

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DEL BANCO DI SARDEGNA

MUTUO DURATA ANNI 20	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo Tasso Fisso	tasso fisso	5,88%	710	710	0	170.286	0	240	0	=	
Mutuo Blindato*	tasso variabile con Cap	Euribor 6m/365 +1,40%	729	649	68	155.753	12.099	240	0	1,20	
Mutuo Aperto**	tasso misto	Euribor 6m/365 +1,10%	675	637	89	152.873	15.824	240	0	1,10	
Mutuo Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 6m/365 +1,10%	712	644	102	154.445	18.492	240	0	0,86	

MUTUO DURATA ANNI 20	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	710	0	170.286	0	240	0	=	710	0	170.286	0	240	0	=
Mutuo Blindato*	713	62	171.214	12.247	240	0	neg	741	51	177.804	9.946	240	0	neg.
Mutuo Aperto**	734	130	176.175	24.019	240	0	neg	827	208	198.375	36.626	240	0	neg.
Mutuo Tasso Variabile	746	137	179.076	26.413	240	0	neg	844	211	202.576	39.270	240	0	neg.

* tasso minimo 2,90 %, tasso massimo 7,255 % ** primi 3 anni a tasso fisso 5,27 %

Tre anni di garanzia

Si chiama Aperto e vince in qualunque scenario dei saggi di interesse. Grazie al tasso fisso iniziale molto conveniente

in collaborazione con



Una gamma non vasta di mutui casa, ma in grado di intercettare gran parte delle esigenze quella del Banco di Sardegna (gruppo Banca popolare dell'Emilia Romagna), istituto fortemente localizzato nella regione d'origine. I mutui, quattro in tutto, hanno una struttura semplice, di facile comprensione, con durate massime di 20 o 30 anni e condizioni interessanti.

I mutui oggetto del confronto.

Sulla durata di 20 anni, sono stati sottoposti al test tutti i mutui dell'istituto. Il primo è Tasso Fisso, un mutuo classico. Segue il Mutuo Blindato, un prestito a tasso variabile al quale, per aumentare la stabilità della rata, sono applicati un tasso minimo (floor) al di sotto del quale il tasso del mutuo non potrà mai scendere e un tasso massimo (cap) che verrà applicato tutte le volte che i tassi calcolati come da contratto lo supereranno. Per queste garanzie costa un po' di più degli altri tre in termini di spread applicato al tasso di riferimento.

Il terzo è Mutuo Aperto, un finanziamento a tasso misto che dopo i primi tre anni a tasso fisso (agevolato) permette la scelta tra fisso e variabile (nel test si è ipotizzato di scegliere il variabile). L'ultimo è il Mutuo Tasso Variabile, un altro prodotto tradizionale.

I risultati. Osservando la rata iniziale dei quattro prodotti si nota che, grazie al tasso d'ingresso favorevole, Mutuo Aperto consente di risparmiare tra il 5 e l'8% rispetto agli altri mutui. L'altro elemento degno di nota è costituito dal Tasso Fisso che risulta più conveniente del Tasso Variabile e del Blindato.

Ma nello scenario di discesa dei tassi, il quadro varia decisamente. Mutuo Aperto continua a essere il più conveniente seguito dal Tasso Variabile, dal Blindato e, a grande distanza, dal Tasso Fisso. Escludendo quest'ultimo, il mutuo meno rischioso risulta il Blindato che, inoltre, ottiene lo scettro del mutuo più efficiente. Mutuo Aper-

to, invece, in entrambi gli scenari finora considerati risulta competitivo con il migliore.

Le differenze tra i vari prodotti, invece, si acuiscono nell'ipotesi di crescita elevata dei tassi. In questo caso il più vantaggioso è il Mutuo Tasso Fisso come sempre accade nelle attuali condizioni di mercato (fino a un paio d'anni fa, quando i tassi ufficiali erano ai minimi assoluti, il tasso fisso risultava molto più costoso del variabile mentre ora i due valori sono allineati), con costi e rischi inferiori ai quelli dei competitor. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, comunque, Mutuo Blindato riesce a rimanergli abbastanza vicino in termini di costo, ma evidenziando comunque delle oscillazioni di rata e di montante che, anche se simili a quelle manifestate nello scenario migliore, lo rendono meno sicuro del Tasso Fisso che per definizione non è soggetto a oscillazioni.

Le conclusioni. La scelta del mutuo più indicato per il sottoscrittore dipende essenzialmente dai suoi timori per il futuro e dalla capacità di affrontare eventuali oscillazioni della rata. Il Mutuo Tasso Fisso è ovviamente il migliore per affrontare un'eventuale crescita dei tassi, specie se elevata perché garantisce l'assoluta stabilità della rata qualunque cosa accada. Il Mutuo Blindato invece risulta il più efficiente nello scenario di discesa dei tassi, e riesce comunque a contenere le perdite in quello di crescita moderata.

Il mutuo Aperto risulta il più interessante nello scenario di discesa dei tassi, a fronte di rischi nel complesso limitati. Per finire, il Mutuo Tasso Variabile è un po' penalizzato dal Mutuo Aperto che, grazie al tasso fisso iniziale agevolato, riesce sempre a superarlo sia sul piano economico sia su quello dell'efficienza.

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 6m/360	4,825	2,986	2,098	5,325	2,715	7,715	4,226