

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI PROPOSTI DA MUTUI CREDEM

MUTUO DURATA 30 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 30 +1,09%	593	593	0	213.299	0	360	0	=	
Varia il Fisso**	Tasso misto	Euribor 3m/365 +1,29%	580	507	115	182.571	27.919	360	0	1,10	
Tasso Misto***	Tasso misto	Euribor 3m/365 +1,19%	560	502	132	180.664	33.744	360	0	0,97	
Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/365 +0,99%	586	492	133	177.286	33.728	360	0	1,07	

  

	CRESCITA MODERATA				CRESCITA ELEVATA			
	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Tasso Fisso	593	0	213.299	0	360	0	=	
Varia il Fisso**	609	211	219.068	56.664	360	0	neg.	
Tasso Misto***	611	228	220.077	64.571	360	0	neg.	
Tasso Variabile	601	227	216.442	64.503	360	0	neg.	

\* Ripetto al mutuo Tasso Fisso \*\* Primi 5 anni tasso fisso 5,69% \*\*\*Primo anno tasso fisso pari a Euribor 12 m/365 +0,50%

# Un misto anti crisi

Una linea di mutui ampia e competitiva quella proposta da Credem. Con almeno una quarantina di proposte diverse per tipologia, ma soprattutto per rapporto costo/rischio. I quattro selezionati per il test della settimana sono stati provati sulla durata di 30 anni, la più lunga prevista dall'istituto emiliano.

**I mutui oggetto del confronto.** Si tratta di mutuo Tasso Fisso, una soluzione tradizionale senza particolari opzioni, seguita dal mutuo Varia il Fisso, un prodotto a tasso misto che, dopo i primi cinque anni a tasso fisso, prevede il passaggio al variabile. Nel secondo periodo, al mutuatario è comunque riconosciuta la facoltà di optare, in qualsiasi momento, per il definitivo ritorno al tasso fisso. Il terzo mutuo analizzato è Tasso Misto, un prestito simile al precedente ma dove il tasso fisso è previsto solo per il primo anno e a condizioni migliori (5,347% contro 5,69% come tasso iniziale e poi 1,19% contro 1,29% come spread sull'Euribor tre mesi), mentre l'ultimo mutuo è il Tasso Variabile, un'altra soluzione tradizio-

Contro le attuali turbolenze dei mercati vince la soluzione che parte col tasso fisso per tornare al variabile solo dopo cinque anni

## 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 3m/365	4,801	2,563	2,390	4,584	3,656	6,104	4,330
• Euribor 12m/365	4,847	2,588	2,413	4,628	3,691	6,162	4,371
• IRS 30				4,800			

nale offerta a condizioni competitive.

**I risultati.** Le condizioni di partenza mettono in luce il mutuo Tasso Misto che, comunque, presenta un vantaggio limitato rispetto alle altre soluzioni (dal 3,4 al 5,5 % in meno). Il che naturalmente non vuol dire che uno vale l'altro. Basta guardarne i comportamenti nei differenti scenari di mercato. Per esempio in un'ipotesi di discesa dei tassi il mutuo Tasso Variabile sarebbe quello meno costoso, seguito dal Tasso Misto e dal Va-

## DUELLO TRA MUTUI

ria il Fisso, ovviamente con sensibilità alle variazioni di tasso inversamente proporzionale al loro costo. L'Indice di efficienza dei mutui premia però i prestiti Varia il Fisso e Tasso Variabile che meglio remunerano il rischio corso. In questo scenario il mutuo Tasso Fisso è caratterizzato da un costo piuttosto alto (16,8% in più del Variabile), elemento da non sottovalutare.

Per contro negli scenari più negativi (di crescita moderata ed elevata dei tassi) è il mutuo Tasso Fisso che offre le prestazioni più interessanti: è il più econo-

mico e, naturalmente, il più sicuro. Con crescita moderata dei tassi, comunque, il mutuo Tasso Variabile, grazie al suo basso spread, mantiene un costo (rata e montante medi) piuttosto vicino a quello del Tasso Fisso ma, naturalmente, il suo rischio è piuttosto alto.

**Le conclusioni.** In definitiva dunque, verificati i comportamenti dei quattro mutui, si può dire che le condizioni di mercato attuali favoriscono il mutuo a Tasso Fisso con scenari di crescita moderata ed elevata dei tassi; con scenari di discesa dei tassi il costo della sua si-

curezza potrebbe però diventare piuttosto alto.

Il mutuo Varia il Fisso risulta interessante nell'ipotesi di discesa dei tassi (è il più efficiente). La presenza di un tasso fisso agevolato per i primi cinque anni permette inoltre di contenere eventuali turbolenze di mercato nel breve periodo.

Anche il mutuo Tasso Misto si rivela idoneo per lo scenario più ottimistico, ma le sue prestazioni risultano penalizzate dai risultati ottenuti (soprattutto l'efficienza) dai concorrenti Varia il Fisso e Tasso Variabile.

Per finire, il mutuo Tasso Variabile si rivela indicato (così come il Varia il Fisso) in scenari di discesa dei tassi. Considerando che nello scenario di crescita moderata dei tassi il suo costo risulta vicino a quello del Tasso Fisso, il mutuo Tasso Variabile potrebbe essere valutato attentamente da chi desidera puntare al massimo risparmio possibile anche in una condizione di mercato di sostanziale stabilità dei saggi.

