

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DELLA CASSA DI RISPARMIO DI BRA

Durata 20 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 20 + 2,00 %	677	677	0	162.488	0	240	0	=	
Scelta Flessibile**	tasso misto	Euribor 6m/360 + 1,60 %	646	629	38	151.011	6.813	240	0	1,68	
Avvenire***	tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,00 %	611	595	40	142.891	7.826	240	0	2,50	
Zero****	tasso variabile	Euribor 6m/360 + 0,90 %	595	595	42	142.695	7.807	240	0	2,54	

Durata 20 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.	
Tasso Fisso	677	0	162.488	0	240	0	=	677	0	162.488	0	240	0	=
Scelta Flessibile**	678	53	162.711	10.248	240	0	neg.	730	86	175.160	15.028	240	0	neg.
Avvenire***	645	55	154.827	10.894	240	0	0,70	698	86	167.601	15.844	240	0	neg.
Zero****	644	54	154.590	10.866	240	0	0,73	697	84	167.324	15.804	240	0	neg.

* Rispetto ai mutui Tasso Fisso ** Primi 3 anni TF IRS 3 + 1,70 % *** Primi 3 anni spread 0,30 %; ultimi 5 anni spread 1,25 % **** Primo anno spread 0 %

Non basta dire variabile

Anche a parità di tipologia di tasso, spread e tempi di applicazione incidono fortemente sul costo finale del finanziamento per il mutuatario

Il mutuo migliore? Per sempre? Purtroppo è una realtà che non esiste perché la validità di ciascun prodotto è in divenire, non è mai cristallizzata. Al massimo si può individuare il mutuo più adatto a un determinato momento di mercato, ma il suo primato cadrà non appena si modificheranno anche solo alcune delle condizioni vigenti, o sarà lanciato un nuovo prodotto. Basta ricordare quanto accaduto negli ultimi anni: prima il boom dei mutui a tasso variabile, scelti anche da chi, per motivi oggettivi o soggettivi, non avrebbe dovuto farlo. Poi la moda, per fortuna breve, dei mutui a tasso variabile e rata costante, il giusto mezzo tra sicurezza ed economicità, ma solo apparentemente. Ora si assiste al ritorno ai prodotti a tasso fisso, ma i recenti interventi di governi e banche centrali potrebbero nuovamente cambiare la situazione.

Le cose si complicano ulteriormente per il mutuatario a caccia del finanziamento giusto quando deve confrontare soluzioni con caratteristiche tecniche articolate, difficili da valutare senza strumenti appropriati. È il caso per esempio della gamma di mutui targati

Durata 20 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
	Tasso iniziale	DISCESA		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
◆ Euribor 6m/360	3,787	2,583	1,042	3,880	1,127	5,124	1,780
◆ IRS 3				3,047			
◆ IRS 20				3,307			

Cassa di risparmio di Bra, istituto a forte radicamento locale, con sportelli solo nelle province di Alessandria, Asti, Cuneo e Torino. E proprio su questi si incentra il test della settimana, che li analizza sulla durata ventennale.

I mutui oggetto del confronto. Della gamma proposta dalla Cassa piemontese, oltre al tradizionale mutuo Tasso fisso e al mutuo Scelta flessibile, un tasso misto che consente di scegliere il tasso ogni tre anni (nel test si ipotizzano i primi anni a tasso fisso e poi a tasso variabile), sono stati selezionati anche due prodotti a tasso variabile caratterizzati da differenti modalità di applicazione dello spread. Il primo è il mutuo Avvenire, dedicato a chi ha meno di 35 anni e al quale è applicato uno spread progressivo

(0,30% per i primi tre anni, poi l'1% e infine l'1,25% a partire dalla 181ª rata); il secondo è il mutuo Zero, al quale non è applicato nessuno spread per il primo anno, mentre in seguito è pari a 0,90%.

I risultati. Come prevedibile, la rata iniziale del mutuo Zero è la più attraente, con un vantaggio che varia dal 2,6 al 12% rispetto alle altre soluzioni testate, e rimarrà tale per l'intero primo anno. Ma nello scenario di discesa dei tassi la classifica ovviamente cambia, con i mutui Avvenire e Zero in testa e con le medesime prestazioni. I due vincono dal punto di vista dei costi e dell'efficienza rispetto al mutuo Scelta Flessibile che, infatti, non riesce a contenere sufficientemente il rischio e pre-

senta un Indice d'efficienza più basso. In questo scenario il Tasso fisso ha un costo che non sembra giustificare la scelta.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, anche se i due prodotti a tasso variabile rimangono competitivi (il loro costo è il più contenuto e mantengono un accettabile livello d'efficienza), il mutuo Scelta flessibile esce dai giochi (il suo Iem è addirittura negativo), mentre il Tasso fisso comincia a profilarsi come una valida alternativa (il prezzo della sicurezza diventa più interessante).

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, è proprio il mutuo Tasso fisso a risultare preferibile: il suo costo è il più basso e in assenza di rischi.



PROGETICA

Le conclusioni. Riassumendo, il mutuo Tasso fisso, pur essendo offerto a condizioni economiche meno vantaggiose degli altri, risulta vincente nello scenario di crescita elevata dei tassi. Negli altri casi la sua scelta dipenderà, invece, dal prezzo che il mutuatario è disponibile a pagare per la sicurezza che offre.

Il mutuo Scelta flessibile, nella configurazione testata, non presenta prestazioni in grado di farlo emergere rispetto ai competitor; può risultare interessante per chi ritiene di poter gestire la scelta del tasso nel tempo, ma occorre ricordare che il costo di una scelta sbagliata è superiore ai vantaggi che è possibile ottenere con una scelta corretta.

Per finire, i mutui Avvenire e Zero in tutte e tre le condizioni testate hanno prodotto risultati simili: risultano preferibili nello scenario di discesa dei tassi, competitivi anche in quello di crescita moderata, ma non interessanti nello scenario peggiore di crescita elevata dei tassi di interesse. È probabile che le loro prestazioni si differenzino un poco tra loro su altre durate, favorendo tendenzialmente il mutuo Avvenire su quelle brevi e lo Zero su quelle più lunghe.

**DUELLO
TRA MUTUI**