

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Bds casa mia tasso fisso	Tasso fisso	4,85%	
• Bds casa mia tasso misto	Tasso misto	Euribor 6m/360 +1,5%	primi 6 mesi, tasso fisso 2,5%
• Bds crescente	Tasso fisso rata crescente	4,95%	Incrementi programmati ogni 12 mesi
• Bds sicuro	Tasso variabile rata costante	Euribor 6m/360 +1,5%	Prima rata calcolata con tasso maggiorato di 1%

In collaborazione con



# Poco tempo, rata fissa

Se la scadenza è breve, nell'offerta Bds emerge la formula che prevede rimborsi periodici costanti. Seguita dal classico tasso fisso. Bocciato il risarcimento che...

**C**erto, la tendenza oggi è per i mutui a lungo o lunghissimo termine. Ma che succede a chi può permettersi di stare su scadenze più brevi? Quali prodotti risultano più convenienti? Per scoprirlo sono stati analizzati quattro prodotti del Banco di Sicilia, due più tradizionali (Bds Casa mia declinato nelle versioni tasso fisso e tasso misto) e due più articolati, e cioè Bds Sicuro a tasso variabile e rata costante e Bds Crescente a tasso fisso a rata crescente. Entrambi presentano anche altre particolarità: la prima rata del Bds Sicuro è calcolata con un tasso dell'1% più alto del tasso normale, così da anticipare la restituzione del capitale e ridurre l'impatto di possibili rialzi dei tassi, mentre le rate del Bds Crescente prevedono incrementi annuali.

I risultati del test possono essere utili anche per chi sottoscrive un mutuo Bds Opzione, che prevede

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
	Euribor 6m/360		Crescita moderata		Crescita elevata	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• 10 anni	2,207	3,22	0,99	5,56	2,87	
• 15 anni	2,207	3,11	2,07	5,07	2,68	

un preammortamento iniziale di due anni in cui si pagano solo gli interessi seguito da una delle quattro soluzioni proposte.

I mutui sono da 100 mila euro, rata mensile e durata decennale. Solo per Bds Sicuro sono stati considerati anche gli scenari a 15 anni in quanto il mutuo, pur avendo durata nominale di 10 anni, prevede l'allungamento del piano in caso di rialzo dei tassi.

In tabella, i due scenari di prova, elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica. Oltre ai tassi medi di ciascuno scenario, è riportata anche la deviazione

standard, cioè l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi mese per mese rispetto al valore medio complessivo indicato. La tabella successiva riepiloga il comportamento dei quattro mutui attraverso i parametri su cui possono influire le variazioni di tasso: il valore della rata, del montante e della durata accompagnati dalla deviazione standard, indice del rischio (a valori minori corrispondono variabilità e rischi minori, e viceversa).

La presenza di Bds Sicuro, che trasferisce le variazioni di tasso sulla durata del mutuo invece che sull'importo della rata come nei nor-

mali mutui a tasso variabile, rende utile valutare i risultati secondo due diversi criteri: in funzione dei valori e del rischio delle rate, criterio preferito da chi considera il controllo dei flussi periodici prioritario, e in funzione dei valori e del rischio dei montanti, più indicato per chi valuta un mutuo sulla base del costo complessivo.

Nello scenario di crescita moderata, sotto il profilo dei flussi, tre mutui su quattro hanno comportamenti molto simili: Bds Casa mia Tasso misto che manifesta la rata più bassa con rischio limitato, seguito, con differenze comunque minime di rata e in compenso rischio nullo, da Bds Sicuro e poi da Bds Casa mia Tasso fisso. Il risultato è simile anche se si considera il costo complessivo. In questo caso, però, Bds Sicuro presenta oscillazioni più elevate del più economico Bds Casa mia Tasso misto.

Nello scenario di crescita elevata, invece, se si considerano i flussi, i mutui più convincenti sono Casa

mia Tasso fisso e Bds Sicuro che, oltre a non presentare rischi, risultano anche i più economici. Al contrario Casa mia Tasso misto, è sfavorito in quanto più costoso e rischioso. Sulla base dei montanti invece il mutuo migliore risulta quello a tasso fisso che, oltre a presentare il valore più basso, non è soggetto a oscillazioni. Da notare inoltre come, sulla breve durata, Bds Sicuro risulta poco sensibile alle variazioni di tasso.

In definitiva dunque Bds Casa mia Tasso fisso, al tasso proposto, risulta piuttosto competitivo anche nello scenario di crescita moderata, mentre primeggia nell'altro. Lo stesso mutuo ma a tasso misto con scenari di crescita moderata vince per economicità e rischiosità limitata. Al contrario è assolutamente sfavorito nello scenario più negativo in virtù sia dei costi sia dei rischi che lo contraddistinguono. A 10 anni, anche Bds Sicuro si presenta piuttosto competitivo in entrambi gli scenari: mostra dei limiti solo quando si guarda il costo complessivo, specie nello scenario di crescita elevata dei tassi. Infine per quanto riguarda Bds Crescente, come già verificato in test precedenti, la formula delle rate crescenti è sempre sfavorevole sia per i costi che per i rischi. La sua scelta è motivata solo alla luce di esigenze specifiche.

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 10 anni	Rata iniziale	Rata finale	Crescita moderata						Crescita elevata					
			Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate	
			Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Bds casa mia tasso fisso	1.053	1.053	1.053	0	126.401	0	120	0	1.053	0	126.401	0	120	0
• Bds casa mia tasso misto	943	1.166	1.025	36	123.012	2.819	120	0	1.090	74	130.839	4.178	120	0
• Bds crescente	926	1.293	1.086	117	130.375	0	120	0	1.086	117	130.375	0	120	0
• Bds sicuro	1.046	1.046	1.046	0	124.381	10.184	119	10	1.046	0	126.770	6.822	121	7