

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI BNL

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Variabile BNL	tasso variabile	Euribor 1m / 365 + 1,05 %	
• Mutuo Affitto BNL	tasso variabile rata costante	Euribor 1m / 365 + 1,05 %	durata massima 20 anni
• Mutuo OpzioneDue BNL	tasso misto	Euribor 1m / 365 + 1,30 %	primi 24 mesi a tasso fisso 4,30 %
• Mutuo Spensierato BNL	tasso fisso	5,20%	

In collaborazione con



Spensierati se agevolati

Gli spread ridotti concessi dalla campagna blocca-tassi agevolano tutti i prodotti, specie quelli non indicizzati che possono fornire sicurezza totale a basso costo

Una gamma molto ampia e articolata quella di Bnl. Frutto di una lunga tradizione nel settore dei mutui (fino a qualche anno fa disponeva di un'apposita sezione di credito fondiario) e grazie a un erogatore che lo colloca tra le banche leader in Italia nel settore.

Una gamma dunque in grado di competere con quella delle banche specializzate, completa oltre che dei mutui più tradizionali anche di prodotti a rata crescente e decrescente, con rimborso personalizzato del capitale e a indicizzazione mista, con durata che possono raggiungere anche i 30 anni.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana sono stati selezionati quattro soluzioni di mutuo tra le più diffuse, utili per valutare l'attuale situazione di mercato con tassi di riferimento in crescendo.

Il primo è il Variabile Bnl, un tasso variabile tradizionale, il secondo è il mutuo Affitto Bnl, un tasso variabile a rata costante (una tipologia di mutuo che è stato tra i primi a proporsi in Italia). Entrambi i prodotti sono stati valutati con gli spread agevolati preposti in questo periodo con la campagna «Bnl blocca i tassi».

Il terzo esaminato è il Mutuo OpzioneDue Bnl, un tasso misto che, dopo i primi due anni a tasso fisso, offre al contraente, ogni due

anni, la facoltà di scegliere tra tasso fisso e variabile (nella versione testata è stato ipotizzato sempre il tasso variabile). Il quarto e ultimo è il Mutuo Spensierato Bnl, un normale tasso fisso. La durata simulata nel test è stata di 15 anni (che corrisponde a quella nominale massima offerta dal Mutuo Affitto Bnl; per du-

rate superiori la banca, infatti, ha predisposto uno specifico mutuo in grado di ammortizzare con più efficacia gli aumenti dei tassi).

I risultati. In prima battuta, valutando esclusivamente gli importi delle rate iniziali, i mutui Variabile e Affitto risultano i più interessanti, anche se il risparmio che possono assicurare è limitato (2 e 8 % circa rispetto rispettivamente a OpzioneDue e Spensierato).

Nello scenario di crescita moderata dei tassi chi è interessato a controllare i flussi mensili di restituzione valuterà positivamente il mutuo Affitto grazie alla rata costante, ma chi è più interessato alla valutazione del costo complessivo noterà che è il mutuo Variabile quello con montanti più contenuti e con rischio pari alla metà di quello manifestato dal mutuo Affitto. In questo scenario il mutuo OpzioneDue non presenta evidenti vantaggi rispetto al Variabile, dato confermato anche dalla lettura dell'Indice d'efficienza dei Mutui.

Nello scenario di crescita elevata

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 15 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	
• Euribor 1m/365	2,908	3,18	1,31	3,90	2,01	

dei tassi la situazione presenta alcune novità: il mutuo Affitto continua a presentare la rata più bassa e priva di variazioni ma, in questo caso, il possibile allungamento del piano annulla l'eventuale vantaggio rispetto al mutuo Spensierato (il suo indice d'efficienza diventa negativo); il mutuo Variabile continua a essere il più economico, ma il suo vantaggio, rispetto al mutuo Spensierato, si dimezza. Per il mutuo OpzioneDue rimangono valide le considerazioni fatte precedentemente.

Le conclusioni. Analizzati i comportamenti delle quattro alternative nei due scenari simulati col test, possiamo trarre alcune considerazioni finali.

Il Mutuo Variabile risulta sempre il più economico e, pur presentando alti livelli di rischio, ha sempre ottenuto il miglior Indice d'efficienza. Naturalmente nello scenario di crescita elevata dei tassi il suo vantaggio rispetto al mutuo Spensierato si riduce notevolmente, al punto di richiedere un'attenta valutazione delle sue prestazioni.

Il Mutuo Affitto ha invece il suo punto di forza nella rata iniziale più accessibile, che rimane co-

stante per tutta la durata del mutuo. Ma se nello scenario di crescita moderata dei tassi l'allungamento del piano (e il conseguente maggior costo complessivo subito) può essere valutato positivamente, nello scenario più negativo i risultati ottenuti porterebbero a considerazioni diverse.

Il Mutuo OpzioneDue presenta una valutazione più negativa di quella del mutuo Variabile (il suo rischio è leggermente più contenuto, il suo costo più elevato e l'efficienza più bassa). La sua sottoscrizione può però essere motivata dalla presenza dell'opzione di scelta periodica dei tassi, particolarmente gradita da alcuni sottoscrittori.

Il Mutuo Spensierato, offerto a condizioni particolarmente interessanti, può essere considerato una valida alternativa ai mutui Variabile e Affitto, in entrambi gli scenari considerati. Soprattutto nello scenario di crescita elevata dei tassi infatti la sua rata d'importo più elevato rispetto a quella dei tre concorrenti viene equilibrata dalla massima sicurezza offerta e dalla garanzia che anche in situazioni ancor più negative il suo comportamento non subirà variazioni.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati dal 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 durata medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Di: di rate, montanti e durata: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati.

La Di, 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.

Item: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunto. 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 durata superiore a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è lo Item, più efficiente è il mutuo. Mutui con Item negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

CRESCITA MODERATA

CRESCITA ELEVATA

Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA						
		Rate		Montanti		Durata		Leas.*	Rate		Montanti		Durata		Leas.*
		Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.		Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	
Mutuo Variabile BNL	738	751	67	135.221	7.510	180	0	1,32	776	93	139.023	11.002	100	0	0,50
Mutuo Affitto BNL	738	738	0	138.437	14.687	187	17	0,46	738	0	154.414	56.966	197	23	neg.
Mutuo OpzioneDue BNL	755	764	64	157.570	7.051	180	0	1,08	789	91	141.971	10.523	180	0	0,30
Mutuo Spensierato BNL	807	807	0	145.172	0	180	0	=	807	0	145.172	0	180	0	=

*spetto Mutuo Spensierato BNL