

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI DI DEUTSCHE BANK

MUTUO DURATA ANNI 15	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo a Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 15 + 0,65 %	817	817	0	147.075	0	180	0	=	
Mutuo a Tasso Misto 5**	tasso misto	Euribor 3m/360 + 0,65 %	806	793	16	142.802	553	180	0	7,73	
Mutuo a Tasso Misto 10***	tasso misto	Euribor 3m/360 + 0,65 %	792	766	29	137.865	2.834	180	0	3,25	
Mutuo a Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 0,65 %	821	768	41	138.161	5.150	180	0	1,73	

  

MUTUO DURATA ANNI 15	CRESCITA MODERATA				CRESCITA ELEVATA			
	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo a Tasso Fisso	817	0	147.075	0	180	0	=	
Mutuo a Tasso Misto 5	802	10	144.371	692	180	0	3,03	
Mutuo a Tasso Misto 10	793	31	142.831	4.123	180	0	1,03	
Mutuo a Tasso Variabile	807	44	140.225	6.462	180	0	0,29	

\* Rapporto al Mutuo a Tasso Fisso \*\* Prime 5 anni tasso fisso IRS 5 + 0,65 % \*\*\* Prime 5 anni tasso fisso IRS 10 + 0,65 %



PROGÉTICA

# Variabile sotto pressione

L'Euribor alle stelle penalizza i tradizionali prestiti indicizzati in tutte le situazioni, specie rispetto ai prodotti misti che partono con il tasso fisso

**L**e vicende che il tasso Euribor, parametro d'indicizzazione che viene normalmente utilizzato per i mutui a tasso variabile, ha passato in questi ultimi anni hanno spaventato i risparmiatori. Tutto questo, insieme all'aumento dei prezzi degli immobili, al calo del potere d'acquisto dei salari e a una situazione economica generale che viene percepita come instabile e non positiva, ha avuto delle ripercussioni anche nel mondo dei mutui. Tra i fenomeni che si rilevano, si riscontra un ritorno alle durate più brevi dei finanziamenti immobiliari, probabilmente percepite come meno pericolose dai mutuatari in quanto espongono per un tempo più breve dalle eventuali tempeste dei mercati. Il test della settimana ipotizza una durata di 15 anni, oggi considerata breve, ma fino a pochi anni fa la più utilizzata.

## I mutui oggetto del confronto.

Tra i prodotti di Deutsche Bank, colosso del mercato tedesco che in Italia ha rilevato negli anni 80 la Banca d'America e d'Italia, sono stati selezionati il mutuo a tasso fisso, una soluzione tradizionale, il mutuo a tasso

misto nelle due versioni previste, con tasso fisso per i primi 10 anni e per i primi 5 anni (al termine dei quali il sottoscrittore può scegliere se rinnovare con un altro periodo a tasso fisso o variabile, nel test abbiamo optato per questa seconda possibilità) e, per ultimo, il mutuo a tasso variabile, un'altra soluzione tradizionale. Tutti i mutui sono stati valutati alle condizioni di particolare favore offerte in questo periodo. Complessivamente, questo set di mutui è in grado di rappresentare quattro diversi livelli di sensibilità alle variazioni di tasso.

**I risultati.** Il momento particolare che il mercato sta attraversando produce degli effetti anomali: il mutuo a tasso variabile risulta avere la rata più alta, mentre la più bassa

## 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/360	4,727	3,262	1,065	4,261	1,018	5,910	1,438
• IRS 5				4,18			
• IRS 10				4,43			
• IRS 15				4,650			

è appannaggio del tasso misto con 5 anni di tasso fisso, seguono l'altro tasso misto e il tasso fisso. Nello scenario con tassi in discesa, però, il mutuo a tasso variabile riconquista posizioni e quasi pareggia il costo del tasso misto 5 (con rischi, però, più alti). Con i valori della rata e del montante medio più alti, rispetto al migliore, del 3,5% circa il mutuo a tasso misto 10 ottiene un alto indice di efficienza grazie alla sua bassa sensibilità alle variazioni di tasso. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, il misto 5 recupera un po' di vantaggio rispetto al variabile: il costo rimane il più basso dell'intero lotto e il rischio inferiore del 45% circa. Quanto alla sicurezza, il tasso misto 10 risulta ancora avvantaggiato rispetto al tasso fisso: il costo è più contenuto, il rischio molto limitato e l'efficienza è alta anche in questa situazione. Nello scenario di crescita elevata dei tassi è il mutuo a tasso fisso che diviene competitivo, non presenta rischi e manifesta un costo anche, seppur lievemente, più basso di quello del misto 5.

**Le conclusioni.** Nelle ipotesi considerate i mutui a tasso misto offrono prestazioni particolarmente brillanti, infatti il mutuo a tasso fisso riesce a far valere le sue potenzialità solo nello scenario di crescita dei tassi e il tasso variabile rimane sempre in sordina. Il mutuo a tasso misto 10 anni, invece, evidenzia sempre una rischiosità limitata e prevale sul tasso fisso sul piano dei costi negli scenari di discesa e crescita moderata dei tassi (dove mostra anche un elevato Iem) rimanendo molto vicino al tasso fisso anche nello scenario più negativo. Il mutuo a tasso misto 5 anni mostra i costi sempre competitivi (salvo nello scenario di crescita elevata dei tassi) e una rischiosità limitata (meno 33-45% rispetto al tasso variabile di deviazione standard di montante). Il mutuo a tasso variabile, invece, risulta penalizzato dalle ottime prestazioni del misto 5, riuscendo a essere competitivo (ma solo sul piano dei costi) solo nello scenario di discesa dei tassi.