

ROSASERRANO

Roma

Non è solo questione di tasso. Così può essere sintetizzata un'analisi più approfondita del classico dilemma che affligge gli aspiranti mutuatari al momento di stipulare il contratto per ottenere il finanziamento dalla banca: tasso fisso o variabile? Attualmente, il differenziale fra le due tipologie di finanziamento è ai minimi storici e più precisamente fra lo 0,30% e lo 0,70%. Dopo la raffica di aumenti varati dalla Bce che ha portato in quindici mesi il costo del denaro dal 2% al 3,75%, l'appiattimento della curva fra fisso e variabile ha convinto la maggioranza dei mutuatari a richiedere la rata "inchiodata". Tuttavia, questa soluzione può risultare meno interessante per quei mutuatari,

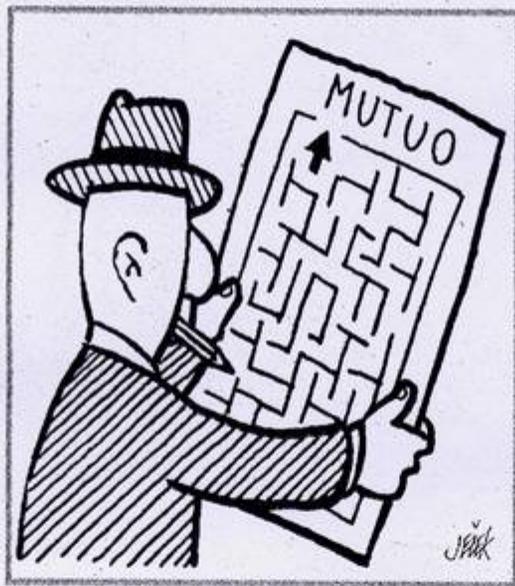
Tra fisso e variabile ci sono molte soluzioni intermedie interessanti

in particolare lavoratori autonomi, che guardano con interesse al variabile, puntando sulla futura possibilità di riduzioni dei tassi. Per agevolare le scelte dei potenziali mutuatari, Progetica ha realizzato dei modelli in grado di confrontare tra loro i mutui. «Il dibattito sulla convenienza tra fisso e variabile — afferma Egidio Vacchini, ad di Progetica — è un po' di "corto respiro". Per una valutazione complessiva e ponderata è necessario prendere in considerazione non solo il costo dell'operazione, ma anche il rischio, la sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso». A suo avviso, è necessario valutare anche le particolari esigenze del mutuatario come, ad esempio, la necessità di avere rate contenute nei primi tempi, flessibilità nella restituzione del capitale, e così via. La polarizzazione "fisso o variabile" trascura numerose soluzioni che si posizionano in modo intermedio tra le due e, a volte, si possono rivelare interessanti.

Cosa può succedere se valutiamo sia il costo che il rischio di un mutuo, assegnando loro un peso? A questo scopo, Progetica utilizza il modello "Radar Easy", che è stato utilizzato per confrontare 8 mutui campione (le formule più diffuse con condizioni medie di mercato). Il modello permet-

E ora arrivano i test per valutare il finanziamento più conveniente

Non basta mettere a confronto i soli tassi per scegliere il prodotto migliore ma bisogna prendere in considerazione pure i parametri relativi ai costi e alla componente di rischio. I consigli di Progetica



te di misurare le loro prestazioni, costi e rischi potenziali, in diversi scenari di mercato permettendo la stesura di classifiche su basi oggettive. Il meccanismo di scelta dello scenario è simile a quanto avviene per gli investimenti. Ad esempio, il risparmiatore molto prudente, che sceglie l'investimento considerando situazioni negative di mercato, per scegliere il proprio mutuo considererà il suo comportamento in situazioni di forte aumento dei tassi. Quello più ottimista (che sceglie il proprio investimento considerando mercati positivi ed in crescita) valuterà il proprio mutuo in scenari di stabilità o discesa tassi.

L'esempio campione è stato sviluppato per un mutuo con durata di 25 anni per un risparmiatore con un approccio

prudente, ma non particolarmente timoroso, rispetto a questo passo. I confronti tra i mutui sono stati così effettuati all'interno di uno scenario di leggero incremento dei tassi. Per il mutuatario interessato prevalentemente al risparmio dell'operazione, e disponibile ad assumersi i rischi derivanti dalle oscillazioni del mercato, i mutui consigliabili sono risultati, oltre a quelli a tasso variabile, anche due con tassi misti (con 5 e 10 anni di tasso fisso iniziale), il variabile a rata costante e quello ad indicizzazione mista (60% variabile e 40% fisso); sconsigliati invece quelli a tasso fisso, anche a rata crescente. Al mutuatario che assegna la medesima importanza sia al costo che al rischio dell'operazione sarà consigliato anche un altro mutuo



ad indicizzazione mista (30% Tv e 70% Tf), ma sconsigliati il tasso fisso rata crescente ed il tasso variabile rata costante. Quest'ultimo mutuo sarà sconsigliabile anche a chi privilegia la sicurezza del mutuo; a questo cliente saranno invece consigliati il tasso fisso, il Tf rata crescente e quello a indicizzazione mista (30% Tv e 70% Tf).

E se ai due parametri base "costo" e "rischio" aggiungiamo l'esigenza di disporre di rate iniziali contenute? I risultati saranno profondamente diversi; in funzione del criterio di scelta del mutuatario saranno consigliati i soli tasso variabile e tasso fisso rata crescente. Cambiamenti tra i mutui consigliati e quelli sconsigliati si ottengono anche variando il profilo del risparmiatore; se è più ottimista i mutui saranno valutati in scenari di mercato tendenzialmente stabili o addirittura con riduzioni di tasso.

A chi predilige il risparmio saranno consigliati tasso variabile e tasso misto (coi primi 5 anni a tasso fisso); a chi considera sia il costo che il rischio sarà consigliato anche il secondo tasso misto (coi primi 10 anni a tasso fisso), mutuo quest'ultimo consigliato anche a chi desidera maggiore sicurezza, unitamente al tasso fisso ed a indicizzazione mista (30% Tv e 70% Tf).