

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI DI EMILBANCA

Durata 15 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Progetto Casa Fix	tasso fisso	IRS 15 + 1,50 %	869	869	0	156.503	0	180	0	=	
Progetto Casa Mix r 36**	tasso misto	IRS 15 + 1,60 %	875	841	-49	151.432	6.299	180	0	0,80	
Progetto Casa Mix s 12	tasso misto	IRS 15 + 1,60 %	875	851	116	153.246	6.530	180	0	0,50	
Progetto Casa Flex	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,50 %	880	833	56	149.871	7.807	180	0	0,85	

  

Durata 15 anni	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.	
Progetto Casa Fix	869	0	156.503	0	180	0	=	869	0	156.503	0	180	0	neg.
Progetto Casa Mix r 36**	869	50	156.385	7.139	180	0	0,02	911	65	163.959	9.100	180	0	neg.
Progetto Casa Mix s 12	880	121	158.449	7.431	180	0	neg.	924	133	166.370	9.445	180	0	neg.
Progetto Casa Flex	862	56	155.206	8.244	180	0	0,16	907	68	163.322	10.419	180	0	neg.

\* Rispetto al mutuo Progetto Casa Fix \*\* Rinegoziabile con Euribor 6m/360 + 1,70%

# Arriva la rata stop and go

In aumento i prodotti che offrono flessibilità di rimborso, fino alla possibilità non restituire il capitale per un anno. I costi? Da 2 a 3 mila euro in 15 anni

Dopo la rapida evoluzione del mercato dei mutui negli ultimi anni, leggi allungamento delle durate, calo degli spread, finanziamenti fino al 100% del valore della casa e svariate soluzioni tecniche, c'è ancora spazio per l'innovazione? Certamente, purché all'insegna della flessibilità, del servizio al cliente. Una strada spesso spianata dalle piccole banche, a caccia di nuove nicchie di mercato. È il caso per esempio di Emilbanca, istituto di credito cooperativo operante nelle province di Bologna e Modena, con la famiglia di mutui Progetto Casa.

## I mutui oggetto del confronto.

La linea è infatti composta da tre soluzioni, due tradizionali (Progetto Casa Fix e Progetto Casa Mix) e un'alternativa (Progetto Casa Flex), tradizionali mutui rispettivamente a tasso fisso e variabile) più una caratterizzata da una forte flessibilità, Progetto Casa Mix. Questo mutuo, che può iniziare sia a tasso fisso

## DUELLO TRA MUTUI

che variabile, consente di cambiare il tipo di tasso, di prolungare la durata di cinque anni (fino a un massimo di 30 anni) o di sospendere il rimborso della quota capitale delle rate del mutuo (pagando solo la quota interessi) fino a un massimo di 12 mesi e per ben tre volte nella vita del mutuo. Nel test della settimana, effettuato su una durata di 15 anni, quest'ultimo mutuo è stato testato in due diverse versioni, la prima prevedendo i primi tre anni a tasso fisso e poi il passaggio al variabile, la seconda applicando come ulteriore opzione il pagamento della sola quota interessi dal 37° al 48° mese.

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 15 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/360	5,156	3,828	1,300	4,623	1,219	5,854	1,495
● IRS 15				4,970			

che variabile, consente di cambiare il tipo di tasso, di prolungare la durata di cinque anni (fino a un massimo di 30 anni) o di sospendere il rimborso della quota capitale delle rate del mutuo (pagando solo la quota interessi) fino a un massimo di 12 mesi e per ben tre volte nella vita del mutuo.

Nel test della settimana, effettuato su una durata di 15 anni, quest'ultimo mutuo è stato testato in due diverse versioni, la prima prevedendo i primi tre anni a tasso fisso e poi il passaggio al variabile, la seconda applicando come ulteriore opzione il pagamento della sola quota interessi dal 37° al 48° mese.

**I risultati.** Il tasso Irs 15 anni, più basso dell'Euribor 3 mesi, condiziona le rate iniziali dei mutui, così che il più economico è il Casa Fix, seguito dal Casa Mix, per finire con il Casa Flex.

Al contrario, nello scenario con tassi in discesa è il mutuo Casa Flex a ottenere la palma del mutuo più economico ed efficiente, seguito a breve distanza dal Casa Mix con sola rinegoziazione del tasso (dove la scelta di sospendere il pagamento delle quote capitale per 12 mesi produce un incremento del montante di circa 1.800 euro), mentre la sicurezza del Casa Fix comporta costi ancora più alti di oltre il 4% rispetto al tasso variabile.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, è ancora il Casa Flex a risultare il più economico, ma l'esiguo risparmio, rispetto al Casa Fix, probabilmente non ne giustifica la sottoscrizione. Il Casa Mix mantiene un'efficienza leggermente positiva con la sola rinegoziazione del tasso (il costo per la sospensione del pagamento del capitale risulta, questa volta, di poco superiore a 2 mila euro). Nello scenario di crescita elevata dei tassi il mutuo Casa Mix sbarraglia la concorrenza sotto tutti i punti di vista.

**Le conclusioni.** Fermo restando che i risultati ottenuti valgono



PROGETICA

solo nelle condizioni testate, il mutuo Progetto Casa Fix si rivela già competitivo con scenari di crescita moderata dei tassi per diventare il migliore in quello di crescita elevata. In caso di discesa dei tassi, invece, il mutuatario deve verificare qual è il prezzo che è disposto a pagare per la sicurezza che offre.

Il mutuo Progetto Casa Flex è competitivo solo nello scenario di discesa dei tassi.

Un discorso diverso merita il Progetto Casa Mix: la sua scelta è sicuramente motivata dalla flessibilità di gestione che offre che, in alcuni casi (come il cambio del tasso che abbiamo simulato) può comportare prestazioni interessanti (rispetto al Casa Flex ha sempre prodotto un leggero incremento di sicurezza a fronte di un limitato costo) ma, soprattutto, con le sue opzioni permette la gestione di eventuali momenti economicamente difficili durante la vita del mutuo (con un onere, come abbiamo verificato nel test, che può essere sopportabile).