

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA VALSABBINA

Durata 20 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Classico TF	tasso fisso	IRS 20 + 0,95 %	701	701	0	168.226	0	240	0	=	
Allegro**	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,00 %	497	662	3.202	158.763	8.657	240	0	1,09	
Classico TV	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,00 %	714	649	56	155.696	9.408	240	0	1,33	

Durata 20 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.	
Classico TF	701	0	168.226	0	240	0	=	701	0	168.226	0	240	0	=
Allegro**	706	3.203	169.442	11.767	240	0	neg.	755	3.206	181.100	16.266	240	0	neg.
Classico TV	694	66	166.612	13.272	240	0	0,12	747	95	179.338	19.327	240	0	neg.

* Ripetto Mutuo Classico TF. ** Rimborso flessibile del capitale

Flessibilità onerosa

Spread basso ma costi elevati per il prestito con rata libera
A meno di non accelerare sul piano di rimborso del capitale



L' aumento dei tassi di mercato degli ultimi due anni ha creato non poche difficoltà a chi ha acceso un mutuo di recente. Chi ha scelto il tasso variabile, finanziando alte percentuali del valore dell'immobile, si è trovato a pagare rate insostenibili, chi invece aveva optato per mutui indicizzati ma a rata costante si è trovato davanti lo spettro di pesanti allungamenti del piano di rimborso rispetto a quello previsto. Di fronte a questi problemi la risposta di molte banche è stata spesso un po' drastica e generica: l'eliminazione dei mutui ritenuti problematici dal proprio portafoglio prodotti. Altre però, come la Banca Valsabbina, società cooperativa nata nel 1898, hanno mantenuto un'ampia scelta, tipo quella proposta attraverso la famiglia Concerto, composta di sette diverse soluzioni.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Tra le alternative disponibili, per il test della settimana ne sono state selezionate tre, due tradizionali e una dedicata a chi dispone di flussi di reddito alti ma irregolari (anche se, nel passato, molti operatori hanno proposto questo mutuo a tutti i clienti, senza distinzioni). Si tratta del mutuo Classico Tasso

Durata 20 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 3m/360	4,963	3,274	1,327	4,361	1,342	5,534	1,825	
● IRS 20								4,780

Fisso e del Classico Tasso Variabile, a cui si accompagna mutuo Allegro, un prodotto indicizzato con restituzione flessibile del capitale, con il vincolo di rimborsare il 25% del capitale ogni cinque anni, ipotesi adottata nel test. I mutui sono stati valutati sulla durata ventennale.

I risultati. Chi pone l'attenzione solo sull'importo iniziale della rata vedrà con particolare favore il mutuo Allegro, molto meno caro del Classico TF seguito a sua volta dal Classico TV, una situazione decisamente anomala, provocata dal mercato attuale che vede i tassi a lungo periodo più bassi di quelli a breve. L'ordine cambia sostanzialmente, però, nell'ipotesi di discesa dei tassi: il mutuo Classico TV in

questo caso risulta il più economico (rata e montante medio sono i più bassi) e con un rischio complessivamente contenuto. Anche il mutuo Allegro presenta dei risultati interessanti: il suo costo è un poco più alto del precedente, la deviazione standard di rata è più alta (quella presentata in tabella recepisce le quattro rate da 25 mila euro di restituzione del capitale, ma la componente interessi è caratterizzata da una Ds di 161), mentre il Classico TF, che non espone il mutuatario a rischi, costa l'8% in più. Situazione di equilibrio nello scenario di crescita moderata dei tassi: il più economico rimane il Classico TV, ma il suo vantaggio rispetto al Classico TF diventa veramente esiguo, mentre l'Allegro presenta già un Indice di efficienza negativo.

Per finire, nello scenario di crescita elevata dei tassi è il mutuo Classico TF a risultare in assoluto il migliore: costo più basso e nessun rischio provocato dalle modificazioni dei tassi, situazione che si presenta spesso ultimamente, sempre a causa della particolare condizione di mercato che stiamo attraversando.

Le conclusioni. Il mutuo Classico Tasso Fisso risulta idoneo ad affrontare non solo lo scenario di mercato con tassi in crescita, ma è anche competitivo in quello di crescita moderata (che in realtà, però, ipotizza un calo nel lungo periodo, come si può notare dal tasso medio riportato in tabella). Il mutuo Allegro, quando utilizzato al limite del concesso (prevedendo la restituzione del capitale solo alle

scadenze limite richieste), risulta competitivo solo nello scenario di discesa dei tassi, molto meno negli altri due: la sua efficienza è negativa già con crescita moderata dei tassi.

Il mutuo Classico Tasso Variabile ha prestazioni interessanti nello scenario di discesa dei tassi (risulta il più economico e presenta rischi contenuti e buon livello d'efficienza), ma mostra i suoi limiti già nello scenario intermedio e perde il confronto con il tasso fisso in quello più negativo.

In realtà, non potendo prevedere gli accadimenti futuri, per fare la scelta più opportuna occorre considerare anche altre variabili: per prima cosa la propria propensione al rischio, per esempio, che può assegnare un peso differente alle componenti costo e rischio dei mutui. Così come per valutare correttamente il mutuo Allegro sarà importante considerare il reale piano di restituzione del capitale che si conta realisticamente di effettuare, in quanto le prestazioni di questo mutuo sono molto condizionate da questo aspetto.