

I NOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DELLA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA

Mutuo	Topologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso fisso iniziale	tasso misto	Euribor 6m/365 + 1,35 %	primi 15 anni a tasso fisso IRS 15 + 1,35%
• Mix	tasso a indicizzazione mista		50% importo finanziato con tasso variabile con opzione 50% importo finanziato con tasso fisso iniziale 15
• Rata crescente indiciz. Istat	tasso variabile rata crescita annua	Euribor 6m/365 + 1,35 %	la rata cresce in misura pari al 75% dell'inflazione Istat
• Tasso variabile con opzione	tasso variabile	Euribor 6m/365 + 1,35 %	primi 6 mesi a tasso fisso 1,50%; opzione periodica per passaggio a TF

in collaborazione con



PROGETICA

È Variabile ma non troppo

Rata sotto controllo? È quanto propone il mutuo con quote di rimborso legate all'Istat: costa di più ma evita un eccessivo allungamento del piano di restituzione

È nata solo nel 1992 come ultimo atto di una serie di fusioni cominciate nove anni prima. E forse proprio per la sua giovane età la Banca popolare dell'Emilia Romagna si propone sul mercato con una serie di mutui ricca e contraddistinta da un alto tasso di originalità. Le soluzioni più tradizionali sono state infatti reinterpretate ponendo particolare attenzione alla flessibilità nella scelta dei tassi. E in più, per tutti i tipi di mutuo sono state previste percentuali massime di finanziamento pari al 90% del valore dell'immobile, con durate che possono arrivare fino a 30 anni.

I mutui oggetto del confronto. A dimostrarlo sono i quattro mutui selezionati per il test della settimana. Il primo è il Mutuo Tasso Fisso Iniziale, che offre al sottoscrittore la facoltà di scegliere la durata del periodo iniziale a tasso fisso (in un intervallo compreso tra 5 e 20 anni), dopodiché il mutuo passerà automaticamente a tasso variabile mantenendo comunque la possibilità di essere trasformato in tasso fisso in qualsiasi momento. Il test è stato condotto sulla versione con tasso fisso iniziale pari a 15 anni.

Il secondo testato è il Mutuo a Tasso Variabile con Opzione, che prevede sei mesi a un tasso particolarmente agevolato e la possibilità, per il sottoscrittore, di richiedere in qualsiasi momento il passaggio al tasso fisso (per un periodo compreso tra 5 e 15 anni). Il test è stato svolto sulla versione base, senza prevedere dunque l'esercizio di questa opzione. Il terzo è il Mutuo Mix, nel quale il sottoscrittore ha la facoltà di proporre i due mutui precedenti secondo proporzioni a lui gradite. Il test è stato svolto prevedendo una composi-

zione di 50% di Tasso Fisso Iniziale e 50% di Tasso Variabile Iniziale. Il quarto e ultimo tipo di finanziamento testato è il Mutuo a Rata Crescente Indicizzata Istat, in pratica un mutuo a tasso variabile e rata costante nel quale è previsto un incremento annuo della rata pari al 75% del tasso d'inflazione rilevato dall'Istat. La gestione della rata secondo questa modalità è destinata a ridurre le variazioni della durata del piano causate dagli aumenti dei tassi di mercato, mantenendo comunque controllati e tollerabili gli incrementi subiti dalle rate. La durata simulata nel test è stata di 20 anni.

I risultati. La presenza, per il primo semestre, del tasso agevolato rende particolarmente attraente il Tasso Variabile con Opzione, che presenta una rata iniziale molto più bassa rispetto alle altre soluzioni (il risparmio varia tra 111 e 223 euro), non è comunque sulla base di questi valori che si possono

stipare dei giudizi sui mutui. Infatti, confrontando il loro comportamento nello scenario di crescita moderata dei tassi si possono risurare più correttamente i valori in campo. In questa situazione il Tasso Variabile con Opzione conferma il mutuo più economico (ma con un vantaggio molto ridotto rispetto al Tasso Fisso Iniziale e al Mix), e il mutuo Tasso Fisso Iniziale quello più sicuro (le deviazioni standard di rata e montante sono molto basse). Un discorso a parte merita il Mutuo Rata Crescente: l'indicizzazione all'inflazione pre-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 6m/365	3,29	3,757	2,145	4,265	2,181
• IRS 15			4,46		

duce infatti la rata media più alta, una riduzione della durata e un montante allineato ai migliori; le deviazioni standard di rata, montante e durata sono però alti e l'efficienza del prodotto è molto contenuta rispetto a quella degli altri mutui, soprattutto in confronto a quella del Tasso Fisso Iniziale 15. Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi è il Mutuo Tasso Variabile con Opzione il più economico, pur con un vantaggio, rispetto ai due diretti rivali, quasi dimezzato. Il Rata Crescente conferma invece i comportamenti descritti precedentemente. Anche in questo scenario l'efficienza del Tasso Fisso Iniziale 15 è la più alta, anche qui seguita, con grande distacco, da quella del Mutuo Mix.

Le conclusioni. La scelta tra questi mutui, per il sottoscrittore, è semplice: fra i tre con piano d'ammortamento classico basta valutare il rapporto costo/rischio. Il Mutuo Tasso Fisso Iniziale, nella versione testata, è caratterizzato da una bassa sensibilità alle variazioni di tasso: il suo costo, ri-

spetto al tasso variabile, non è molto più alto e la differenza si riduce con il peggiorare delle situazioni di mercato. Il Mutuo Mix, grazie alla composizione scelta (50% tasso fisso o 50% tasso variabile), si pone sempre nella posizione intermedia (per costo, per rischio e per efficienza) fra il Tasso Fisso Iniziale e il Tasso Variabile Iniziale. Il Mutuo Tasso Variabile Iniziale è quello che presenta i costi più bassi, ma anche quello con le oscillazioni della rata più ampie e una ridotta efficienza. Discorso a parte merita il Mutuo a Rata Crescente Indicizzata Istat: la presenza dell'indicizzazione (che garantisce al sottoscrittore la sostenibilità della rata nel tempo) limita l'allungamento del piano di restituzione, (le durate medie di questo mutuo sono addirittura inferiori a quella nominale), e il forte aumento del montante. Rimangono comunque un'alta sensibilità alle variazioni di tasso e un importo medio della rata superiore a quello prodotto dagli altri mutui nei medesimi scenari.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari dell'Euribor sono elaborati con il 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. Di deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds, in questo caso, è indicativo della rischioosità; quella riferita alle rate corrisponde, 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, quindi più rischio. 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 Irs relativo alla durata del mutuo a prova. Migliore l'Indice, più efficiente è il mutuo. Mutui con Irs agevolati sono inefficienti, in quanto il mutuo a tasso fisso standard costa meno e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

CRESCITA MODERATA

CRESCITA ELEVATA

L.E.M.*

Rata

Montanti

Durata

L.E.M.*

Media

Dev. stand.

Media

Dev. stand.

Media

Dev. stand.

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA				CRESCITA ELEVATA									
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.						
Mutuo tasso fisso iniziale 15	705	702	14	168.435	1.475	240	0	2.75	706	15	169.378	1.747	240	0	1.75
Mutuo mix	594	682	58	163.618	11.065	240	0	0.80	694	60	168.490	11.586	240	0	0.52
Mutuo a rata crescente indiciz. Istat	640	787	65	160.354	36.655	211	37	0.33	814	109	167.448	43.291	217	42	0.12
Mutuo tasso variabile con opzione	483	662	111	158.800	21.318	240	0	0.64	682	114	163.602	22.057	240	0	0.40

*rispetto mutuo TF standard