

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI BANCA CREMONESE MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso fisso	Tasso fisso	5,75%	
• Tasso misto con tasso d'ingresso	Tasso misto	Euribor 6m/360 +1,50%	primi 24 mesi a tasso fisso 3,25%
• Tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +1,40%	
• Tasso variabile con tasso min e max	Tasso variabile con Cap e Floor	Euribor 6m/360 +1,65%	tassi Cap 7,75%, Floor 3,25%

in collaborazione con



PROGETICA

Bcc, sconto all'ingresso

Un tasso iniziale ridotto per i primi due anni: è la carta vincente del prodotto Misto. Meno caro e rischioso di prestiti più tradizionali della Banca cremonese

Un buon tasso di ingresso? Consente risparmi immediati significativi, e spesso con riflessi che si proiettano anche sul periodo successivo. Specie quando si parla di mutui di durata intermedia (inferiore ai 20 anni) e specie se nel periodo seguente a quello iniziale le condizioni del prestito non prevedono ulteriori opzioni.

A dimostrarlo è il mutuo a tasso misto della Banca cremonese di credito cooperativo, un piccolo istituto che conta solo 16 sportelli, ma che offre comunque una gamma di mutui piuttosto articolata: quattro diverse formule di prodotto proposte, con durate che nel caso del tasso variabile possono arrivare fino ai 25 anni. Senza contare che alcuni mutui riservano condizioni di spread particolarmente agevolate per i giovani fino a 35 anni e, soprattutto, per i giovani soci della banca.

Oggetto del confronto. Per la prova di questa settimana sono stati messi a confronto tutti e quattro i prodotti della casa che sono, nell'ordine, il mutuo tasso fisso, che offre anche la possibilità di optare, dopo cinque anni, per il passaggio al tasso variabile; il tradizionale tasso variabile; il mutuo misto con tasso d'ingresso del 3,25% per i primi due anni e la facoltà di scegliere, al termine, fra tasso fisso e variabile (è stata testa-

ta questa seconda versione); e, per finire, il mutuo tasso variabile con cap e floor, cioè il cui tasso potrà oscillare esclusivamente tra un tasso minimo e uno massimo predefiniti. La durata ipotizzata nel test era di 15 anni, che corrisponde alla durata massima offerta dal mutuo a tasso fisso.

DUELLO TRA MUTUI

I risultati del test. Analizzando la tabella finale si può osservare come l'importo della rata iniziale metta in evidenza il mutuo misto, che consente un risparmio di 15 euro al mese rispetto al tasso variabile e 27 euro rispetto al tasso variabile con floor e cap, e in più con il vantaggio di mantenere questa convenienza per tutti i primi 24 mesi.

Passando poi all'analisi del comportamento dei prodotti testati, si nota però come nello scenario di crescita moderata dei tassi di crescita moderata dei tassi il vantaggio iniziale del tasso misto si riduca notevolmente: lo spread più alto applicato nei mesi successivi, infatti, incrementa la rata e produce un montante complessivo allineato a quello del tasso variabile. Rimane comunque il benefico effetto della minore sensibilità alle variazioni di tasso, come dimostra il valore relativo al montante, più basso rispetto a quello dei prodotti concorrenti.

Al contrario, in questo scenario il mutuo tasso variabile con floor e cap costa più dei due mutui

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 6m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
• 15 anni	2,156	2,81	1,23	3,43	1,61

precedenti, e senza ridurre significativamente il rischio considerando che, rispetto al tasso misto, la deviazione standard del montante è più bassa solo del 4,5%. Un maggior rischio testimoniato anche dall'Iem, il più basso tra i tre mutui con tasso variabile. Passando infine al mutuo a tasso fisso, si nota che è caratterizzato da un costo molto alto, che non sembra giustificato, in questo scenario, da una maggiore sicurezza offerta. Situazione analoga anche nello scenario di crescita elevata dei tassi, con i mutui tasso misto e tasso variabile molto vicini tra loro. Il mutuo tasso variabile con floor e cap invece, pur costando sempre più dei precedenti, in questa situazione riesce a far apprezzare meglio la riduzione del rischio (la sua deviazione standard di montante, rispetto al prodotto tasso misto, è più bassa, ora, del 14,5%), anche se rimane caratterizzato da una bassa efficienza. Sempre su livelli piuttosto elevati si mantiene infine il costo del mutuo a tasso fisso, rispetto a quello degli altri tre concorrenti. Il livello di rischio naturalmente è nullo.

Il responso finale. Riassumendo, il mutuo tasso misto, in entrambi gli scenari, è quello che presenta il comportamento più convincente, con gli importi delle rate e dei montanti più bassi, ottenendo anche i migliori Indici di efficienza.

Anche il mutuo tasso variabile riesce a realizzare rate e montanti competitivi con il tasso misto: rispetto a quest'ultimo è però leggermente penalizzato da una sensibilità maggiore alle variazioni di tasso e da un Indice di efficienza leggermente più basso.

Il mutuo tasso variabile con floor e cap riesce a ridurre il rischio in modo evidente solo nello scenario più negativo. Il maggior costo determinato dallo spread più alto e dal tasso cap un po' elevato, non permette, però, a questo mutuo, di emergere, col risultato che il suo Iem rimane sempre il più basso.

Infine il mutuo tasso fisso, a causa del suo elevato costo, non rivela consigliabile nello scenario di crescita moderata dei tassi. E nello scenario più negativo la sua situazione non migliora molto.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard; quest'ultima rappresenta l'ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test.

■ **Risultati del test:** i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Ds di rate, montanti e durate: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a Montante e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Iem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durate fino a 10 anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30, 2,5% per durate superiori a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA								CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.		
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.			
• Tasso fisso	830	830	0	149.474	0	180	0	=	830	0	149.474	0	180	0	=		
• T. misto con t. d'ingresso	703	743	50	133.745	7.064	180	0	1,26	761	63	137.072	8.441	180	0	0,66		
• Tasso variabile	718	744	51	133.902	7.614	180	0	1,15	764	62	137.442	8.938	180	0	0,58		
• T. var. con t. min e max	730	757	45	136.248	6.741	180	0	0,95	774	51	139.272	7.216	180	0	0,46		