

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

BANCA ETICA: 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 Tasso Fisso	fisso	IRS di periodo + spread	1.105	1.105	0	132.563	0	120	0	=	1.105	0	132.563	0	120	0	=
Mutuo Tasso Variabile	variabile	Euribor 3m/360 + spread	1.067	1.111	85	133.305	8.363	120	0	neg.	1.141	111	136.906	10.829	120	0	neg.
MUTUO DURATA 20 ANNI																	
Mutuo Tasso Fisso	fisso	IRS di periodo + spread	733	733	0	175.983	0	240	0	=	733	0	175.983	0	240	0	=
Mutuo Tasso Variabile	variabile	Euribor 3m/360 + spread	683	695	117	166.781	22.811	240	0	0,40	736	138	176.610	26.534	240	0	neg.

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

Responsabilità, trasparenza, solidarietà, partecipazione, sobrietà, efficienza. Se fosse una normale banca a dire questo di sé, saremmo autorizzati a pensare che sono le solite affermazioni, cui normalmente non corrisponde un vero contenuto, ma se a dire questo è la Banca Popolare Etica, forse vale la pena prestare più attenzione a queste parole.

DUELLO TRA MUTUI

Vediamo come questa banca unica nel panorama nazionale è riuscita a trasferire questi concetti all'interno dei suoi prodotti e servizi. Per esempio, la banca dispone di due mutui ipotecari e la loro sottoscrizione deve rispettare alcuni vincoli: possono essere richiesti unicamente dove vi siano uffici o promotori finanziari della banca, sono riservati ai soci (purché titolari di un conto corrente presso Banca Etica), non devono finanziare immobili di lusso e hanno un importo massimo erogabile pari a 300 mila euro. In compenso le condizioni economiche praticate si posizionano nella fascia medio-bassa del mercato.

I mutui oggetto del confronto. I due mutui sono il Tas-

L'etica del prestito

La Banca popolare ispirata a principi di responsabilità sociale offre due prodotti casa. Ecco quando convengono

so fisso e il Tasso variabile, due soluzioni pure che sono offerte con durata massima, rispettivamente, di 20 e 30 anni. Con la prova di questa settimana ci prefiggiamo di fornire delle chiavi di lettura su quali sono i comportamenti e i livelli di convenienza nell'uso delle due soluzioni. Per fare questo sono stati sviluppati dei test su tre differenti durate simulate: 10, 15 e 20 anni.

I risultati. Gli importi delle rate iniziali del mutuo Tasso variabile sono, naturalmente, più bassi (dal 3,4%, per la durata più breve, al 6,7% per la più lunga) rispetto a quelli del Tasso fisso ma, come sappiamo, è dall'analisi del comportamento negli scenari di test che possiamo trarre delle informazioni concrete.

Negli scenari di crescita moderata dei tassi notiamo una cosa interessante. Mentre con la durata più breve il mutuo a Tasso fisso, oltre a essere il più si-

Euribor 6m	LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 10 anni	4,122	5,380	2,159	6,147	2,733	
• 15 anni	4,122	4,473	1,987	5,549	2,641	
• 20 anni	4,122	4,042	2,276	5,120	2,674	
• IRS 10				4,690		
• IRS 15				4,770		
• IRS 20				4,790		

curo, risulta anche quello più conveniente (la sua rata e il suo montante medio sono i più bassi), il mutuo Tasso variabile riprende il primato, come mutuo economico, sulle durate di 15 e 20 anni, con un risparmio che va, rispettivamente, da 23 a 38 euro al mese. Anche l'efficienza segue questo criterio, e aumenta con l'aumentare della durata del mutuo. Negli scenari di crescita elevata, invece, il mutuo Tasso fisso risulta sempre in vantaggio con qualsiasi du-

rata, e non c'è spazio per il Tasso variabile. Indubbiamente le condizioni attuali di mercato (contraddistinte da un basso differenziale di tasso tra Euribor e Irs) condizionano i risultati, ma è interessante notare quanto segue. Il mutuo Tasso variabile, si è mostrato interessante (dal punto di vista del costo, perché le sue rate presentano variazioni piuttosto elevate) negli scenari di crescita moderata con durate di 15 e 20 anni; sulla durata più breve

in collaborazione con



è stato superato, anche su questo piano, dal Tasso fisso.

Il mutuo a Tasso fisso ha superato il concorrente in tutti gli scenari di crescita elevata dei tassi e in quello di crescita moderata con durata di dieci anni (questo mutuo, oltre a essere privo di rischiosità, ha prodotto i costi più bassi); negli scenari di crescita moderata con durata di 15 e 20 anni è risultato più costoso del Tasso variabile. In questi casi, il risparmiatore dovrà valutare se la sicurezza che garantisce vale il maggior costo richiesto.

Queste considerazioni, valide per chi teme, o preferisce cautelarsi, da scenari di tassi in crescita, non sono valide per chi è convinto che i tassi di mercato siano destinati a invertire la rotta e a scendere nell'arco di breve tempo; in questo caso sarà il tasso variabile a dover essere preso in seria considerazione. Il suo costo infatti sarà sicuramente più basso di quello a tasso fisso, e anche la sua rischiosità sarà più ridotta. (riproduzione riservata)