

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI PROPOSTI DA MUTUI PLANET

MUTUO DURATA 15 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA						
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Tasso Fisso	Tasso fisso	IRS 15 +0,85%	827	827	0	148.800	0	180	0	=
Rata Costante	Tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 +1,20%	815	815	0	140.307	17.723	171	18	0,48
Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/360 +0,85%	788	751	76	135.188	10.853	180	0	1,25

	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 Fisso	827	0	148.800	0	180	0	=	827	0	148.800	0	180	0	=
Rata Costante	815	0	174.384	71.182	197	27	neg.	815	0	140.307	100.683	207	29	neg.
Tasso Variabile	836	110	150.497	16.359	180	0	neg.	872	134	135.188	19.253	180	0	neg.

* Rispetto al mutuo Tasso Fisso

È costante ma caro

Il prestito a rata fissa riduce il rischio ma a costo di un montante più alto. Parità invece fra il tasso fisso e quello indicizzato

Se due punti di rialzo dei tassi nel giro di un paio di anni ha messo in crisi chi si è indebitato a tasso variabile, un trend opposto potrebbe in futuro favorirlo. Magari non riportando la rata ai minimi assoluti del 2005, ma facendo comunque risparmiare qualcosa. Per questa ragione da questa settimana il test effettuato da Progetica, oltre ai tradizionali scenari di crescita moderata e di crescita accentuata dei tassi, prende in considerazione anche l'ipotesi di una loro contrazione. Stavolta sotto la lente sono stati posti i prodotti di Mutui Planet, rete di mediatori creditizi che sul proprio sito fornisce anche alcune informazioni base per la scelta del mutuo, scelta che sarà completata attraverso l'aiuto del mediatore che opera nel punto vendita più vicino.

I mutui oggetto del confronto. Ipotizzando un finanziamento di 100 mila euro per la durata di 15 anni, sono state prese in considerazione tre tra le proposte disponibili on-line. La prima è rappresentata da un classico mutuo a Tasso Fisso ma caratterizzato da uno spread interessante (riservato a chi richiede un importo non eccedente il 60% del valore dell'immobile acquistato).

Segue il mutuo Rata Costante, un prestito a tasso variabile dove le variazioni di tasso si riflettono sulla durata del mutuo invece che sull'importo della rata (la durata non potrà comunque superare i 25 anni, anche se nel test si è ipotizzato, anche nell'ipotesi più negativa, l'interruzione del piano al 20° anno). Il terzo mutuo analizzato è il Tasso Variabile, un altro prodotto tradizionale caratterizzato dalle stesse agevolazioni del tasso fisso.

I risultati. Fra le rate iniziali dei tre mutui si rilevano differenze

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 15 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/360	4,104	2,876	1,771	5,232	2,492	6,159	3,089
• Euribor 3m/365	4,260	2,985	1,839	5,431	2,587	6,393	3,206
• IRS 15				4,830			

non eccessive: il fisso costa 38 euro al mese più del variabile (+4,8%), una differenza in complesso contenuta considerando la maggior sicurezza che può offrire. Attenzione però a che cosa accade quando cambiano le condizioni di mercato.

In caso di discesa dei tassi, per esempio, si può notare che il Tasso Variabile vede aumentare il proprio vantaggio rispetto alle alternative: le potenzialità di risparmio risultano interessanti, i rischi in complesso limitati e l'efficienza ai massimi. Nel medesimo scenario anche il mutuo Rata Costante non sfigura ponendosi in una posizione

intermedia: risulta infatti un po' penalizzato per costo ed efficienza ma a fronte di una rata sempre costante e di una durata in progressivo calo man mano che la situazione migliora. Situazione completamente diversa invece negli scenari di crescita moderata oppure forte dei tassi. La particolare situazione dei tassi che si riscontra oggi sul mercato (con limitate differenze tra parametri Irs ed Euribor) fa sì che il Tasso Fisso vinca in termini di costo ma anche di sicurezza.

Le conclusioni. I risultati ottenuti confermano l'opportunità di non scegliere solo sulla base della

rata iniziale ma di valutare seriamente anche la propria propensione al rischio. Il mutuo Tasso Fisso si rivela così la scelta migliore per chi teme che lo scenario tassi attuale possa peggiorare o comunque teme turbolenze di mercato per tutta la durata del finanziamento, conscio però che se la situazione dovesse migliorare non potrebbe avvantaggiarsene.

Il mutuo Rata Costante si rivela una scelta interessante per chi è particolarmente attento all'ammontare della rata, ma ritiene che nell'arco della vita del mutuo lo scenario dei tassi tenderà a migliorare e stabilizzarsi.

Il Tasso Variabile infine risulta indicato per chi vuole soprattutto risparmiare sul costo del finanziamento e sia convinto che in futuro si presenteranno scenari di discesa e stabilità dei tassi di mercato e per il raggiungimento di questo obiettivo è disponibile ad assumersi il rischio di una rata che cresce se i tassi aumenteranno.

in collaborazione con



PROGETICA