

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

BANCA PASSADORE: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 10 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	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.	
Mutuo a Tasso Fisso	fisso	5,60%	1.090	1.090	0	130.827	0	120	0	=	1.090	0	130.827	0	120	0	=
Mutuo a Tasso variabile e Rata Fissa	variabile rata costante	Euribor 6m / 360 + 1,55 %	1.090	1.090	0	138.661	15.009	127	14	neg.	1.090	0	145.182	19.644	133	18	neg.
Mutuo a Tasso Variabile	variabile	Euribor 6m / 360 + 1,30 %	1.078	1.114	78	133.640	7.909	120	0	neg.	1.144	99	137.298	9.315	120	0	neg.

* rispetto al mutuo a tasso fisso

Dove vince il fisso

I prestiti indicizzati risultano i più cari sulla durata a 10 anni
Colpa del clima di rialzo dei tassi e dello spread troppo salato

Anche una piccola banca privata e indipendente come la Banca Passadore non può non disporre di una propria gamma di mutui. Una linea ovviamente limitata, in coerenza con le dimensioni dell'istituto (17 sportelli, di cui 12 in Liguria) e con le dimensioni della clientela. Dunque pochi prodotti e soprattutto non declinabili su tutte le durate visto che si parla di scadenze comprese tra 10 e 20 anni, in funzione della soluzione scelta.

DUELLO
TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. In totale sono tre i mutui complessivamente offerti dalla banca, a condizioni, prevedibilmente, personalizzate su ogni singolo risparmiatore (i fogli informativi riportano, infatti, le sole condizioni massime applicabili). Tutti e tre sono stati sottoposti al test con il Modello quantitativo mutui di Progetica su una durata breve, cioè di soli dieci anni.

Il primo è il Mutuo a tasso fisso, una soluzione tradizionale; segue il Mutuo a tasso variabile e rata fissa (cioè quello che di solito si definisce mutuo a rata costante), che trasmette cioè le variazioni di tasso sulla du-

rata invece che sulla rata, come normalmente avviene nei tassi variabili. Nella versione della Banca Passadore questo tipo di mutuo prevede un allungamento massimo del piano di restituzione a vent'anni, di fatto un raddoppio della durata iniziale almeno in questo caso. Infine il terzo mutuo testato è il Mutuo a tasso variabile, un altro prodotto tradizionale.

Per il test è stata scelta la durata decennale in quanto corrisponde a quella massima consentita per il Mutuo a tasso fisso; le altre soluzioni sono infatti disponibili anche con durate maggiori: 15 anni per il Tasso variabile e rata fissa e fino a vent'anni per il Tasso variabile. Quanto al tasso applicato, si è ipotizzato uno spread dell'1,30% per il mutuo a Tasso variabile e dell'1,55% per quello indicizzato ma a rata costante.

I risultati. Come prima osservazione è opportuno premette-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 6m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 10 anni		4,043	4,964	1,955	5,938	2,540

re che su una breve durata le differenze di comportamento tra le diverse forme di mutuo risultano, generalmente, piuttosto contenute.

Quanto all'analisi dei comportamenti, gli importi delle rate iniziali (quelli derivanti dalle condizioni di tasso e spread ipotizzate nel test) favoriscono, ma di poco, il Mutuo a tasso variabile (il risparmio è di poco superiore all'1%), mentre le rate degli altri due mutui analizzati sono allineate.

Già nello scenario di crescita mo-

derata dei tassi, però, è il Mutuo a tasso fisso che spunta le migliori prestazioni: il suo costo è il più vantaggioso e non espone il sottoscrittore ai rischi di tasso. In realtà anche il Mutuo a tasso variabile e rata fissa riesce a offrire valori di rata simili, ma l'allungamento del piano di restituzione lo penalizza. E soprattutto lo penalizza il montante (costo complessivo del finanziamento), nettamente superiore a quello degli altri due mutui. I due mutui a tasso variabile, già in queste condizioni, presentano un'ef-

ficienza negativa.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi il vantaggio del Mutuo a tasso fisso si consolida, e per i due contendenti non c'è scampo.

Le conclusioni. Vittoria a tutto campo del Mutuo a tasso fisso allora? Si è già potuto verificare come in questi ultimi tempi la differenza limitata fra tassi Irs ed Euribor, nei mutui di breve durata, porta in genere a questa conclusione. Occorre sempre ricordare però che questa valutazione può cambiare variando anche solo uno dei parametri utilizzati (tassi iniziali, spread, scenari ecc.)

Per fare un esempio, i due mutui con tasso variabile potrebbero rientrare in gioco, e anzi diventare molto interessanti, a fronte di scenari di calo o anche solo di stabilità dei tassi, o anche semplicemente con il ristabilirsi del normale spread tra i parametri di indicizzazione utilizzati per i mutui.

in collaborazione con



PROGETICA