

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

CASSA DI RISPARMIO DI CENTO: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 15 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 + 1,50 %	844	844	0	151.991	0	180	0	=	844	0	151.991	0	180	0	=		
Tasso Misto**	misto	Euribor 6m / 360 + 1,35 %	679	829	96	149.222	14.034	180	0	0,20	872	128	156.886	18.407	180	0	neg.		
Tasso Variabile	variabile	Euribor 6m / 360 + 1,35 %	616	838	93	150.842	14.110	180	0	0,08	881	124	158.548	18.508	180	0	neg.		
Rata Leggera***	variabile	Euribor 6m / 360 + 1,35 %	457	863	186	155.260	15.296	180	0	neg.	909	217	163.685	20.063	180	0	neg.		

*Rispetto al Mutuo a Casacquisti Europa TF **Primi 6 mesi a tasso fisso 2,75 % ***Primi 24 mesi con pagamento di soli interessi

Il Leggero diventa pesante

Costo globale elevato per il prestito con rata di soli interessi per i primi due anni. Più convincente invece il classico tasso fisso, che batte le formule mix e variabile

Gamma vasta e articolata quella della Cassa di risparmio di Cento. Merito probabilmente di una storia consolidata alle spalle (è nata nel 1859) e al territorio economicamente ricco e attivo in cui opera (le province di Ferrara, Modena e Bologna), caratteristiche che riescono a rendere competitivo nei mutui un istituto fortemente localizzato. Unico neo: le durate massime un po' limitate dei finanziamenti, che non superano i 15-20 anni.

I mutui oggetto del confronto. Tra le sei diverse combinazioni di prodotto offerte dalla Cassa di Cento, per il test della settimana, effettuato sulla durata di 15 anni, ne sono state prese in considerazione quattro.

Si tratta del mutuo Tasso fisso, un prodotto tradizionale senza opzioni. Segue Tasso misto, un mutuo che, oltre al tasso d'ingresso fisso del 2,75% per i primi 6 mesi, prevede, a cadenza triennale, l'opzio-

ne di scelta tra tasso fisso e variabile (nel test è stato sempre scelto il variabile). Il terzo mutuo è il Tasso variabile, un altro prodotto tradizionale. Infine quarto e ultimo è il mutuo Rata leggera, un finanziamento a tasso variabile con pagamento, per i primi due anni, di rate composte da soli interessi.

Una caratteristica che unisce tutti i mutui con tasso variabile è la presenza di un tasso minimo sotto il quale non è possibile scendere (tasso floor), pari a 2,5%. Ciò vuol dire che qualora i tassi Euribor scendessero anche al di sotto dell'1,15%, per i sottoscrittori del mutuo non ci saranno benefici ulteriori (che sarebbero, comunque, molto limitati).

I risultati. Osservando gli importi delle rate iniziali dei mutui, è il Rata leggera quello che spicca rispetto agli altri: la sua rata, composta da soli interessi, è infatti più bassa del 32% circa rispetto a quella del mutuo Tasso misto (anch'esso caratterizzato da un tasso

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	2,643
• IRS 15			4,51		

iniziale agevolato), del 44% rispetto al Tasso variabile e del 46% rispetto al Tasso fisso.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi le differenze, naturalmente, si riducono. Il Tasso misto diventa il più conveniente (rata e montante medi sono i più bassi), mentre la sua rischiosità è allineata a quella del tasso variabile. Bene anche sotto il profilo dell'efficienza, che risulta la migliore dei quattro. Per il sottoscrittore a caccia di maggiore sicurezza, l'alternativa è rappresentata dal Tasso fisso, un mutuo che risulta un poco più costoso (circa il 2% in più), ma assicura la stabilità della rata e della durata del finanziamento.

Cambiando scenario e passando a quello di crescita elevata dei tassi, come spesso accade nelle attuali condizioni di mercato, è il mutuo Tasso fisso che sbaraglia la concorrenza, per costo inferiore e per totale insensibilità alle variazioni di tasso.

Le conclusioni. Ricordando che i risultati del test non sono generalizzabili ma valgono solo nelle specifiche condizioni ipotizzate, nello scenario di crescita moderata dei tassi il mutuo a Tasso fisso risulta tra i più convenienti nonché alternativa che offre la più alta sicurezza (a un costo limitato) rispetto alle altre soluzioni. Nello scenario più negativo non ha in-

vece concorrenti, e infatti le altre soluzioni evidenziano tutte un indice di efficienza negativo.

Il mutuo Tasso misto, grazie al tasso agevolato che offre nei primi sei mesi, vince il confronto col Tasso variabile (che risulta più caro e leggermente più rischioso). Per chi lo ritiene utile, presenta poi la possibilità di scegliere, a cadenza triennale, quale tasso applicare tra fisso e variabile.

Il mutuo Tasso variabile risulta penalizzato dalla presenza dei due prodotti precedenti, che hanno prestazioni più brillanti; la sua efficienza è inferiore a quella del Tasso misto e, comunque, limitata dal costo competitivo del Tasso fisso.

Per finire, nel mutuo Rata leggera la rata iniziale composta di soli interessi, produce un costo complessivo più alto (la sua efficienza risulta già negativa anche con leggera crescita dei tassi). Vale la pena di sceglierlo solo in caso di effettiva necessità da parte del sottoscrittore alla luce dei due anni di respiro che offre nel rimborso del capitale.

In collaborazione con



PROGÉTICA