

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DELLA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Durata 15 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Casanova Opzione**	tasso misto	Euribor 6m/360 + 1,75 %	863	845	49	152.148	8.596	180	0	1,38	
Casanova Personalizzato	flessibile	Euribor 6m/360 + 1,75 %	594	939	4.585	169.064	9.407	180	0	0,87	
Casanova Rata Decrescente***	rata decrescente	Euribor 6m/360 + 1,75 %	1149	817	183	142.149	8.313	180	0	1,49	
Casanova Rata Variabile	tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,75 %	906	856	59	154.060	8.268	180	0	1,09	

Durata 15 anni	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
	Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*	Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Casanova Opzione**	674	52	157.342	7.483	180	0	0,97	918	71	165.295	9.551	180	0	0,93
Casanova Personalizzato	983	4.587	176.954	9.916	180	0	0,65	1.049	4.591	188.807	12.391	180	0	0,63
Casanova Rata Decrescente***	840	182	151.289	6.445	180	0	1,17	674	182	157.300	7.814	180	0	1,20
Casanova Rata Variabile	887	59	159.729	8.741	180	0	0,82	935	73	168.363	11.062	180	0	0,79

* Rispetto al mutuo benchmark con Montanti medio max e DS montante min. ** Primi 3 anni tasso fisso IRS 3 anni + 1,75%. *** Rate con quota capitale costante

I vantaggi della maxi-rata

Un costo mensile molto alto nel primo periodo, che però poi va via via a calare. Lo propone il prestito con rimborso decrescente, il più conveniente a scadenza

Sempre più vasta la scelta di mutui sul mercato. Eppure l'offerta delle banche si limita quasi sempre alle due formule base, il tasso fisso e il tasso variabile, trascurando tutte le altre. Colpa forse della difficoltà di comprendere le prestazioni dei prodotti alternativi, in genere più complessi, che vengono così relegati a semplici pacchetti commerciali. Di fronte a questa situazione, purtroppo, molte banche si sono appiattite nell'offerta proponendo solo i due mutui più classici, al massimo accompagnati da un paio di alternative. Non così la **Cassa di risparmio di Asti**, forte di un'ampia gamma di mutui, tra cui anche quelli a rata decrescente, a rata costante, con cap, sette in tutto, che vanno a comporre la famiglia Casanova.

I mutui oggetto del confronto.

Per il test sono stati selezionati i mutui Opzione, che prevede, a scadenza triennale, la possibilità di scegliere tra tasso fisso e variabile (nel test si sono ipotizzati i primi tre anni a tasso fisso, poi sempre il variabile), seguito da Personalizzato, nel quale la rata mensile è composta solo da interessi, mentre il capitale può essere restituito con flessibilità all'interno di alcuni vincoli previsti da contratto. Il terzo è Rata Decrescente, un prodotto indicizzato la cui rata prevede una quota capitale sempre costante fino a scadenza (nel tradizionale piano alla francese questa quota aumenta con il passare del tempo). L'ultimo è Rata Variabile, un classico mutuo a tasso variabile. Il test è stato effettuato sulla durata di 15 anni. Per Personalizzato la restituzione del capitale è stata prevista al 60° mese (15%), al 120° mese (40%) con saldo alla fine (180° mese).

I risultati. Come logico, il mutuo Personalizzato ha la rata iniziale più bassa in quanto composta solo da interessi, mentre la più alta

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 6m/360	5,377	3,992	1,356	4,821	1,271	6,105	1,559
• IRS 3				4,610			

(556 euro in più) è quella del Rata Decrescente. Tra gli altri due mutui, più tradizionali, l'Opzione è

avvantaggiato rispetto al Rata Variabile (43 euro di differenza, pari al 4,7% circa).

Nello scenario di discesa dei tassi le differenze tra i mutui si riducono e la classifica cambia decisamente:



PROGÉTICA

la rata media più bassa è quella del Decrescente (che presenta anche la deviazione standard di montante più bassa, a conferma della bassa sensibilità alle variazioni di tasso), seguito da Opzione (+28 euro), Rata Variabile (+39 euro) e Personalizzato. In questa condizione il mutuo più efficiente risulta il Rata Decrescente seguito dall'Opzione.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi le posizioni rimangono sostanzialmente le stesse, con il Rata Decrescente che prende un po' di vantaggio sugli altri. Da rilevare che la rata dell'Opzione si avvicina a quella del Rata Variabile, che, comunque, rimane più costoso e rischioso del precedente. Il mutuo Rata Decrescente si conferma ancora come il più efficiente, seguito dall'Opzione e dal Rata Variabile. E la situazione non cambia nello scenario di crescita elevata dei tassi.

Le conclusioni. Se non fosse per le prime rate molto salate, il mutuo Rata Decrescente vincerebbe in qualsiasi condizione; infatti, la restituzione del capitale in quote costanti, oltre a ridurre nel tempo l'importo della rata, tende ad anticipare (rispetto a un normale piano alla francese) la restituzione del capitale e a ridurre la sensibilità alle variazioni di tasso. Il mutuo Opzione, grazie alle particolari condizioni dei tassi, riesce a prevalere sul Rata Variabile potendo contare, per i primi 36 mesi, su rate costanti e più contenute in caso di crescita moderata ed elevata dei tassi. Il mutuo Personalizzato, nell'ipotesi testata, risulta il più esposto alle variazioni dei tassi di mercato (la restituzione del capitale è molto in avanti nel tempo) e quindi presenta rischi e costi più alti dei competitor. Il suo comportamento però dipende molto dai tempi con cui il capitale viene restituito, per cui sarebbe opportuno valutarlo con il piano reale ipotizzato dal compratore. Il mutuo Rata Variabile, infine, ha comportamenti simili a quelli del mutuo Opzione, rispetto al quale è però più costoso, rischioso e meno efficiente.