

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I MUTUI DEL CREDEM

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/365 +1,60%	
• Misto	Tasso misto	Euribor 1m/365 +1,60%	primi 12 mesi a tasso fisso Euribor 1m/365
• Varia il Fisso	TASSO MISTO	EURIBOR 1m/365 +1,60%	primi 12 mesi a tasso fisso +1,60%
• Tasso Fisso	Tasso fisso	IRS 20 +1,60%	



Va il fisso emiliano

Nel confronto fra prestiti del Credem conviene la formula che consente di stabilire un tasso per tutta la durata

Il fisso batte tutti nell'offerta del Credem. E quanto emerge dall'analisi di questa settimana su quattro prodotti ai raggi X. Per il finanziamento dell'acquisto della casa, da tempo il Credem Emiliano attua una politica molto aggressiva; con regolarità, infatti, la banca propone ai risparmiatori delle soluzioni di grande appeal.

A ulteriore dimostrazione dell'interesse verso questo mercato, Credem ha predisposto una gamma di mutui piuttosto ampia, proponendo finanziamenti che possono arrivare anche a 30 anni di durata.

Il confronto. Questa settimana, il test è stato sviluppato sulla durata di 20 anni e ha coinvolto i seguenti quattro mutui, scelti tra quelli offerti dalla banca.

Il primo è il mutuo Tasso variabile, un mutuo a tasso variabile tradizionale. Il secondo è il mutuo Misto, in pratica il mutuo precedentemente descritto con l'integrazione di un tasso fisso d'ingresso per il primo anno: pari al tasso euribor corrente, senza nessun spread aggiuntivo; in questo mutuo, inoltre, al risparmiatore è data la facoltà di esercitare una tantum, e in qualsiasi momento, l'opzione di passaggio a tasso fisso.

Il terzo mutuo analizzato è il Varia il fisso, un mutuo misto che dopo i primi 5 anni a tasso fisso passa automaticamente a tasso variabile, anche in questo caso il risparmiatore può esercitare la qualsiasi momento il passaggio a tasso fisso. Il quarto e ultimo mutuo è il Tasso fisso, un altro mutuo tradizionale.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 1m/365	Durata	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
			Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 20 anni		3,430	3,453	2,616	4,459	2,739
• Irs 20				4,080		

I risultati. Considerando le favorevoli condizioni di partenza, il mutuo Misto è quello che, sulla base dell'importo della rata iniziale, risulta particolarmente vantaggioso (il risparmio rispetto al mutuo Varia il fisso è superiore al 10%); gli altri tre mutui sono poi raccolti in uno spazio più ristretto. Superate queste prime considerazioni, risulta però più importante la conoscenza del comportamento dei quattro mutui all'interno degli scenari di mercato testati.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, per esempio, è il mutuo Varia il fisso quel-

DUELLO TRA MUTUI

lo che manifesta il costo più contenuto e, tra i mutui con variabilità dei tassi, anche quello con le deviazioni standard di rata e montante più basse. Naturalmente questo mutuo è anche il più efficiente. In questo scenario la sicurezza offerta dal mutuo Tasso fisso comporta un mag-

gior costo di 37 euro il mese (meno del 6% in più).

Nello scenario di crescita elevata dei tassi è il mutuo Tasso fisso a emergere; in questa condizione, infatti, i mutui Tasso variabile e misto presentano valori d'efficienza negativi e il risparmio offerto dal mutuo Varia il fisso, molto limitato, non è sufficiente a controbilanciare il rischio che fa correre al risparmiatore (l'indice Iem, infatti, è quasi nullo).

La lettura dei comportamenti dei quattro mutui, nei due scenari testati, ci conduce ad interessanti conclusioni.

Il mutuo Tasso variabile risulta il più penalizzato tra le quattro soluzioni sottoposte alla prova; tra i mutui che presentano componenti di variabilità del tasso è quello che presenta infatti, seppur di poco, i costi e i rischi più alti.

Nel mutuo Misto il tasso d'ingresso particolarmente favorevole non è sufficiente a garantire delle prestazioni di vertice

tra i mutui testati: le sue prestazioni, infatti, pur risultando migliori di quelle del Tasso variabile, non sono sufficienti a superare quelle del mutuo Varia il fisso.

Il mutuo Varia il fisso ottiene interessanti risultati, nello scenario di crescita moderata dei tassi si mette in evidenza per essere il più economico del lotto (con una limitata rischiosità); nello scenario più negativo, pur mantenendo un rischiosità primata sul piano dei costi, offre un Iem molto basso, tale da non giustificare la sua scelta.

Il mutuo Tasso fisso riesce già a essere competitivo nello scenario più favorevole (la sua sicurezza presenta un costo limitato) e assolutamente interessante nello scenario di crescita elevata dei tassi, nel quale ha costi allineati al Varia il fisso, ma offre la totale sicurezza di un piano d'ammortamento che non cambierà mai. (riproduzione riservata)

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Prognosis; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard; quest'ultima 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 durata media: sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Ds di rate, montanti e durata: 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 valutata 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 anni, 2% fino a 21-30 anni, 2,5% per durata superiori a 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 a tasso fisso standard ha costi inferiori e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*	Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
• Tasso Variabile	602	679	149	102.972	29.691	240	0	0,16	716	145	171.808	29.515	240	0	neg.
• Misto	575	671	149	160.931	29.278	240	0	0,23	703	147	168.830	29.300	240	0	neg.
• Varia il Fisso	644	661	121	158.533	21.946	240	0	0,41	693	124	166.417	22.440	240	0	0,05
• Tasso Fisso	698	698	0	187.542	0	240	0	-	693	0	167.542	0	240	0	-

* Rispetto al mutuo Tasso Fisso