

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI REXFIN

MUTUO DURATA 10 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.
* Top Save Fisso	fisso	IRS 10 + 0,80 %	1094	1.094	0	131.245	0	120	0	=	1.094	0	131.245	0	120	0	=		
* Mutuo Plain**	variabile rata costante	Euribor 3m/360 + 1,1 %	1074	1.074	0	138.506	16.629	129	13	neg	1.074	0	149.539	63.137	134	17	neg		
* Top Save Variabile	variabile	Euribor 3m/360 + 0,80 %	1059	1.104	85	132.489	8.440	120	0	neg	1.134	112	136.124	10.936	120	0	neg		

*rispetto a Top Save fisso **durata massima per variazione tassi 15 anni

Ma il variabile è da buttare?

I prestiti indicizzati risultano ormai poco convenienti rispetto al tasso fisso in ogni scenario. A meno di non credere fermamente in un taglio dei saggi in tempi brevi

Offerta di mutui sul web sempre più ricca. Con una molteplicità di operatori, dalle banche specializzate ai broker on-line che gestiscono tutta l'attività a distanza più altri che sfruttano il web solo per il primo contatto, da sviluppare in seguito attraverso un rapporto diretto.

Proprio a quest'ultima categoria appartiene Rexfin, storica rete in franchising di mediatori creditizi. Sul suo sito il visitatore ha la possibilità di valutare direttamente alcune delle offerte di mutuo della società (che ha accordi con cinque diversi istituti di credito) per poi richiedere approfondimenti via web, e-mail o numero verde.

I mutui oggetto del confronto. Per un mutuo di 100 mila euro per l'acquisto della prima casa in una grande città sono stati presi in considerazione i tre mutui disponibili sulla durata

di 10 anni. Il primo è il Top Save Fisso, un mutuo a tasso fisso tradizionale. Segue Mutuo Plain, un prodotto a tasso variabile e rata costante (le variazioni dei tassi impattano sulla durata del piano di restituzione che si può allungare al massimo di 5 anni oltre quella nominale). Infine il terzo è il Top Save Variabile, un finanziamento indicizzato tradizionale.

I risultati. La differenza tra le rate iniziali dei tre mutui è piuttosto limitata: solo 35 euro tra la più bassa (quello a tasso variabile) e la più alta (il fisso), poco più del 3%.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, chi pone particolare attenzione alla stabilità della rata ma con possibilità di risparmio tenderà a privilegiare il Mutuo Plain, caratterizzato dalla rata media più bassa e sempre costante nel tempo. Chi invece bada più al costo complessivo del finanzia-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 10 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
* Euribor 3m/365	4,175	5,449	2,186	6,226	2,768
* IRS			4,87		

mento privilegerà il Top Save Fisso che risulta quello con il montante medio più basso e che, inoltre, non presenta rischi. Nello scenario più negativo il Top Save Fisso domina, anche se il Mutuo Plain è caratterizzato dall'aver una rata un poco più bassa: quest'ultimo infatti ha montante medio e relativa Ds molto alti, tali da disincentivarne la scelta. Il meno conveniente nello scenario di crescita sostenuta dei saggi è ovviamente il mutuo indicizzato, molto più che in passato perché ormai la differenza tra l'Euribor, parametro di riferimento dei prodotti a tasso variabile, e l'Irs, quello per il tasso fisso, è praticamente ridotta a zero.

Per contro però, dopo quasi due anni di rialzi, per chi è convinto che il peggio sia quasi terminato e che il futuro sarà senz'altro più roseo, il prodotto può risultare comunque interessante. Ipotizzando uno scenario con tasso medio poco superiore al 3%, il mutuo Top Save Variabile avrebbe la rata media più contenuta (1.027 euro) e anche i rischi sarebbero più limitati, mentre il Mutuo Plain, sempre indicizzato, vedrebbe la durata media ridotta a 117 mesi ma a fronte comunque di un montante medio più alto di circa 2.000 euro.

Le conclusioni. In definitiva i

In collaborazione con



sottoscrittori più prudenti, che temono un andamento dei saggi ancora sfavorevole nei prossimi anni, troveranno nel mutuo Top Save Fisso la soluzione ideale: il montante è sempre più basso di quello degli altri due prodotti e il prestito non presenta rischi. La sola alternativa possibile consiste nel Mutuo Plain che con condizioni di crescita moderata dei tassi riesce a contenere il costo e ha una rata d'importo più basso.

I risparmiatori più ottimisti, convinti in un prossimo generale miglioramento del mercato, opereranno per il Top Save Variabile, che presenta in queste condizioni la rata e il montante medio più contenuti (con rischi limitati). In questa situazione anche il Mutuo Plain potrebbe essere ripescato in quanto la sua rata rimane sempre stabile, e presenta una durata ridotta. Il prodotto, inoltre, migliorerà sempre più le sue prestazioni nell'ipotesi di scenari in miglioramento.