

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI CASSA DI RISPARMIO DI LORETO MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Tasso Fisso	Tasso fisso	7,25%	
• Mutuo Tasso Misto	Tasso misto	Euribor 6m/360 +2,50% (10 anni) Euribor 6m/360 +3% (20 anni)	primo 60 mesi tasso fisso 6,75 (10 anni) primo 60 mesi tasso fisso 7,25 (20 anni)
• Mutuo Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +2,50% (10 anni) Euribor 6m/360 +3% (20 anni)	

in collaborazione con



Quel Misto si paga caro

Un prestito che permette di passare dal tasso fisso al variabile, ma solo dopo 5 o 10 anni e con spread alti rispetto al mercato. Anche i prodotti tradizionali però...

Ennesima conferma dalla linea di mutui di Carilo, la Cassa di risparmio di Loreto, piccolo istituto del gruppo Banca delle Marche: le piccole banche locali non offrono in genere prodotti molto competitivi. Una constatazione immediata, prima ancora di aver esaminato il comportamento dei vari prodotti: per i mutui a tasso variabile lo spread è infatti del 2,5% sulle scadenze a 10 anni, e addirittura del 3% per quelle superiori, mentre il fisso parte dal 7,25%. Insomma un sovrapprezzo di almeno un punto percentuale rispetto alla media di mercato.

I mutui oggetto del confronto. Passando all'analisi dei prodotti, va subito segnalato che l'offerta è limitata solo a tre tipologie di prestito e che anche le durate massime non sono particolarmente lunghe (10-15 anni) anche se è prevista la possibilità di allungarle significativamente (fino a 30 anni) quando il mutuo è destinato all'acquisto della prima casa e il mutuario ha meno di 45 anni di età.

I mutui testati sono prodotti molto tradizionali: il primo è il mutuo Tasso variabile, il secondo è il mutuo Tasso fisso. Solo il terzo è un po' diverso visto che si tratta di un mutuo Tasso misto. Per contro però risulta un po' penalizzante, soprattutto al momento attuale che vede tassi storicamente molto bassi che in futuro potrebbero

però salire. Il mutuo Tasso misto invece prevede l'applicazione di un tasso fisso iniziale per 5 anni se la durata complessiva del prestito è di 10 anni, o per 10 anni per mutui di durata superiore. Poi si potrà scegliere.

Il test confronterà il comportamento di queste soluzioni su due differenti durate: 10 anni e 20 anni (su quest'ultima durata solo il Tasso variabile e il Tasso misto perché la durata massima per il Fisso è di soli 15 anni).

I risultati. Il responso del test conferma un comportamento coerente con le aspettative. Sulla scadenza decennale il mutuo Tasso variabile risulta il più economico, ma il più rischioso del lotto, il Fisso si pone all'altro estremo come più costoso ma senza rischi né di rata né di montante, mentre il Mutuo misto si posiziona su valori intermedi. La scelta del mutuo dipenderà perciò dal livello di tolleranza al rischio di chi effettua la scelta, tenendo presente che l'Iem del mutuo Tasso misto (calcolato rispetto al mutuo Tasso fisso della stessa Carilo) risulta leggermente migliore di quello del Tasso variabile nello scenario di crescita mo-

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

derata, ma peggiora nello scenario di crescita elevata dei tassi man mano che il quadro si deteriora. Questo comportamento è, probabilmente, causato dal tasso fisso applicato nei primi 5 anni che, essendo più alto del tasso variabile corrispondente, rallenta la restituzione del capitale nella prima parte del piano di rimborso, aumentando la sensibilità alle variazioni dei tassi nella seconda.

Nel test con durata 20 anni invece il mutuo Tasso misto presenta rischi di montante più che dimezzati rispetto a quelli del Tasso variabile, e rischi di rata inferiori del 36-43%. Per entrambi i mutui, però, su questa durata l'Iem (in questo caso, in mancanza del tasso fisso della stessa banca, calcolato rispetto al mutuo tasso fisso standard) sono negativi. I risultati ottenuti portano a diverse conclusioni. Il mutuo Tasso fisso, anche se limi-

tato nel suo utilizzo dalle durate disponibili, si caratterizza per l'assenza di oscillazioni di rata e montante; nello scenario con durata di 10 anni il costo della sua sicurezza è pari a circa all'8-6% rispetto al Tasso variabile e al 3-2% rispetto al Tasso misto. Quest'ultimo a sua volta è in grado di ridurre sensibilmente i rischi rispetto al Tasso variabile a fronte di un aggravio di costo di circa il 4-5% sulla scadenza decennale e dell'8-6% su quella a 20 anni. Rispetto al Tasso variabile però il mutuo Tasso misto, col peggiorare delle condizioni di mercato peggiora il suo Indice di efficienza. Al contrario il mutuo Tasso variabile, in tutte le condizioni testate, risulta quello meno costoso, ma presenta rischi di rata e montante più alti. Da considerare, infine, che gli Iem, calcolati rispetto al mutuo standard, si presentano sempre negativi.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard (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. Le deviazioni standard di rate, montanti e durate sono ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds, in questo caso, indica la rischiosità; quella riferita alle rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella di montante e durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso: a valori più alti corrisponde più 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 con Irs relativo alla durata del mutuo + spread. Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 10 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.	
• Mutuo Tasso Fisso	1.174	1.174	0	140.881	0	120	0	=	1.174	0	140.881	0	120	0	=
• Mutuo Tasso Misto	1.148	1.139	26	136.644	1.947	120	0	2,18	1.149	27	137.849	2.158	120	0	1,40
• Mutuo Tasso Var.	1.055	1.085	50	130.175	5.000	120	0	2,14	1.104	55	132.494	5.144	120	0	1,63

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.	
• Mutuo Tasso Misto	790	773	41	185.463	5.784	240	0	neg.	795	55	190.908	8.422	240	0	neg.
• Mutuo Tasso Var.	681	710	65	170.497	12.677	240	0	neg.	745	97	178.699	18.213	240	0	neg.