I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

in collaborazione con PROGETICA

I PRODOTTI DELLA POPOLARE DI MILANO A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso fisso	Tasso fisso	Irs 15 anni + 1,5%	-
• Bpm armonico	Tasso variabile rata costante	Euribor 3m + 1,5%	Le variazioni di tasso modificano la durata del mutuo
• 3,90 fisso rinegoziabile	Tasso misto	Euribor 3m + 1,75%	Primi 3 anni con tasso fisso del 3,9%
• Giovani coppie	Tasso variabile	Euribor 3m + 1,5%	Primo anno con pagamento dei soli interessi

La rata costante? Si paga

Sia che i tassi salgano poco o tanto, il prodotto che garantisce flussi stabili risulta particolarmente caro. Emerge dal confronto tra quattro prestiti Bpm

Portano tutti la stessa targa: Banca popolare di Milano. Ma hanno caratteristiche tecniche diverse. Uno è un tradizionale mutuo a tasso fisso; un secondo è a tasso variabile con rata costante (ciò che cambia, in base alle variazioni dei tassi, è la durata complessiva del finanziamento); un terzo è un finanziamento a tasso misto, fisso per tre anni, e poi variabile; l'ultimo è un mutuo a tasso variabile che prevede un anno di preammortamento, in cui si pagano solo interessi. Come si comporteranno? Il test ipotizza l'accensione in tutti e quattro i casi di un mutuo di 100 mila euro destinato all'acquisto della prima casa, della durata di 15 anni e con rata mensile, in due differenti situazioni: la prima propone un mercato con tassi in crescita moderata, la seconda con tassi in elevata crescita (gli scenari sono stati elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica). Occorre evidenziare che sono state utilizzate sia la durata 15 anni che 20 anni, quest'ultima necessaria per il mutuo Bpm armonico che, pur avendo durata nominale di 15 anni, prevede la possibilità di un allungamento del piano fino a una durata massima di 20 anni.

DUELLO TRA MUTUI

Ebbene, applicando le due ipotesi sono state predisposte due differenti classifiche: una in funzione dei valori delle rate medie rilevate, una seconda in funzione dei montanti medi (accanto a ciascun valore è rappresentata anche la deviazione standard, indice di misura del rischio). Le due graduatorie sono rappresentative di due diverse modalità di recepire il rischio: la rata è da privilegiare se si considera più importante controllare i flussi periodici e la possibilità di far fronte al pagamento delle rate; per chi è orientato a valutare un mutuo sulla base del costo complessivo, invece, è più significativa la classifica per montante.

Analizzando i risultati si possono trarre alcune considerazioni. **Bpm armonico** si presenta come il mutuo più indicato a chi desidera ottenere una rata mensile di importo limitato e stabile nel tempo; per contro anche con crescita moderata dei tassi risulterà, complessivamente, tra i più costosi e caratterizzato da un'alta variabilità di costo complessivo. In particolare, rispetto agli altri, per cui la durata resta fissata in 180 mesi, la rata costante si traduce nelle due ipotesi di crescita moderata o elevata dei tassi in un allungamento della durata del finanziamento rispettivamente a 198 e 207 mesi. **Mutuo 3.90 fisso rinegoziabile** è, invece, un mutuo dal buon comportamento in situazioni di crescita moderata dei tassi e complessivamente economico nella situazione più sfavorevole. **Mutuo giovani coppie** risulta poco indicato in situazione di crescita dei tassi elevata, mentre nello scenario più favorevole riesce a essere maggiormente competitivo. Il risultato è sicuramente condizionato dal costo generato dalla presenza dei 12 mesi di preammortamento (più lungo è il periodo di preammortamento, maggiore è il costo sopportato). **Mutuo tasso fisso**, infine, è il mutuo indicato per chi teme scenari particolarmente negativi.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

	Euribor 3m/360	Crescita moderata		Crescita elevata		Irs
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	15 anni
• 15 anni	2,142	3,25	1,33	4,70	3,28	3,91
• 20 anni	2,142	3,43	2,10	5,06	2,53	

IN CLASSIFICA PER MONTANTE

Crescita moderata	Media	Deviazione standard
• 3,90 fisso rinegoziabile	138.861	6.791
• Giovani coppie	138.994	7.893
• Bpm armonico	143.067	16.385
• Tasso fisso	146.217	0

Crescita elevata	Media	Deviazione standard
• Tasso fisso	146.217	0
• 3,90 fisso rinegoziabile	148.356	16.004
• Giovani coppie	149.636	18.102
• Bpm armonico	151.216	18.295

IN CLASSIFICA PER RATA

Crescita moderata	Media	Deviazione standard
• Bpm armonico	722	0
• 3,90 fisso rinegoziabile	771	50
• Giovani coppie	772	135
• Tasso fisso	812	0

Crescita elevata	Media	Deviazione standard
• Bpm armonico	722	0
• Tasso fisso	812	0
• 3,90 fisso rinegoziabile	824	125
• Giovani coppie	831	191

IMMOBILIARE DIRECTORY

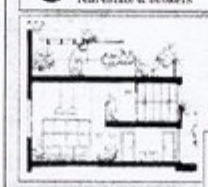
Per i Vostri avvisi di pubblicità immobiliare in questa sezione potrete rivolgervi ai numeri

tel 02/58219511- 556 fax 02/58305643

email: fcafiero@class.it

COSMO real estate & brokers

Geom. Adriano Contin STUDIO IMMOBILIARE



NAVIGLI. Ripa di Porta Ticinese.
Esclusiva realizzazione di spazi loft con giardini e terrazzi. Euro/mq 3.700,00. Consegna giugno 2006. Boxes da Euro 33.000,00

Telefono: 02.58431049 - www.cosmoreb.com - info@cosmoreb.com

PROVINCIA DI MODENA

Bando di gara pubblico incanto I.T.I. Leonardo Da Vinci - Carpi. Realizzazione nuova palestra

Importo a base d'asta: € 1.039.554,16 di cui € 1.005.734,16 per lavori a corpo ed € 33.820,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta. Categorie richieste: OG1 prevalente, classifica complessiva III pari a € 1.032.913. Categorie specializzate scorporabili ai sensi dell'art. 13 c. 7 Legge 109/94: OS13 classifica I pari a € 258.228 OS28 classifica I pari a € 258.228. Data di scadenza presentazione offerta: ore 12.00 del giorno 30.03.2005 rispettando tutte le modalità delle "Norme di gara. Data, ora e luogo della gara: l'incanto avrà luogo il giorno 31.03. 2005 alle ore 9.30, presso la sede dell'Amministrazione Provinciale in Viale Martiri della Libertà 34, in seduta pubblica con le modalità previste dalle "Norme di gara"; Bando e Norme nel testo integrale sono visionabili su Internet al sito www.provincia.modena.it. Elaborati progettuali: Presa visione obbligatoria. Responsabile del procedimento: Dott. Ing. Alessandro Manni

Il Direttore D'Area F.to Ing. Alessandro Manni