

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## I PRODOTTI BANCA DEL FUCINO MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Tasso Fisso	Tasso fisso	5,50%	
• Mutuo Multi Option	Tasso misto	Euribor 6m +1,60%	primi 60 mesi a tasso fisso 5,50%
• Mutuo Certo	Tasso variabile e rata costante	Euribor 6m +1,80%	durata massima del piano 30 anni
• Mutuo Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 6m +1,50%	

in collaborazione con



# Gli sprinter del credito

Sulle durate brevi e medie vincono i prestiti indicizzati. Non paga invece il tasso fisso, troppo oneroso rispetto al rischio reale, mentre i prodotti a rata costante...

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• 10 anni	2,194	2,987	1,193	3,498	1,370	
• 15 anni	2,194	2,883	1,332	3,919	1,948	
• 20 anni	2,194	2,752	1,255	3,607	1,968	

Sulla durata di 15 anni sono stati invece testati il Mutuo Certo, il tasso variabile e il Multi Option, un mutuo a tasso misto che prevede la facoltà, al termine dei primi cinque anni a tasso fisso, di optare per il rinnovo del tasso fisso o il passaggio al tasso variabile (quest'ultima è la soluzione testa-

ta). Per i test sul Mutuo Certo, che prevede variazioni di durata rispetto a quella nominale, sono stati utilizzati gli scenari con durata di 15 e 20 anni, sufficienti a contenere le scadenze massime possibili.

**I risultati.** Sulla durata di 10 anni chi è particolarmente interessato a mantenere sotto controllo l'importo delle rate di restituzione potrà trovare la soluzione più idonea nel Mutuo Certo: è infatti caratterizzato dalla rata più bassa, e priva d'oscillazioni, sia nello scenario di crescita moderata dei tassi sia in quello più negativo.

Chi invece ritiene decisivo il contenimento del costo complessivo del finanziamento, si indirizzerà verso il mutuo a tasso variabile che, in entrambi gli scenari, manifesta il montante più basso, unito a un rischio limitato e a un buon Indice d'ef-

ficienza (in questo caso non riferito al mutuo Standard, ma al mutuo tasso fisso della stessa Banca del Fucino). Al contrario su questa durata il tasso fisso risulta piuttosto costoso rispetto ai due concorrenti, indicato solo per chi è totalmente avverso al rischio e dà gran valore alla sicurezza che questo mutuo garantisce.

Sulla durata di 15 anni il Mutuo Certo si conferma come il più indicato per chi desidera una rata bassa e costante, con l'avvertenza che il costo complessivo e il suo rischio, soprattutto nello scenario di crescita elevata dei tassi, possono crescere significativamente.

Se si considera il costo del finanziamento, invece, i mutui Multi Option e tasso variabile praticamente si equivalgono, col secondo leggermente meno caro e sicuro. Anche gli Indici d'efficienza confermano questa situazione di parità.

Nel complesso, dunque, dal comportamento dei quattro mutui negli scenari di prova si possono trarre le seguenti conclusioni.

Il mutuo a tasso fisso, disponi-

bile solo con durata di 10 anni, è caratterizzato da un alto costo, e su una scadenza così breve, anche nello scenario più negativo dei tassi, appare indicato solo per chi è particolarmente avverso al rischio.

Il Mutuo Certo è invece quello che ha prodotto la rata più bassa, e senza oscillazioni, in tutte le durate e gli scenari testati, come sempre per questa tipologia di mutuo. Un elemento da tenere sotto controllo piuttosto è la durata (e il montante) che può produrre negli scenari più negativi e con la durata nominale più alta.

Il mutuo a tasso variabile è caratterizzato dal costo più basso sui 10 anni, con un rischio limitato e una buona efficienza; sulla durata di 15 anni il suo comportamento è simile a quello del Multi Option.

Per finire, il mutuo Multi Option; proposto nella sola durata di 15 anni, è caratterizzato dai medesimi comportamenti del tasso variabile: di fatto sia a fronte di una crescita moderata dei tassi, sia di crescita elevata, le due proposte sono equivalenti.

**Oggetto del confronto.** Proprio in virtù della vocazione della gamma di Banca del Fucino ai finanziamenti a breve e media scadenza, questa settimana il test è stato effettuato sulle durate di 10 e 15 anni,

confrontando su ciascuna tre mutui diversi. Così a 10 anni sono stati testati il mutuo a tasso fisso, il Mutuo Certo (tasso variabile a rata costante con durata massima, derivante dagli eventuali aumenti di tasso, di 30 anni), e il tasso variabile.

## DUELLO TRA MUTUI

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata	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 Fisso	1.085	1.085	0	130.232	0	120	0	=	1.085	0	130.232	0	120	0	=
• Mutuo Certo	1.012	1.012	0	125.099	6.586	124	7	0,78	1.012	0	127.953	8.644	126	9	0,26
• Mutuo Tasso Var.	998	1.025	46	123.021	4.600	120	0	1,57	1.043	49	125.109	4.704	120	0	1,09
• Mutuo Multi Option	728	752	51	135.384	7.478	180	0	0,97	783	66	140.868	8.672	180	0	0,20
• Mutuo Certo	739	739	0	139.101	11.609	188	16	0,30	739	0	143.633	14.909	194	20	neg.
• Mutuo Tasso Var.	723	749	54	134.805	8.060	180	0	0,97	781	70	140.528	9.770	180	0	0,21