

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## IL TEST SUI PRODOTTI DELLA BANCA POPOLARE DI VICENZA

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.	
Tasso Fisso e rata costante	tasso fisso	IRS 20 +2,00%	768	768	0	184.347	0	240	0	=
Tasso Mixed**	tasso misto	Euribor 3m/365 +2,00%	749	695	83	166.784	13.585	240	0	1,29
Tasso Variabile Rata Fissa e Durata Variabile***	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/365 +2,00%	767	767	0	166.857	37.858	214	36	0,46
Tasso Variabile e rata costante	tasso variabile	Euribor 3m/365 +2,00%	767	694	107	166.565	19.324	240	0	0,92

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.			
Tasso Fisso e rata costante	768	0	184.347	0	240	=	768	0	184.347	0	240	=		
Tasso Mixed**	786	121	188.572	21.484	240	neg	877	203	210.514	33.584	240	0	neg	
T. Variabile Rata Fissa e Durata Var.***	767	0	253.242	121.816	251	42	neg	767	0	510.274	919.566	273	38	neg
Tasso Variabile e rata costante	802	143	192.517	27.582	240	0	neg	905	221	217.216	40.846	240	0	neg

\* rispetto al Mutuo Tasso Fisso e Rata costante \*\* Primi 5 anni a tasso fisso IRS 5 +2,00% \*\*\* Durata massima 30 anni

## Misto per tutte le stagioni

In un mercato incerto e in ottica di lungo termine i prestiti a tasso combinato sono vincenti: prima il tasso fisso per superare la crisi. Poi il variabile per risparmiare

Presente in solo sette regioni del Nord Italia, Banca popolare di Vicenza offre un ventaglio di mutui casa composto da una decina di soluzioni. Ma che all'occorrenza possono finanziare fino al 100% del valore dell'immobile e disporre di piani di restituzione dilazionabili fino a 30 anni. Tra le soluzioni proposte dall'istituto vicentino ne sono state selezionate quattro, tutte della famiglia Mutuo facile e in grado proporre diverse combinazioni del rapporto tra costo e sicurezza.

Il primo è il Tasso fisso e rata costante, un prodotto tradizionale. Segue Tasso mixed, un mutuo a tasso misto proposto in quattro versioni, con periodi iniziali che possono essere di 6, 12, 24 e 60 mesi a tasso fisso seguiti dal tasso variabile (la soluzione testa-

## DUELLO TRA MUTUI

ta è quella con il periodo a tasso fisso più lungo). Il terzo mutuo testato è il Tasso variabile rata fissa e durata variabile, un tasso variabile a rata costante che in caso di forti aumenti di tasso può allungare il piano d'ammortamento fino a 30 anni (nel test si è ipotizzata una durata extra di 60 mesi). L'ultimo scelto è il Tasso variabile e rata costante, un classico mutuo indicizzato. Tutti i prodotti testati presentano spread un po' alti rispetto al tasso di riferimento (la

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	DISCESA						
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 3m/365	4,859	3,001	2,109	5,353	2,729	7,755	4,248
• IRS 5				4,550			
• IRS 20				4,880			

media oggi è intorno all'1-1,3%), che però è sicuramente trattabile. Il test è stato effettuato sulla durata di 20 anni e ipotizzando un finanziamento da 100 mila euro. Il basso tasso Irs 5 anni fa sì che ad avere la rata iniziale più bassa (e costante per 5 anni) sia il mutuo Tasso mixed, mentre gli altri prodotti sono in sostanziale parità. Nello scenario di discesa dei tassi, i mutui Tasso mixed e Tasso variabile presentano costi equivalenti, ma il primo è caratterizzato da un rischio più basso del 22% circa e

da migliore efficienza. In questo scenario il mutuo Rata costante ottiene un montante medio pari ai migliori due: la sua rata è più alta ma la durata media risulta più bassa di quella nominale. Il Tasso fisso, anche se caratterizzato dall'assenza di rischio, presenta un evidente maggiore costo. Proprio quest'ultimo però risulta vincente nell'ipotesi di crescita moderata ed elevata dei tassi, grazie anche ai bassi tassi Irs odierni. Tutti gli altri mutui indicizzati sono caratterizzati da un lem negativo, e

in collaborazione con



quindi non risultano competitivi. In definitiva nelle condizioni testate il mutuo Tasso fisso e rata costante vince in tutti gli scenari di crescita dei tassi dove ottiene i risultati più interessanti. Nell'ipotesi di riduzione del costo del denaro invece il suo maggiore costo (oltre il 10%) è quanto bisogna pagare per la sicurezza che offre. Il mutuo Tasso mixed nello scenario di calo dei tassi si rivela competitivo: il costo è allineato a quello dei migliori, il rischio è contenuto e l'efficienza risulta la migliore del gruppo. Il mutuo Rata fissa e durata variabile ha in caso di discesa dei tassi un costo in linea con i migliori, ma mostra più sensibilità alle variazioni di tasso e, per questo motivo, una bassa efficienza. Il mutuo Tasso variabile e rata costante risulta penalizzato dalla presenza del Tasso mixed che lo supera grazie a un rischio più contenuto. (riproduzione riservata)