

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

LE PROPOSTE DI BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Casa Bpar tasso fisso	tasso fisso	4,70% (5a) - 5,15% (10a) - 5,60% (15a)	
• Casa Bpar tasso variabile	tasso variabile con Cap	Euribor 3m/360 + spread	Spread 1,15% (5 a), 1,20% (10 a), 1,30% (15 a) con durata max 10 anni, tasso Cap 10,25%

in collaborazione con



PROGETICA

Variabile con cap

Anche se in presenza di un tasso massimo, questo mutuo per durate fino a 10 anni è sempre proposto con copertura

Istituto con una lunga storia (la sua nascita risale al 1889) e con un forte radicamento sul territorio (76 agenzie tutte situate nella Sicilia orientale), la Banca agricola popolare di Ragusa propone ai propri clienti mutui per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili destinati a uso abitativo sia a tasso fisso che variabile.

I mutui oggetto del confronto. L'offerta, in verità, è ridotta a soli due mutui, denominati Mutuo casa Bpar, essi sono il Tasso fisso, un mutuo tradizionale offerto con durate comprese tra 19 e 180 mesi, e il Tasso variabile (che però può essere sottoscritto fino alla durata di 300 mesi, 25 anni) che presenta una curiosità: tutti i mutui con durata nominale fino a 120 mesi sono offerti con una copertura Cap. In pratica il tasso variabile, anche se in presenza di un tasso massimo atto a proteggere solamente da grandi variazioni, è proposto con copertura Cap fino a 10 anni, e in versione pura per le durate superiori.

Il tasso fisso e il tasso variabile sono stati testati su tre diverse durate (5, 10 e 15 anni, in quanto per le durate maggiori è offerto solo il tasso variabile) allo scopo di conoscere i loro comportamenti, in diverse condizioni di durata e mercato. I tassi favorevoli che contraddi-

stinguono i mutui a tasso fisso, e le durate brevi dei piani d'ammortamento, producono delle differenze limitate nel valore delle rate iniziali (da 1,2% per il mutuo con durata 5 anni, al 5,4% di quello con durata 15 anni).

Queste differenze, prendendo in considerazione il comportamento dei mutui negli scenari di crescita moderata dei tassi, si riducono ulteriormente (indicativamente si dimezzano in tutte e tre le durate testate). Valori di costo così vicini inducono, inevitabilmente, a valutare attentamente l'opportunità di assumere i rischi presentati dal mutuo a tasso variabile rispetto ai limitati benefici ottenibili. I valori dell'indice di efficienza, piuttosto limitati, confermano le necessità di questa valutazione globale delle due alternative.

Con scenari più negativi quali, per esempio, quelli di crescita elevata dei tassi, i valori delle rate medie sono ancora più allineati (con durata 15 anni, per esempio, il tasso variabile ha addirittura la rata più alta di quella del tasso fisso). Per questo motivo, in questi contesti di mercato il mutuo tasso fisso risulta

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 5 anni	3,056	3,363	0,860	3,916	1,101
• 10 anni	3,056	3,477	1,327	4,262	1,579
• 15 anni	3,056	3,337	1,376	4,107	2,114

sempre vincente. A conferma di queste osservazioni rileviamo che gli indici di efficienza sono praticamente nulli o, addirittura, negativi.

I risultati. La valutazione complessiva dei risultati ottenuti ci permette di evidenziare che le due soluzioni proposte dalla Banca agricola popolare di Ragusa presentano comportamenti omogenei nelle tre durate considerate.

Il mutuo a tasso variabile, sebbene sia quello che negli scenari di crescita moderata produce

rate medie e montanti più bassi, è contraddistinto da rischi che meritano un'attenta valutazione da parte del risparmiatore che deve confrontare i risultati col proprio trade-off costo rischio; già in queste condizioni di mercato questo mutuo ottiene lemmi limitati.

Il mutuo a tasso fisso risulta già competitivo nelle condizioni di mercato meno negative, ed è invece assolutamente vincitore negli scenari di crescita elevata dei tassi grazie al suo costo emmentenziale e all'assenza di rischi che può garantire.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari 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 presunti 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 comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento, quella riferita ai Montanti e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio. L'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durate 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 Irs, più efficiente è il mutuo.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 5 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
* rispetto al mutuo tasso fisso															
Mutuo casa Bpar tasso fisso	1.873	1.873	0	112.405	0	60	0	1.873	0	112.405	0	60	0	-	
Mutuo casa Bpar tasso variabile	1.851	1.862	33	111.758	1.728	60	0	0,37	1.877	38	112.840	1.825	60	0	-0,13
Mutuo durata 10 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		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 casa Bpar tasso fisso	1.068	1.068	0	128.160	0	120	0	1.068	0	128.160	0	120	0	-	
Mutuo casa Bpar tasso variabile	1.025	1.045	53	125.348	5.423	120	0	0,52	1.066	55	127.866	5.226	120	0	0,06
Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		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 casa Bpar tasso fisso	799	799	0	143.753	0	180	0	799	0	143.753	0	180	0	-	
Mutuo casa Bpar tasso variabile	758	774	67	139.405	8.936	180	0	0,49	804	92	144.785	13.625	180	0	-0,08