

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Flessibili ma sicuri

Tra i prestiti rinegoziabili a sorpresa vince quello che sceglie sempre il tasso fisso. Anche nell'ipotesi di saggi in discesa

Una gamma di mutui piuttosto ampia quella della Banca Popolare di Milano. Che però, nell'attuale fase congiunturale, valorizza soprattutto le soluzioni caratterizzate da una spiccata flessibilità mirata a gestire le incertezze del mercato. Un modo per fare fronte, probabilmente, alle richieste dei sottoscrittori che, in questo momento molto particolare, hanno difficoltà a scegliere il mutuo che li accompagnerà per i prossimi decenni.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana la scelta è caduta, perciò, sui mutui caratterizzati soprattutto dalla possibilità di modificare alcune scelte nel tempo. Si parte con il Tasso Fisso Rinegoziabile, un mutuo a tasso fisso per i primi cinque anni dopo i quali, sempre a cadenza quinquennale, è prevista la scelta del tasso (nel test si è ipotizzata la conferma del tasso fisso per tutti i quinquenni successivi). Segue Batticinque Salvatasso, un prestito che offre i primi cinque anni

di preammortamento a condizioni di favore e l'esercizio dell'opzione di scelta del tasso (fisso o variabile) ogni successivo quinquennio. Il terzo mutuo è l'Armonico, un tasso variabile a rata costante che può allungare la sua durata fino a cinque anni oltre quella nominale in caso di aumento dei tassi.

L'ultimo preso in considerazione è il mutuo Tasso Variabile Rinegoziabile, un prodotto indicizzato per i primi cinque anni,

dopo i quali, sempre a cadenza quinquennale, si può esercitare l'opzione di scelta del tasso. Il test è stato sviluppato sulla durata di 20 anni e un ammontare di 100 mila euro.

DUELLO TRA MUTUI

I risultati. Constatata l'assenza di un mutuo con tasso fisso per tutta la durata del finanziamento, per la misurazione dell'efficienza dei mutui, in questo test, è stato utilizzato l'Item 2, un indice di efficienza che li con-

fronta con un mutuo benchmark avente montante e deviazione standard pari al montante medio più basso e alla deviazione standard minore tra quelli dei mutui testati.

La rata iniziale del mutuo Batticinque è la più favorevole ma, attenzione, perché si tratta di soli interessi, visto che l'ammortamento del capitale comincia a partire dal 61° mese (inizio del sesto anno).

Tra gli altri mutui la sorpresa viene dal Tasso Fisso Rinego-

ziabile: le attuali condizioni di mercato lo portano infatti ad avere una rata iniziale più bassa di quella del Tasso Variabile e dell'Armonico.

Ma che cosa succederebbe se i tassi nei prossimi anni dovessero invece scendere? Osservando i risultati ottenuti nello scenario di discesa dei tassi si riscontra un'altra sorpresa: il mutuo Batticinque, a dispetto del fatto che il preammortamento iniziale normalmente penalizzi il costo complessivo, si rivela ancora più economico del Tasso Variabile, e anche meno rischioso. In questo scenario, invece, il Tasso Fisso, pur avendo aggiornato i tassi a ogni scadenza quinquennale, risulta il più costoso di tutti, anche se con un rischio contenuto. La sua efficienza,

in collaborazione con



PROG&TICA

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 3m/360	4,735	2,930	2,059	5,226	2,664	7,571	4,147
• IRS 5				4,55			

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI PROPOSTI DA POPOLARE DI MILANO

MUTUO DURATA 20 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Tasso Fisso Rinegoziabile	tasso misto	IRS 5 +1,50%	719	682	66	163.799	11.574	240	0	0,93	
Batticinque Salvatasso	tasso misto	Euribor 3m/360 +1,00%	679	633	75	152.022	12.537	240	0	0,92	
Mutuo Armonico	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 +1,75%	745	745	0	162.262	34.639	214	35	0,31	
Tasso Variabile Rinegoziabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 +1,50%	730	661	101	158.740	18.391	240	0	0,60	

	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 Rinegoziabile	731	101	175.346	19.694	240	0	0,51	603	151	192.707	26.743	240	0	0,34
Batticinque Salvatasso	717	112	172.001	19.835	240	0	0,52	601	188	192.149	31.145	240	0	0,29
Mutuo Armonico	745	0	222.039	107.695	251	41	0,07	745	0	459.970	771.066	273	37	0,00
Tasso Variabile Rinegoziabile	764	136	183.293	26.224	240	0	0,37	661	210	206.648	38.681	240	0	0,22

* Rispetto al mutuo benchmark con Montante medio max e Di montante min.

unitamente a quella del Batticinque, è però la migliore. Nello scenario di crescita dei tassi il Batticinque è l'unico che riesce a combattere con il Tasso Fisso: costa un po' meno, ha un rischio simile e pari efficienza. In questo scenario le prestazioni del Tasso Variabile e dell'Armonico si allontanano rispetto ai primi due.

Le posizioni s'invertono nello scenario di crescita elevata dei tassi; il Tasso Fisso rinegoziabile in questa situazione presenta una componente di rischio ma,

a parità di costo, risulta più efficiente del Batticinque.

Le conclusioni. A che considerazioni possono condurre questi risultati?

Il mutuo Tasso Fisso Rinegoziabile, nella versione testata (con la conferma dei nuovi tassi fissi ogni cinque anni), riesce a essere abbastanza competitivo anche con scenari di discesa dei tassi. Naturalmente il suo costo è un po' più alto di quello delle altre soluzioni, ma la sua rischiosità è contenuta e

l'efficienza sempre buona. Con il peggioramento degli scenari queste caratteristiche emergono sempre di più. Il mutuo Batticinque Salvatasso, a dispetto di quanto si poteva prevedere, si è dimostrato molto efficiente: le condizioni di favore a cui è offerto lo favoriscono permettendo di risultare molto interessanti nello scenario più favorevole, ma di rimanere competitivo (per costo ed efficienza) con il Tasso Fisso anche negli scenari più negativi testati. Il mutuo Armonico, forse a cau-

sa dello spread più alto, risulta un po' penalizzato rispetto agli altri anche nello scenario più favorevole, ma questo è il prezzo per chi desidera avere una rata immobile nel tempo qualsiasi cosa capiti.

Il mutuo a Tasso Variabile Rinegoziabile (nel quale è stata sempre ipotizzata la conferma del tasso variabile) è stato messo in secondo piano dalle prestazioni del Batticinque, pur presentando comportamenti assolutamente coerenti con il tipo di prodotto.