a chi già possiede un immobile e desidera invece denaro costante dietro accensione di un'ipoteca sulla casa. I mutui, che in passato nascevano dall'accordo con un istituto specializzato, sono erogati direttamente da Banca Sai.

### DUELLO TRA MUTUI

Durata 10 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/365	5,016	3,737	1,132	4,797	1,011	6,074	1,244
● IRS 10				5,060			

**I mutui oggetto del confronto.** Il test della settimana confronta appunto i tre mutui casa con quello di liquidità, così da verificare quanto e come le condizioni applicate a quest'ultimo ne condizionano le prestazioni. Si parte con EasyCasa Fisso, un mutuo a tasso fisso senza opzioni; segue EasyCasa Costante, un mutuo indicizzato a rata costante che, in caso di aumento dei tassi, può allungare la durata nominale fino a un massimo di cinque anni. Il terzo è il mutuo EasyCasa Variabile, un tasso variabile classico, mentre l'ultimo è EasyCasa Cash Variabile, anche questo un tasso variabile classico, offerto pe-

rò con uno spread più alto (come abituale nei mutui non finalizzati all'acquisto della casa, svantaggio che si aggiunge alla non deducibilità degli interessi), ma sempre a condizioni concorrenziali. Il test si è svolto sulla durata di dieci anni, utilizzata in genere per mutui d'importo limitato e da mutuatari non più giovanissimi.

**I risultati.** Scegliere sulla base delle rate iniziali sarebbe in questo caso piuttosto difficile: i primi tre mutui, causa la breve durata ipotizzata e l'attuale situazione dei tassi, sono tutti sullo stesso livello, mentre la rata del mutuo Cash supera di solo il 2,2% quella del tasso variabile.

Nello scenario di discesa dei tassi i mutui Variabile e Costante si equivalgono: il primo ha una rata media più bassa ma molte volte, il secondo ha una rata sempre costante, ma con possibili variazioni su montante e durata. Il mutuo Fisso è invece il più costoso, superando anche il Cash Variabile. Con crescita moderata dei tassi, i comportamenti dei mutui Variabile e Costante cominciano a differenziarsi un po' di più. In questa situazione il Fisso, a fronte di un aggravio di costo di solo l'1%, offre la massima sicurezza. Nello scenario più negativo è il mutuo Fisso a primeggiare, mentre gli altri presentano tutti un Indice d'efficienza negativo.

**Le conclusioni.** In definitiva, tenendo presente che le considerazioni fatte valgono solo nelle condizioni ipotizzate, il mutuo Fisso diventa competitivo già nello scenario di crescita moderata dei tassi, per poi risultare il più adatto ad affrontare una forte crescita dei tassi. Dal canto suo il mutuo Costante, nonostante la formula sia nota per l'alta sensibilità alle variazioni di tasso, presenta prestazioni allineate a quelle del mutuo Variabile, un risultato interessante che deriva dalla breve durata decennale. Il mutuo Variabile, nonostante performance molto vicine a quelle del Costante, si caratterizza per l'efficienza (la migliore del gruppo), ma viene superato dal Fisso nello scenario più negativo. Sulla durata decennale infine le prestazioni del mutuo Cash Variabile non sono risultate molto penalizzate: il suo costo, naturalmente è stato più alto rispetto al Variabile destinato all'acquisto ma anche qui, forse per la breve durata testata, non ci sono stati evidenti peggioramenti della rischiosità.