

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI DELLA CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO

Durata 25 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	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.	
Mutuo Tasso Variabile**	variabile	Euribor 3m/365 + 1,45%	703	494	29	148.054	6.405	300	0	-8,95	515	45	154.508	8.709	300	0	-5,84
Mutuo Tasso Variabile Bce***	variabile	BCE + 3,00%	703	535	11	160.404	2.593	300	0	-17,34	584	50	175.254	9.486	300	0	-3,18
Mutuo Tasso Misto****	variabile	Euribor 3m/365 + 1,45%	703	569	40	170.849	5.035	300	0	-6,86	589	37	176.751	6.748	300	0	-4,24
Mutuo Tasso Fisso	variabile	6,65%	272	685	0	205.383	0	300	0	=	685	0	205.383	0	300	0	=

\* Rispetto al mutuo Tasso Fisso \*\* Tasso floor 3,00% \*\*\* Tasso floor 4,00% \*\*\*\* Primi 10 anni a tassi fisso 5,40 %

# Variabile a prova di floor

In questa fase i tassi bassissimi favoriscono i prestiti indicizzati. Anche quando la presenza di un minimo impedisce di sfruttare appieno l'ondata dei ribassi

**C**i sono affermazioni che non hanno valore in sé, ma che assumono importanza se seguite da azioni coerenti: «Essere vicini alle esigenze del cliente», ad esempio, è uno slogan nel quale si riconoscono tutte le aziende, anche del settore bancario. Nell'ambito dei mutui casa vicinanza alle esigenze del cliente non vuol dire, naturalmente, concedere denaro a tutti, indiscriminatamente, ma piuttosto assumere la necessaria elasticità nella valutazione del merito di credito e fornire una gamma di soluzioni in grado di intercettare le preferenze di diversi profili di risparmiatori. Su quest'ultimo fronte si è per esempio molto impegnata la Cassa di risparmio di Saluzzo, un istituto storico che opera in ambito regionale.

## DUELLO TRA MUTUI

### I mutui oggetto del confronto.

Anche se la richiesta di mutui, in questi ultimi tempi, è rallentata, per l'acquisto dell'abitazione principale la banca continua a offrire, infatti, ben sei diverse soluzioni, con durate che possono arrivare fino a 30 anni.

Per il test della settimana sono stati scelti come sempre quattro prodotti. Il primo è il Mutuo a Tasso Variabile, un prodotto tradizionale indicizzato all'Euribor. Segue il Mutuo a Tasso Variabile Bce indicizzato, come dice il nome, al Tasso ufficiale di riferimento della Banca centrale europea. Entrambi prevedono un tasso floor (rispettivamente del 3 e 4%), cioè un tasso al di sotto del quale il mutuo non può mai scendere e che, considerando il momento, non permette loro di beneficiare pienamente dei tassi di mercato più convenienti. Terzo considerato è il Mutuo a Tasso Misto, che offre i primi dieci anni a tasso fisso e passa successivamente al variabile, mentre l'ultimo è il Mutuo a Tasso Fisso, un altro prodotto tradizionale.

Il test è stato effettuato sulla durata di 25 anni, la massima possibile per il mutuo a tasso fisso.

**I risultati.** Anche se non può beneficiare appieno della presenza di tassi Euribor attualmente ai loro minimi storici (senza tasso floor la rata sarebbe stata di circa 23 euro mensili più bassa), il mutuo Tasso

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 25 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/365	1,114	1,806	0,794	2,357	1,217
BCE	1,000	1,762	0,886	2,503	1,431

Variabile Euribor presenta la rata iniziale più contenuta del gruppo seguito, a distanza, dal Tasso Variabile Bce, poi dal Tasso Misto e dal Tasso Fisso.

Dal punto di vista dei costi, la classifica rimane la medesima nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi, con divari che però si riducono leggermente. La classifica cambia sostanzialmente se si considera invece la rischiosità: dopo il Tasso Fisso si colloca il Tasso Variabile Bce che presenta valori di deviazione standard dimezzati rispetto al variabile e al misto (le differenti rischiosità dei due mutui dipendono dalla presenza dei primi 10 anni a tasso fisso nel Tasso Misto). Il mutuo Tasso Variabile Bce presenta poi la migliore efficienza, decisamente più alta rispetto agli altri.

Nello scenario di crescita elevata

dei tassi è sempre il mutuo Tasso Variabile a risultare decisamente il più economico; in questa condizione, poi, è anche il più efficiente (con il Tasso Variabile Bce che passa dalla prima alla terza posizione). Nella situazione rappresentata i divari tra i tre mutui con rata variabile nel tempo e quello a tasso fisso si riduce ma non in misura sostanziale.

**Le conclusioni.** I risultati dei test ci permettono di fare le seguenti considerazioni. Il mutuo Tasso Variabile, anche se penalizzato in questo momento dalla presenza del tasso floor, risulta sempre il più economico nelle due condizioni testate e grazie a ciò, anche se è caratterizzato dalla più alta rischiosità, nello scenario di crescita elevata dei tassi riesce ad avere anche il miglior indice d'efficienza.



PROGETICA

Il mutuo a Tasso Variabile Bce, invece, si caratterizza per un ottimo rapporto costo/rischio nello scenario di crescita moderata ma perde il confronto col Tasso Variabile nello scenario più negativo; lo spread che viene applicato a questo mutuo tende comunque a penalizzarlo.

Il mutuo a Tasso Misto, perde il confronto coi precedenti perché il periodo iniziale a tasso fisso non gli permette di beneficiare dell'attuale «momento magico» dei tassi variabili; la sua scelta deve perciò essere motivata da specifiche esigenze del risparmiatore, che deve essere disponibile a «pagare» la stabilità iniziale della rata. Un discorso simile merita il mutuo a Tasso Fisso, anche i se tassi Irs sono su livelli molto interessanti, questo mutuo, come tutti quelli a tasso fisso oggi, risulta un po' penalizzato dalla presenza di tassi Euribor e Bce ai loro minimi storici, cosa che alza il «prezzo» da pagare per la sua sicurezza; anche in questo caso la sua scelta può essere motivata da specifiche preferenze del risparmiatore che, considerata la durata del mutuo teme si possano incontrare situazioni particolarmente stressate e pesanti. (riproduzione riservata).