

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I MUTUI DEL BANCO DI BRESCIA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Linea Soluzione TV	tasso variabile	Euribor 6m /365 + 1,25 %	
● Linea Soluzione TF	tasso fisso	IRS 10 + 1,25 %	
● Linea Libero	tasso variabile - flessibile	Euribor 6m/365 + 1,95 %	rate mensili con soli interessi e rimborso capitale libero
● Linea Evoluto 5 più	tasso misto	Euribor 6m/365 + 1,60 %	primi 5 anni a tasso fisso 5,25%

in collaborazione con



Fisso imbattibile nel breve

Sicurezza ma anche risparmio. È quanto offre il tasso predeterminato sulla durata a dieci anni, battendo prodotti indicizzati, con rimborso libero e rinegoziabili

Istituto di giovane costituzione (nasce nel 1999) ma dalle antiche radici (proviene dalla fusione tra la Banca San Paolo di Brescia del 1888 e il Credito agrario bresciano del 1883), oggi appartenente al gruppo Banca Lombarda, il Banco di Brescia mette a disposizione della clientela una gamma di mutui piuttosto articolata.

I finanziamenti per l'acquisto della casa sono proposti con durate che possono arrivare a 30 anni e prevedono anche soluzioni per i giovani e per i lavoratori atipici.

I mutui oggetto del confronto. All'interno della gamma targata Banco di Brescia, questa settimana abbiamo selezionato quattro mutui appartenenti alla famiglia Mutuo Chiaro che rispondono a diverse esigenze di sicurezza o flessibilità.

Il primo è il mutuo Linea Soluzione TV, un tasso variabile tradizionale; il secondo è il mutuo Soluzione TF, un tasso fisso anch'esso tradizionale. Il terzo mutuo è il Linea Libero, un tasso variabile con restituzione del capitale flessibile: le rate mensili sono composte da soli interessi e il mutuatario ha libertà di restituire la componente capitale quando lo desidera, con il solo limite di restituire almeno il 20% di quanto finanziato ogni biennio. Il quarto e ultimo mutuo è il Linea Evoluto 5 più, un prodotto misto che, dopo i primi cinque anni a tasso fisso, permette la scelta tra tasso fisso e variabile per il periodo successivo.

Il test è stato sviluppato sulla durata di dieci anni, utilizzata da mutuatari non più giovanissimi e da chi richiede finanziamenti d'importo limitato (inoltre, questa durata rappresenta l'unica proposta per il mutuo Linea Libero).

I risultati. Tralasciando la rata iniziale del mutuo Libero, che, essendo composta solo da interessi, è notevolmente più bassa rispetto alle altre, i tre mutui con piano d'ammortamento tradizionale hanno le prime rate molto allineate tra loro.

Per un confronto più significativo tra le quattro alternative è allora opportuno cominciare a valutare il loro comportamento all'interno di uno scenario di crescita moderata dei tassi, così da poter confrontare i loro comportamenti in una condizione più vicina a quanto potrebbe avvenire nella realtà. In questo scenario si nota, per esempio, che il mutuo più economico risulta il Soluzione TF, che, inoltre, è caratterizzato dalla totale insensibilità alle variazioni di tasso nel tempo. A conferma di questo risultato, l'Indice di efficienza dei mutui risulta negativo per tutti quelli caratterizzati dalla variabilità dei tassi.

Logicamente, anche nello scenario di crescita elevata dei tassi la situazione non varia: il mutuo Soluzione TF si conferma quello più economico e privo di rischi. Tutte le altre soluzioni testate risultano più costose e soggette a diversi livelli di sensibilità alle variazioni dei tassi di mercato; i loro lem ri-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Durata	Euribor 6m/365		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● 10 anni	3,794	4,117	1,822	5,367	2,295	
● Irs 20			3,920			

sultano, naturalmente, tutti negativi.

Le condizioni attuali dei tassi e la durata particolarmente breve del test ha prodotto risultati forse inaspettati, tali da portare alle seguenti considerazioni finali.

Il mutuo Soluzione TV non riesce a risultare conveniente neanche nello scenario di crescita moderata dei tassi; situazione che si conferma nello scenario più negativo. Su questa durata la sua scelta potrebbe essere motivata solo da una visione particolarmente rosea del futuro, nella quale i tassi sono previsti in discesa nei prossimi anni.

Il mutuo Soluzione TF ottiene, per contro, risultati sempre positivi e interessanti; tra i mutui testati è il meno costoso ed è inoltre caratterizzato dalla totale insensibilità alle variazioni di tasso. La sua competitività è confermata dal fatto che anche qualora i tassi Euribor rimanessero sempre costanti, la sua sicurezza avrebbe un prezzo molto limitato (6 euro al mese, la differenza tra la sua rata iniziale e quella del tasso variabile).

Il mutuo Linea Libero non può essere confrontato direttamente con gli altri competitor, e per due motivi. In primo luogo perché la sua sottoscrizione è determinata da specifiche esigenze di flessibilità del mutuatario, il secondo per il fatto che inserito nello spread è già previsto il premio di una polizza che garantisce l'estinzione del debito residuo in caso di morte o invalidità permanente del mutuatario. L'oscillazione della sua rata, comunque, rimane indicativamente pari a 2,5 volte quella del tasso variabile (172 e 169 nei due scenari, se si considerano le sole rate d'interessi pagate) mentre la sensibilità complessiva (rappresentata dalla Ds di montante) è leggermente inferiore a quella del mutuo a tasso variabile.

Per finire, il mutuo Linea Evoluto 5 più, anche se è in grado di limitare la sua sensibilità alle variazioni di tasso (le deviazioni standard di rata e montante sono la metà di quelle del mutuo tasso variabile) su questa durata non riesce comunque a essere competitivo con il mutuo Soluzione TF.

Legenda

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

Ds di 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, 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: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere 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		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.	
● Linea Soluzione TV	1.063	1.081	77	129.740	7.891	120	0	neg	1.121	92	134.546	9.090	120	0	neg
● Linea Soluzione TF	1.069	1.069	0	128.278	0	120	0	=	1.069	0	128.278	0	120	0	=
● Linea Libero	479	1.138	4.001	136.511	7.687	120	0	neg	1.181	4.004	141.672	8.673	120	0	neg
● Linea Evoluto 5 più	1.073	1.080	35	129.646	2.642	120	0	neg	1.103	56	132.385	3.713	120	0	neg

*rispetto Mutuo Linea Soluzione TF