

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I MUTUI DI TERCAS

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Mutuo a T.V. 1° anno T.F.	tasso misto	Euribor 6m/365 +1,25%	primi 12 mesi a tasso fisso 2,90%
● Mutuo a rata Fissa	tasso variabile rata costante	Euribor 6m/365 +1,75%	durata massima per ammortamento, 30 anni
● Mutuo con «cap»	tasso variabile con Cap	Euribor 6m/365 +2,375%	tasso massimo applicabile 6%
● Mutuo agevolato T.F.	tasso fisso	IRS 15 anni +1,40%	primi 12 mesi a tasso fisso 4,50%

in collaborazione con



PROGETICA

Quelli con l'avvio facile

Il tasso iniziale agevolato per tutto il primo anno? Consente di risparmiare subito e anche in seguito, su finanziamenti indicizzati e non. Cap e rata costante invece...

Mutui con rimborso iniziale agevolato? Può essere una soluzione interessante. E non solo perché consente per un primo periodo, quello in genere più denso di spese aggiuntive per ristrutturazioni, allacci utenze, arredi, di godere di una rata più bassa. Ma soprattutto perché il risparmio iniziale si riflette positivamente su tutto il piano di ammortamento del finanziamento. A patto però che si tratti di rata scontata grazie a un tasso iniziale più basso e non per esempio perché costituita di soli interessi, nel qual caso gli effetti sono al contrario negativi. A dimostrarlo è il test della settimana, che prende in considerazione i mutui targati Tercas, cioè Cassa di risparmio della provincia di Teramo, banca fortemente radicata sul suo territorio costituito da Abruzzo, Molise e Marche, una gamma diversificata con scadenze fino a 30 anni.

I mutui oggetto del confronto. I prodotti presi in considerazione, testati sulla durata di 15 anni, sono il Mutuo a tasso variabile con primo anno a tasso fisso agevolato, il Rate fisso, un prodotto con tasso variabile e rata costante (dove dunque le variazioni di tasso si trasmettono sulla durata, allungabile fino a 25 anni, invece che sull'importo), il Mutuo con cap, un tasso variabile con tasso massimo predeterminato, e infine il Mutuo agevolato, un finanziamento che dopo i primi 12 mesi a tasso pre-

definito permette di scegliere tra tasso variabile o fisso (soluzione scelta per il test).

Riguardo i mutui selezionati va segnalato che quelli con tasso variabile hanno tutti un floor (tasso minimo sotto cui il mutuo non può scendere) pari al 3,50%. Su questi prodotti, inoltre, le variazioni di tasso influiscono solo sul calcolo

della quota interessi, mentre la quota capitale resta quella indicata inizialmente nel piano d'ammortamento allegato al contratto di mutuo. Infine, per omogeneità di confronto, i due mutui che prevedono la rata trimestrale (quello agevolato e quello con Cap) sono stati ipotizzati con rata mensile.

I risultati. Leggendo i valori della sola rata iniziale (di fatto l'unica informazione di cui il sottoscrittore dispone sempre), il Mutuo a tasso variabile si presenta particolarmente interessante, in quanto offre un risparmio iniziale di ben 141 euro rispetto al secondo in classifica (il Mutuo agevolato tasso fisso). Gli altri due presentano rate iniziali ancora più salate. Ma valutando il comportamento del mutuo durante l'intera vita si vede che nello scenario di crescita moderata dei tassi la rata più conveniente è offerta dal Mutuo a rata fissa (che peraltro resta d'importo stabile fino a scadenza) e dal Tasso variabile, che però presenta ampie oscillazioni di importo. In queste condizioni, lo svantaggio del Mutuo agevolato T.F. si riduce a 29 euro, mentre quello con Cap continua a presentare la rata più

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Euribor 6m/365	Durata	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
			Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● 15 anni		3,493	3,814	1,573	4,797	2,416
● IRS 15				4,160		

alta, offrendo una riduzione del rischio di circa il 30% rispetto al tasso variabile. Considerando il costo complessivo del finanziamento si nota però che le due alternative interessanti sono il Tasso variabile e l'Agevolato, il primo grazie al costo minore, accompagnato però ad alta rischiosità, l'altro per la totale insondabilità alle variazioni di tasso. Gli altri due mutui presentano invece indici di efficienza negativi.

E questi comportamenti si accentuano ancora di più nello scenario di crescita elevata dei tassi. In queste condizioni di mercato, infatti, è il Mutuo agevolato T.F. che presenta rata e montante medi più bassi: ed è esente da rischi, tutti gli altri presentano costi e rischi più alti nonché un Iem negativo.

Le conclusioni. In definitiva, dunque, almeno alle condizioni ipotizzate, il Mutuo a tasso variabile risulta il più indicato in uno scenario di crescita moderata dei tassi, all'interno del quale offre il costo più basso, anche se con rischi

di oscillazioni di rata e montante. Al contrario, nello scenario più negativo, evento abbastanza strano, perde il confronto con il Mutuo agevolato a tasso fisso.

Il Mutuo a rata fissa, invece, anche se favorito dalla rata più bassa tra i quattro prodotti considerati, risulta molto sensibile alle variazioni di tasso, con il risultato di un allungamento del piano di rimborso che si traduce in costi e montante elevati. Non è dunque assolutamente indicato in un quadro di crescita elevata dei tassi.

Il Mutuo con cap in questo test, causa un tetto massimo piuttosto elevato, non riesce a emergere: il suo costo è sempre alto, i rischi non sufficientemente contenuti e l'efficienza negativa.

Infine, il Mutuo agevolato a tasso fisso risulta molto competitivo. Nello scenario di crescita moderata dei tassi offre la massima sicurezza con un costo aggiuntivo di 25 euro al mese rispetto al tasso variabile, e nello scenario più negativo risulta in assoluto il migliore.

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 il tasso medio e deviazione standard; quest'ultima rappresenta l'ampiezza media, rispetto al tasso medio indicata, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test.

■ **Risultati del test:** i valori si riferiscono a mutui di 10 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Da di rata, 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, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a Montante e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Iem (Indice di efficienza del mutuo) 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 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 15 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.	
Mutuo a T.V. 1° anno T.F.	624	785	88	141.509	4.510	180	0	0,56	816	729	148.797	12.751	180	0	neg.
Mutuo a rata fissa	785	785	0	149.948	20.830	197	27	neg.	785	0	243.885	553.881	211	50	neg.
Mutuo con «cap»	837	845	61	152.167	6.923	180	0	neg.	860	65	154.854	7.719	180	0	neg.
Mutuo agevolato T.F.	765	814	0	146.433	0	180	0	=	814	0	148.433	0	180	0	=

* rispetto al Mutuo agevolato Tasso fisso