

NEL MATTONE

I MUTUI DELLA CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Tasso Indicizzato	tasso variabile	Euribor 6m / 365 + 1,25 %	
● Tasso Indicizzato con rate costanti	tasso variabile rate costanti	Euribor 6m / 365 + 1,25 %	durata massima 30 anni
● Tasso Indicizzato con tetto massimo	tasso variabile con Cap	Euribor 6m / 365 + 1,25 %	tasso massimo applicabile 6,75 %
● Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 10 + 1,25 %	

in collaborazione con



PROGETICA

A 10 anni meglio il fisso

Nei prestiti a breve scadenza, a sorpresa, fissare oggi le rate può costare meno del variabile e delle formule miste. Merito dei tassi di mercato favorevoli.

Chi va più forte sulle brevi distanze? Quale mutuo è più adatto per chi pensa a un piano di restituzione concentrato in pochi anni? Una domanda forse un po' superata in uno scenario di mercato che vede le scadenze allungarsi sempre più, ma che interessa comunque più del 10% dei sottoscrittori per quanto riguarda la scadenza decennale, e addirittura oltre il 30% se si arriva ai 15 anni. Una fascia dunque non esigua a che interessa sicuramente gli acquirenti più avanti negli anni.

Cosa emerge su questa distanza?

Intanto, come prevedibile, che le differenze tra una tipologia e l'altra tendono ad appiattirsi. E poi, a

sorpresa, che sulle scadenze più corte, per esempio i 10 anni, spesso i risultati si ribaltano completamente rispetto al lungo termine. A dimostrarlo è il test della settimana che ha preso in considerazione i mutui della Cassa di risparmio di Bolzano, una banca con forte radicamento sul territorio ma in grado comunque di offrire una gamma di prodotti composta da 5 diverse alternative, ciascuna con varie opzioni, dalla durata massima fino a 30 anni (25 anni per il mutuo a rate costanti) fino al finanziamento al 100% piuttosto che per chi ha necessità di una portanza scalf della rata di restituzione, la possibilità di preammortamenti per periodi fino a un massimo di 3 anni.

I mutui oggetto del confronto. Nel test di questa settimana sono stati presi in considerazione tutti i mutui targati C.R. Bolzano nella loro forma più semplice, escludendo solo quello a tasso misto. Dunque si va dal Mutuo a Tasso indicizzato, un tasso variabile tradizionale, al Mutuo a Tasso indicizzato

con rate costanti (e variazioni di tasso modificando la durata ma non l'importo della rata) che ha in più l'opzione, per evitare maxi rate finali, di modificare l'importo della rata qualora la quota interessi dovesse superare l'importo della rata stessa. Il terzo è il Mutuo a Tasso indicizzato con cap (tasso massimo non superabile in caso di trend ascendente dei saggi di interesse), per finire con il Mutuo a Tasso Fisso, un altro

prodotto tradizionale. Poiché il foglio informativo di questi mutui specifica che i valori di spread possono variare all'interno di un intervallo indicato, per il test sono stati ipotizzati spread medi di mercato, così da permettere il confronto tra i mutui su basi omogenee. Come premessa la durata simulata dal test è stata di 10 anni, coerente con l'esigenza di un mutuo per sottoscrittori non più giovanissimi, interessati a concludere il pagamento delle rate prima del pensionamento.

I risultati. La breve durata, e il conseguente ridotto differenziale tra i tassi Euribor e Irs, produce dei risultati interessanti e in parte sorprendenti: per esempio dall'osservazione dei valori delle rate iniziali, si nota che i mutui a Tasso indicizzato e a Rate Costante hanno rate dal medesimo importo, così come quelle dei mutui a Tasso Fisso e con Tetto Massimo. Questa situazione sfavorisce quest'ultimo mutuo in quanto presenta costi e rischi più alti del Tasso Fisso in caso di aumento dei tassi, e costi più

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 6m/365	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● 10 anni	3.493	3.974	1.516	4.372	1.804
● IRS 10 anni	4.010				

alti del Tasso indicizzato in caso di ribasso, a fronte di limitati vantaggi sul rischio.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi abbiamo la seconda sorpresa: si nota infatti che il Mutuo a Tasso Fisso presenta un costo solo di poco più alto rispetto a quello con il Tasso indicizzato, ma senza alcun rischio. Gli altri due mutui, già in questo scenario, presentano valori di Iem negativi, anche se le loro prestazioni risultano complessivamente competitive con quello del Tasso indicizzato. Nello scenario di crescita elevata dei tassi i vantaggi offerti dal Mutuo a Tasso Fisso sono completi, e in queste condizioni di mercato nessuno dei mutui testati riesce a superarlo, sia come costo sia come rischio.

Le conclusioni. Ricordando sempre che i giudizi espressi valgono solo per condizioni e scenari simulati per il test, e che tali giudizi potrebbero dunque cambiare a fronte di differenti durate e scenari, passiamo alle considerazioni finali.

Il Mutuo a Tasso indicizzato riesce a essere il più economico (ma di poco) nello scenario tassi più favorevole, ma a fronte di livelli di rischio alti. Nello scenario più negativo per il suo vantaggio e risulta sfavorito rispetto a quello a tasso fisso.

Il Mutuo a Tasso indicizzato con Rate Costanti è quello che permette di avere la rata d'importo più contenute e costante nel tempo (25 euro al mese in meno rispetto al Tasso Fisso), vantaggio che, però, si paga con un montante sempre più alto (anche se distribuito su un arco di tempo più lungo) rispetto a tutti gli altri.

Il Mutuo a Tasso indicizzato con Tetto Massimo pur rimanendo sempre concorrenziale con il Tasso indicizzato presenta un'efficienza negativa in tutte le situazioni ed è sempre superato dalle prestazioni del Tasso Fisso.

Infine il Mutuo a Tasso Fisso grazie come accennato, alla combinazione tra breve durata e tassi di mercato favorevoli, risulta in pratica il prodotto più interessante in entrambi gli scenari testati.

Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari dell'Euribor sono elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica, per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard (ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test).

■ Risultati dei test: i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro e rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono arrotondati considerando i piani d'ammortamento realizzati. Da di rate, montanti e durate medie sono arrotondati considerando i piani d'ammortamento realizzati. La Ds in questo caso, è indicativa della rischioosità; nella riferita alle rate comprende le variazioni del piano d'ammortamento (negotazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a montante e durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso Iem: l'indice di efficienza dei mutui indica il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunto. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alle durate 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 Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 10 anni	Rate iniziale	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA						
		Rate		Montant		Durata		I.e.m.*	Rate		Montant		Durata		I.e.m.*
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Tasso Indicizzato	1048	1.070	61	128.433	6.221	120	0	0,06	1.094	55	131.274	6.056	120	0	neg.
Tasso Indicizzato con rate costanti	1048	1.043	0	130.320	5.222	124	9	neg.	1.048	0	134.255	9.651	126	3	neg.
Tasso Indicizzato con tetto massimo	1073	1.082	39	129.830	5.933	120	0	neg.	1.090	35	131.754	6.516	120	0	neg.
Tasso Fisso	1073	1.073	0	128.803	0	120	0	0	1.073	0	128.803	0	120	0	0

* rispetto Mutuo a tasso fisso