

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

## BANCA DEL PIEMONTE: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 15 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.	
Casacquisti Europa TF	fisso	IRS 15 + 1,40 %	839	839	0	151.020	0	180	0	=	839	0	151.020	0	180	0	=
Casacquisti Europa TM**	misto	Euribor 3m/365 + 1,50 %	796	822	68	148.008	8.727	180	0	0,35	853	98	153.550	12.150	180	0	neg.
Casacquisti Europa Rata Costante***	variabile rata costante	Euribor 3m/365 + 1,60 %	778	778	0	164.839	33.400	204	25	neg.	778	0	193.805	83.006	215	25	neg.
Casacquisti Europa TV	variabile	Euribor 3m/365 + 1,40 %	816	837	92	150.687	14.082	180	0	0,02	880	123	158.456	18.428	180	0	neg.

\*Rispetto al Mutuo a Casacquisti Europa TF \*\*Primi 60 mesi a tasso fisso 5,10 % \*\*\*Primi 12 mesi a tasso fisso 4,75 %

**L**a competizione sul mercato sta portando anche banche con forte radicamento territoriale a proporre prodotti e servizi competitivi con quanto offerto dai maggiori istituti. Un esempio può essere rappresentato dalla Banca del Piemonte, che pur operando su un territorio limitato, quattro province piemontesi, offre una gamma di mutui sufficientemente diversificata da soddisfare le normali esigenze di un sottoscrittore.

**I mutui oggetto del confronto.** Le soluzioni proposte dall'istituto piemontese sono cinque in tutto (quelle della linea Casacquisti): mutui a tasso fisso, variabile, misto e a rata costante, offerti con durate massime di 20 anni (25 per il tasso variabile) e percentuali di finanziamento pari anche al 100% del valore dell'immobile. Il test della settimana ne ha presi in considerazione quattro, verificandone il comportamento su una durata di 15 anni. Si tratta di Casacquisti Europa Tasso Fisso, una soluzione classica, seguita da Casacquisti Europa Tasso Misto che, sulla durata considerata, prevede i primi cinque anni a un tasso fisso interessante per poi passare al tasso variabile.

### DUELLO TRA MUTUI

# Partenza in discesa

Il prestito Casacquisti Europa misto e quello a rata costante vincono su tutti. Grazie a un tasso iniziale molto agevolato

le. Il terzo mutuo è il Casacquisti Europa Rata Costante, un prodotto indicizzato che trasferisce le variazioni di tasso sulla durata (con un aumento massimo di cinque anni rispetto alla durata nominale): anche qui il tasso iniziale, riferito ai primi 12 mesi, è fisso e molto vantaggioso. Segue infine Casacquisti Europa Tasso Variabile, un prodotto indicizzato tradizionale.

**I risultati.** I tassi fissi iniziali vantaggiosi (inferiori all'Euribor corrente più spread) permettono ai mutui Rata Costante e Tasso Misto di partire con una rata iniziale molto conveniente (con un risparmio, rispettivamente, di 38 e 20 euro sul Tasso Variabile). Naturalmente il Tasso Fisso risulta inizialmente il più costoso. Nello scenario di crescita moderata dei tassi è opportuno valutare i mutui assumendo due differenti punti di vista. Secondo il primo, quello dei risparmiatori più sensibili al peso della rata, il Rata Costante continua a rima-

### LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/365	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 15 anni	4,073	4,420	1,963	5,483	2,610
• IRS			4,51		

nere il più interessante perché presenta un vantaggio di 44 euro mensili rispetto al Tasso Misto (gli altri mutui sono ancora più distanti). Se invece si valuta il mutuo in funzione del suo costo complessivo (accettando il rischio di variazioni dell'importo della rata nel tempo), allora il più interessante è il mutuo Tasso Misto (il suo montante medio è il più basso), seguito dal Tasso Fisso (17 euro al mese in più e un costo complessivo maggiore di circa 3 mila euro, ma a fronte di rate stabili fino a scadenza); in questo caso il mutuo Tasso Variabile presenta un livello di efficienza molto ridotto. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, le condizioni di mercato favore-

voli (un limitato differenziale fra tassi Irs ed Euribor) fanno sì che il mutuo Tasso Fisso risulti, oltre che il più sicuro, anche il più economico. Per chi valuta, esclusivamente, l'importo della rata (assumendosi il rischio di un forte allungamento del piano di restituzione) risulterà ancora interessante il Rata Costante.

**Le conclusioni.** In definitiva, dunque, all'interno delle condizioni di testate si rileva che il mutuo Casacquisti Europa Tasso Fisso risulta favorito nello scenario di crescita elevata dei tassi, ma resta interessante anche nello scenario più favorevole. Casacquisti Europa Tasso Misto, grazie a un tasso iniziale

In collaborazione con



particolarmente favorevole, è invece quello che, nello scenario di crescita moderata dei tassi, presenta il montante medio più contenuto e con una rischioosità limitata, mentre nella situazione più negativa è superato dal Tasso Fisso.

Il mutuo Casacquisti Europa Rata Costante risulta sempre favorito da chi considera solo l'importo della rata di restituzione del mutuo (è la più bassa in entrambi gli scenari), ma le condizioni di particolare favore applicate nel corso del primo anno possono produrre forti allungamenti della durata, già con crescita moderata dei tassi, al punto da condurre al più alto costo complessivo (e a un'alta Ds di montante). Per finire, il mutuo Casacquisti Europa Tasso Variabile risulta penalizzato dalle condizioni cui è offerto il Tasso Misto (sempre con minor costo e migliore sicurezza) e dalle condizioni di mercato (la sua efficienza è molto limitata anche nella condizione di crescita moderata dei tassi).