

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI BANCA NUOVA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso variabile e rata costante	Tasso variabile	Euribor 3m365 + 2,0%	
• Tasso variabile, rata fissa e durata variabile	Tasso variabile rata costante	Euribor 3m365 + 2,0%	durata massima 25 anni
• Tasso Mixed	Tasso misto	Euribor 3m365 + 2,0%	primi 5 anni tasso fisso IRS+2,0%
• Tasso fisso e rata costante	Tasso fisso	IRS 15 + 2,0%	

in collaborazione con



PROGETICA

Costante o solo pesante?

I finanziamenti con rata bloccata e tasso variabile sono molto costosi e a fronte di forti rialzi dei saggi proteggono relativamente. Anche i prodotti misti però...

Proteggersi dal caro tassi? Dopo gli ultimi ritocchi all'Insi da parte della Bce e in vista di altri già entro l'anno, è un'esigenza sempre più sentita. Ma come già visto altre volte, la scelta di finanziamenti a tasso misto non sempre protegge abbastanza in proporzione ai costi che obbliga a sostenere.

A darne l'ennesima conferma è anche la linea di mutui di Banca Nuova.

nata nel 2002 dalla fusione di due realtà partecipate della Popolare di Vicenza, un istituto che concentra l'attività (attraverso circa 70 sportelli) in Sicilia, Calabria e parte del Lazio. Una banca giovane dunque, ma che grazie all'appartenenza a un gruppo più grande riesce offrire una gamma di mutui abbastanza ampia, con soluzioni a tasso fisso, misto, variabile, variabile a rata crescente e decrescente, variabile a rata costante, con opzione sul tasso, con cap, e con opzione di cambio durata.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana la scelta è caduta su quattro prodotti, peraltro tutti con uno spread piuttosto salato del 2%: il primo è il mutuo Tasso variabile e rata costante che però, a dispetto del nome (che fa riferimento al piano d'ammortamento alla francese utilizzato), è un tasso variabile tradizionale. Segue il mutuo Tasso variabile, rata fissa e durata variabile, che è realmente un prodotto con rata costante a fronte di un allungamento del piano di restituzione in caso

di aumento dei saggi d'interesse, fino a un massimo di 25 anni. Il terzo è il mutuo Mixed, che prevede la possibilità di passare da fisso a variabile (è stata testata la combinazione che vede i primi cinque anni a tasso fisso e i successivi a tasso variabile), mentre l'ultimo è il Tasso fisso a rata costante, un normale tasso fisso. La durata simulata dal test è stata di 15 anni, che corrisponde alla massima prevista per il tasso fisso (per il mutuo Rata fissa e durata variabile è stato utilizzato lo scenario con 25 anni, in grado di accogliere gli eventuali allungamenti di piano).

I risultati. I valori delle rate iniziali sono contenuti in un range di 86 euro, nel quale il mutuo più costoso (il tasso fisso) ha una rata più alta dell'8,3% rispetto ai due mutui a tasso variabile. I più attenti agli esborzi mensili rileveranno che in entrambi gli scenari considerati, la differenza tra il Rate fissa e Durata variabile e il mutuo Tasso fisso rimane immutata: le rate di entrambi non presentano oscillazioni nel tempo, e per questo saranno le due alternative da considerare, il Rate fissa e durata variabile per chi privilegia la rata più bassa, accollandosi il rischio di allungamenti del piano, il Tasso fisso per chi preferisce la massima stabilità del piano.

Per chi invece valuta il finanziamento sulla base del montante complessivo da restituire, nello scenario di crescita moderata dei tassi, il mutuo a Tasso variabile è

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Euribor 3m	Durata	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
		Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 15 anni		2,662	3,432	1,326	3,675	1,000
• 25 anni		2,662	3,054	1,721	4,062	2,337
• Irs 5 anni				3,920		
• Irs 15 anni				4,330		

quello che permette i maggiori risparmi (presentando, inoltre, una deviazione standard di montante simile a quella del più costoso Mixed). Il maggior risparmio è confermato anche dall'Indice d'efficienza (misurato rispetto al mutuo Tasso fisso testato) che risulta il più alto.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, le differenze tra i diversi prodotti si riducono, in questo caso il Tasso variabile è ancora il mutuo che presenta il montante medio più contenuto, ma il suo rischio aumenta di oltre il 35%. Per contro il Tasso fisso con un costo aggiuntivo del 3% garantisce l'assenza di rischio. Anche in questo scenario l'Im più alto è fornito dal Tasso variabile, mentre quello del Rate fissa e durata variabile risulta negativo.

Le conclusioni. In definitiva il mutuo Tasso variabile e Rata costante è interessante per chi utilizza, come proprio criterio di scelta, il costo complessivo del finanziamento e ritiene che lo scenario di crescita moderata dei tassi sia il

più rappresentativo di ciò che potrebbe accadere in futuro. Questo mutuo, inoltre, è il più indicato per chi considera, nel suo complesso, il rapporto tra costo e rischio, in quanto presenta sempre il miglior indice d'efficienza.

Il mutuo Tasso variabile, rata fissa e durata variabile è indicato per chi cerca una rata mensile più bassa e stabile, a fronte però del rischio di incremento della durata del piano di rimborso, nello scenario di crescita elevata dei tassi la sua efficienza diventa negativa. Il mutuo Mixed, nella combinazione scelta, non riesce a fornire tangibili vantaggi, rispetto al Tasso variabile, infatti, mantiene in ogni condizione gli stessi livelli di rischio ma a fronte di un costo un po' più alto. Il mutuo a Tasso fisso infine rappresenta l'alternativa più sicura al Tasso variabile, Rata fissa e Durata variabile per tutti quelli che sono interessati al controllo dei flussi mensili. Inoltre, nello scenario di crescita elevata dei tassi diventa competitiva col Tasso variabile per la maggior sicurezza che offre.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'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 presentati 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 durata medio: sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Di: rate, montanti e durata: sono le Destinazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. **La Ds,** in questo caso, è indicativa della rischioosità; quella riferita alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a Montanti e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Im: 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 durata 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 Im, più efficiente è il mutuo. Mutui con Im negativi: sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		I.s.r.	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Tasso variabile e rata costante	785	809	59	145.581	3.661	180	0	0,07	326	79	148.930	11.789	180	0	0,38
Tasso var., rata fissa e durata var.	785	785	0	148.697	17.351	169	22	0,26	735	0	155.942	36.697	195	31	neg.
Tasso mixed	840	920	59	147.593	8.162	180	0	0,68	836	75	150.590	11.125	180	0	0,23
Tasso fisso e rata costante	851	851	0	153.161	0	180	0	-	851	0	153.161	0	180	0	-