

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI DELLA BANCA DEL PIEMONTE

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.		
Casacquisti Europa TF	tasso fisso	IRS 20 + 1,50 %	714	714	0	171.390	0	240	0	=	
Casacquisti Europa TM**	tasso misto	Euribor 3m/365 + 1,70 %	716	682	46	163.652	7.326	240	0	1,06	
Casacquisti Europa RC***	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/365 + 1,70 %	716	716	0	164.525	19.480	229	22	0,35	
Casacquisti Europa TV	tasso variabile	Euribor 3m/365 + 1,60 %	741	681	60	163.370	10.623	740	0	0,75	

  

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.	
Casacquisti Europa TF	714	0	171.390	0	240	0	=	714	0	171.390	0	240	0	=
Casacquisti Europa TM**	741	64	177.963	11.942	240	0	neg.	805	110	193.256	18.161	240	0	neg.
Casacquisti Europa RC***	716	0	198.533	52.124	261	29	neg.	716	0	279.556	136.159	285	24	neg.
Casacquisti Europa TV	749	74	179.820	15.010	740	0	neg.	623	116	197.608	22.033	240	0	neg.

\* Rispetto a Casacquisti Europa Tasso Fisso \*\* Primi 60 mesi a tasso fisso 6,00% \*\*\* Primi 12 mesi a tasso fisso 5,00%

# Quel fisso non ha rivali

Risparmio e sicurezza in quasi tutti gli scenari per il mutuo con tasso stabile. Grazie al valore anomalo dell'Euribor e a uno spread un po' più vantaggioso.



PROGETICA

O rmai da molti mesi la situazione di mercato favorisce i mutui a tasso fisso a discapito di quelli indicizzati. E anche la memoria dei recentissimi aumenti dei tassi e delle difficoltà che hanno prodotto in molte famiglie ha fortemente modificato l'orientamento dei mutuatari che pure, fino a un paio di anni fa, preferivano il tasso variabile per la sua, allora, maggiore economicità.

Nonostante ciò molte banche continuano a proporre una gamma di mutui varia e articolata, con soluzioni che saranno di nuovo apprezzate dal mercato non appena la tempesta sui tassi si calmerà. È il caso di Banca del Piemonte, che con la famiglia Casacquisti Europa propone ben cinque alternative. Il test della settimana ne ha messo a confronto quattro.

## I mutui oggetto del confronto.

Si tratta del Tasso Fisso, una soluzione classica, seguito dal Tasso Misto, mutuo che per i primi cinque anni mantiene il tasso fisso e solo successivamente passa a tasso variabile, il Rata

## 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 3m/365	4,826	3,292	1,328	4,945	1,436	6,530	2,268
◆ IRS 20				4,460			

Costante, a tasso variabile con il primo anno a tasso fisso, la rata che rimane stabile e la durata che si può allungare, a seguito dell'aumento dei tassi, fino a cinque anni oltre a quella nominale, e per finire il quarto e ultimo mutuo è il Tasso Variabile, un altro mutuo classico e senza opzioni. Il test è stato svolto su una durata di 20 anni.

**I risultati.** Osservando le rate iniziali si nota che il mutuo Tasso

Fisso risulta il migliore seguito, a brevissima distanza, dai prodotti Tasso Misto e Rata Costante, che iniziano entrambi con un tasso fisso agevolato.

Nello scenario di discesa dei tassi è però il Tasso Variabile che presenta i valori di rata e montante medi più favorevoli. Anche in questo ca-

so, però, a brevissima distanza dal migliore si posiziona il Tasso Misto, che in più può vantare un livello di rischio decisamente più basso. Li segue il mutuo Rata Costante, che in questa situazione riduce la propria durata riuscendo così a essere competitivo sui costi, anche se la deviazione standard di montante è già alta. La classifica dell'efficienza vede in prima posizione il Tasso Misto, seguito dal Tasso Variabile (-28%) e dal Rata Costante (-66%).

Nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi, però, il mutuo Tasso Fisso si riscatta e diventa il più competitivo, in quanto oltre all'assenza di rischi offre anche la maggiore convenienza economica; come conseguenza, tutte le altre tre soluzioni testate presentano un Indice di Efficienza dei Mutui negativo.

Nello scenario di crescita elevata

dei tassi la situazione precedente si ripete, le diversità aumentano ed è ancora il mutuo a Tasso Fisso a risultare il migliore.

**Le conclusioni.** Ricordando che qualunque considerazione vale solo nelle condizioni di tasso, di mercato, di durata e di spread utilizzate nel test e non sono generalizzabili (in quanto una loro diversa combinazione può modificare le prestazioni dei mutui e portare a valutazioni differenti), si può affermare che il mutuo Casacquisti Europa Tasso Fisso risulta il più interessante in caso di crescita, anche solo moderata, dei tassi di mercato, grazie alla virtuosa combinazione tra costo più basso e assenza di rischi, prestazioni favorite da un alto differenziale tra tasso Irs 20 anni e l'Euribor utilizzato per gli altri mutui, ma anche

per il piccolo vantaggio offerto da uno spread un poco più basso.

Il mutuo Casacquisti Europa Tasso Misto, grazie ai primi cinque anni a tasso fisso, riesce a farsi valere nello scenario di discesa dei tassi: in questa condizione presenta la rischiosità più limitata tra i prodotti indicizzati all'Euribor, un costo molto competitivo e la migliore efficienza. Naturalmente nulla può contro il Tasso Fisso negli altri scenari.

Anche il mutuo Casacquisti Europa Rata Costante riesce a competere nello scenario di discesa dei tassi riducendo il periodo di restituzione del capitale, mantenendo così il montante medio simile a quelli migliori; naturalmente la sua sensibilità alle variazioni di tasso (come si può notare dal valore della rischiosità di montante) è alta e la sua efficienza ridotta.

Per finire, il mutuo Casacquisti Europa Tasso Variabile risulta penalizzato dalle prestazioni del Tasso Misto nello scenario più favorevole che, a parità di costi, presenta una migliore efficienza. Negli altri possibili trend dei tassi viene invece superato dal Tasso Fisso.