IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA AGRICOLA MANTOVANA

	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA						
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
BAM Fix	tasso fisso	IRS 20 + 1,60 %	752	752	0	180.495	0	240	0	=
BAM Fai da Te**	tasso fisso	IRS 15 + 1,65 %	502	783	0	187.990	0	240	0	=
BAM Duo***	tasso misto	Euribor 1m/360 + 1,60 %	715	661	50	158.757	8.533	240	0	2,55
BAM Vario	tasso variabile	Euribor 1m/360 + 1,60 %	720	661	52	158.608	9.156	240	0	2,39

	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.	
BAM Fix	752	0	180.495	0	240	0	=	752	0	180.495	0	240	0	=
BAM Fai da Te**	783	0	187.990	0	240	0	=	783	0	187.990	0	240	0	=
BAM Duo***	700	59	167.997	12.040	240	0	1,04	746	72	179.104	14.263	240	0	0,10
BAM Vario	701	61	168.138	12.655	240	0	0,98	748	74	179.536	14.894	240	0	0,06

* Rispetto al Mutuo BAM Fix ** Primi 5 anni preammortamento IRS 5 + 1,30 % *** Primi 2 anni tasso fisso IRS 2 + 1,00 %

Con un occhio a Trichet

In uno scenario di crescita moderata dei tassi di interesse le soluzioni miste o variabili battono il fisso, che invece è vincente in caso di stretta monetaria

PROGETICA

Banca Agricola Mantovana, sfruttando le sinergie offerte dall'appartenenza al **gruppo Monte Paschi di Siena**, dispone di un'ampia gamma di soluzioni di mutuo per la famiglia, in grado di coprire fino al 100% del valore dell'immobile e con durate del piano d'ammortamento che possono arrivare fino a 40 anni.

I mutui oggetto del confronto. All'interno di questa vasta scelta, per il test di questa settimana (della durata simulata di 20 anni) sono stati selezionati i seguenti quattro mutui: il mutuo Bam Fix, un tasso fisso classico; il Bam Fai da Te, un mutuo a tasso fisso o variabile (a scelta del cliente, noi abbiamo scelto il fisso) per il quale il risparmiatore ha la facoltà di scegliere un periodo di preammortamento iniziale (nel nostro test 5 anni, il massimo previsto sulla durata di 20 anni); il mutuo Bam Duo, un tasso misto che, dopo i primi due anni a tasso fisso, permette di scegliere, a ogni biennio, fra tasso fisso e variabile (quest'ultima è stata la nostra scelta); e il Bam Vario, un tasso variabile puro.

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 1m/360	4,464	2,981	1,174	3,901	1,230	5,037	1,462
IRS 2				4,98			
IRS 5				4,72			
IRS 15				4,96			
IRS 20				5,01			

I risultati. Tra i mutui confrontati, la rata iniziale più bassa è quella del Fai da Te, e non poteva essere diversamente visto che è composta da soli interessi; in seconda posizione quella del mutuo Duo (indicizzata all'Irs 2 anni) e, a breve distanza, il Vario. Nello scenario di discesa dei tassi l'ordine cambia decisamente, i mutui Duo e Vario diventano i più interessanti, praticamente si equivalgono per costo, rischiosità ed efficienza; li segue il Fix (che però presenta un costo superiore del 13,7%, costo che non sembra giustificare la maggiore sicurezza che offre). Il mutuo Fai da Te presenta un valore d'efficienza negativa (dovuto al lungo periodo di preammortamento), situazione che rimarrà (essendo il mutuo a tasso fisso) in tutti e tre gli scenari testati. Nello scenario di crescita moderata dei tassi la situazione si fa un po' più equilibrata, i mutui Duo e Vario continuano ad avere un valore di I.E.M. ancora interessante, anche se il loro vantaggio economico rispetto al Fix si dimezza. Il mutuo Fix si prende la rivincita nello scenario più negativo: in questa situazione Duo e Vario possono vantare un costo di pochissimo più basso, al punto da annullare, praticamente, l'indice d'efficienza.

Le conclusioni. I due mutui Bam Duo e Bam Vario ottengono dunque risultati molto simili: risultano ideali con scenario di discesa dei tassi e competitivi in quello di crescita moderata. Il mutuo Bam Fix risulta indicato con scenari di crescita elevata dei tassi, mentre il mutuo Bam Fai da Te (nella soluzione scelta per il test), risulta sempre penalizzato rispetto al Fix.

(riproduzione riservata)