

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

MUTUI CARIFAC: I RISULTATI DEL TEST

MUTUA DURATA 20 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	Media	Dev stand
Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +2,50%	754	765	123	183.629	23.812	240	0	0,76	808	144	193.929	27.591	240	0	0,83		
Gentile**	Tasso variabile	Euribor 6m/360 +1,25%	681	694	115	166.656	22.270	240	0	0,90	734	136	176.068	26.185	240	0	0,97		
La casa dei tuoi sogni***	Tasso misto	Euribor 6m/360 +1,75%	735	726	100	174.214	-18.181	240	0	1,05	764	126	183.419	22.989	240	0	1,06		

* Rispetto al mutuo benchmark con Montante medio max e Di montante min. ** Coperture assicurative obbligatorie *** Tasso fisso IRS 5+ 2,0 % in opzione ogni 5 anni

Se la rata diventa Gentile

È il nome del finanziamento più vantaggioso di Carifac che, grazie a condizioni agevolate, vince su variabile e tasso misto. Occhio però alle polizze obbligatorie



LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 6m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Deviaz. standard
• 20 anni	4,135	4,055	2,283	5,136	2,683
• IRS 5			4,342		

La gamma di mutui offerta dalla Cassa di risparmio di Fabriano e Cupramontana, banca marchigiana con spiccata vocazione locale (i suoi sportelli sono localizzati, prevalentemente, nelle province di Ancona, Macerata, e Perugia), è orientata al tasso variabile, declinato in diverse proposte che possono raggiungere anche la durata di 30 anni.

Una gamma tradizionale di soluzioni che però nasconde una curiosità interessante, e cioè il mutuo Extra Gentile. Si tratta di un tipo di finanziamento creato con l'intento di servire principalmente il segmento dei clienti provenienti dai paesi extracomunitari, che può essere anche acceso in modalità «Corano compatibile» a testimonianza di come, a volte, l'agilità della struttura permette la realizzazione di progetti che in istituti di maggiore dimensione potrebbero richiedere tempi più lunghi e maggiori ostacoli da superare.

I mutui oggetto del confronto.

Tra i prodotti offerti da Carifac, per il test della settimana ne sono stati selezionati tre: il mutuo Tasso Variabile, una soluzione tradizionale ma gravata da uno spread molto salato pari al 2,5%. Segue il mutuo Gentile che riserva condizioni agevolate ma richiede la sottoscrizione obbligatoria di due polizze sulla casa e sul contraente, e per finire il

mutuo La casa dei tuoi sogni, un tasso misto che ogni cinque anni concede al sottoscrittore la facoltà di scegliere fra tasso fisso e variabile (nel test è stata utilizzata la soluzione con tasso fisso per i primi cinque anni seguito dal tasso variabile per il periodo rimanente fino a scadenza). Di questi mutui è opportuno segnalare che il parametro d'indicizzazione non è pre-determinato, ma sarà di volta in volta il maggiore tra i tassi Euribor a 1, 3 e 6 mesi (nel test per comodità è stato utilizzato quello a sei mesi). Inoltre, è presente un tasso floor, ovvero un tasso minimo al di sotto del quale il mutuo non può scendere qualunque sia l'andamento dell'Euribor: è pari al 2% per il mutuo a tasso variabile e al 3% per gli altri due. Per il test è stato ipotizzato un ammontare di 100 mila euro con scadenza a 20 anni.

DUELLO TRA MUTUI

rispetto agli altri, con un livello di rischio un po' più contenuto rispetto al Tasso Variabile; il mutuo meno sensibile alle variazioni di tasso risulta La casa dei tuoi Sogni, che, con 32 euro al mese in più, presenta rischi più bassi del 23 e 18% rispetto agli altri due e il migliore indice d'efficienza.

I risultati. Coerentemente alle aspettative, la rata iniziale del mutuo Gentile è la più interessante, oltre il 9% di risparmio rispetto al

Tasso Variabile e il 7% sul mutuo La casa dei tuoi sogni.

Le effettive differenze tra le tre soluzioni possono essere, però, apprezzate solo confrontando i comportamenti all'interno degli scenari di prova, modalità che permette di valutare sia il comportamento dei flussi di restituzione (le rate) sia il costo complessivo dell'operazione (i montanti) in funzione delle variazioni del tasso di mercato.

Nello scenario di crescita moderata, per esempio, il mutuo Gentile continua a presentare dei costi ridotti rispetto agli altri, con un livello di rischio un po' più contenuto rispetto al Tasso Variabile; il mutuo meno sensibile alle variazioni di tasso risulta La casa dei tuoi Sogni, che, con 32 euro al mese in più, presenta rischi più bassi del 23 e 18% rispetto agli altri due e il migliore indice d'efficienza.

Nello scenario più negativo le posizioni rimangono immutate, il più economico continua a essere il mutuo Gentile, mentre il più efficiente e sicuro resta La casa dei tuoi sogni

Le conclusioni. Considerando i comportamenti delle tre alternative considerate, si possono fare varie considerazioni.

Il mutuo Tasso Variabile è penalizzato, in entrambi gli scenari, da uno spread molto pesante in assoluto e rispetto agli altri due prodotti testati, per cui non riesce a far registrare delle prestazioni competitive.

Il mutuo Gentile invece si contraddistingue per i costi più contenuti in entrambe le situazioni. Inoltre la sua rischiosità risulta inferiore a quella del Tasso Variabile (in quanto grazie a

un tasso più contenuto, tende ad anticipare la restituzione del capitale, rendendo il finanziamento meno sensibile alle variazioni di tasso). Attenzione però perché, oltre al costo della rata, non vanno dimenticati quelli dovuti alle polizze assicurative, che comunque rappresentano una garanzia in più offerta dal prodotto.

Per finire La casa dei tuoi sogni, grazie ai primi cinque anni a tasso fisso, presenta una minore sensibilità alle variazioni del tasso di mercato e, in entrambi gli scenari, una migliore efficienza.