

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/360 + 1,45%	
• Affitto più	Tasso variabile rata costante	Euribor 1m/360 + 1,45%	Incrementi programmati di rata del 10,5% ogni 5 anni durata massima complessiva 25 anni
• Doppio tasso 50/50	Tasso a indicizzazione mista	Euribor 1m/360 + 1,45%	50% importo a tasso variabile
		5,45%	50% importo a tasso fisso
• Spensierato	Tasso fisso	5,45%	

in collaborazione con



## Rivalutate quelle rate

Prodotti classici o innovativi? Nella gamma Bnl spunta il prestito a rate costanti, ma legate all'Istat. Il vantaggio? Evita un saldo finale salato se i tassi salgono

**D**ue mutui innovativi. Contro due superclassici. Tutti appartenenti alla gamma Bnl. Chi vince la sfida della convenienza e del minor rischio? Iniziamo con la presentazione dei prodotti presi in esame. Partendo dai meno tradizionali, l'analisi ha considerato un mutuo con tasso a indicizzazione mista (Doppio tasso, nella versione 50% tasso variabile e 50% tasso fisso) e un mutuo a tasso variabile e rata costante (Affitto più) che in più prevede incrementi programmati della rata, nella fattispecie con cadenza quinquennale e ciascuno pari al 10,5%. Un meccanismo studiato per contenere l'allungamento della durata del mutuo, anche

## DUELLO TRA MUTUI

nei casi di un incremento deciso dei tassi di mercato: l'incremento periodico della rata è destinato a recuperare la perdita di potere d'acquisto dovuta all'inflazione e non dovrebbe incidere particolarmente sul bilancio familiare. In sostanza in questo modo il potere d'acquisto della rata sarà, indicativamente, costante nel tempo. I due classici oggetto del confronto? Sono un mutuo a tasso fisso (Spensierato) e uno a tasso variabile (Variabile), che rappresentano rispettivamente la formula più sicura e costosa e quella più economica ma rischiosa. I valori rappresentati nelle tabelle sono, come sempre, relativi a mutui di 100 mila euro, con rata di restituzione mensile e durata di 20 anni.

**Le condizioni della prova.** La tabella relativa illustra i due scenari di prova, elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica. Lo scenario con durata di 25 anni è stato applicato solo per il mutuo Affitto più (quello a rata costante) che, pur avendo una dura-

ta nominale di 20 anni, prevede la possibilità di un allungamento del piano fino a cinque anni, per effetto della crescita dei tassi.

Nella tabella, oltre ai tassi medi di ciascuno scenario, sono riportati anche i valori della deviazione standard, che rappresentano l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mese per mese, rispetto al valore medio complessivo indicato. Ed ecco che cosa

è emerso dal confronto.

**I risultati.** Nella tabella dei risultati sono stati riportati i valori di rata, montante e durata, che rappresentano i tre elementi su cui si possono trasmettere le variazioni di tasso; accanto è rappresentata la deviazione standard, indice di misura del rischio in ciascun caso (a valori minori corrisponde una minore variabilità, a valori maggiori il rischio è più elevato perché si rileva una variabilità più ampia nei risultati).

È bene ricordare che in presenza di un mutuo che trasferisce le variazioni di tasso sulla durata (invece che sull'importo della rata, come nei mutui con durata predefinita) è utile valutare i risultati secondo due differenti criteri: da un lato in funzione dei valori delle rate medie rilevate (e del loro rischio), modalità consigliabile per chi ritiene più importante il controllo dei flussi periodici. E poi in funzione dei valori (e del loro rischio) dei montanti, criterio più indicato per chi è maggiormente

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Durata	Euribor 6m/360		Crescita moderata		Crescita elevata	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• 20 anni	2,104	3,37	2,07	4,97	2,48	
• 25 anni	2,104	3,48	1,83	5,18	3,28	

orientato a valutare un mutuo sulla base del costo complessivo generato.

Considerando i due differenti scenari, si può allora rilevare che, nell'ipotesi di crescita moderata e sulla base dell'importo delle rate, i più interessanti risultano il mutuo Variabile e l'Affitto più, e in particolare il secondo, in quanto a fronte di un costo leggermente più elevato (8 euro) offre una rischiosità limitata (il 40% circa in meno rispetto al Variabile) e un incremento di rata conosciuto fin dal momento della sottoscrizione. Sotto il profilo invece del costo complessivo è il mutuo Variabile quello che emerge: è caratterizzato dal montante medio più basso e mantiene un livello di oscillazioni abbastanza contenuto. Al contrario il mutuo Affitto più risulta sconsigliabile in quanto più costoso e rischioso.

Nell'ipotesi di crescita elevata dei tassi, a risultare più conveniente è il mutuo Affitto più, se si considerano esclusivamente i flussi

mensili. L'unica alternativa valida potrebbe essere il mutuo Spensierato che, a fronte di un importo di rata più alto, è caratterizzato dall'assenza di oscillazioni del valore della rata nel tempo. Mutuo Spensierato prevale invece con decisione se si considera il costo complessivo del finanziamento: il montante risulta molto concorrenziale e il rischio assente. L'alternativa, in questo caso, potrebbe essere rappresentata dal mutuo Doppio tasso che, con rischi limitati, potrebbe portare qualche risparmio.

**Il giudizio finale.** In definitiva, ecco il responso del test caso per caso. Il mutuo Variabile è da prendere in considerazione se lo scenario atteso o temuto dal risparmiatore è di crescita moderata dei tassi: in questa situazione rate e costo complessivo dell'operazione saranno competitivi rispetto ai prodotti alternativi e i rischi complessivamente limitati. Tendenzialmente

sfavorito in situazioni maggiormente negative.

Per quanto riguarda Affitto più, lo sviluppo pianificato delle rate lo rende particolarmente indicato a chi ha specifiche esigenze di controllo dei flussi. Lo svantaggio è quello di variazioni di durata potenzialmente elevate con conseguenze sul costo del finanziamento, specie nelle condizioni di mercato più negative.

Mutuo Doppio tasso 50/50 si colloca sempre (e non potrebbe essere altrimenti) in una posizione intermedia tra il Variabile e lo Spensierato. È da prendere in considerazione se la condizione di mercato attesa/temuta è negativa.

Infine il mutuo Spensierato risulta non consigliabile nello scenario di crescita moderata, mentre risulta complessivamente il migliore nello scenario di crescita elevata dei tassi, nel quale sia rata sia montante sono allineati agli altri mutui, ma privi di rischiosità.

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	Crescita moderata						Crescita elevata					
		Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate	
		Medio	Dev. stand.	Medio	Dev. stand.	Medio	Dev. stand.	Medio	Dev. stand.	Medio	Dev. stand.	Medio	Dev. stand.
• Variabile	583	636	81	152.702	14.420	240	0	682	79	163.624	11.733	240	0
• Affitto più	583	644	48	155.699	30.088	237	27	651	54	192.499	76.564	257	37
• Doppio tasso 50/50	634	661	41	158.559	7.210	240	0	683	40	164.020	5.866	240	0
• Spensierato	685	685	0	164.416	0	240	0	685	0	164.416	0	240	0