

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTE MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Prima casa	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +2,25%	tasso minimo 2%
• Gentile	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +1,15%	tasso minimo 3% - polizze obbligatorie
• Rata costante	T. variabile rata costante	Euribor 6m/360 +2,4%	
• La casa dei tuoi sogni	Tasso misto	Euribor 6m/360 +1,75%	tasso minimo 2% - primi 60 mesi a tasso fisso Irs 5 anni +2%



Variabile ma Gentile

Una gamma di mutui articolata ma un po' cara quella della Cassa di risparmio di Fabriano e Cupramontana, banca molto radicata nel territorio (è nata nel 1845 e ha sempre concentrato l'attività prevalentemente nelle Marche e in Umbria). Diversi sono infatti i prodotti proposti, soprattutto indicizzati al tasso Euribor, una scelta che permette di proporre durate dei finanziamenti fino a 30 anni. Un po' salati sono invece gli spread proposti, in due casi superiori al 2%. Tanto più che il parametro di indicizzazione non è predeterminato, ma è di volta in volta il maggiore tra i tassi Euribor a

DUELLO TRA MUTUI

re i cambiamenti di durata, su uno scenario di 20 anni). L'ultima annotazione si riferisce al mutuo Gentile: le sue condizioni particolarmente favorevoli sono concesse solo se il mutuo è finalizzato all'acquisto o ristrutturazione della prima casa, se il capitale erogato non supera i 100 mila euro e se il mutuatario si accolla la sottoscrizione delle due polizze Carifac assicurazione casa e Mutuo sicuro.

I risultati. I quattro mutui oggetto del test presentano sensibili differenze già con l'osservazione delle rate iniziali. Il mutuo Gentile permette, infatti, un risparmio iniziale di ben 56 euro al mese rispetto al tasso variabile Prima Casa, 63 euro rispetto al Rata Costante e 83 sul Casa dei Sogni. Le reali differenze sono, però, davvero visibili solo confrontando i comportamenti all'interno degli scenari di prova, quadro che permette di valutare il comportamento dei flussi di restituzione (le rate) e il costo complessivo dell'operazione (montanti). In una situazione riconducibile allo scenario di crescita moderata,

È un prestito indicizzato con spread molto contenuto. Ma viene concesso solo per la prima casa e per cifre fino a 100 mila euro. E con l'onere di due polizze

un tasso fisso per i primi 5 anni e, per ogni quinquennio successivo, la possibilità di optare tra tasso variabile (è questa l'opzione testata) o fisso. La durata scelta per il test è stata di 15 anni, che corrisponde a quella massima iniziale concessa per il mutuo Rata costante (che è stato provato, per poter recepire i cambiamenti di durata, su uno scenario di 20 anni).

L'ultima annotazione si riferisce al mutuo Gentile: le sue condizioni particolarmente favorevoli sono concesse solo se il mutuo è finalizzato all'acquisto o ristrutturazione della prima casa, se il capitale erogato non supera i 100 mila euro e se il mutuatario si accolla la sottoscrizione delle due polizze Carifac assicurazione casa e Mutuo sicuro.

ta, per esempio, chi è più interessato ai flussi di restituzione può notare che il mutuo Gentile si conferma come il più economico, ma con un vantaggio minore rispetto a quanto rilevato in precedenza, mentre il mutuo Rata Costante, con 30 euro in più al mese, beneficia della stabilità della rata. Considerando invece il montante, rappresentativo del costo complessivo, il mutuo Gentile non ha rivali: il suo costo è molto più basso di quello dei competitori e il rischio complessivamente moderato. Questo giudizio è confermato anche dal suo Iem, che si rivela il migliore del lotto. Nello scenario più negativo però alcune delle considerazioni fatte in precedenza, cambiano. Il mutuo Rata Costante diventa il migliore. Se si considerano i flussi di restituzione, infatti, la sua rata non solo rimane priva di oscillazioni ma, in questo contesto, è in assoluto la più bassa. Confrontando i montanti, invece, è ancora il mutuo Gentile a prevalere: il suo costo complessivo risulta più basso di quello degli altri tre mutui, e il suo rischio rimane sempre posizionato su valori medi. Anche in questo caso un'ulteriore conferma viene fornita dal valore dell'Iem del mu-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 6m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio
• 15 anni	2,378	3,125	1,444	4,247	2,111
• 20 anni	2,378	2,983	1,360	3,909	2,133

tuo Gentile che in questo scenario è l'unico che rimane positivo.

Le conclusioni. Il mutuo Prima Casa a tasso variabile perde il confronto con il Gentile. Rispetto a quest'ultimo, però, non sono richieste polizze assicurative (delle quali non è possibile stimare il costo) e può finanziare qualsiasi importo. Il mutuo Gentile, all'interno delle condizioni richieste dalla banca, è quello che ha ottenuto i costi più bassi con rischi complessivamente moderati; naturalmente oltre questi costi occorre considerare quelli dovuti alle polizze assicurative, ma anche qualora il suo costo arrivi a pareggiare quello del Prima Casa, il Gentile offrirà, a parità di costo, le garanzie offerte da queste coperture. Il mutuo Rata Costante è il favorito da chi desidera che i flussi di restituzione del finanziamento rimangano stabili nel tempo. La contropartita è rappresentata da un costo complessivo sempre maggiore rispetto alle altre soluzioni, e da variazioni di durata che possono diventare importanti (196 mesi di durata media e 22 di deviazione standard nello scenario meno favorevole).

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro di 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.				
• Prima casa	772	803	82	144.462	9.361	180	0	0,02		839	81	151.025	11.132	180	0	neg.			
• Gentile	716	749	57	134.764	8.494	180	0	1,16		782	76	140.696	10.440	180	0	0,37			
• Rata costante	779	779	0	147.354	13.150	189	17	neg.		779	0	152.407	152.407	196	22	neg.			
• La casa dei tuoi sogni	799	796	46	143.280	6.330	180	0	0,21		827	62	148.781	148.781	180	0	neg.			