

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI BANCA POPOLARE ETICA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo tasso fisso	Tasso fisso	Irs di periodo +2,00%	
• Mutuo tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/360 +spread	Spread 1,15% (15 anni); 1,30% (20 anni); 1,50% (25 anni)

in collaborazione con



Il fisso vince al 25°

Il tasso variabile? Nei finanziamenti a breve termine, inferiori a 20 anni, risulta più conveniente di quello non indicizzato. Quando però la scadenza si allunga...

Chi vince l'eterna lotta tra fisso e variabile? Dipende. Dal livello dei tassi, dal differenziale tra loro, dalla propria propensione al rischio ma in buona parte anche dall'ottica temporale in cui ci si muove.

A confermarlo è il test di questa settimana che prende in considerazione i mutui della Banca popolare etica, un piccolo istituto di credito molto più retto di quanto il suo peso giustificerebbe. Creata con lo scopo di svolgere attività bancaria con modalità non tradizionali, e particolarmente impegnata sul piano della sostenibilità, della solidarietà e della trasparenza, la Banca popolare etica offre anche dei mutui fondiari prima casa.

L'offerta è ridotta all'osso, con solo due tipologie di prodotto, ma le condizioni praticate sono complessivamente interessanti e, soprattutto, coerenti con la filosofia della banca. Per fare un esempio, non finanziano immobili di lusso, l'importo massimo erogabile è pari a 300 mila euro e l'iscrizione ipotecaria è pari a una volta e mezzo l'importo finanziato, invece del doppio, come capita con i normali istituti di credito.

I mutui oggetto del confronto. Come accennato, i finanziamenti offerti dalla Banca popolare etica includono soltanto il mutuo Tasso Fisso e il mutuo Tasso Variabile, due prodotti tradizionali offerti con scadenza compresa tra 10 e 25 anni. Allo scopo di poterle conoscere e valutare i comportamenti nel

tempo, i due prodotti sono stati testati su tre diverse durate (15, 20 e 25 anni) e, come al solito, su due differenti scenari dei tassi di interesse.

I risultati. Come era logico aspettarsi, nel confronto sulla base dei semplici valori delle rate iniziali, il mutuo Tasso Variabile risulta sempre vincitore.

La sua rata è infatti sempre più bassa rispetto a quella del Tasso Fisso, di un valore compreso tra 95 e 104 euro.

Le cose però cambiano al passare del tempo e al mutare dello scenario dei tassi, sia in termini di costo sia di rischio.

Con durata 15 anni, il mutuo Tasso Variabile risulta sempre più economico e, nello scenario di crescita moderata, anche con livelli di rischio sufficientemente limitati. Nello scenario di crescita elevata la sua convenienza si riduce e contemporaneamente si alza il rischio; in questo caso sarà il sottoscrittore a valutare quale componente privilegiare in base alle proprie esigenze.

Nella durata 20 anni si ripropone la medesima situazione precedente, con l'unica differenza rappresentata dal rischio di montante del mutuo Tasso Variabile in forte crescita nello scenario più negativo e quindi più

Euribor 6m	LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	
• 15 anni	2,664	3,356	1,921	4,598	2,549	
• 20 anni	2,664	3,510	2,185	4,269	2,468	
• 25 anni	2,664	3,146	1,834	4,986	3,322	
• Irs 15 anni			3,830			
• Irs 20 anni			3,920			
• Irs 25 anni			3,350			

vicino a quello del mutuo a Tasso Fisso.

Infine, nell'ipotesi di finanziamento con durata di 25 anni, mentre nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi di interesse la convenienza del Tasso Variabile è tale da rendere trascurabile la sua sensibilità alle modificazioni di tasso, con lo scenario più negativo è il mutuo a Tasso Fisso a risultare, oltre che più sicuro, anche più conveniente.

Conclusioni. Avendo sottoposto i due mutui a una serie di test, con durate diverse e in diversi scenari di tassi di mercato, è possibile a questo punto trarre alcune considerazioni di carattere generale.

Per cominciare, il mutuo Tasso Variabile, anche in virtù di spread piuttosto convenienti, risulta il più indicato in scenari contraddistinti da crescita moderata dei tassi, di qualunque durata siano. Nell'ipotesi più negativa, cioè di crescita elevata dei tassi, è bene invece valutare bene questo tipo di scelta, soprattutto nell'ipotesi di finanziamenti con durate medie e lunghe.

Il mutuo a Tasso Fisso, invece, non è tendenzialmente indicato per scenari con bassa crescita dei tassi; diventa invece interessante in quelli più negativi e misura le sue peculiarità man mano che si allunga la durata del mutuo.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari dell'Euribor sono elaborati dal Modello quantitativo mutui, Mqm, di Prognetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard (ampiezza media dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test).

■ **Risultati del test:** i valori di riferimento a mutui di 100 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati. Da 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 include, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.); quella riferita al montante e durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso a valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati e più rischio. In sintesi, l'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. Migliore è l'em, più efficiente è il mutuo. Mutui con l'em negativi sono inefficienti poiché vuol dire che un tasso fisso standardi costa meno ed è senza rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 15 anni	Rate iniziale	CRESCITA MODERATA								CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durata		I.e.m.		Rate		Montanti		Durata		I.e.m.	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.			Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo tasso fisso	835	835	0	150.246	0	180	0	-	835	0	150.246	0	180	0	-		
Mutuo tasso variabile	730	771	82	138.830	12.237	180	0	0,99	803	102	144.503	14.000	180	0	0,40		
Mutuo durata 20 anni																	
Mutuo tasso fisso	712	712	0	170.838	0	240	0	-	712	0	170.838	0	240	0	-		
Mutuo tasso variabile	604	647	112	155.342	21.519	240	0	0,72	672	119	161.328	21.995	240	0	0,43		
Mutuo durata 25 anni																	
Mutuo tasso fisso	641	641	0	192.375	0	300	0	-	641	0	192.375	0	300	0	-		
Mutuo tasso variabile	537	566	97	170.319	23.553	300	0	0,92	641	166	192.390	38.302	300	0	0,00		