

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI MUTUI CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Family misto 1	Tasso misto	Euribor 1m/365 +1,40%	primo anno a tasso fisso 3,65%
• Family misto 2	Tasso misto	Euribor 1m/365 +1,40%	primi due anni a tasso fisso 4,00%
• Family misto 3	Tasso misto	Euribor 1m/365 +1,40%	primo anno a tasso fisso 4,20%
• Family misto 4	Tasso misto	Euribor 1m/365 +1,40%	primo anno a tasso fisso 4,40%
• Family misto 5	Tasso misto	Euribor 1m/365 +1,40%	primo anno a tasso fisso 4,60%

in collaborazione con



Il fisso? A piccole dosi

La linea Family Misto propone un tasso bloccato tra il primo e il quinto anno. È più sicuro del variabile, a costi contenuti, specie sulle brevi e medie scadenze

Si chiamano tutti mutui a tasso misto. Ma tra uno e l'altro ci possono essere diversità anche piuttosto marcate, soprattutto in termini di comportamento. Anche quando le differenze strutturali non sono così vistose.

A dimostrarlo è la serie di prodotti analizzati questa settimana, tutti targati Cassa di risparmio di Pistoia e Pescia, una banca di medie dimensioni e forte radicamento locale, ma che grazie all'appartenenza a un grande gruppo bancario, Cassa di risparmio di Firenze, è in grado di proporre una gamma di mutui ampia e articolata.

Non mancano dunque finanziamenti a tasso fisso e variabile, con e senza opzione di modifica del tasso, con piano d'ammortamento tradizionale o a rate decrescenti, e ben cinque diverse soluzioni di mutuo a tasso misto.

I mutui oggetto del confronto. E sono proprio questi ultimi i mutui testati, una linea di prodotti molto semplice e con solo un elemento variabile tra l'uno e l'altro. Essi prevedono infatti che, dopo un periodo iniziale a tasso fisso, si prosegue con il tasso variabile fino a scadenza. La differenza tra le cinque proposte (denominate rispettivamente Family Misto 1, Family Misto 2 e così via fino al Family Misto 5) è data solo dalla durata del periodo iniziale: al sottoscrittore è data la facoltà di scegliere, infatti, tra le durate di uno, due, tre, quattro e cinque anni a tasso fisso. Un'opportunità mirata a dare stabilità alla rata mensile di rimborso del mutuo in un periodo, quello iniziale, in cui di solito scarseggia-

no gli introiti e al contrario abbondano le spese. Spetterà al sottoscrittore stabilire dopo quanto tempo, fino a un massimo appunto di cinque anni, si sentirà pronto per affrontare le incertezze del tasso variabile.

Peraltro la presenza di quest'unica differenza rappresenta un'opportunità interessante per

verificare sul campo (seppur simulato) quanto questa può incidere sul comportamento complessivo del mutuo, cioè sul piano di ammortamento globale del finanziamento.

Anche se la scadenza massima che possono raggiungere i mutui della linea Family Misto è di 30 anni, per il test in oggetto è stata preferita la durata di 15 anni, che ha permesso di evidenziare meglio le differenze di comportamento tra le diverse soluzioni. In caso di durate maggiori le differenze sarebbero state diluite dal successivo lungo periodo (da 25 a 29 anni) a tasso variabile.

I risultati. L'osservazione delle sole rate iniziali mostra una gamma che si distribuisce regolarmente all'interno di un range di 48 euro, un risultato coerente con le aspettative. Valutare il prodotto solo sulla base di questi valori, però, porterebbe a risultati incoerenti con le aspettative, come si vedrà analizzando i comportamenti nelle simulazioni che seguono.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi si nota, infatti, un

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/365	2,647	3,141	1,213	3,547	1,655

forte riallineamento dei valori: il range entro cui variano le rate mensili si riduce infatti a 10 euro, mentre rimane più evidente la differente sensibilità alle variazioni di tasso. Il Family Misto 5, infatti, presenta deviazioni standard di rata e montante inferiori rispettivamente del 27 e del 33% circa rispetto al Misto 1.

In questo scenario gli Indici di efficienza migliorano con l'aumentare della durata del periodo a tasso fisso iniziale: quello del Misto 5 è del 25% migliore del Misto 1.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi la situazione rimane praticamente immutata: si conferma il sostanziale allineamento dei costi (8 euro al mese la differenza massima) come l'andamento dei rischi e degli indici di efficienza.

Le conclusioni. Dall'analisi dei risultati ottenuti si possono ricavare alcune indicazioni, ricordando naturalmente che queste valutazioni sono relative alle specifiche condizioni (durata e scenari) in cui si sono svolti i test e potrebbero cambiare consideran-

do differenti durate e scenari. Il sottoscrittore convinto che le condizioni di mercato attuali rimarranno sostanzialmente stabili nel futuro, o comunque interessato a garantirsi la massima opportunità di risparmio, può indirizzarsi al Family Misto 1 che, oltre alla rata iniziale più bassa, può offrire una certa convenienza anche in futuro e, dato lo scenario considerato, mantenendo un livello di rischio tutto sommato abbastanza limitato.

Per chi preferisce conservare un atteggiamento più prudente, e ritiene opportuno valutare il comportamento dei mutui con scenari di crescita dei tassi, è consigliabile concentrare l'attenzione sul mutuo Family Misto 5, che è caratterizzato dalla sicurezza maggiore e dal migliore indice di efficienza.

Considerando le ridotte differenze di costo, e il livello d'efficienza più contenuto, gli altri mutui sembrano non garantire vantaggi particolari: la loro sottoscrizione potrà essere motivata solo dall'esigenza di avere una rata senza variazioni per un numero di anni più o meno elevato.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari dell'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 include 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 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 tradizionale. *Migliore* è l'*Iem*, più efficiente è il mutuo. Mutui con *Iem* negativi sono inefficienti poiché vuol dire che un mutuo tasso fisso standard costa meno e senza 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.	
• Family misto 1	722	762	52	137.177	7.643	180	0	1,46	777	71	139.842	10.384	180	0	0,82
• Family misto 2	740	763	50	137.276	7.249	180	0	1,52	777	68	139.898	9.874	180	0	0,85
• Family misto 3	750	764	46	137.521	6.663	180	0	1,62	778	64	140.088	9.076	180	0	0,91
• Family misto 4	760	767	42	138.075	5.937	180	0	1,73	781	59	140.549	8.059	180	0	0,96
• Family misto 5	770	772	38	138.976	5.112	180	0	1,83	785	53	141.264	6.972	180	0	1,01