

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA PER LA CASA

MUTUO DURATA ANNI 30	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo Primavera TF	tasso fisso	IRS 30 + 1,30 %	612	612	0	220.489	0	360	0	=	
Mutuo Inizio Facile**	tasso fisso	IRS 30 + 1,80 %	594	689	0	247.909	0	360	0	=	
Mutuo Slalom 5***	tasso misto	Euribor 3m/365 + 1,60 %	611	510	112	183.560	24.725	360	0	1,49	
Mutuo Primavera TV	tasso variabile	Euribor 3m/365 + 1,30 %	577	487	125	175.421	31.360	360	0	1,44	

MUTUO DURATA ANNI 30	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 Primavera TF	612	0	220.489	0	360	0	=	612	0	220.489	0	360	0	=
Mutuo Inizio Facile**	689	0	247.909	0	360	0	=	689	0	247.909	0	360	0	=
Mutuo Slalom 5***	582	188	209.653	46.762	360	0	0,23	636	-230	228.813	59.962	360	0	neg.
Mutuo Primavera TV	565	203	203.229	53.688	360	0	0,32	617	242	222.196	65.296	360	0	neg.

* Ripetto al Mutuo Primavera TF ** Rate crescente *** Primi 5 anni a tasso fisso IRS 5 + 1,60%

Quant'è caro l'inizio facile

Ideale per chi ha pochi soldi ma buone prospettive di guadagno, la rata crescente ha purtroppo un costo totale molto alto, complice anche uno spread un po' salato

Una linea di mutui ampia e variegata, tanti canali di vendita, e volendo anche consulenza porta a porta. Grazie a questa formula Banca per la casa (gruppo Unicredit) è oggi il maggiore istituto di credito in Italia specializzato in prestiti per l'acquisto dell'abitazione. Per valutare e accendere un mutuo, oltre ad andare di persona allo sportello, è infatti possibile ricorrere a internet (per il quale è stata predisposta una famiglia di mutui dedicata), oppure a promotori finanziari che raggiungono il cliente anche a domicilio, visitare i corner e negozi finanziari denominati Spazio mutui, o ancora rivolgersi ai tanti distributori indipendenti con cui Ubcasa ha siglato accordi.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Dei mutui analizzati questa settimana, distribuiti attraverso operatori specializzati, fanno parte Primavera tasso fisso, un prodotto

Durata 30 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
	DISCESA		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
* Euribor 3m/360	4,749	2,431	2,396	3,918	3,493	5,158	4,202
* Tasso swap a 5 anni	4,58						
* Tasso swap a 30 anni	4,90						

tradizionale che può coprire fino all'80% del valore della casa, e Inizio facile, un mutuo a tasso fisso con rata mensile che cresce progressivamente nel tempo. Il terzo è Slalom 5, un prestito a tasso misto che dopo i primi cinque anni a tasso fisso consente di scegliere tra fisso e variabile ogni quinquennio, seguito da Primavera tasso variabile, un classico prodotto indicizzato. Tutti i mutui sono stati testati su una durata di 30 anni.

I risultati. Causa l'attuale indifferenza fra tassi a breve e a lunga durata le rate iniziali dei quattro mutui sono molto simili tra loro: ri-

spetto alla rata del mutuo Primavera tv, la più bassa, la differenza massima è del 6% circa. Le vere differenze si cominciano a vedere nello scenario di calo dei tassi: in questo caso è Primavera tv a evidenziare il costo più contenuto (anche considerando il suo rischio, che è il più alto, rimane comunque concorrenziale con le soluzioni a tasso fisso), seguito a poca distanza dallo Slalom 5, che si aggiudica la palma del mutuo con il migliore indice di efficienza. Anche nello scenario di crescita moderata dei tassi la classifica in base al costo rimane lo stesso. In questo caso, però, i rischi dei due mutui a tasso variabile aumenta-

no, e la loro efficienza cala vistosamente, specie per Slalom 5. Nello scenario di crescita elevata dei tassi è il mutuo Primavera tf a presentare il costo più basso, abbinate a totale assenza di rischi; i due mutui con tasso variabile presentano, invece, lem negativo. Un discorso a parte merita il mutuo Inizio facile: risulta penalizzato in tutti gli scenari rispetto al Primavera tf (rata e montante medio sono più alti) in quanto la sua struttura prevede che una restituzione del capitale dilazionata nel tempo, con conseguente aumento degli interessi pagati. La rata di questo mutuo rimane però, per ben 8 anni, al di sotto di quella del

in collaborazione con



Primavera tf, anche se poi continua a crescere fino ai 949 euro dell'ultima rata.

Le conclusioni. Il mutuo Primavera tasso fisso risulta vincente nello scenario più negativo e comunque è un'opzione interessante per chi vuole tranquillità massima in qualunque scenario. Inizio facile invece, seppure penalizzato dalla particolare struttura, abina la tranquillità del tasso fisso all'accessibilità nei primi anni di restituzione, e può essere indicato a giovani con buone prospettive di crescita del reddito. Slalom 5 è caratterizzato da prestazioni sempre vicine a quelle del mutuo a tasso variabile: costa poco di più ma in cambio permette la scelta del tasso ogni cinque anni. Infine, Primavera tasso variabile è di certo vincente nello scenario di discesa dei tassi, si mantiene concorrenziale (sul piano dei costi) in quello di crescita moderata, ma non è indicato per gli scenari più negativi, dove è superato dal tasso fisso.