

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

| Mutuo Popolare di Vicenza | Parametro indicizzazione | Note |
|---------------------------|--------------------------|--|
| • Tasso mixed (6) | Euribor 3m +0,10% +2% | primi 6 mesi tasso fisso Euribor 6m+2% (totale 4,195) |
| • Tasso mixed (12) | Euribor 3m +0,10% +2% | primi 12 mesi tasso fisso Irs 1 anno +2% (totale 4,39) |
| • Tasso mixed (24) | Euribor 3m +0,10% +2% | primi 24 mesi tasso fisso Irs 2 anni +2% (totale 4,66) |
| • Tasso mixed (60) | Euribor 3m +0,10% +2% | primi 60 mesi tasso fisso Irs 5 anni +2% (totale 5,25) |

in collaborazione con



Rompicapo tasso misto

Prima di passare al variabile, molti prestiti propongono un saggio iniziale fisso. Ma su durate diverse: da 6 mesi a 5 anni. Ecco come districarsi tra le formule

Il mutuo a tasso misto? La Popolare di Vicenza ne propone ben quattro, denominati appunto Mutuo tasso mixed. In realtà molto simili tra loro (prevedono tutti un periodo iniziale a tasso fisso, seguito da uno a tasso variabile che si protrae fino a scadenza), se non per la lunghezza del periodo a tasso fisso, pari rispettivamente a 6, 12, 24 e 60 mesi, e con differenti parametri d'indicizzazione. Quando conviene l'uno piuttosto che l'altro? E ciò che vuole valutare questa analisi, calcolando quanto le diverse combinazioni di tasso possono incidere sui risultati finali.

La prova. In realtà le differenze tra le prime tre combinazioni sono piuttosto modeste. Per questa ragione si è ritenuto utile, per cogliere meglio eventuali differenze di comportamento, testare i quattro mutui su due diverse durate: 15 e 25 anni. I dati proposti si riferiscono a un importo finanziato di 100 mila euro, con rate di restituzione mensili.

I terreni di prova sui quali sono stati testati i quattro mutui sono rappresentativi di due situazioni tipo: la prima vede un mercato con tassi in crescita moderata, mentre la seconda ipotizza un incremento dei tassi più vivace. La tabella in pagina rappresenta i due scenari, elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica. A fianco dei tassi medi di ciascuno scenario, nella tabella sono riportati anche i valori della deviazione standard, che rappresenta l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mensilmente, rispetto al valore medio complessivo indicato.

I risultati. Nelle ultime due tabelle sono stati riepilogati i risultati comportamentali ottenuti dai quattro mutui oggetto del test, sulle due durate e con i due scenari indicati. Anche qui, accanto a ciascun valore, è rappresentata la deviazione standard, indice di misura del rischio (a valori minori corrisponde una minore variabilità, a valori maggiori il rischio è più elevato perché c'è una variabilità più ampia nei risultati). Che cosa emerge esattamente dal test? Innanzitutto che mo-

desti sono gli scostamenti in termini di comportamento fra i primi tre prodotti, ovvero quelli con relativamente poca differenza fra i vari periodi iniziali a tasso fisso. Più in dettaglio il Mutuo tasso mixed-6 mesi di tasso fisso, considerando la breve durata del periodo iniziale a tasso fisso, si può assimilare, di fatto, a un mutuo a tasso variabile puro. Non a caso è quello che si presenta come il più economico ma anche come il più rischioso del lotto testato, in tutte e quattro

le situazioni. Come anticipato, rispetto al precedente il Mutuo tasso mixed-12 mesi di tasso fisso risulta impercettibilmente più costoso (come si rileva osservando i valori di rata e montante) e sicuro (con valori di deviazione standard, sui montanti, più ridotti), differenze comunque, poco percepibili nella pratica. E lo stesso vale per il Mutuo tasso mixed-24 mesi di tasso fisso: anche in questo caso infatti le differenze di compor-

| LE CONDIZIONI DELLA PROVA | | | | | |
|---------------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Durata | Euribor 1m/360 | Crescita moderata | | Crescita elevata | |
| | Tasso iniziale | Tasso medio | Deviazione standard | Tasso medio | Deviazione standard |
| • 15 anni | 2,136 | 3,24 | 1,33 | 4,69 | 3,27 |
| • 25 anni | 2,136 | 3,53 | 1,86 | 5,26 | 3,33 |

tamento si mantengono molto limitate rispetto alle due versioni con periodo a tasso fisso più breve appena commentate. Solo il tasso mixed con 5 anni di tasso fisso si stacca, dal punto di vista comportamentale, significativamente dagli altri. La maggior durata di tasso fisso iniziale (e il maggior tasso applicato) si concretizzano in un mutuo più sicuro, anche se con costi complessivamente più elevati. In definitiva dunque in tutte e quattro le diverse condizioni te-

state, solo il mutuo tasso mixed 60 mesi si differenzia in maniera tangibile. Il suo maggior costo iniziale rispetto alla versione con 6 soli mesi di tasso fisso (55 e 60 euro al mese in più, con durate di 15 e 25 anni) si riduce nell'arco della vita del mutuo (le differenze sulle rate medie complessive sono contenute tra 19 e 8 euro al mese), evidenziando una riduzione apprezzabile del rischio. Le altre tre versioni analizzate si differenziano molto poco tra loro,

se non nel valore della rata iniziale. La scelta, in questo caso, dipenderà perciò dall'atteggiamento del risparmiatore. Chi sarà più portato al risparmio immediato sceglierà il tasso mixed 6 mesi, chi propenderà a una visione più complessiva e razionale sceglierà il tasso mixed 24, che con un costo complessivo maggiore di 4 e 2 euro al mese, è in grado di fornire un livello di sicurezza, sia sull'oscillazione della rata che sul montante, leggermente più elevato. (riproduzione riservata)

I RISULTATI NEL LUNGO TERMINE...

| Mutuo durata 15 anni | Rata iniziale | Crescita moderata | | | | Crescita elevata | | | |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------|----------|-------------|------------------|-------------|----------|-------------|
| | | Rate | | Montanti | | Rate | | Montanti | |
| | | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. |
| • Tasso mixed (6) | 749 | 792 | 53 | 142.602 | 7.644 | 850 | 129 | 152.928 | 17.559 |
| • Tasso mixed (12) | 759 | 793 | 53 | 142.753 | 7.570 | 850 | 129 | 153.035 | 17.470 |
| • Tasso mixed (24) | 773 | 796 | 51 | 143.314 | 7.326 | 852 | 127 | 153.394 | 17.065 |
| • Tasso mixed (60) | 804 | 811 | 41 | 146.052 | 5.662 | 858 | 114 | 154.452 | 14.358 |

... E NEL LUNGHISSIMO

| Mutuo durata 25 anni | Rata iniziale | Crescita moderata | | | | Crescita elevata | | | |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------|----------|-------------|------------------|-------------|----------|-------------|
| | | Rate | | Montanti | | Rate | | Montanti | |
| | | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. |
| • Tasso mixed (6) | 539 | 601 | 81 | 180.414 | 19.254 | 675 | 150 | 202.439 | 32.622 |
| • Tasso mixed (12) | 550 | 602 | 81 | 180.570 | 19.166 | 675 | 150 | 202.572 | 32.550 |
| • Tasso mixed (24) | 565 | 604 | 79 | 180.146 | 18.780 | 677 | 149 | 203.091 | 32.257 |
| • Tasso mixed (60) | 599 | 614 | 71 | 184.341 | 16.143 | 686 | 143 | 205.741 | 30.390 |