

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

BANCA DELLA BERGAMASCA: 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 Casa Soci**	misto	Euribor 6m/365 + 0,80 %	1.008	1.070	78	128.372	6.099	120	0	0,23	1.092	105	131.001	8.203	120	0	neg		
Mutuo Casa***	misto	Euribor 6m/365 + 0,95 %	1.015	1.077	78	129.264	6.128	120	0	0,08	1.099	105	131.907	8.240	120	0	neg		
MUTUO DURATA 20 ANNI																			
Mutuo Casa Soci**	misto	Euribor 6m/365 + 0,80 %	601	653	111	156.841	20.575	240	0	0,77	692	134	166.022	24.490	240	0	0,27		
Mutuo Casa***	misto	Euribor 6m/365 + 0,95 %	609	662	111	158.821	20.717	240	0	0,67	700	135	168.080	24.654	240	0	0,19		

*rispetto al mutuo tasso fisso standard **primi 36 mesi a tasso fisso 3,90 % ***primi 36 mesi a tasso fisso 4,05 %

Quelli nati con la camicia

Doppio vantaggio nel prestito casa offerto ai soci di Banca della Bergamasca: tasso iniziale agevolato e spread più basso. Con un risparmio da 900 a 5 mila euro

Una linea di prestiti casa più ridotta e spesso anche un po' più cara quella offerta in genere dalle piccole banche di provincia. Ma non sempre. Anzi a volte essere clienti di una banca locale può essere conveniente. Specie se si è anche soci. A dimostrarlo è il caso della Banca della Bergamasca (istituto di credito cooperativo con 16 sportelli che opera nel sud della provincia di Bergamo) che appunto propone un mutuo prima casa a condizioni di assoluto interesse. Il test della settimana è stato strutturato in modo da misurare il reale vantaggio offerto ai soci della banca, cui sono state riservate condizioni ancora migliori rispetto a quelle applicate ai normali clienti.

I mutui oggetto del confronto. Il mutuo oggetto del test è un prodotto a tasso misto caratterizzato, nei primi tre anni, da

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 6m/365	Durata	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
			Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 10 anni		4,192	5,32	2,13	6,07	2,70
• 20 anni		4,192	3,99	2,25	5,06	2,64

un tasso fisso molto conveniente (pur non essendo indicizzato, è più basso dell'Euribor attuale maggiorato dello spread) che permette di non subire variazioni di rata, sgradite nei primi e più difficili anni di restituzione del finanziamento. Il mutuo è stato testato su due durate, 10 e 20 anni. Dopodiché i risultati, oltre a essere confrontati tra di loro, sono stati rapportati a quelli di due prodotti a tasso variabile, aventi i medesimi spread.

I risultati. Come evidente dalla lettura delle condizioni praticate, ai soci sono riservati i mutui migliori, in grado di far ri-

sparmiare 7 euro al mese per i mutui con durata di dieci anni e 8 euro per quelli con durata a 20 anni. Risparmio che non è limitato alle sole rate iniziali, ma si mantiene costante anche nei due scenari di tasso ipotizzati. Complessivamente, perciò, il socio spenderà circa 900 euro in meno nel mutuo con durata più breve e circa 2 mila per quello con durata più lunga. Lo spread più favorevole porta con sé anche un altro piccolo vantaggio, e cioè una sensibilità alle variazioni di tasso (rappresentata dalle deviazioni standard di rata e di montante) leggermente più contenuta. Rispetto al mutuo a tasso fisso standard, l'efficienza dei due prodotti testati si rivela conte-

nuta sulla durata di dieci anni e nello scenario di crescita moderata dei tassi, e addirittura negativa in quello di crescita elevata. Cosa diversa sulla durata maggiore, 20 anni, dove entrambi i mutui sono caratterizzati da un'efficienza positiva, ovviamente più alta nel caso del Mutuo Casa per i soci.

Ma se le differenze tra le due versioni del Mutuo Casa sono interessanti, ma limitate, le cose cambiano se si confrontano i due mutui con altri due a tasso variabile semplice e con i medesimi spread. In questo confronto, la rata iniziale del Mutuo Casa risulta più bassa di 52-59 euro, vantaggio che si riduce un poco (da 41 a 18 euro) se si mettono a confronto le rate medie di scenario; l'applicazione del tasso iniziale, fisso e più basso del tasso Euribor + spread, si traduce in un risparmio complessivo compreso tra i 4 mila e i 5 mila euro, qualunque durata e scenario si prenda in considerazione.

in collaborazione con



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 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 dieci 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 ri-