

## NEL MATTONE

## LE PROPOSTE DI BIPOP-CARIRE

| Mutuo                | Tipologia                     | Parametro indicizzazione | Note                                                          |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| • Mutuo Anni Verdi   | tasso variabile               | Euribor 1m/360 + 0,85 %  |                                                               |
| • Mutuo Cap          | tasso variabile con Cap       | Euribor 1m/360 + 2,40 %  | tasso massimo applicabile 5,55 %                              |
| • Mutuo Sempre Verde | tasso variabile rata costante | Euribor 1m/360 + 0,90 %  | durata massima 30 anni, a causa delle variazioni di tasso     |
| • Mutuo Libero       | tasso variabile               | Euribor 1m/360 + 1,80 %  | rate mensili di soli interessi a rimborso libera del capitale |

in collaborazione con



PROGETICA

## Liberi di rischiare

Il prestito con restituzione libera del capitale? Permette di ritagliarsi su misura l'importo della rata mensile da pagare. Ma col rischio di essere anche il più caro

**A**lta è l'attenzione che Bipop-Carire pone al settore dei mutui, e la gamma di prodotti messi a punto per i risparmiatori interessati a finanziare l'acquisto dell'abitazione è la dimostrazione pratica. Sono ben 13 le alternative di mutuo offerte, che sono state suddivise in tre differenti linee: la Classica, che raggruppa le tre forme di mutuo più semplici e convenienti, la Dinamica con sei mutui destinati ai risparmiatori interessati a sfruttare le opportunità di mercato e la Personale con quattro mutui che consentono un'alta personalizzazione delle forme di esborso.

I mutui oggetto del confronto. L'analisi della settimana prende in esame due mutui della linea Classica, oltre a un mutuo per ciascuna delle altre due linee di prodotto.

Il primo di questi è il Mutuo Anni Verdi (Classica), un tasso variabile tradizionale proposto con uno spread di particolare appeal; il secondo è il Mutuo Cap (Dinamica), un tasso variabile con tasso massimo, che sarà applicato qualora i tassi di mercato diventeranno molto alti. Il terzo è il Mutuo Sempre Verde (Classica), con tasso variabile a rata costante (le variazioni di tasso in questo mutuo, producono variazioni nella durata del piano di restituzione), anche questo mutuo è attualmente offerto a condizioni di particolare favore; il quarto

e ultimo è il Mutuo Libero (Personale), a tasso variabile con rimborso libero del capitale (le rate mensili sono molto basse e composte solo da interessi) che deve essere restituito rispettando dei vincoli minimi (la versione testata prevede proprio la restituzione del capitale solo in corrispondenza, e nella misura prevista, da questi «cancelletti»).

La durata simulata per il test è stata di 20 anni (che rappresenta la massima prevista per i mutui Cap e Libero).

## DUELLO TRA MUTUI

**I risultati.** Naturalmente, essendo composte da soli interessi, la rata iniziale (ma anche le successive) del Mutuo Libero è particolarmente vantaggiosa; molto distanti gli altri mutui, con Anni Verdi e Sempre Verde decisamente più economici (-12% circa l'importo della prima rata) rispetto al Cap. Per evitare giudizi sommari e superficiali è opportuno, però, valutare come questi mutui si comportano all'interno di scenari di sviluppo dei tassi maggiormente rappresentativi della realtà.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi adottato, per esempio, chi desidera mantenere il controllo delle rate di restituzione, troverà il mutuo Sempre Verde interessante, per la sua rata d'importo contenuto e costante nel tempo. Il sottoscrittore più interessato a valutare il costo del finanziamento privilegerà, invece, il mutuo Anni Verdi, molto più economico dei

| Durata 20 anni   | CRESCITA MODERATA |             |                  | CRESCITA ELEVATA |                  |
|------------------|-------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
|                  | Tasso iniziale    | Tasso medio | Deviaz. standard | Tasso medio      | Deviaz. standard |
| • Euribor 1m/360 | 3,000             | 3,126       | 1,597            | 3,553            | 1,758            |

suo competitor, mentre chi desidera considerare in modo complessivo le caratteristiche di costo e rischio potenziale del mutuo, troverà nel mutuo Cap la scelta più interessante, in quanto è caratterizzato dal miglior Indice d'efficienza. Il mutuo Libero, proprio a causa della flessibilità, che ritarda la restituzione del capitale nel tempo, risulta sempre favorito. Nello scenario di crescita elevata dei tassi si rilevano delle interessanti variazioni. Il mutuo Anni Verdi risulta sempre quello con la rata più bassa e stabile, ma con alti rischi di variazioni di durata del piano (e di costo complessivo), e con l'efficienza praticamente azzerata. Il mutuo Anni Verdi rimane il più economico, ma il suo vantaggio rispetto al Cap si riduce e la sua rischiosità aumenta, mentre il mutuo Cap si conferma come il più efficiente (con un vantaggio sugli avversari maggiore che in precedenza). In questo scenario costo e rischi del mutuo Libero si allontanano ancora di più da quelli degli altri mutui testati.

**Le conclusioni.** Concludendo, il Mutuo Anni Verdi, grazie alle

condizioni di favore cui è offerto, si rivela sempre il più economico del lotto e, pur presentando rischi di rata e montante alti, rimane sufficientemente competitivo nella classificazione sulla base dell'efficienza.

Il Mutuo Cap è caratterizzato da un costo più elevato rispetto al mutuo precedente, ma è caratterizzato da una rischiosità contenuta che gli permette di ottenere i migliori indici d'efficienza. Il Mutuo Sempre Verde risulta particolarmente interessante grazie alle sue rate mensili d'importo molto basso e costante, ma può esporre il risparmiatore a forti incrementi del piano di restituzione che, nello scenario più negativo, richiedono un'attenta valutazione (la sua efficienza si annulla).

Il Mutuo Libero non entra direttamente in concorrenza con gli altri tre testati, le sue prestazioni sono fortemente condizionare alle modalità di restituzione del capitale (il piano di restituzione del capitale utilizzato nel test è stato il più sfavorevole possibile), ma la motivazione per la sua sottoscrizione è sicuramente la sua caratteristica flessibilità.

## 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 presenti 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.

Di rate, montanti e durate: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. Le Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alle Rate comprende, 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.

Len: 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 1rs 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 la len, più efficiente è il mutuo. Mutui con len negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

## I RISULTATI DEL TEST

| Mutuo durata 20 anni | Rata Iniziale | CRESCITA MODERATA |             |          |             |        |             | CRESCITA ELEVATA |       |             |          |             |        |             |         |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|------------------|-------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|---------|
|                      |               | Rate              |             | Montanti |             | Durate |             | I.e.m.*          | 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 Anni Verdi     | 600           | 603               | 70          | 145.905  | 14.594      | 240    | 0           | 1,71             | 627   | 79          | 150.436  | 15.496      | 240    | 0           | 1,32    |
| Mutuo Cap            | 604           | 659               | 31          | 158.098  | 6.344       | 240    | 0           | 2,01             | 667   | 27          | 160.154  | 5.554       | 240    | 0           | 1,92    |
| Mutuo Sempre Verde   | 602           | 602               | 0           | 154.119  | 40.378      | 250    | 41          | 0,41             | 602   | 0           | 166.974  | 61.270      | 262    | 43          | 0,06    |
| Mutuo Libero         | 403           | 739               | 3.982       | 177.441  | 17.487      | 240    | 0           | neg.             | 785   | 3.983       | 183.628  | 19.775      | 240    | 0           | neg.    |

\*rispetto Mutuo TF standard