

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

BANCA ALPI MARITTIME: I RISULTATI DEL TEST

Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA							
			Rate		Montanti		Durate		I.e.m. 2°	Rate		Montanti		Durate		I.e.m. 2°	
			Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
MUTUO DURATA 10 ANNI																	
Mutuo Ipotecario	variabile	Euribor 6m / 365 + 0,75%	1054	1.091	79	130.921	8.058	120	0	neg.	1.123	100	134.711	9.581	120	0	neg.
Mutuo Solo Tuo	variabile	Euribor 6m / 365 + 0,50%	1039	1.076	78	129.138	8.004	120	0	0,07	1.107	99	132.900	9.520	120	0	neg.
MUTUO DURATA 20 ANNI																	
Mutuo Ipotecario	variabile	Euribor 6m / 365 + 0,75%	651	647	93	155.279	18.008	240	0	0,93	698	163	167.450	31.371	240	0	0,15
Mutuo Solo Tuo	variabile	Euribor 6m / 365 + 0,50%	634	631	92	151.364	17.814	240	0	1,16	681	161	163.384	31.074	240	0	0,28
MUTUO DURATA 30 ANNI																	
Mutuo Ipotecario	variabile	Euribor 6m / 365 + 1%	541	533	167	191.910	46.718	360	0	0,75	555	151	199.936	44.021	360	0	0,62
Mutuo Solo Tuo	variabile	Euribor 6m / 365 + 0,75%	523	515	165	185.561	46.254	360	0	0,90	537	149	193.435	43.537	360	0	0,77

Azioni vantaggiose

Una gamma di mutui casa minima ma declinabile in molte versioni quella di Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo di Carrù. Anzi formata da un solo prodotto che però, secondo quanto riportato sul sito, è disponibile a condizioni molto interessanti.

Il mutuo è proposto in due versioni: alla clientela della banca è offerto il Mutuo Ipotecario, un tasso variabile tradizionale che, anche se indicizzato all'Euribor 6m/365 +0,75% di spread e con arrotondamento ai 25 centesimi superiori (normalmente più alto di 20-25 punti base rispetto al più diffuso Euribor 3 mesi), risulta comunque competitivo con i prodotti di mercato. Ai propri soci invece la banca offre il Mutuo Solo Tuo, di fatto uguale al precedente, ma offerto a condizioni più favorevoli (0,50% di spread).

Quanto favorevoli lo dirà il test della settimana evidenziando e quantificando il possibile risparmio. Per questa ragione sono state considerate anche le spese accessorie trattenute dalla banca, e

Un solo prodotto, ma in versione agevolata per i soci: con 0,25% in meno di spread si risparmiano fino a 6 mila euro

che consistono per il Mutuo Ipotecario, in 200 euro di spese istruttoria più 3,2 euro per l'addebito di ogni rata, e in 250 euro complessivi per Solo Tuo.

Il test è stato eseguito su tre diverse durate, 10, 20 e 30 anni, e gli importi finanziati sono stati di 100.200 euro per il Mutuo Ipotecario e 100.250 per il Mutuo Solo Tuo, così da giungere all'importo netto di 100 mila euro.

I risultati. In questo confronto, naturalmente, la vittoria del Mutuo Solo Tuo è scontata. Ma l'aspetto interessante consiste nel comprendere come si esprime il suo migliore comportamento.

Come prima cosa si valutano i costi; su questo versante il risparmio sulla durata più breve (10 anni) risulta piuttosto limitato (rispetto all'Ipotecario il Solo Tuo co-

sta circa l'1,35% in meno, in entrambi gli scenari testati).

Il risparmio diventa più consistente con l'allungamento delle durate (passa al 2,5% circa sui 20 anni e al 3,3% sui 30).

Anche se in misura molto limitata, le migliori condizioni offerte da Solo Tuo producono dei benefici effetti sul rischio; in questo caso le deviazioni standard di rata e montante si riducono di un valore tra lo 0,6 e l'1% (il tasso più basso applicato a Solo Tuo, accelera la restituzione del capitale, riducendo la sensibilità alle variazioni di tasso).

La combinazione di questi vantaggi viene valorizzata quando si pone l'attenzione sui valori assunti dall'Iem (Indice d'efficienza dei mutui). Il vantaggio in questo caso diventa consistente, per esempio sulla durata di 20 anni Solo Tuo presenta un'efficienza superiore a quella del Mutuo Ipo-

tecario di oltre il 24%, nello scenario di crescita moderata dei tassi, e dell'89% nello scenario più negativo, e anche sulla durata di 30 anni il vantaggio resta fra 20 e il 25% circa.

Le conclusioni. I risultati ottenuti non fanno che confermare quanto si poteva intuire dall'analisi delle sole caratteristiche tecniche dei due mutui della Banca Alpi Marittime. Ma la quantificazione dei risparmi mostra quanto può incidere la differenza di spread e costi, e come valga sicuramente la pena diventare socio di Banca Alpi Marittime prima di contrarre un mutuo (cui sono offerte, peraltro, anche ulteriori facilitazioni). Associazione che ha un costo limitato, 260 euro è il prezzo di un'azione, ma occorre avere l'accortezza di diventare socio almeno tre mesi prima di richiedere il mutuo.

in collaborazione con



PROGETICA

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari dell'Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica; per ognuno sono indicati tasso medio e deviazione standard.

■ **Risultati del test:** Ds di rate, montanti e durate: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds qui indicata la 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. 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.