

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI HYPO ALPE-ADRIA-BANK

Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
			Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
			Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Pit Stop Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 20 + 1,70 %	763	763	0	183.059	0	240	0	=
Pit Stop Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,70 %	754	696	58	164.741	9.660	240	0	1,90
Pit Stop Tasso Variabile Pream.**	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,70 %	554	706	91	169.515	10.237	240	0	1,32
Pit Stop Tasso Variabile RC***	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 + 1,70 %	754	754	0	160.897	15.657	213	21	1,42

Tipologia tasso	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.	
Pit Stop Tasso Fisso	763	0	183.059	0	240	0	=	763	0	183.059	0	240	0	=
Pit Stop Tasso Variabile	733	68	176.009	13.616	240	0	0,52	788	97	189.107	19.808	240	0	neg.
Pit Stop Tasso Variabile Pream.**	757	113	181.646	14.432	240	0	0,10	815	147	195.703	21.096	240	0	neg.
Pit Stop Tasso Variabile RC***	754	0	178.843	30.391	236	38	0,14	754	0	229.499	111.960	270	55	neg.

* Ripetto al mutuo Pit Stop Tasso Fisso ** Piani 3 anni di preammortamento *** Durata massima 30 anni

Vantaggio boomerang

Il prestito con preammortamento permette di tagliare la rata di oltre un quarto per i primi tre anni. Poi però si riprende tutto lo sconto, con interessi salati

Partita dal paese d'origine, l'Austria, il piano **Hypo Alpe-Adria Bank** è cresciuta in Italia e oggi opera nelle regioni del Nordest attraverso sportelli, promotori finanziari e agenzie leasing. Per quanto riguarda i mutui propone una gamma che include anche soluzioni poco diffuse come prestiti in valuta estera «multicurrency» destinati a clienti particolarmente evoluti. Nel test della settimana sono stati analizzati i mutui della famiglia Pit Stop, che permette di costruire e mantenere a cadenza annuale (cambiando tasso o piano d'ammortamento) il proprio mutuo.

I mutui oggetto del confronto. Si comincia con i mutui Pit Stop Tasso Fisso e Pit Stop Tasso Variabile, due soluzioni tradizionali. Si prosegue con il mutuo Pit Stop Tasso Variabile con preammortamento di tre anni (una delle personalizzazioni possibili) e, per ultimo, con il Mutuo Pit Stop a Tasso Variabile e Rata Costante che, in caso di aumento dei

Durata 20 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/360	4,947	3,303	1,301	4,323	1,363	5,583	1,620
● IRS 5				5,090			

tassi, può arrivare alla durata complessiva di 30 anni. Tutti i mutui elencati offrono le opzioni precedentemente indicate. Il test è stato sviluppato sulla durata di 15 anni, e prevedendo un Ltv (rapporto tra importo del mutuo e valore della casa) del 60%; sotto i valori medi degli ultimi anni, ma in linea con l'attuale trend di mercato, più cauto nel ricorso al credito.

I risultati. Grazie ai primi tre anni durante i quali si pagano solo gli interessi, la rata iniziale del mutuo Tasso Variabile con preammortamento risulta la più accessibile (è più bassa del 26-27% rispetto a quella degli altri mutui). Le rate degli altri tre mutui sono invece molto

simili tra loro, con un piccolo vantaggio per quelli indicizzati. Come sempre, però, le vere differenze si notano quando i mutui si provano sul campo. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, per esempio, la rata media più bassa è quella del Tasso Variabile, ma il montante più interessante è quello del mutuo Rata Costante, che, grazie all'accorciamento della durata dovuto alla discesa dei tassi, promette un risparmio medio di circa 3.800 euro. Il Rata Costante rimane tuttavia molto sensibile alle variazioni dei tassi di mercato ed è superato, in efficienza, dal Tasso Variabile. In questo scenario il costo del Tasso Fisso non ne giustifica la sottoscrizione, mentre il costo del preammortamento sul mutuo Tasso

Variabile è di oltre 4.700 euro. Nello scenario di crescita moderata dei tassi la classifica cambia: il Tasso Variabile resta il meno costoso (sia come rata sia come montante medi), ma il vantaggio rispetto al Tasso Fisso si riduce molto. Il Rata Costante, invece, pur se caratterizzato da una rata sempre stabile e più bassa di quella del Tasso Fisso, evidenzia una rischiosità ancora più alta, che genera un forte abbassamento dell'Indice di efficienza. Nello scenario di mercato più negativo è il mutuo a Tasso Fisso che eccelle: ha il costo più basso e non presenta rischi, mentre i rivali hanno tutti lem negativo.

Le conclusioni. Riepilogando, il mutuo Pit Stop a Tasso Fisso



PROGÉTICA

è sicuramente indicato in caso di crescita elevata dei tassi e merita un'attenta valutazione anche in condizioni di crescita moderata.

Il Pit Stop a Tasso Variabile nell'ipotesi di tassi in discesa presenta la rata media più conveniente ma viene battuto per costo totale; nello scenario di crescita moderata diventa il più economico, ma il vantaggio verso il Tasso Fisso si riduce di molto. Comunque, tra i mutui indicizzati, la sua efficienza è sempre la più alta. Il mutuo con preammortamento non può, naturalmente, competere con gli altri: il costo complessivo determinato dalla forte agevolazione iniziale ammonta da 4.700 a 6.600 euro in funzione dello scenario di mercato. Il suo uso va quindi valutato attentamente. Il mutuo con Rata Costante, infine, funziona bene nello scenario di discesa dei tassi (a condizione di accettarne la maggiore sensibilità alle variazioni di tasso), ma perde terreno negli altri scenari.