I VOSTRI SOLDI **NEL MATTONE**

I MUTUI DEL CREDITO VALTELLINESE

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
Casa Facile tasso variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 +1,50 %	
Flessibile	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 +1,50 %	durata massima 25 anni
Flessibile (personalizzato)	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 +1,50 %	mutuo Flessibile con incremento periodico rate
Casa Facile tasso fisso	tasso fisso	IRS 15 anni +1,55 %	

in collaborazione con PROGETICA

Se la rata è Tiramolla

Modificare l'importo da pagare ogni mese. Oppure piena libertà di restituzione del capitale. Sono i prestiti innovativi del Credito valtellinese, ma la flessibilità...

Rata Tiramolla. Così si potrebbe riassumere un mutuo innovativo a tasso variabile offerto dal Credito valtellinese ai propri clienti. È infatti un prodotto a tasso variabile con rata costante che prevede la possibilità, per il risparmiatore, d'intervenire con la modifica (in aumento o diminuzione) dell'importo della rata, in qualsiasi momento (col solo limite di non superare la durata massima del finanziamento). Con questa possibilità, esercitabile anche via internet, egli potrà sempre mantenere coerente nel tempo la restituzione del finanziamento con le proprie condizioni economiche. Inoltre è prevista anche la facoltà di restituire parzialmente il capitale scegliendo di volta in volta, tra riduzione della durata o dell'importo della rata di restituzione. Sempre il Credito valtellinese ha da poco lanciato un altro mutuo innovativo con restituzione libera del capitale. Rispetto ad altri mutui già presenti sul mercato, la soluzione proposta dal Credito valtellinese non prevede cancelletti di restituzione. Al risparmiatore è lasciata la massima libertà, al punto che, qualora alla scadere del mutuo il capitale non sia stato tutto restituito, egli può scegliere fra il versamento di una maxi-rata o il prolungamento della vita del finanziamento in essere. Ma come funzionano questi mutui rispetto ai prodotti tradizionali a tasso fisso e variabile?

I mutui oggetto del confronto. Con questo test Progetica ha confrontato i due mutui più tradizionali (il mutuo Casa facile tasso variabile e Casa facile tasso fisso) con due diverse modalità di gestione il mutuo a tasso variabile e rata costante (il mutuo flessibile): di quest'ultimo ha infatti testato, oltre alla versione standard anche la versione che prevede degli incrementi periodici dell'importo della rata (+6% ogni 36 mesi, fino al 180°, per un totale di 5 incrementi), per simulare il miglioramento nel tempo delle condizioni economiche di una giovane famiglia. La durata simulata nel test è stata di 20 anni.

DUELLO FRA MUTUI

I risultati. Le informazioni che si ricavano dalla lettura degli importi delle rate iniziali possono sorprendere, infatti il Casa Facile Tv e il Flessibile, caratterizzati dalla medesima rata, risultano equivalenti mentre quella del Casa Facile Tasso Fisso è più alta dell'8% circa. Già nell'analisi dei comportamenti dei mutui all'interno dello scenario di crescita moderata dei tassi, si rilevano le prime differenze. Il risparmiatore interessato soprattutto al controllo della rata troverà il mutuo Flessibile (nella sua forma iniziale) molto interessante (ma a discapito dell'efficienza che risulta, già in questa situazione, negativa), chiè più interessato al contenimento del costo del finanziamento (ed è disponibile ad assumersi dei rischi) valuterà interessante il Casa Facile Tv e il Flessibile per la sua possibilità di gestire la rata (che, nella soluzione testata, si presenta con un costo concorrenziale). Lo massima sicurezza, naturalmente, è offerta dal Casa Facile TF. Tra i mutui a tasso variabile testati l'efficienza maggiore è quella del Casa Sicura TV, quella del Flessibile, naturalmente, è condizionata dalla modalità gestione della rata effettuata dal risparmiatore e per questo può variare molto.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
20 anni	3,264	3,370	1,720	3,827	1,390
IRS 15 anni			4,160		

Nello scenario di crescita elevata dei tassi il mutuo Flessibile standard, pur mantenendo una rata bassa e d'importo costante diventa troppo sensibile alle variazioni di tasso col conseguente forte aumento del montante medio e della sua variabilità (cor. Iem negativo). Il Casa Facile TV rimane il più economico ad efficiente, ma il suo vantaggio rispetto alla versione Tasso Fisso si riduce; il Flessibile personalizzato presenta risultati nettamente migliori della sua versione standard, ma è superato dal Casa Facile Tasso Variabile sia per costo che rischiosità.

Conclusioni. Il mutuo Casa Facile Tasso Variabile è sempre il meno costoso e il più efficiente, il suo rischio di oscillazione della rata è il più alto ma, complessivamente, è caratterizzato da una sensibilità alle variazioni di tasso più contenuta rispetto al Flessibile.

Il mutuo Flessibile, in assenza di gestione della rata, presenta le caratteristiche tipiche di questa formula sulle lunghe durate: rata bassa e stabile ma alta sensibilità alle variazioni di tasso con conseguenze sulla durata, sul montante la sua variabilità. Utilizzando l'adeguamento della rata, invece, è possibile ridurre questi aspetti negativi e, almeno nello scenario di crescita moderata dei tassi, questo mutuo può diventare competitivo col tasso variabile; le sue prestazioni sono, naturalmente, molto condizionate dalla attività di gestione effettuata dal risparmiatore.

Il mutuo Casa Facile Tasso Fisso offre la sua sicurezza con un costo limitato già nello scenario di crescita moderata dei tassi, nello scenario di crescita elevata dei tassi la differenza verso il tasso variabile si riduce notevolmente. Stranamente questo mutuo è indicizzato all'indice Irs 15 anni, e ciò lo rende più competitivo. (riproduzione riservata)

Legenda

■ **Scenari di prova:** *gli scenari dell'Euribor sono elaborati col 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 del test:** *i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro e rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati. Da ds 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 le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni 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 assunta. 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 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 20 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA					
		Rate		Montanti		Durate		Iem*	Rate		Montanti		Durate		Iem*
		Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.		Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	Media	Dev stand.	
Casa Facile tasso variabile	647	654	91	156.074	14.192	240	0	0,78	672	96	161.341	14.801	240	0	0,45
Flessibile	647	647	0	169.592	51.293	246	33	neg.	647	0	186.247	74.794	255	31	neg.
Flessibile (personalizzato)	647	732	58	157.352	34.949	212	30	0,30	737	61	157.683	49.843	220	32	0,01
Casa Facile tasso fisso	700	700	0	167.952	0	240	0	=	700	0	167.952	0	240	0	=

* rispetto Mutuo a tasso fisso