

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Domus tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +1,50%	
• Domus mix	Tasso a composizione mista	Euribor 6m/360 +1,50%	30%, 40%, 50%-60%-70% a tasso variabile
		5,25%	70%, 60%, 50%, 40%, 30% a tasso fisso
• Domus tasso fisso	Tasso fisso	5,25%	

in collaborazione con



PROGETICA

Fate il vostro Mix

Il prestito su misura? Basta combinare tasso fisso e variabile secondo il rapporto costo/rischio più adatto alle proprie esigenze. Si risparmia, a patto che...

Il mutuo misto? Una formula poco usata ma che dovrebbe mettere tutti d'accordo. Perché consente di crearsi un finanziamento su misura, esattamente con la percentuale di tasso fisso e di tasso variabile desiderate. E senza dover optare periodicamente per l'uno o l'altro tipo di indicizzazione, rischiano di sbagliare, come prevedono i mutui con opzione periodica. Oppure rischiare di vedere allungare la durata del mutuo in modo spropositato, come in quelli a rate costante. O pagare salato un tasso cap di protezione. Il tutto perché in questo caso la protezione è data appunto dalla percentuale di tasso fisso inserita, che si traduce in un proporzionale aumento della rata, secondo uno schema lineare in ogni scenario di tassi. Un po' come se al mutuo indicizzato venisse applicata una specie di sordina. I mutui analizzati questa volta sono della Popolare dell'Adriatico, istituto che peraltro offre una gamma completa di prodotti con ben 18 differenti proposte, in linea con l'offerta dalla capogruppo Sanpaolo-Imi: a tasso fisso, variabile, misto, variabile con cap, e appunto con tasso a composizione mista. Le durate dei finanziamenti possono arrivare fino a 30 anni e le percentuali finanziate fino al 100% del valore dell'abitazione.

Oggetto del confronto. Tra i mutui offerti è stato testato il Domus Mix, una formula di mutuo ancora poco diffusa sul mercato e

DUELLO TRA MUTUI

che nel caso della Popolare dell'Adriatico offre cinque diverse combinazioni di tasso fisso più tasso variabile tra cui scegliere. Le combinazioni prevedono che la percentuale di capitale finanziato a tasso fisso possa variare tra il 30 e il 70%, in abbondanza a una quota finanziata a tasso variabile che, al contrario, va dal 70 al 30%.

Per completare il confronto, sono stati sottoposti a test anche i mutui Domus tasso variabile e Domus tasso fisso. In questo modo si avrà la possibilità di verificare il comportamento di sette diverse alternative di prodotto caratterizzati da rapporti costo/rischio distribuiti omogeneamente tra il valore più basso (rappresentato dal mutuo a tasso variabile) e il più alto (quello a tasso fisso).

Il test ipotizza una durata di 25 anni, la massima prevista dal Domus Mix.

I risultati. I risultati ottenuti confermano quanto previsto: col crescere della componente a tasso fisso aumenta il costo del finanziamento (rappresentato dai valori della rate e dei montanti medi) e si riduce in proporzione il rischio (rappresentato dalle deviazioni standard di rate e montanti); una situazione molto favorevole in quanto di rado si trovano gamme di mutui in grado di rappresentare in modo così lineare il rapporto tra costo e rischio del mutuo.

Un'altra caratteristica interessante è rappresentata dai valori assunti dall'Iem (in questo caso ri-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 6m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
• 25 anni	2,170	3,010	1,817	3,868	2,466

ferito al mutuo tasso fisso della banca, invece che al tasso fisso standard) che, contrariamente a quanto riscontrato di solito, all'interno del medesimo scenario si mantiene sempre costante. Questa caratteristica si rivela particolarmente importante perché il sottoscrittore, qualunque sia la combinazione scelta, potrà beneficiare sempre della massima efficienza possibile.

Naturalmente queste considerazioni sono valide per entrambi gli scenari di prova; la differenza tra i due contesti è costituita, sostanzialmente, dalla differenza di costo tra il mutuo tasso variabile e il tasso fisso (all'interno dei quali si distribuiscono le altre soluzioni testate), che si riduce di circa il 69% quando si passa dallo scenario di crescita moderata a quello di crescita elevata dei tassi.

Dal momento che tutte le sette alternative presentano la medesima efficienza, e nessuna è da escludere a priori, l'unico criterio di scelta è rappresentato dalla tolleranza/predisposizione al rischio del sottoscrittore, che per agire correttamente per prima cosa dovrà stabilire quale scenario teme possa presentarsi durante la vita

del mutuo o, meglio ancora, da quale scenario desidera proteggersi.

Fatto questo, a guidarlo nella scelta dovrà essere la lettura combinata del costo e del rischio d'ogni singola combinazione, tenendo presente che, nello scenario di crescita moderata l'eventuale maggior rischio che si è disponibili ad accettare, è ben remunerato (l'Iem è piuttosto alto). In questo contesto tutte le alternative sono da prendere in considerazione. Diversamente, nello scenario più negativo, l'Iem è molto ridotto, e la differenza di costo tra due soluzioni Domus Mix vicine si limita a 1-2 euro al mese. In questo scenario sarà più opportuno concentrare l'attenzione tra poche alternative, per esempio sul mutuo tasso variabile, sul tasso fisso e sul Domus mix 50 tasso fisso/50 tasso variabile, e tra queste individuare la soluzione più coerente.

Infine, un'ultima considerazione. Il test ha ipotizzato la durata più lunga possibile concessa per il mutuo Mix, ma anche sulle durate più brevi le considerazioni generali rimangono le medesime, con la particolarità che l'efficienza tende a migliorare ulteriormente.

Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica; per ogni scenario, sono indicate tasse 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.

Da 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 relativi 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 25 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.		Rate		Montanti		Durate	
		Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.
• Tasso variabile	510	546	85	163.798	21.059	300	0	0,76	583	115	174.792	26.990	300	0	0,18
• Domus mix 30 tf/70 tv	537	562	60	168.591	14.741	300	0	0,76	588	80	176.287	18.893	300	0	0,18
• Domus mix 40 tf/60 tv	546	567	52	170.168	12.635	300	0	0,76	589	69	176.785	16.194	300	0	0,18
• Domus mix 50 tf/50 tv	555	573	43	171.786	10.529	300	0	0,76	591	57	177.283	13.495	300	0	0,18
• Domus mix 60 tf/40 tv	563	578	34	173.384	8.423	300	0	0,76	593	46	177.781	10.796	300	0	0,18
• Domus mix 70 tf/30 tv	572	583	26	174.961	6.318	300	0	0,76	594	34	178.280	8.097	300	0	0,18
• Tasso fisso	599	599	0	179.774	0	300	0	=	599	0	179.774	0	300	0	-