

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I MUTUI DI BANCA CREMONESE

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• «Prima casa» Giovani soci	tasso variabile	Euribor 3m/360 +0,85%	primi 24 mesi spread 0,60%
• «Giovani prima casa»	tasso misto	Euribor 3m/360 +1,00%	primi 24 mesi tasso fisso 3,00%
• «Prima casa» I.v. con minimo e massimo	tasso variabile con Cap	Euribor 3m/360 +1,35%	tasso minimo applicabile 2,75%, massimo 7,00%
• «Prima casa» tasso fisso	tasso fisso	Irs 15 +1,25%	

In collaborazione con



Sconti in provincia

Spesso più care delle big, le banche locali riservano a volte interessanti sorprese. Come spread contenuti e tassi iniziali allettanti, specie per i clienti più giovani

Grande banche nazionali, piccole banche specializzate, internet, broker... Sono molti gli interlocutori a cui rivolgersi per l'acquisto di un mattone, e quelli citati risultano in genere vincenti per condizioni e per livello di consulenza offerti. Anche le piccole banche locali stanno però affilando le armi, non solo ampliando tipologia e scadenza dei prodotti, ma anche migliorando le condizioni.

DUELLO TRA MUTUI

Un dimostrazione è il caso di Banca Cremonese, istituto di credito cooperativo che opera attraverso 16 sportelli nelle province di Cremona, Piacenza e Brescia che è appunto riuscita a costruire una gamma di prodotti abbastanza diversificata, con all'occorrenza durate fino a 25 anni e importo erogato fino al 100% del valore dell'immobile.

I mutui oggetto del confronto. Gli spread proposti sono in genere in linea con quelli delle grandi banche nazionali, ma in alcuni casi si possono trovare condizioni ancora più convenienti. Come nei mutui riservati ai giovani soci della banca (da almeno due mesi) piuttosto che in quelli per i giovani che comprano la prima abitazione (età massima 35 anni in entrambi i casi). E proprio questi, insieme ad altri due, sono i prodotti presi in considerazione per il test della settimana. Il primo infatti è proprio il mutuo Prima Casa Giovani Soci, un tasso variabile offerto a

condizioni interessanti e con in più uno spread d'ingresso ancora più ridotto. Il secondo è invece il Giovani Prima Casa (ma l'offerta vale solo se l'immobile acquistato si trova nel territorio di competenza della banca), un tasso misto che, nei primi 24 mesi, offre un tasso fisso agevolato per poi proseguire a tasso fisso o variabile. Il terzo è il mutuo Prima Casa Tasso Variabile con cap e floor che limitano l'escursione del tasso di interesse, mentre l'ultimo è il Prima Casa Tasso Fisso, un tasso fisso tradizionale. La durata simulata è di 15 anni.

I risultati. Il mutuo Giovani Prima Casa, grazie al tasso fisso iniziale particolarmente vantaggioso, è quello che presenta la rata iniziale più bassa (con risparmi del 7%, 12% e 16% circa, rispetto alle altre soluzioni). Differenze molto evidenti che, però, si ridimensionano (1%, 3% e 6% circa) quando consideriamo il comportamento dei mutui nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi. In questa situazione è ancora il mutuo Giovani Prima Casa il meno costoso, con in più il vantaggio che, pur essendo caratterizzato da una variabilità della rata simile a quella del Prima Casa Giovani Soci, presenta una minore sensibilità complessiva alle variazioni di tasso (la variabilità del suo montante è più contenuta), il migliore indice d'efficienza caratterizza inoltre questo mutuo. Chi fosse invece interessato a una

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 3m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Costo	Tasso iniziale	Tasso medio	Tasso medio	Deviaz. standard
• 15 anni		3,413	4,052	4,887	2,361
• IRS 15 anni				4,080	

maggior sicurezza dovrà valutare il mutuo Prima Casa Tasso Fisso o il Tasso Variabile con cap e floor (dove il secondo è caratterizzato da oscillazioni di rata e montante non particolarmente limitate ed efficienza più limitata). Nello scenario di crescita elevata dei tassi è ancora il mutuo Giovani Prima Casa il più conveniente. In questo caso però il risparmio rispetto al Prima Casa Tasso Fisso si riduce di molto, e altrettanto fa l'Iem. In questa condizione a emergere è il mutuo Prima Casa Tasso Fisso: garantisce infatti massima sicurezza a fronte di un costo limitato.

Le conclusioni. In definitiva quindi il mutuo Prima Casa Giovani Soci, pur essendo offerto a condizioni di assoluto vantaggio, sulla distanza di 15 anni risulta meno conveniente, anche se di misura, del Giovani Prima Casa che, nello scenario più favorevole, lo batte in termini di minor costo e di minore sensibilità alle varia-

zioni di tasso. Nello scenario più sfavorevole è invece il Prima Casa Tasso Fisso a batterlo. Il Giovani Prima Casa, grazie a un tasso iniziale molto favorevole, è il mutuo che, nello scenario di crescita moderata dei tassi, presenta il migliore costo e la migliore efficienza, e una rischiosità leggermente inferiore a quella del tasso variabile. Nello scenario più sfavorevole, invece, rispetto al mutuo a tasso fisso presenta vantaggi molto limitati. Il mutuo Prima Casa Tasso Variabile con minimo e massimo, rispetto ai prodotti considerati e sulla durata di 15 anni, non presenta prestazioni tali da farlo emergere, in entrambi gli scenari testati. Infine il Prima Casa Tasso Fisso offre la sicurezza totale a fronte di una maggiorazione di costo del 5%, nello scenario meno negativo. Nello scenario peggiore, invece, la differenza di costo si riduce notevolmente (meno del 2%), al punto da risultare influente.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progettica; per ogni scenario, sono indicati il tasso medio e deviazione standard; quest'ultimo rappresenta l'ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test.

■ **Risultati del test:** i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie; sono indicati considerando i piani d'ammortamento realizzati. **De di rate, montanti e durate:** sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. **La Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità;** quella riferita alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.); quella riferita a Montanti e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. **A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati;** quindi più rischio.

Iem: l'indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durata fino a 10 anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30, 2,5% per durate superiori e 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate		Iem*	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
«Prima casa» Giovani soci	740	760	67	138.376	9.955	180	0	0,69	802	104	144.394	15.252	180	0	0,06
«Giovani prima casa»	691	701	69	136.954	9.192	180	0	0,90	794	106	142.861	14.354	180	0	0,17
«Prima casa» I.v. con min. e massimo	779	789	50	142.098	7.494	180	0	0,42	806	56	145.075	8.500	180	0	0,02
«Prima casa» tasso fisso	807	807	0	145.266	0	180	0	=	807	0	145.266	0	180	0	=

* rispetto Mutuo «Prima casa» tasso fisso