

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## I PRODOTTI BANCA DEL PIEMONTE MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Casacquisti Europa tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/365 +1,60%	
● Casacquisti Europa tasso misto	Tasso misto	Euribor 3m/365 +1,70%	primi 60 mesi a tasso fisso 4,75%
● Casacquisti Europa a rata costante	Tasso variabile a rata costante	Euribor 3m/365 +1,70%	primi 12 mesi a tasso fisso 3,65%
● Casacquisti Europa con opzione	Tasso misto	Euribor 3m/365 +1,70%	primi 24 mesi a tasso fisso 3,95%

in collaborazione con



## Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati con il 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.

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 Montanti 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 durata 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 a tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

## Rata costante col turbo

È un tipo di prestito più costoso degli altri. A volte anche più rischioso. Ma con qualche trucco si può riuscire a risparmiare, perché lavorando sulla durata...

Sicuri ma costosi? Sono il pregio e il limite dei mutui a tasso variabile e rata costante, quelli cioè che scaricano l'oscillazione dei tassi non sull'ammontare dei rimborsi periodici ma sulla durata del piano di restituzione. Una maggiore onerosità che si riscontra quasi sempre se si confrontano con prodotti a tasso fisso o variabile, o anche combinazioni varie. Ma che può venire meno in determinate condizioni.

È il caso per esempio del test di questa settimana che mette a confronto i prodotti della Banca del Piemonte, istituto locale indipendente che opera in tre sole province della regione, e che offre cinque diverse formule di finanziamento. I mutui proposti sono a tasso variabile, fisso, misto, variabile con rata costante oppure con opzione periodica di scelta del tasso, tutti con durata massima di 20 anni, tranne che per il tasso fisso e tasso variabile a rata costante dove si ferma a 15.

**Oggetto del confronto.** I mutui oggetto del test sono stati comunque analizzati sulla durata di 20 anni: per questo motivo sono stati presi in considerazione solo il mutuo Casacquisti Europa tasso variabile, un mutuo tradizionale; il Casacquisti Europa tasso misto che, su questa durata, prevede i primi cinque anni a tasso fisso; il Casacquisti Europa con opzione, che prevede i primi due anni a tasso fisso e, successivamente, la possibilità di scegliere, a cadenza

biennale, il rinnovo del tasso fisso o il passaggio al variabile (quest'ultima è la combinazione testata). Il quarto mutuo sottoposto al test è rappresentato dal Casacquisti Europa a rata costante, a tasso variabile, che ha una durata nominale di 15 anni, ma che, in caso di incremento dei tassi, può aumentare fino a 20. In più, per tutto il primo anno, prevede l'applicazione di un tasso fisso.

**I risultati.** La presenza del prodotto a rata costante spinge a confrontare i mutui secondo due diversi criteri: in funzione dei valori delle rate medie rilevate, e del loro rischio, modalità utile per chi deve mantenere i flussi periodici stabili, e in funzione dei valori, e del rischio, dei montanti, modalità indicata, invece, per chi valuta il mutuo sulla base del costo complessivo.

Una prima valutazione delle rate iniziali, porta a considerare i mutui Tasso variabile e Opzione come i più interessanti grazie a rate molto più basse rispetto agli altri mutui. Il Tasso misto ha una rata più alta di 43-49 euro, e il Rata costante di ben 119-127 euro al mese (di quest'ultimo va però ricordato che ha una durata nominale di soli 15 anni).

Le differenze si assottigliano però nello scenario di crescita moderata dei tassi: in questo caso i mutui inizialmente più economici incrementano l'importo delle rate più degli altri, manifestando anche i rischi maggiori. In questo scenario, comunque, il mutuo Misto con

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Durata	Euribor 3m/365		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
● 20 anni	2,20	3,37	1,82	4,01	2,46	

continua a essere poco competitivo (la rata è maggiore rispetto ai due citati, e il rischio simile), mentre il Rata costante, che non ha oscillazioni di rata, rimane il più costoso. Nello scenario di crescita elevata i primi tre mutui mantengono le loro posizioni relative, mentre il Rata costante riduce ulteriormente la distanza dagli altri mutui.

Confrontando invece i costi, nello scenario di crescita moderata il mutuo che emerge è il Rata costante, caratterizzato dal montante medio più basso e da un rischio allineato a quello dei concorrenti; il suo vantaggio è confermato anche dall'Iem più alto, molto maggiore di quello del Tasso variabile e del mutuo con opzione.

Anche nello scenario di crescita elevata è il mutuo Rata costante a primeggiare, grazie ancora al montante più competitivo e al rischio più basso. Anche in questo caso l'Iem conferma la valutazione, evidenziando, per gli altri tre mutui, valori molto bassi o, addirittura, negativi.

**Le conclusioni.** In definitiva dunque il mutuo Tasso variabile è quello che, in entrambi gli scenari, si comporta meglio fra i tre mutui con piano di ammortamento clas-

sico: presenta il costo più basso e un rischio solo leggermente più alto, quindi ha una buona efficienza. È indicato per chi cerca una rata più bassa possibile ed è disponibile ad assumersi il rischio della sua oscillazione. Il mutuo Tasso misto, pur se caratterizzato da un rischio più contenuto, forse a causa del tasso iniziale un po' alto, presenta sempre un costo un po' più alto ed è caratterizzato da un Iem sfavorevole (negativo nello scenario peggiore).

Il mutuo con opzione ha un comportamento molto simile al Tasso variabile; è leggermente penalizzato da un costo un po' più alto, non compensato da un'adeguata riduzione del rischio: il suo Iem, infatti, è sempre un po' più basso di quello del Tasso variabile.

Per finire, il prodotto Rata costante, a causa di una durata nominale di 15 anni, quindi inferiore rispetto a quella degli altri mutui testati, è penalizzato da una rata più alta ma, da ricordare, che non presenta oscillazioni. Per lo stesso motivo presenta un costo complessivo inferiore: anche in caso di allungamento della durata a causa dell'incremento dei tassi, il suo montante, e il rischio relativo, sono sempre stati i più bassi.

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 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.	
● Casacquisti tasso variabile	595	641	77	153.793	14.828	240	0	0,46	667	104	160.003	18.848	240	0	0,03
● Casacquisti tasso misto	646	659	69	158.248	12.610	240	0	0,19	683	96	163.888	16.787	240	0	neg.
● Casacquisti rata costante	722	722	0	141.825	13.852	196	19	1,36	722	0	146.610	15.338	203	21	0,92
● Casacquisti con opzione	603	645	76	154.901	14.443	240	0	0,40	671	104	161.132	18.485	240	0	neg.