

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/360 +1,3%	
• Mutuo Mix	Tasso a composizione mista	Euribor 1m/360 +1,6%	75% importo a tasso variabile
		Irs 15 anni +1,3%	25% importo a tasso fisso
• Mutuo Oscar	Tasso misto	Euribor 1m/360 +1,5%	primi 12 mesi a tasso fisso 1,7%
• Mutuo Pegaso	Tasso misto	Euribor 1m/360 +1,55%	primi 18 mesi a tasso 0%

in collaborazione con



# Ricomincio dal tasso zero

Rata iniziale molto bassa? Di solito non paga perché si ripercuote su quelle successive. Ma con qualche eccezione. Come nel caso del mutuo Pegaso della vasta gamma di Bipop-Carriere. La banca del gruppo Capitalia propone infatti ben 13 diversi tipi di mutuo, suddivisi in tre linee a seconda delle esigenze del sottoscrittore: la linea Classica composta dai tradizionali prodotti a tasso fisso, variabile e variabile con rata costante; la linea Personale, che raccoglie i mutui concepiti per offrire una maggiore personalizzazione relativamente al piano di restituzione come, per esempio, quelli con restituzione libera del capitale oppure a rata crescente e

decrecente, e infine la linea Dinamica, che include prodotti con particolari combinazioni di tasso, variabili nel tempo (mutui con opzione di passaggio da tasso fisso a variabile e viceversa, oppure con tassi cap o ancora con tassi d'ingresso molto aggressivi). Ed è proprio di quest'ultima che fa parte Pegaso, così come gli altri prodotti presi in considerazione (vedere prima tabella in alto), fatta eccezione per il Mutuo a tasso variabile della linea Classica adottato come parametro di riferimento. Gli altri sono il Mutuo Mix, che prevede un'indicizzazione mista fra tasso fisso e variabile (sono disponibili combinazioni 25-75, 50-50 e 75-25%). Per la prova è stata utilizzata la combinazione 25% tasso fisso e 75% tasso variabile. Segue Oscar, un mutuo a tasso variabile, che prevede i primi 12 mesi al tasso fisso di 1,7%, e il Mutuo Pegaso, sempre a tasso variabile ma, in questo caso, con i primi 18 mesi a tasso zero.

Le condizioni della prova. I valori proposti si riferiscono a mutui

È Pegaso il mutuo più conveniente della gamma Bipop. Il segreto? Rate iniziali senza interessi per i primi 18 mesi. I prodotti indicizzati Mix e Oscar invece...

con 15 anni di durata, importo finanziato di 100 mila euro e rate di restituzione mensili.

I quattro mutui sono stati provati sui due soliti scenari, elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica, rappresentativi di diverse situazioni di mercato: la prima propone tassi in crescita moderata, la seconda un mercato con tassi caratterizzati da una crescita più sostenuta.

Nella seconda tabella, a fianco dei tassi medi di ciascuno scenario, 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 del test.** Passando ora ai risultati ottenuti, nell'ultima tabella si possono analizzare i valori realizzati, nei due scenari oggetto della prova, dalle rate e dai montanti con le relative deviazioni standard (che forniscono informazioni in merito al rischio, in quanto a valori minori corrisponde una minore variabilità dei risultati ottenuti all'interno dello scenario). È stato inoltre indicato il valore della rata iniziale che, tradizionalmente, rappresenta l'unico elemento quantitativo di confronto.

Nello scenario di crescita moderata il mutuo che emerge è il Pegaso; è quello più conveniente, come si può rilevare dai valori di rata e montante medi. Il maggior rischio di rata che si rileva è solo appa-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Durata 15 anni	Crescita moderata			Crescita elevata	
	Parametri di indicizzazione	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Deviazione standard
• Euribor 1m/360	2,105	2,51	1,03	4,60	2,64
• Irs			3,830		

rente in quanto risulta più elevato per effetto del valore della rata molto basso nei primi 18 mesi: la deviazione standard del montante risulta infatti seconda solo a quella del Mutuo Mix, che però ha un 25% del capitale finanziato a tasso fisso.

Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi si ripropongono le medesime considerazioni. In queste condizioni di tasso l'unica alternativa al Mutuo Mix, che riduce la distanza, come costo, ed è caratterizzato da una rischiosità più limitata (circa il 20% in meno di deviazione standard dei montanti).

Per concludere, i risultati del test portano ad affermare che il Mutuo Tasso variabile, pur se caratterizzato dallo spread più basso, rispetto agli altri mutui provati non primeggia neanche nella situazione di crescita moderata dei tassi, mentre nella situazione più negativa presenta un comportamento ancora più penalizzante.

Il Mutuo Mix invece, almeno nella

versione 25% tasso fisso e 75% tasso variabile, si caratterizza come mutuo meno rischioso del lotto. La contropartita è rappresentata dal costo più elevato (36 euro al mese con scenario di crescita moderata, che si riduce a 26 euro nella situazione più negativa) rispetto al Mutuo Pegaso.

Anche il Mutuo Oscar, all'interno del set di prodotti selezionati, non presenta nessuna caratteristica migliorativa rispetto al Tasso variabile, in tutti e due gli scenari (la rata più bassa nei primi 12 mesi la si paga con uno spread più elevato successivamente).

Infine il Mutuo Pegaso ha una costruzione che si rivela particolarmente efficace in entrambi gli scenari: i vantaggi derivanti dai primi 18 mesi a tasso zero si ripercuotono infatti positivamente per tutta la durata del mutuo, anche in presenza di uno spread piuttosto elevato. In entrambi gli scenari oggetto del test si presenta come il mutuo più economico, caratterizzato, inoltre, da una rischiosità più limitata rispetto ai mutui Tasso Variabile e Oscar.

## RAMPA DI LANCIO

### Fisso con sconto da Poste italiane

Prosegue anche per il mese di luglio l'offerta di Banco Posta, già lanciata a giugno, di mutui a tasso fisso con uno spread di solo l'1% rispetto all'indice Irs di pari scadenza.

Interessati sono appunto i finanziamenti a tasso fisso, ma solo quelli con scadenza a 5, 10 e 15 anni, che avranno quindi ri-

spettivamente un tasso di interesse complessivo del 3,680, 4,265 e 4,570%.

Per le scadenze a 20, 25 e 30 anni, lo spread è invece dell'1,25% per quella minore e dell'1,40% per le altre due, corrispondenti a tassi di 4,976, 5,195 e 5,222%. Per le varie scadenze le rate mensili rispettive, ipotizzando un mutuo di 100 mila euro, oscillano dai 1.827 euro per il mutuo quinquennale ai 550 del trentennale.

## I RISULTATI DEL TEST SUI 15 ANNI

Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.
• Mutuo tasso variabile	710	750	86	134.972	13.475	799	78	143.901	9.192
• Mutuo Mix	735	764	64	137.593	10.106	802	58	144.290	6.894
• Mutuo Oscar	630	748	90	134.569	13.318	797	86	143.462	8.992
• Mutuo Pegaso	556	728	100	130.983	12.911	776	102	139.688	8.686