

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

| MUTUO DURATA ANNI 25 | Tipologia tasso | Parametro Indicizzazione | Rata iniziale | DISCESA | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|---------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|--------|--|
| | | | | Rate | | Montanti | | Durate | | Le.m.* | |
| | | | | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | | |
| Mutuo a Tasso Fisso** | tasso fisso | IRS 20 + 1,40 % | 652 | 643 | 17 | 193.025 | 415 | 300 | 0 | 0,00 | |
| Mutuo a Tasso Indicizzato TM*** | tasso variabile con Cap | Euribor 6m/365 + 2,15 % | 703 | 623 | 59 | 186.907 | 11.636 | 300 | 0 | 0,53 | |
| Mutuo a Tasso Misto**** | tasso misto | Euribor 6m/365 + 1,65 % | 636 | 592 | 54 | 177.725 | 10.911 | 300 | 0 | 1,40 | |
| Mutuo a Tasso Indicizzato | tasso variabile | Euribor 6m/365 + 1,40 % | 656 | 583 | 59 | 174.845 | 11.872 | 300 | 0 | 1,53 | |

| MUTUO DURATA ANNI 25 | CRESCITA MODERATA | | | | | | CRESCITA ELEVATA | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|------------------|-------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|--------|
| | Rate | | Montanti | | Durate | | Le.m.* | Rate | | Montanti | | Durate | | Le.m.* |
| | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | |
| Mutuo a Tasso Fisso** | 648 | 70 | 194.369 | 763 | 300 | 0 | 6,07 | 656 | 15 | 196.923 | 1.439 | 300 | 0 | 12,03 |
| Mutuo a Tasso Indicizzato TM*** | 664 | 59 | 199.122 | 13.971 | 300 | 0 | 0,00 | 714 | 63 | 214.215 | 13.403 | 300 | 0 | 0,00 |
| Mutuo a Tasso Misto**** | 639 | 70 | 191.603 | 17.299 | 300 | 0 | 0,43 | 714 | 109 | 214.225 | 25.861 | 300 | 0 | 0,00 |
| Mutuo a Tasso Indicizzato | 629 | 73 | 188.850 | 16.250 | 300 | 0 | 0,56 | 708 | 109 | 212.264 | 27.040 | 300 | 0 | 0,07 |

* Ripetto al Mutuo Fisso Web. ** Dal 21° anno, passaggio a TV+ in ogni caso. *** Prima 20 anni tasso massimo 8,00%. **** Prima 3 anni tasso fisso IRS 3 + 1,85%.

La riscossa del variabile

Nonostante le attuali tensioni sul parametro Euribor, il prodotto indicizzato risulta tra i più convenienti in tutti gli scenari. Grazie a uno spread più basso

Pur essendo molto radicata nell'Alto Adige, suo territorio elettivo, e nei territori confinanti, la Cassa di Risparmio di Bolzano propone finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione in grado di competere con banche più grandi e diffuse.

Infatti, per la propria clientela ha messo a punto cinque diversi mutui, che possono essere erogati con durate fino a 30 anni e, se necessario, prevedono un periodo di preammortamento iniziale che può arrivare a 36 mesi.

Il test di questa settimana prenderà in considerazione quattro di queste soluzioni, in grado di rappresentare diverse modalità e diversi livelli di protezione dalle fluttuazioni dei tassi. Per essere coerenti con quanto richiesto dal mercato, la durata simulata dal test sarà di 25 anni.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Il primo mutuo selezionato è il mutuo a tasso fisso nel quale, dopo i primi 20 anni, è prevista la rinegoziazione del tasso, con un nuovo tasso fisso o col passaggio a tasso variabile (soluzione scelta per il test); il secondo è il mutuo a tasso indicizzato con tetto massimo, un mutuo a tasso variabile con la protezione determinata dalla presenza di un tasso massimo Cap per i primi 20 anni. Il terzo è il mutuo a tasso misto che, dopo i primi tre anni a tasso fisso, passa automaticamente a tasso variabile;

| Durata 25 anni | LE CONDIZIONI DELLA PROVA | | | | | | | |
|------------------|---------------------------|-------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| | DISCESA | | | CRESCITA MODERATA | | CRESCITA ELEVATA | | |
| | Tasso iniziale | Tasso medio | Deviaz. standard | Tasso medio | Deviaz. standard | Tasso medio | Deviaz. standard | |
| • Euribor 6m/365 | 4,791 | 3,081 | 1,269 | 4,094 | 1,377 | 5,762 | 1,956 | |
| • IRS 3 | | | | 4,210 | | | | |

le; il quarto ed ultimo è il mutuo a tasso variabile, una soluzione di finanziamento pura. Poiché le condizioni economiche di questi mutui sono definite di volta in volta dalla banca, per il test abbiamo utilizzato delle condizioni di medie di mercato che ci permettono di confrontare tra loro e in modo omogeneo le prestazioni di questi finanziamenti.

I risultati. Osservando gli importi delle rate iniziali, il mutuo che appare come più economico è il tasso misto, che garantisce un risparmio di 16 euro sul tasso fisso, 20 euro sul tasso indicizzato e ben 67 euro rispetto all'indicizzato con Cap.

Ma se il mercato, terminata questa fase di turbolenza, cominciasse a ritornare verso condizioni più favorevoli? In questo caso il mutuo più economico risulterebbe l'indicizzato, seguito dal misto (+9 euro al mese) e dall'indicizzato con tetto massimo (+40 euro), tutti mutui caratterizzati da rischiosità (Ds di rate e montanti) simili tra loro; tasso indicizzato e tasso misto sono però favoriti dalla miglior efficienza in questa condizione.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, il mutuo tasso

indicizzato si conferma come il più economico, ma il tasso fisso, grazie al suo rischio limitatissimo, ottiene un valore di efficienza molto alto.

Nello scenario peggiore tra quelli testati è il mutuo tasso fisso a risultare il più performante in assoluto, con costo e rischiosità decisamente inferiori e un'efficienza molto alta rispetto a quanto ottenuto dai suoi concorrenti.

Le conclusioni. Ricordando che quanto rilevato si riferisce esclusi-

sivamente alle condizioni testate e non può quindi essere utilizzato quale giudizio generale sui comportamenti dei mutui, possiamo però trarre le seguenti considerazioni.

Il mutuo a tasso fisso, si mette in evidenza nello scenario di crescita moderata dei tassi, per la sua alta efficienza (grazie alla bassa rischiosità e al costo non molto più alto rispetto a quello del mutuo a tasso variabile); nello scenario più negativo risulta poi incontrastato vincitore.

Il mutuo a tasso indicizzato con tetto massimo, non risulta indicato a scenari di discesa dei tassi, mentre riesce a contenere i rischi con tassi in crescita (e migliora col peggiorare delle condizioni), il suo costo non è mai competitivo, e ciò penalizza anche la sua efficienza.

Il mutuo a tasso misto si posiziona sempre molto vicino al tasso indicizzato, ma il suo rischio (un po' più basso) non è però sufficiente a fargli migliorare l'efficienza di quest'ultimo.

Il mutuo a tasso indicizzato, invece, ottiene buoni risultati sia sul piano dei costi negli scenari di crescita moderata ed elevata dei tassi, caratterizzato da una buona efficienza nello scenario più positivo, è superato da tutti i punti di vista in quello più negativo dal mutuo a tasso fisso.

