

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

BANCA DEL FUCINO: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 15 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	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.	
Fixlong	fisso	IRS 15 + 1,60 %	850	850	0	152.966	0	180	0	=	850	0	152.966	0	180	0	=
Multi Option**	misto	Euribor 6m/360 + 1,60 %	817	838	69	150.865	9.022	180	0	0,23	870	100	156.515	12.553	180	0	neg.
Mutuo Certo	variabile rata costante	Euribor 6m/360 + 1,80 %	840	840	0	165.394	40.661	195	41	neg.	840	0	277.396	710.503	220	62	neg.
Tasso Variabile	variabile	Euribor 6m/360 + 1,50 %	824	846	93	152.296	14.189	180	0	0,05	889	125	160.048	18.608	180	0	neg.

*Rispetto al Mutuo Fixlong **Tasso fisso del 5,5% nei primi 60 mesi

U

Partenza col turbo

Multioption si difende bene in qualunque situazione grazie a un tasso iniziale agevolato. Fixlong vince invece in sicurezza

na piccola banca, totalmente in mani private, e molto radicata sul territorio. E' la Banca del Fucino, istituto che concentra l'attività prevalentemente nel territorio urbano di Roma e nella provincia di L'Aquila attraverso la presenza di 22 agenzie. Piccola ma adeguata anche l'offerta di mutui casa, cinque in tutto, sufficiente per soddisfare le esigenze più frequenti della domanda locale. La banca dispone infatti di mutui a tasso fisso, variabile e misto, con durata massima che può arrivare, in alcuni casi, anche fino a 30 anni.

DUELLO TRA MUTUI

La durata (invece che sulla rata, come normalmente avviene nei tassi variabili) e che concede al piano d'ammortamento di allungarsi fino a un massimo di 30 anni. Il quarto e ultimo mutuo testato è il Tasso Variabile, un'altra soluzione tradizionale. La durata simulata, che corrisponde a quella offerta per il mutuo Multi Option, è di 15 anni.

I risultati. A bocce ferme, come prima cosa si può notare che l'importo della rata iniziale di Multi Option è la più bassa (meno 7 euro rispetto a quella del mutuo Tasso Variabile), e questo testimonia come il tasso offerto per i primi 5 anni sia competitivo. Naturalmente il tasso fisso è quello con la rata più alta e, appena poco sotto, si colloca il Mutuo Certo. La scala dei valori cambia nello scenario di crescita moderata dei tassi. In questa situazione la rata media del Multi Op-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 6m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 15 anni	4,135	4,487	1,993	5,567	2,649
IRS 15	4,51				

tion cresce fino a raggiungere, o quasi, quella del Mutuo Certo, mentre quella del Tasso Variabile si avvicina al Fixlong. Considerando il potenziale di variazione della rata, sembrerebbero così da preferire i due mutui con deviazione standard nulla. La presenza nel lotto di un mutuo a tasso variabile e rata costante obbliga, però, a considerare anche i valori assunti dai montanti, ed è alla luce di questo valore che bisogna riconsiderare il tutto. Con questa visione più completa è possibile valutare meglio le alternative, e infatti ci si accorge che il mutuo più economico è il Multi Option che, tra i mutui con tasso

variabile, presenta anche il rischio più contenuto (giudizio confermato dal migliore Indice d'efficienza dei mutui). L'unica alternativa è il Fixlong che, con un costo di poco superiore, non presenta rischi. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, le condizioni particolarmente vantaggiose offerte oggi dal tasso fisso rispetto al variabile, non ammettono discussioni: il mutuo Fixlong, nello scenario di tassi considerato, risulta il più economico e il più sicuro.

Le conclusioni. In definitiva il mutuo Fixlong si è rivelato sicuramente vantaggioso nello

scenario di crescita elevata dei tassi, mentre nello scenario più positivo può comunque rappresentare una valida alternativa al Multi Option in quanto presenta un basso costo per la sicurezza che fornisce.

Il mutuo Multi Option, tra i tre con tasso variabile, è sempre il meno costoso e il più sicuro; nello scenario più negativo è però superato dal Fixlong, più economico e sicuro.

Il Mutuo Certo, presenta il comportamento tipico della formula rata costante: è interessante per chi desidera una rata stabile e ha una visione positiva riguardo l'andamento dei tassi futuri. Per contro è molto sensibile all'aumento dei tassi al punto che anche nello scenario di leggera crescita dei tassi presenta il costo e i rischi più alti.

Il mutuo Tasso Variabile, all'interno della gamma testata, è penalizzato dalle condizioni iniziali agevolate a cui viene offerto il Multi Option, e non riesce a emergere nelle condizioni testate.

in collaborazione con

