

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

BANCA CREMONESE: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 20 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
				Rate		Montanti		Durate		Le.m.*	Rate		Montanti		Durate		Le.m.*
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Tasso Fisso	fisso	IRS 15 + 0,80 %	802	802	0	144.414	0	180	0	=	802	0	144.414	0	180	0	=
Tasso Misto**	misto	Euribor 3m/360 + 0,80%	793	799	63	143.764	8.348	180	0	0,08	834	100	150.089	12.846	180	0	neg.
Durata Variabile	variabile rata costante	Euribor 3m/360 + 0,80%	776	776	0	151.257	34.978	192	33	neg.	776	0	232.296	358.725	211	44	neg.
Tasso Variabile	variabile	Euribor 3m/360 + 0,60%	766	787	90	141.677	13.644	180	0	0,20	832	128	149.818	19.194	180	0	neg.

*rispetto al mutuo Tasso Fisso **primi 60 mesi a tasso fisso IRS 5+0,80%

La coop dei prestiti

Pochi prodotti ma molto convenienti, soprattutto per i soci
È la ricetta della Bcc Cremonese, che ha spread inferiori all'1%

Banche di credito cooperativo più vicine ai clienti. Specie se soci. E anche Banca Cremonese non fa eccezione visto che per l'acquisto dell'abitazione propone quattro diverse soluzioni di mutuo che, in caso di esigenze più specialistiche, possono moltiplicarsi grazie al ricorso a prodotti di un istituto specializzato. Tutti proposti a condizioni piuttosto interessanti, che nel caso dei soci raggiungono (e battono almeno per il prodotto a

tasso variabile) le migliori condizioni di mercato. È proprio su questa offerta che si sviluppa il test di questa settimana.

I mutui oggetto del confronto. Il primo mutuo considerato è il Tasso fisso, un prodotto tradizio-

nale, seguito dal mutuo Tasso misto che prevede l'esercizio dell'opzione di cambio tasso (fisso o variabile) ogni cinque anni. In particolare nella versione testata questa settimana sono stati ipotizzati i primi cinque anni a tasso fisso, e

poi la scelta di passare al variabile fino a scadenza. Il terzo è il mutuo Durata variabile, un prodotto a tasso variabile con rata costante, con possibilità di allungamento del piano di rimborso fino a un massimo di 25 anni a seguito dell'aumento dei tassi di interesse. Il quarto e ultimo è il Tasso variabile, un altro prodotto tradizionale e senza opzioni particolari. La durata simulata nel test è di 15 anni, corrispondente a quella massima consentita da Banca Cremonese per il fisso (mentre il Durata variabile si può arrivare a 20 anni e per gli altri due anche fino a 25).

I risultati. Osservando l'importo delle rate iniziali si nota che il Tasso variabile è il più conveniente, seguito dal Durata variabile a breve distanza e poi, nell'ordine, dal Tasso misto e Tasso fisso.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi si nota che il Durata variabile consente di avere una rata mensile molto bassa e senza variazioni nel tempo, ma a prezzo di un costo complessivo (montante medio) molto alto, il più alto tra quelli considerati, a causa dell'allungamento del piano di ammortamento. Al contrario a chi non interessano molto le possibili variazioni della rata, ma il costo complessivo del finanziamento, troverà interessante il Tasso variabile (che presenta anche la migliore efficienza, ma rischi piuttosto alti). Tra gli altri due, considerando la bassa efficienza dimostrata del Tasso misto, l'alternativa al mutuo Variabile potrà essere rappresentata solo dal Tasso fisso. Nello scenario di

crescita elevata dei tassi è il mutuo Tasso fisso a primeggiare: costo limitato, assenza di rischio e rata d'importo contenuto sono i suoi punti forti. Infatti, anche se la rata del mutuo Durata variabile è più bassa, il rischio di allungamento del piano di questo prestito (col conseguente aumento del costo complessivo) è tale da non giustificare la scelta da parte del cliente.

Le conclusioni. In definitiva tra le proposte di

Banca Cremonese a 15 anni, il mutuo a Tasso fisso risulta il più interessante nello scenario di crescita elevata dei tassi, meritando comunque l'attenzione di chi privilegia l'aspetto della sicurezza complessiva (considerando la bassa efficienza degli altri contendenti) anche nello scenario più favorevole. Il mutuo Tasso misto non riesce a far valere le sue doti neanche nello scenario di crescita moderata: è schiacciato tra il Tasso fisso (che è molto più sicuro) e il Tasso variabile (che risulta il meno costoso). Durata variabile si rivela interessante per chi desidera una rata bassa e senza variazioni, ma soltanto in caso di scenari di crescita moderata o migliori degli attuali. In situazioni più negative il rischio di allungamento del piano di restituzione diventa troppo alto e produce quindi costi non giustificabili. Il Tasso variabile, nello scenario meno sfavorevole, è il più economico (con qualche rischio, però) e il più efficiente; nello scenario di crescita elevata le sue prestazioni sono però superate da quelle del mutuo Tasso fisso.

in collaborazione con



PROGETICA

DUELLO TRA MUTUI

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 6m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Durata					
● 15 anni	3,924	4,295	1,985	5,569	2,798
IRS 5	4,24				
IRS 15	4,42				