

# I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI DELLA BANCA POPOLARE ETICA

Durata 30 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Prima Casa TF	tasso fisso	IRS 30 + 0,95 %	548	548	0	197.235	0	360	0	=	
Prima Casa TV	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 0,95 %	541	480	64	172.751	17.440	360	0	1,40	
Prima Casa A+R Efficiente TF**	tasso fisso	IRS 30 + 0,70 %	533	533	0	191.719	0	360	0	=	
Prima Casa A+R Efficiente TV**	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 0,70 %	526	466	63	167.696	17.193	360	0	1,40	

Durata 30 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.	
Prima Casa TF	548	0	197.235	0	360	0	=	548	0	197.235	0	360	0	=
Prima Casa TV	541	75	194.772	22.743	360	0	0,11	616	132	221.835	38.115	360	0	neg.
Prima Casa A+R Efficiente TF**	533	0	191.719	0	360	0	=	533	0	191.719	0	360	0	=
Prima Casa A+R Efficiente TV**	526	74	189.325	22.436	360	0	0,11	600	130	215.956	37.633	360	0	neg.

\* Rispetto al mutui Tasso Fisso \*\* Ristrutturazione con criteri di efficienza energetica

# Casa verde, rata più soft

Spread convenienti quelli della Popolare Etica, con sconti ulteriori per chi si finanzia per comprare l'abitazione e ristrutturarla a fini di risparmio energetico

**G**iovanissima (è nata nel 1999) e, finora unica in Italia, ispirata ai principi della finanza etica, la Banca Popolare Etica conta ancora una presenza limitata sul territorio: solo 11 sportelli (12 fra breve) e una rete di promotori finanziari, detti banchieri ambulanti. La filosofia che la contraddistingue tocca tutte le attività, dai prestiti personali ai mutui che, in caso per esempio destinati di spese coerenti con i valori della banca, sono concessi a condizioni particolarmente favorevoli.

**I mutui oggetto del confronto.** Le tipologie di tasso offerte sui mutui sono limitate ai tradizionali tasso fisso e tasso variabile in forma standard, ma le condizioni sono interessanti e, per chi acquista un immobile e lo ristruttura secondo criteri di efficienza energetica, sono offerti a condizioni ancora più favorevoli attraverso la formula Acquistare e ristrutturazione efficiente. Il test della settimana, oltre a

### DUELLO TRA MUTUI

Durata 30 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	4,12	2,638	1,329	3,990	1,390	5,619	2,433	
◆ IRS 30				4,230				

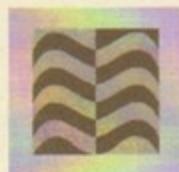
verificare i comportamenti delle due forme di mutuo proposte, mira appunto a valutare anche i vantaggi offerti a chi decide di fare degli interventi di ristrutturazione tesi a una maggiore sostenibilità ecologica. Il test è stato sviluppato sulla durata di 30 anni, la massima prevista dalla Popolare Etica, e ipotizzando un finanziamento di 100 mila euro.

**I risultati.** Guardando i risultati in tabella, si nota che i ribassi dei tassi Euribor in corso stanno cominciando a mostrare i loro effetti: l'importo della rata iniziale dei mutui a tasso variabile ritorna a essere, così, leggermente più bassa delle corrispondenti soluzioni a tasso fisso. È interessante notare come l'utilizzo di crite-

ri di efficienza energetica nella ristrutturazione sia premiato dalla banca con un risparmio sulla rata iniziale di circa il 2,8% rispetto alle equivalenti soluzioni standard (15 euro su un mutuo di 100 mila). Nello scenario di discesa dei tassi si può notare come i mutui a tasso variabile permettano notevoli risparmi rispetto alle soluzioni a tasso fisso, risparmi che riescono ad assorbire completamente le possibili variazioni riscontrate nel test. La scelta ecologica poi, può comportare un ulteriore risparmio complessivo di oltre 5.000-5.500 euro, a seconda del mutuo scelto. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, sono ancora le soluzioni a tasso variabile a risultare più economiche: il vantaggio rispetto al corrispettivo tasso fisso si riduce però notevolmente al

punto che, con l'aumento della deviazione standard di montante i valori dell'indice di efficienza si assottigliano vistosamente. Il risparmio per i mutui Acquistare e ristrutturazione efficiente, in questo scenario, si colloca per entrambe le soluzioni intorno a 5.500 euro. Nello scenario di crescita elevata, invece, sono i mutui a tasso fisso che ottengono le migliori prestazioni, con costo e rischio più bassi. Il vantaggio economico riservato a chi fa opere di ristrutturazione che puntano all'efficienza energetica rimane stabile intorno ai 5.500-5.800 euro.

**Le conclusioni.** Indubbiamente le condizioni attuali di mercato (contraddistinte da un basso differenziale di tasso tra Euribor e Irs) condizionano i risultati, ma vale comunque la pena di fare alcune



PROGETICA

considerazioni. I due mutui a Tasso Fisso si sono fatti valere nello scenario di crescita elevata dei tassi, ma già in quello di crescita moderata risultavano interessanti per la sicurezza offerta a fronte di un costo aggiuntivo molto limitato.

I mutui a Tasso Variabile risultano assolutamente interessanti nello scenario di discesa dei tassi, all'interno del quale dispongono di un buon livello d'efficienza, mentre nello scenario di crescita moderata le loro prestazioni portano l'em a livelli molto bassi, per finire pesantemente surclassati dalle soluzioni a tasso fisso nello scenario peggiore. Parallelemente a queste considerazioni è opportuno anche notare come, chi sceglie di acquistare casa e intervenire con una ristrutturazione improntata a criteri d'efficienza energetica, può ottenere, oltre agli incentivi fiscali previsti dalle normative in vigore e ai risparmi dovuti alla riduzione dei costi di riscaldamento, anche un'ulteriore agevolazione finanziaria, offerta dalla banca e stimabile in 5-6.000 euro circa nell'arco dei 30 anni di vita del mutuo.