

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO: 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.	
Tasso Fisso	fisso	5,75%	830	830	0	149.474	0	180	0	=	830	0	149.474	0	180	0	=
Multimix 75/25	indicizzazione mista	75 % fisso + 25 % variabile	834	842	21	151.476	3.166	180	0	neg.	852	30	153.283	4.380	180	0	neg.
Multimix 50/50	indicizzazione mista	50 % fisso + 50 % variabile	838	853	42	153.478	6.332	180	0	neg.	873	59	157.092	8.759	180	0	neg.
Multimix 25/75	indicizzazione mista	25 % fisso + 75 % variabile	841	864	63	155.479	9.498	180	0	neg.	894	89	160.901	13.139	180	0	neg.
Tasso Variabile	variabile	Euribor 3m / 360 + 2,00 %	845	875	85	157.481	12.664	180	0	neg.	915	118	164.710	17.518	180	0	neg.

*Rispetto al mutuo Tasso Fisso

A Fermo va il fisso

Nell'offerta della Cassa di Risparmio marchigiana conviene il prestito casa che stabilisce un saggio per tutta la durata

Per non essendo un istituto di credito di grandi dimensioni, la Cassa di Risparmio di Fermo, banca locale molto radicata sul territorio, riserva ai suoi clienti un'ampia gamma di soluzioni di mutuo. Tra quelle destinate a supportare l'acquisto della prima casa ne sono con tasso fisso, variabile, misto rinegoziabile e con preammortamento iniziale. Ma offre anche tre soluzioni con tasso a indicizzazione mista. In pratica, è come se il risparmiatore sottoscrivesse due mutui, un tasso fisso e un variabile, sul quale ripartire il capitale erogato.

I mutui oggetto del confronto. Per il test di questa settimana Progetica ha proprio voluto verificare i comportamenti di questi ultimi mutui, naturalmente confrontandoli con quelli dei due prestiti ipotecari di base.

I mutui provati sono stati perciò il mutuo Tasso Fisso, una soluzione tradizionale, il mutuo Tasso Variabile, anch'esso una soluzione tradizionale caratterizzato, però, da un tasso «floor» (un tasso minimo sotto il quale il mutuo non può scendere) pari all'Euribor iniziale + 1% (nel nostro test 5,017%), e i tre mutui Multimix, con le combinazioni 75% fisso e 25 variabile,

50% fisso e 50% variabile, 25% fisso e 75% variabile. La durata simulata dal test è stata di 15 anni (la maggiore possibile per il Tasso Fisso).

I risultati. L'obiettivo è di verificare la progressività di costi e rischi nei comportamenti di questi cinque mutui. I risultati ottenuti hanno confermato questa progressività, anche se le condizioni di mercato, unite alle condizioni interessanti offerte dalla banca per il mutuo Tasso Fisso, hanno, di fatto, condizionato la prova.

E ciò è risultato evidente fin dal confronto delle rate iniziali, quella del mutuo Tasso Fisso è risultata la più bassa, quella del Tasso Variabile la più alta; le tre versioni del mutuo Multimix si sono posizionate coerentemente, in seconda posizione quella con la percentuale di tasso fisso maggiore (75%), in terza posizione la versione con il 50% e in quarta (e penultima posizione) quella con solo il 25% di tasso fisso. La stessa classifica la

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 15 anni	4,017	4,359	1,936	5,408	2,574

ritroviamo, naturalmente, prendendo in considerazione i comportamenti nei due scenari testati. Il mutuo Tasso Fisso è risultato il più conveniente e senza rischi, mentre il tasso variabile è il più costoso e rischioso, con i tre Multimix sempre nelle loro posizioni intermedie. Le conclusioni, in sé, sono molto semplici in questo caso, oggi è sempre il mutuo a Tasso Fisso che emerge tra queste alternative. Ma se il mercato invertisse la rotta e lo scenario diventasse di discesa dei tassi? In uno scenario con tasso medio pari al 2,64%, la rata media del Tasso Variabile si abbasserebbe, ma il risparmio sul Tasso Fisso sarebbe pari a circa all'1,2% (a incidere sulla pre-

stazione del tasso variabile sarebbe la presenza del tasso floor, che impedirebbe a questo mutuo di beneficiare del calo dei tassi in modo soddisfacente). Anche se in questo test si sono evidenziati dei limiti, è opportuno fare qualche considerazione generale riferita ai mutui Multimix (considerazione che può essere estesa a tutti i mutui a indicizzazione mista). Essi, se correttamente inseriti nella gamma, possono permettere al risparmiatore di trovare il mutuo caratterizzato dal mix costo/rischio più vicino a quanto da lui desiderato, con la garanzia di mantenere il medesimo livello di efficienza che caratterizza il mutuo a tasso variabile utilizzato.

in collaborazione con



PROGETICA

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica.

■ **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 è indicativa della rischiosità; quella riferita alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento, 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.