

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI PROPOSTI DA BANCA FINECO

MUTUO DURATA ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
15	Mutuo Online Tasso Fisso**	tasso fisso	IRS di periodo + spread	831	831	0	149.570	0	180	0	=
	Mutuo Online Tasso Variabile***	tasso variabile	Euribor 3m/360 + spread	824	781	90	140.526	12.712	180	0	0,71
25	Mutuo Online Tasso Fisso**	tasso fisso		645	645	0	193.474	0	300	0	=
	Mutuo Online Tasso Variabile***	tasso variabile		634	556	117	166.882	25.170	300	0	1,06

MUTUO DURATA ANNI	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.			
15	Mutuo Online Tasso Fisso**	831	0	149.570	0	180	0	=	831	0	149.570	0	180	0	=	
	Mutuo Online Tasso Variabile***	881	132	158.509	19.391	180	0	neg	923	160	166.185	22.872	180	0	neg	
25	Mutuo Online Tasso Fisso**	645	0	193.474	0	300	0	=	645	0	193.474	0	300	0	=	
	Mutuo Online Tasso Variabile***	687	229	206.067	53.854	300	0	neg	708	220	212.484	53.237	300	0	neg	

*Rispetto al Mutuo Online Tasso Fisso **Spread 1,00 % (15 a); 1,20 % (25 a) ***Spread 0,90 % (15 a); 1,10 % (25 a)

Fisso batte variabile 2 a 1

Al contrario del passato i prestiti indicizzati risultano perdenti anche se il rialzo dei tassi è modesto. Colpa degli avversari, prima molto cari ma ora più competitivi che mai.

Pur disponendo di una gamma di mutui sufficientemente diversificata, Banca Fineco propone ai propri correntisti la possibilità di richiedere direttamente online due mutui a condizioni a loro riservate. Per tutti gli altri potenziali sottoscrittori, o per disporre dell'intera gamma proposta, bisogna invece richiedere l'intervento di un consulente.

I mutui oggetto del confronto. I mutui proposti on-line sono il Mutuo Online Tasso Fisso e il Mutuo Online Tasso Variabile, due prodotti tradizionali, che non prevedono opzioni particolari ma che hanno il pregio di essere facilmente comprensibili nel loro funzionamento da tutti.

In particolare il test della settimana è stato così sviluppato su due durate, quelle a 15 e a 25 anni, con l'obiettivo di fornire un contributo a una delle domande più classiche: meglio il tasso fisso o il variabile?

I risultati. Anche se di poco (il risparmio è compreso tra lo 0,8 e l'1,7%) il mutuo Tasso Variabile è sempre contraddistinto da una rata iniziale più bassa. L'entità del risparmio non sembrerebbe dunque giustificare la sot-

toscrizione di un finanziamento che prevede frequenti variazioni della rata, che ovviamente si temono al rialzo. Anzi proprio questo aspetto nell'attuale fase di mercato sta facendo muovere i sottoscrittori più verso il Fisso piuttosto che il variabile, mentre fino a un anno fa le parti erano invertite.

Cosa avverrebbe, però, se nell'arco di breve tempo il mercato si stabilizzasse e i tassi cominciarono a scendere? Nello scenario che ipotizza una discesa dei saggi il risparmio che il mutuo Tasso Variabile è potenzialmente in grado di fornire risulterebbe interessante così come

la sua efficienza. Un vantaggio rispetto al Tasso Fisso che in quest'ipotesi risulta ancora maggiore nel mutuo con durata più lunga. Tutto come nelle aspettative, invece, nei due scenari più negativi: sia con scadenza di 15 che di 25 anni il mutuo Tasso Fisso fa valere le sue caratteristiche: costo più contenuto e stabilità totale delle rate di restituzione nel tempo. Gli Indici d'efficienza del suo competitor, naturalmente, in queste condizioni di mercato risultano negativi.

Le conclusioni. I risultati ottenuti nei test confermano, anche in questo caso, quanto sta accadendo da qualche mese a

questa parte sul mercato proprio a causa del differenziale tra tassi a breve e a medio-lungo termine. Il Mutuo Online Tasso Variabile risulta interessante con scenari di discesa dei tassi e il suo vantaggio migliora con l'allungamento della durata del mutuo. Al contrario il Mutuo Online Tasso Fisso, pur se offerto a condizioni leggermente meno favorevoli del Tasso Variabile, ottiene risultati migliori negli scenari che prevedono una crescita, sia moderata che elevata, dei tassi di interesse.

Ma dunque in definitiva è meglio scegliere il tasso fisso o il variabile? Non esiste una risposta unica, perché la scelta dipende dall'atteggiamento del sottoscrittore, dalla sua propensione al rischio e delle possibilità di farvi fronte: chi è più emotivo e condizionato dagli eventi più recenti tenderà a preferire il Tasso Fisso, ma dovrà essere disponibile a pagare questa tranquillità, nei momenti meno volatili di mercato, con una rata più alta. Chi ha invece una visione più razionale, orientata al medio-lungo periodo ed è convinto che le vicende che stiamo attraversando siano destinate a rientrare, si orienterà verso il Tasso Variabile in grado di offrire, nel tempo, maggiori possibilità di risparmio con un rischio abbastanza limitato.

In collaborazione con



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 tassi: 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% fino a 10 anni, 1,5% fino a 20, 2% fino a 30; 2,5% sopra 30 anni). Migliore è l'*Iem*, più efficiente è il mutuo.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3 m / 360	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● 15 anni	4,735	3,318	2,044	6,037	2,875	7,106	3,563
● 25 anni	4,735	2,728	2,241	5,333	3,879	5,828	3,746
● IRS 15				4,760			
● IRS 25				4,810			