

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## I PRODOTTI CREDEM MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Casa tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/365 +1,50%	
• Casa rata fissa e durata var.	Tasso variabile e rata costante	Euribor 1m/365 +1,50%	Durata massima consentita 20 anni
• Casa tasso protetto	Tasso variabile e rata costante con Cap	Euribor 1m/365 +2,30%	Tasso Cap 7,30%
• Casa tasso fisso	Tasso fisso	Irs 15 anni +1,50%	

in collaborazione con



PROG&amp;TICA

## Tassi protetti ai ricchi

Sul fronte dei costi, il prestito Credem con il Cap è competitivo in ogni scenario. Ma, vista la breve durata, si rivolge a chi ha una buona disponibilità finanziaria

**P**redomina lo stile tradizionale. Il Credito emiliano, che con la sua gamma di mutui è in grado di soddisfare gran parte delle esigenze normalmente espresse dai risparmiatori, offre prodotti classici, di cui alcuni caratterizzati da combinazioni di tasso particolarmente accattivanti. Unica eccezione è rappresentata dal «Mutuo casa tasso protetto Cap». Infatti, il Credem, al posto del tradizionale mutuo a tasso variabile con Cap, propone un finanziamento a tasso variabile e a rata costante dotato di tasso massimo Cap. Dal momento che è la prima volta che incontriamo un prodotto con queste caratteristiche, com'è naturale, abbiamo ritenuto opportuno testarlo, mettendolo a confronto con altri tre mutui della gamma dell'istituto di credito emiliano.

**Poker sotto esame.** Più in particolare, il «Mutuo casa tasso protetto Cap» è stato confrontato con il «Mutuo casa tasso variabile», un tasso variabile tradizionale, con il «Mutuo casa rata fissa e durata variabile», un tasso variabile a rata costante nel quale l'importo della rata è determinato sulla base del tasso Euribor presente alla stipula, e per ultimo, col «Mutuo casa tasso fisso». Ritornando al mutuo «Tasso protetto Cap», va detto che l'importo della rata è determinato considerando il tasso e la durata massimi ammissibili (7,30% e 17 anni). In questo modo la durata del mutuo sarà sempre inferiore a quella massima. La contropartita consiste in una rata d'importo piuttosto elevato. La durata considerata per il test è stata di 15 anni (17 anni

appunto per il «Tasso protetto Cap»), per permettere un confronto omogeneo fra i quattro prestiti.

**Doppio scenario.** I quattro mutui sono stati testati sui soliti due scenari elaborati col modello quantitativo mutui di Progetica (M.Q.M.), le cui condizioni nel dettaglio sono riportate nell'apposita tabella, in cui sono stati indicati i valori del tasso iniziale, dei tassi medi e delle deviazioni standard (che rappresenta lo scostamento medio dei tassi generati mese per mese dal modello, rispetto al valore medio indicato). Gli scenari con durata 17 anni sono quelli ovviamente utilizzati per il mutuo «Tasso protetto con Cap».

**Il verdetto.** In una tabella ad hoc abbiamo riportato i risultati ottenuti, simulando un finanziamento di 100 mila euro, con rata di rimborso mensile. Sono stati indicati i valori di rate, montanti e durate medi, con le relative deviazioni standard, che rappresentano, in questo caso, la misura del rischio: a valori minori corrisponde una minore

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 1m/365	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio
• 15 anni	2,141	2,68	1,95	4,21	2,25
• 17 anni	2,141	2,82	1,33	5,46	3,27
IRS					
• 15 anni	3,65				

oscillazione dei valori ottenuti nel corso dei test.

Ebbene, come prima cosa si nota che le rate iniziali dei mutui «Tasso variabile» e «Rata fissa» sono uguali. Questo ci permette di leggere facilmente come, e quanto, le modificazioni di tasso nel tempo si trasferiscono rispettivamente sulla rata del primo e sulla durata del secondo e come ciò influisca sui relativi montanti. Una seconda annotazione possibile si riferisce al mutuo «Tasso protetto», che è caratterizzato da una rata iniziale d'importo più elevato di quella del mutuo «Tasso fisso». Quindi, in uno scenario di cre-

scita moderata del costo del denaro, per i risparmiatori che ritengono prioritario il controllo dell'importo delle rate, il mutuo più interessante è il «Rata fissa». Per chi, invece, ritiene che sia il costo l'elemento principale di scelta, i mutui «Tasso variabile» e «Tasso protetto» sono i più interessanti, con quest'ultimo caratterizzato da una rata molto alta, un rischio sul montante inferiore del 17% e una durata mediamente inferiore di 19 mesi.

Nello scenario invece di crescita elevata dei tassi d'interesse, chi focalizzerà l'attenzione sulla rata dovrà considerare ancora il «Rata fissa» che, a fronte di una rata più bassa rispetto agli altri prestiti in gara, produce però il montante medio più alto e con altissima rischiosità. In alternativa, il mutuo «Tasso fisso» ha una rata d'importo maggiore, ma fornisce la massima tranquillità. Per chi considera fondamentale il controllo del costo com-

plessivo, la scelta sarà così da effettuare tra il «Tasso fisso» e il «Tasso protetto» che, con una maggiore rischiosità, fornisce qualche opportunità di risparmio.

**Concludendo.** Sulla base dei comportamenti manifestati, possiamo rilevare che il «Mutuo casa tasso variabile» si rivela concorrenziale, negli scenari di crescita moderata del costo del denaro, per chi desidera tenere sotto controllo il costo del finanziamento. Il «Mutuo rata fissa e durata variabile» è indicato, come è già nel nome, per chi desidera effettuare la propria scelta sulla base dell'importo della rata, ponendo in secondo piano le variazioni di durata e del costo complessivo, che possono crescere molto e anche con alti rischi. Il mutuo «Tasso protetto Cap», si rivela idoneo per chi considera il costo del mutuo come elemento discriminante, con qualsiasi scenario. Mentre il «Mutuo tasso fisso» è concorrenziale da tutti i punti di vista negli scenari di elevata crescita dei tassi.

Per concludere, un'ultima considerazione sul «Tasso protetto». Sarebbe interessante poter disporre di questo tipo di prodotto anche su durate più lunghe. Nella sua versione attuale, infatti, finisce per adattarsi soprattutto a una clientela dotata di buone disponibilità finanziarie, che non necessita di finanziamenti a lungo termine.

Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA					
		Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Casa tasso variabile	722	750	77	135.076	11.099	180	0	796	88	143.274	12.823	180	0
• Casa rata fissa e d.v.	722	722	0	139.258	16.400	193	20	722	0	153.632	79.447	213	25
• Casa tasso protetto	857	857	0	138.157	9.240	161	11	857	0	140.105	10.023	163	12
• Casa tasso fisso	799	799	0	143.753	0	180	0	799	0	143.753	0	180	0

## I RISULTATI DEL TEST