

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

LE PROPOSTE DI HYPO ALPE ADRIA BANK

| Mutuo | Tipologia | Parametro indicizzazione | Note (*) |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|---|
| • Hypo Tasso misto | tasso misto | Euribor 1m/360 +1,75% | primi 60 mesi a tasso fisso IRS 5 +1,00% |
| • Hypo Tasso variabile | tasso variabile | Euribor 1m/360 +1,75% | - |
| • Hypo Capitale a scadenza | tasso variabile | Euribor 1m/360 +1,75% | rate di soli interessi, restituzione del capitale con l'ultima rata |
| • Hypo Rata costante | tasso variabile rata costante | Euribor 1m/360 +1,75% | durata massima 20 anni |

(*) spread indicativi utilizzati per il test

in collaborazione con



PROG&TICA

Alla fine il conto è salato

Un prestito dove ogni mese si rimborsano solo gli interessi e si restituisce tutto il capitale a scadenza. Convieni? La rata è bassa, ma si spende il 25% in più

Hypo Alpe Adria è una realtà piuttosto giovane in Italia (dove si è stabilita nel 1989), e con una presenza ancora limitata (19 succursali e circa 120 promotori finanziari che operano in sei regioni del Nord); ma appartiene a un gruppo bancario austriaco che opera nei territori a cavallo della regione alpino-adriatica.

Naturalmente l'offerta di questa banca per finanziare l'acquisto dell'abitazione non è vasta, presenta alcuni limiti (la durata, per esempio, è limitata a 20 anni), ma è caratterizzata anche da elementi di originalità.

I mutui oggetto del confronto. All'interno di questa gamma abbiamo provveduto a testare il mutuo Hypo Tasso misto, un mutuo che, dopo i primi cinque anni a tasso fisso, presenta un'opzione di scelta tasso (fisso o variabile) a cadenza quinquennale (nel test la scelta, per i periodi successivi, è caduta sul tasso variabile). Il secondo mutuo testato è l'Hypo Tasso variabile che, nei primi mesi (tre o sei, a scelta del risparmiatore) prevede un tasso fisso vantaggioso (Irs + 1%), per poi passare al tasso variabile; il terzo mutuo è l'Hypo Capitale a scadenza, un mutuo balloon nel quale le rate di restituzione sono composte da soli interessi e il capitale è restituito in un'unica soluzione con l'ultima rata. Il quarto e ultimo mutuo testato è l'Hypo Rata costante, un tasso variabile che mantiene l'im-

porto della rata stabile e trasferisce le variazioni di tasso sulla durata (che si può accorciare, ma anche allungare per un massimo di cinque anni).

La durata simulata dal test è stata di 15 anni, la massima possibile per il Rata Costante. Nel test sono stati applicati degli spread indicativi di 1,75% (uguali per tutti i prodotti), in quanto nei fogli informativi sono riportati solo i valori massimi (3,5%). Lo spread unico può falsare un po' il risultato in quanto di solito quello più basso è applicato solo ai mutui a tasso fisso e variabile senza opzioni, mentre tutti gli altri sono più cari.

I risultati. Osservando le rate iniziali dei mutui, si evidenzia l'importo particolarmente favorevole del mutuo Capitale a scadenza, che però è composto dalla sola quota interessi; tra gli altri mutui, il tasso variabile (grazie al suo tasso d'ingresso) presenta una rata più bassa del 7-8% rispetto al Tasso misto e al Rata costante. Prendendo in considerazione il comportamento dei mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi, le valutazioni cambiano profondamente.

Chi è alla ricerca della rata media più vantaggiosa troverà interessante il Rata costante, che ha la rata più bassa e sempre stabile, chi preferisce fare una valutazione complessiva troverà interessante il Tasso misto caratterizzato dal montante più basso e dalla migliore efficienza.

| LE CONDIZIONI DELLA PROVA | | | | | | |
|---------------------------|----------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|--|
| Durata | Euribor 1m/360 | | CRESCITA MODERATA | | CRESCITA ELEVATA | |
| | Tasso iniziale | Tasso medio | Deviat. standard | Tasso medio | Deviat. standard | |
| • 15 anni | 3,614 | 3,955 | 1,828 | 5,129 | 2,577 | |
| • IRS 5 | | | 4,260 | | | |

Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi, si confermano le valutazioni precedenti, il mutuo Rata costante indicato a chi focalizza la propria attenzione sulla rata (ma, in questa situazione, il prezzo da pagare, con l'allungamento del mutuo, può essere molto alto), il mutuo Tasso misto per gli altri (perché presenta costi e rischi più contenuti rispetto al Tasso variabile).

Un discorso a parte merita il mutuo Capitale a scadenza: la modalità di restituzione del capitale (unica soluzione alla fine) produce infatti una rata mensile contenuta (di soli interessi), ma lo rende particolarmente sensibile alle variazioni di tasso. Il risultato finale, considerando la maxirata di restituzione del capitale, evidenzia un montante sensibilmente più alto di quello dei competitor in quanto gli interessi sono calcolati sull'intero capitale per tutto il periodo.

Le conclusioni. Quali conclusioni possiamo trarre da questo test? Il mutuo Hypo Tasso misto risulta

favorito da chi desidera valutare complessivamente l'operazione di mutuo, presenta sempre i montanti più bassi e la minore sensibilità alle variazioni di tasso, tra i mutui testati.

Il mutuo Hypo Tasso variabile, pur presentando la rata iniziale più bassa (escludendo il «balloon»), manifesta però un costo medio e una rischiosità più alta rispetto al tasso misto, e non riesce prevalere. Il mutuo Hypo Capitale a scadenza, anche se le sue rate mensili sono d'importo molto basso, considerando la restituzione finale del capitale risulta il più costoso e rischioso tra i mutui provati; la sua sottoscrizione deve essere motivata solo da precise esigenze, in quanto non è un prodotto di utilizzo generale.

Il mutuo Hypo Rata costante presenta, invece, la rata più bassa e sempre costante, si rivela idoneo per chi ha questa specifica esigenza, ma è anche disponibile ad accettare un piano d'ammortamento che si può allungare a causa di eventuali aumenti di tasso.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro di indicizzazione Euribor sono elaborati con il Modello quantitativo mutui, Mqm, di Prog&Tica; 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. | |
| Hypo Tasso Misto | 804 | 819 | 59 | 147.478 | 7.797 | 180 | 0 | 0,49 | 853 | 95 | 153.495 | 11.970 | 180 | 0 | neg. |
| Hypo Tasso Variabile | 745 | 826 | 87 | 148.594 | 13.021 | 180 | 0 | 0,21 | 869 | 123 | 156.427 | 18.215 | 180 | 0 | neg. |
| Hypo Capitale a Scadenza | 447 | 1.031 | 7.433 | 185.579 | 18.772 | 180 | 0 | neg. | 1.129 | 7.443 | 203.191 | 26.472 | 180 | 0 | neg. |
| Hypo Rata Costante | 810 | 810 | 0 | 155.711 | 28.990 | 188 | 24 | neg. | 810 | 0 | 183.362 | 86.372 | 201 | 27 | neg. |

(*) Rispetto al Mutuo a Tasso fisso standard