

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I PRODOTTI DI CARIFIRENZE A CONFRONTO... SU DUE SCENARI

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note	Euribor 1m/360		Crescita moderata		Crescita elevata	
				Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Family Misto 1	Tasso misto	Euribor 1m/365 + 1,4%	Primo anno con tasso fisso del 2,9%	10 anni	2,136	3,13	0,89	5,15	2,65
• Family Misto 5	Tasso misto	Euribor 1m/365 + 1,4%	Primi 5 anni con tasso fisso del 5,1%	20 anni	2,136	3,42	2,10	5,05	2,52
• Family Fisso	Tasso fisso	5,05% (10a) / 5,50 (20a)	-						
• Personal variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/365 + 1,55%	Durata 20 anni con spread 1,75						

Meglio il misto. A volte

I mutui con tasso rinegoziabile, a parità di rischio, si sono rivelati meno costosi dei variabili puri. Ma solo se il saggio è bloccato per dodici mesi, altrimenti...

in collaborazione con



Sono tutti made in Carifirenze i mutui analizzati questa settimana. Ben quattro e mesi alla prova su due durate differenti per verificare se modificano la loro efficacia anche al variare della scadenza. Oltre a un mutuo a tasso fisso, sono stati oggetto della prova due mutui misti (all'interno della gamma offerta, sono stati selezionati i due estremi, che propongono rispettivamente 1 e 5 anni di tasso fisso prima del passaggio al tasso variabile), e un mutuo a tasso variabile classico. Nonostante la scelta sia caduta su prodotti tutto sommato tradizionali, si vedrà come l'analisi dei comportamenti propone alcuni risultati meritevoli d'attenzione.

DUELLO TRA MUTUI

Come al solito, i valori rappresentati sono relativi a un prestito di 100 mila euro, questa volta con durata di 10 anni. I terreni di prova su cui sono stati testati i mutui rappresentano due differenti situazioni: la prima propone un mercato con tassi in crescita moderata, la seconda uno con tassi in rapida accelerazione. E in entrambi è stata ipotizzata la reazione di un risparmiatore tipo: normale prudenza in caso di crescita moderata, e particolare prudenza nell'affrontare il rischio d'indebitamento in caso di crescita sostenuta.

Nella tabella in pagina (Le condizioni della prova) sono stati riassunti i due scenari, elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica. Nella tabella successiva, a fianco dei tassi medi di ciascuno scenario, sono stati riportati anche i valori della deviazione standard, che rappresenta l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mensilmente, rispetto al valore medio complessivo indicato. Infine, nelle ultime due tabelle, sono stati ripiegati i risultati

comportamentali ottenuti dai quattro mutui negli scenari indicati.

Anche in queste tabelle, accanto a ciascun valore, è rappresentata la deviazione standard, indice di misura del rischio (a valori minori corrisponde una minore variabilità, a valori maggiori il rischio è più elevato perché c'è una variabilità più ampia nei risultati).

In quest'occasione, visto che tutti i mutui testati hanno la medesima durata, si rivela inutile proporre classifiche basate su rata e montante. Nonostante ciò, anche in questo caso è possibile notare come le classifiche cambiano in funzione della durata e dello scenario considerato.

Che cosa emerge una volta analizzati i risultati? Intanto che il prodotto più economico è il **Mutuo Family Misto 1**. Risulta infatti in entrambi i casi il meno

COME EVOLVE LA RATA SULLA DURATA PIÙ BREVE...

Mutuo durata 10 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Family Misto 1	961	1.015	30	121.785	2.085	1.072	68	128.600	3.795
• Family Misto 5	1.066	1.063	12	127.516	833	1.099	45	131.851	1.973
• Family Fisso	1.063	1.063	0	127.572	0	1.063	0	127.572	0
• Personal variabile	998	1.028	27	123.403	2.319	1.086	65	130.377	3.957

... E SU UNA SCADENZA PIÙ LUNGA

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Family Misto 1	550	633	83	151.830	14.444	679	82	162.872	11.751
• Family Misto 5	665	662	71	158.795	11.898	707	68	169.784	10.120
• Family Fisso	688	688	0	165.093	0	688	0	165.093	0
• Personal variabile	600	655	84	157.284	14.900	703	82	168.629	12.135

CHI VINCE NEL DECENNIO...

Classifica 10 anni	Crescita moderata	Crescita elevata
• Family Misto 1	1	2
• Family Misto 5	4	4
• Family Fisso	3	1
• Personal variabile	2	3

costoso: solo nello scenario di crescita elevata dei tassi con durata di 10 anni, si posiziona al secondo posto. La contropartita alla sua economicità è data dal maggiore livello di rischio d'oscillazione dei valori delle rate e dei montanti ai livelli più elevati.

Al contrario, il comportamento di **Mutuo family misto 5** sembra confermare come combinazioni di tasso, che analizzate sulla carta si presentano interes-

santi, si possono in realtà rivelare irrazionali una volta applicate nella pratica. Il mutuo in questione si è infatti rivelato il più costoso del lotto tre volte su quattro, evidenziando inoltre una rischiosità solo di poco inferiore a quella massima riscontrata dagli altri mutui. Sicuramente indicato per chi teme o prevede forti innalzamenti dei tassi nel tempo si è invece dimostrato il **Mutuo family misto 1** (a fronte di una crescita

elevata si è classificato in prima e seconda posizione sulle scadenze a 10 e 20 anni). Svaneggiato, naturalmente, da un costo più elevato dei prodotti migliori su scenari di crescita moderata, il mutuo si caratterizza però per l'assenza totale di rischi. E non è poco! Perde infine il confronto all'interno del panel di prodotti analizzati il **Mutuo personal variabile**, penalizzato dal Family Misto 1 che vince grazie ai primi 12 mesi che propongono un tasso fisso molto competitivo. Fra l'altro i due mutui possiedono il medesimo livello di rischio.

Del **Mutuo personal variabile** è prevista anche un'interessante versione a rate decrescenti. Destinata a un ridotto numero di clienti, non ha purtroppo potuto essere testata in questa prova a causa della mancanza d'informazioni più precise sulle schede di trasparenza presenti sul sito web.

... E IN OTTICA VENTENNALE

Classifica 20 anni	Crescita moderata	Crescita elevata
• Family Misto 1	1	1
• Family Misto 5	3	4
• Family Fisso	4	2
• Personal variabile	2	3