

NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI BANCA DELLE MARCHE

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360+1,8%	
• Tasso Variabile-ammort. differito	Tasso variabile	Euribor 6m/360+2,0%	pagamento rate dal 13° mese-primi 12 spread 0,8%
• Tasso e Durata Var.-rata costante	Tasso variabile e rata costante	Euribor 6m/360+1,9%	durata massima 30 anni
• Tasso Fisso	Tasso fisso	5,90%	
• Tasso Fisso-ammort. differito	Tasso fisso	6,20%	pagamento rate dal 13° mese-primi 12 a tasso 3,75%

in collaborazione con



PROGETICA

Compro e non pago

Quanto costa differire il pagamento delle rate di 12 mesi? Meno di altre opzioni, soprattutto nel lungo periodo e se lo scenario dei tassi volge al peggio...

Banca delle Marche, medio istituto molto radicato nel territorio, propone una gamma di mutui estremamente ampia e diversificata. Essa, infatti, dispone nel proprio portafoglio prodotti di mutui a tasso fisso, misto, variabile, variabile con cap, variabile rata costante ed indicizzati in valuta estera; le durate dei finanziamenti possono raggiungere anche i 30 anni.

I mutui oggetto del confronto. Disponendo di questa ampia scelta, per il test della settimana sono stati individuati cinque mutui, i primi due senza alcuna opzione (il Tasso variabile e il Tasso fisso) cui sono stati contrapposti il mutuo Tasso e Durata variabile (di fatto un finanziamento a rata costante) e i mutui Tasso variabile e Tasso fisso con Ammortamento differito. In caso d'incremento dei tassi di mercato, il mutuo rata costante prevede un allungamento massimo della durata del piano d'ammortamento di cinque anni. Gli altri due prodotti invece consistono in tradizionali finanziamenti a tasso variabile e a tasso fisso con in più la possibilità di differire il pagamento della prima rata di un periodo che può arrivare fino a 12 mesi (e questa è stata la versione testata): in questa fase il piano di rimborso prevede l'applicazione di condizioni di tasso agevolate, e che l'importo complessivo degli interessi maturati nel periodo (e non pagato) sia distribuito uniformemente su tutte le rate successive.

Il piano d'ammortamento dei due mutui a tasso variabile presenta inoltre una particolarità:

le variazioni di tasso non comportano la ridefinizione del piano d'ammortamento, in quanto le quote capitale rimangono quelle stabilite inizialmente, e ogni mese si provvede a calcolare solo la nuova quota interessi.

La durata simulata nel test è stata di 25 anni, in grado di rendere evidenti le differenze di comportamento tra le alternative proposte; per il mutuo con rata costante è stata utilizzata la durata nominale di 20 anni, in quanto, considerando i cinque anni di extra durata che può raggiungere, può essere valutato nei medesimi scenari dei tassi degli altri mutui.

I risultati. I valori delle rate iniziali dei tre mutui con normale decorrenza del pagamento delle rate sono contenuti tra i 572 euro del tasso variabile e i 648 euro (+13,2%) del prodotto con rata costante. I due mutui con ammortamento differito sono, naturalmente più costosi, le loro rate iniziali sono di 609 e 681 euro, ma occorre ricordare che il pagamento della prima rata è procrastinato di 12 mesi, e la durata effettiva dei versamenti è di 24 anni.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi i valori delle rate non presentano grandi variazioni. È interessante notare però come, in questo scenario, il mutuo con rata costante presenta il montante medio più contenuto, ma evidenzia anche una grande

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Durata 25 anni	2,985	3,153	1,776	4,192	2,413

sensibilità alle variazioni di tasso (rappresentata dalla deviazione standard di montante), cosa che penalizza il suo indice di efficienza, che infatti risulta il più basso del gruppo. In questo scenario i due mutui a tasso fisso evidenziano un costo piuttosto elevato, ma rispetto agli altri sono privi di rischi.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi il mutuo con rata costante mostra (come sempre in queste occasioni) i suoi limiti, il suo montante medio è il più alto tra quelli a tasso variabile e la sua efficienza è prossima allo zero. In questa situazione, gli altri due mutui a tasso variabile, praticamente, si equivalgono e inoltre il loro vantaggio rispetto ai due mutui a tasso fisso, si riduce sensibilmente.

Le conclusioni. In definitiva, dunque, il mutuo Tasso variabile è risultato sempre il più economico, presenta una buon indice lem nello scenario di crescita moderata dei tassi, ma la sua prestazione si opacizza nello scenario più negativo. Il mutuo Tasso variabile con ammortamento differito, fa pagare l'agevolazione del versa-

mento ritardato della prima rata soprattutto nello scenario meno negativo, mentre nella condizione peggiore si allinea alle prestazioni del mutuo con piano d'ammortamento tradizionale. Il mutuo Tasso e Durata variabile presenta uno tra i più alti importi di rata (a causa della sua durata nominale, che è di soli 20 anni), ma il suo costo medio è competitivo nello scenario di crescita moderata dei tassi, anche se è contraddistinto da un alto rischio di montante; nello scenario di crescita elevata dei tassi si rivela invece piuttosto inadeguato, soprattutto per l'alta sensibilità alle variazioni di tasso che manifesta. Il mutuo Tasso fisso ha un costo sempre più alto di quello del tasso variabile (del 9 e del 3% circa nei due scenari testati) ma, soprattutto nello scenario più negativo, il costo sembra adeguato alla sicurezza offerta. Il mutuo a Tasso fisso con Ammortamento differito è sempre più costoso del precedente, la sua rata è più alta di 43 euro. La sua scelta è giustificata solo dalla specifica necessità di disporre del pagamento differito della prima rata.

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, 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 e più rischio. Lem, 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 con lrs relativo alla durata del mutuo più spread. Migliore è l'lem, più efficiente è il mutuo. Mutui con lem negativi sono inefficienti poiché vuol dire che un mutuo a tasso fisso standard costa meno ed è senza rischi.

I RISULTATI DEL TEST

CRESCITA MODERATA

Mutuo durata 25 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA						
		Rate		Montanti		Durate		l.e.m.	Rate		Montanti		Durate		l.e.m.
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Tasso Variabile	572	584	99	175.350	19.377	300	0	0,831	618	116	185.528	22.417	300	0	0,265
Tasso Variabile - ammortam. differito	609	622	106	179.224	20.125	300	0	0,608	646	108	185.959	20.166	300	0	0,273
Tasso e Durata Variabile - rata costante	648	648	0	171.294	44.992	248	32	0,553	648	0	190.531	77.370	260	33	0,073
Tasso Fisso	638	638	0	191.461	0	300	0	=	638	0	191.461	0	300	0	=
Tasso Fisso - ammortam. differito	681	681	0	196.170	0	300	0	=	681	-	196.170	0	300	0	=