

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

MUTUI SEDICIBANCA: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 20 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicazione	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.	
Tasso Variabile RV	tasso variabile	Euribor 1m/365 +1,5	693	704	117	168.959	22.915	240	0	0,31	745	138	178.889	26.591	240	0	neg.
Tasso Variabile RC	tasso variabile rata costante	Euribor 1m/365 +1,65**	701	701	0	187.446	69.696	245	38	neg.	701	0	222.975	136.912	259	36	neg.
MUTUO DURATA 21 ANNI																	
Tasso Variabile RV pream.	tasso variabile	Euribor 1m/365 +1,5**	466	703	141	177.055	27.391	252	0	neg.	767	192	193.267	36.658	252	0	neg.
Tasso Variabile RC pream.	tasso variabile rata costante	Euribor 1m/365 +1,65**	478	702	76	198.181	74.358	257	41	neg.	705	82	274.732	195.417	275	40	neg.

* Rispetto mutuo TF standard ** Spread indicativi utilizzati per il test

Voglio di spiccare il volo per l'ex Credito agricolo e industriale, banca monosportello con sede a Roma specializzata in finanziamenti per gli operatori del settore agroalimentare. L'istituto sta infatti cambiando pelle e adesso, assunto il nuovo nome di Sedicibanca, scommette su internet per diventare una banca operativa a 360 gradi.

I mutui oggetto del confronto. A oggi la banca propone due sole tipologie di mutui casa, tutte e due a tasso variabile. La prima tradizionale con durata prestabilita e rata che cambia al variare dei tassi, la seconda con rata costante e durata variabile (la durata massima eccedente quella nominale è limitata a 2, 3 oppure 5 anni, rispettivamente per le durate di 10, 15 e 20 anni.) A entrambe le soluzioni poi è possibile aggiungere un periodo di preammortamento (cioè con rate che prevedono il pagamento dei soli interessi maturati) per un massimo di 2 anni.

O rata o durata

È la scelta prevista dai mutui di Sedicibanca. Prevista la possibilità di due anni di preammortamento. Che possono costare cari

Il test della settimana confronta il comportamento dei due mutui sulla durata di 20 anni (21 nel caso sia stato previsto un periodo di preammortamento). Quanto alle condizioni, poiché i fogli informativi riportano solo le indicazioni relative agli spread massimi utilizzabili, sono stati utilizzati valori indicativi di mercato.

I risultati. La rata iniziale dei due mutui con preammortamento è, naturalmente, molto appetibile in entrambi i casi: pagare solo gli interessi nei primi tempi di restituzione del mutuo è infatti comodo e, a volte, necessario. Ma con costi aggiuntivi, anche salati, nel caso in cui (come quello considerato) il periodo a condizioni agevolate si aggiunge al normale piano di restituzione. La contropartita, nello scenario di

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 1m/365	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 20 anni	4,086	4,007	2,256	5,075	2,651
• 21 anni	4,086	4,245	2,438	5,602	3,351

crecita moderata dei tassi, è infatti rappresentata da circa 8.000 euro per il Rata Variabile e a 10.500 euro per il Rata Costante. In questo scenario, inoltre, il mutuo Rata Costante è sia senza che con preammortamento, più costoso del Rata Variabile, un po' a causa del maggiore spread applicato ma, soprattutto, per la maggiore sensibilità alle variazioni di tasso, peraltro tipica di questa forma di mutuo. Nello scenario di crescita elevata dei tassi il costo dell'agevolazione iniziale diventa ancora più alto

(circa 14 mila euro per il rata variabile e molto di più per il Rata Costante), così come più forti diventano le differenze di costo e rischio tra i due mutui, rappresentata dalla deviazione standard dei montanti.

Le conclusioni. Facendo un primo bilancio, dunque, si può dire che disporre di un periodo iniziale a condizioni agevolate ottenute pagando solo gli interessi (preammortamento) può comportare un costo non banale. Vale perciò la pena di ricorrere a questa soluzione

in collaborazione con



solo in caso di effettivo bisogno, tenendo presente che, a parità di scenario, maggiore sarà la durata del preammortamento, maggiore sarà il costo dell'operazione. La seconda considerazione è rivolta al desiderio di avere una rata sempre costante nel tempo, anche con un mutuo a tasso variabile. I vantaggi che il sottoscrittore del mutuo ne può trarre è facilmente intuibile, ma va pesato con la caratteristica tipica di questa soluzione che (come già accennato in precedenza), in caso di aumento dei tassi, può comportare forti allungamenti del piano di rimborso e conseguente aumento del costo complessivo del finanziamento. Lo stesso mutuo, però, in caso di discesa dei tassi può assumere comportamenti virtuosi e, grazie all'accorciamento della durata, diventare più economico del Rata Variabile.