

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI FINDOMESTIC

MUTUO DURATA 30 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	
● Mutuo Fisso	fisso	5,95%	596	596	0	214.682	0	360	0	=	596	0	214.682	0	360	0	=
● Mutuo Mix 5	misto	Euribor 1m/365 + 1,50 %	571	585	179	210.554	48.418	360	0	0,09	649	208	233.807	54.488	360	0	neg.
● Mutuo Mix 2	misto	Euribor 1m/365 + 1,50 %	543	586	192	211.095	54.546	360	0	0,07	654	219	235.501	59.264	360	0	neg.
● Mutuo Variabile	variabile	Euribor 1m/365 + 1,30 %	566	579	193	208.339	55.397	360	0	0,11	647	219	232.838	60.145	360	0	neg.

(*) rispetto al Mutuo Fisso

Concedere prestiti è il suo mestiere. Findomestic si occupa di leasing, credito al consumo, carte revolving. Ma anche mutui ipotecari. Appartiene al gruppo Banca Cr. Firenze (cui appartiene il 50% della società, l'altro 50% è del gruppo francese Bnp Paribas) i mutui Findomestic sono gestiti da questa banca. Le caratteristiche dei prestiti ipotecari proposti, naturalmente, ricalciano quelle dei mutui della banca capogruppo: otto diverse soluzioni (appartenenti a quattro diverse categorie) con durate che possono arrivare fino a 30 anni.

I mutui oggetto del confronto.

Per il test di questa settimana sono stati selezionati quattro prodotti firmati Findomestic.

Il primo è il **Mutuo Fisso**, un prestito a tasso fisso puro; il secondo è il **Mutuo Mix 5**, un tasso misto che prevede i primi cinque anni a tasso fisso e il successivo passaggio a tasso variabile (con un'opzione per il passaggio al fisso). Il terzo prodotto è il **Mutuo Mix 2**, un tasso misto come il precedente, ma con due soli anni a tasso fisso; il quarto, e ultimo, è il **Mutuo Variabile**, anche in questo caso si tratta di un mutuo puro. La durata simulata dal test è stata la più lunga possibile, ossia 30 anni.

I risultati. La rata iniziale del

Prestiti su misura

Dall'analisi dell'offerta di Findomestic emerge che il tasso fisso è l'ideale per i prudenti. Per gli ottimisti meglio il variabile

Mutuo Mix 2 è molto bassa, merito del tasso applicato per i primi due anni che risulta particolarmente conveniente, seguono quelle del Mutuo Variabile e del Mix 5 che risultano molto vicine tra loro, per finire con quella del Mutuo Fisso. Le differenze d'importo sono comunque contenute, 30 euro massimo (circa il 5%).

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, i tre mutui con rata variabile assumono valori di costo (rata e montante medi) e rischio (Ds di rata e montante) piuttosto simili; considerata la lunga durata, l'effetto dovuto alla presenza di un periodo iniziale a tasso fisso, nei mutui Mix, è molto diluito e poco apprezzabile nel comportamento complessivo. Questi mutui risultano, comunque, un poco più economici del Mutuo Fisso, ma presentano un'efficienza limitata.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, come molto spesso capita con le attuali condizioni di mercato, il Mutuo Fisso risulta il più vantaggioso in assoluto e nessuno dei suoi competitor riesce a presentare un costo più basso. Ma qualora il mercato invertisse

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 25 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● Euribor 1m/360	4,172	3,984	3,177	5,304	3,762

la rotta e i tassi, col tempo, diminuissero, quanto cambierebbe il comportamento dei mutui? In questa situazione (abbiamo provato uno scenario con tasso medio di circa il 2,23%), il potenziale di risparmio del Mutuo Variabile avrebbe spazio; il suo montante sarebbe più basso di quello del Fisso di circa 40 mila euro, la sua rischiosità si ridurrebbe di oltre il 40% e l'indice d'efficienza salirebbe all'interessante valore di 1,37. Concludendo, il mutuo a tasso Fisso, nello scenario di crescita moderata dei tassi, già riesce a essere molto competitivo (alta sicurezza a fronte del 5% circa di maggior costo), per risultare il migliore con crescita elevata dei tassi. Risulta interessante per chi adotta una visione prudente, e ha timore di quanto potrebbe succedere in futuro. I mutui Mix 2 e Mix 5 ottengo-

no risultati simili, leggermente penalizzati, rispetto al Mutuo Variabile, nello scenario più positivo, assolutamente perdenti nel confronto col Mutuo Fisso nello scenario più negativo. Possono però rivelarsi utili per i risparmiatori convinti che la situazione di mercato tornerà tendenzialmente ad avere tassi più convenienti; il questo caso il tasso fisso iniziale li proteggerebbe dalle variazioni negative che ci potrebbero essere nel breve-medio periodo.

Il Mutuo Variabile presenta, anche lui, vantaggi limitati (rispetto al Fisso) già con tassi in leggera crescita; ma con scenari più positivi si rivelerebbe interessante, al punto che con la discesa dei tassi il suo costo si ridurrebbe decisamente al punto da poterlo far diventare molto interessante.

In collaborazione con



PROGÉTICA

Legenda

■ Risultati del test: i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie: sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati. Ds di rate, montanti e durate: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a Montante e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Iem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durate fino a 10 anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30; 2,5% per durate superiori a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo.