

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI CHEBANCA!

	Tipologia tasso	Parametro indicazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo Fisso 15 anni	tasso fisso	IRS 15 + 0,80 %	831	831	0	149.570	0	180	0	=	
Mutuo Variabile 15***	tasso variabile	Euribor 1m/365 + 0,80 %	808	764	47	137.497	6.746	180	0	1,79	
Mutuo Fisso 25**	tasso fisso	IRS 25 + 0,95 %	641	641	0	192.192	0	300	0	=	
Mutuo Variabile 25***	tasso variabile	Euribor 1m/365 + 0,80 %	604	543	55	163.046	11.442	300	0	2,55	

	CRESCITA MODERATA				CRESCITA ELEVATA			
	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo Fisso 15 anni	831	0	149.570	0	180	0	=	
Mutuo Variabile 15***	799	46	143.776	6.927	180	0	0,84	
Mutuo Fisso 25**	641	0	192.192	0	300	0	=	
Mutuo Variabile 25***	580	69	173.971	17.304	300	0	1,05	

* Rispetto al Mutuo Fisso ** Spread 0,89 % per importi superiori a 170.000 € *** Spread 0,70 % per importi superiori a 170.000 €

Quell'effetto lontananza

Le lunghe scadenze amplificano il divario tra le rate di prodotti con spread analoghi che differiscono solo per il tipo di tasso. A vantaggio del variabile



PROGÉTICA

Meglio tasso fisso o variabile? Alla luce delle svariate soluzioni di finanziamento presenti sul mercato in realtà la domanda non ha ormai grande significato, o almeno è un modo vecchio di porre la questione. E i risultati dei test proposti negli ultimi mesi lo hanno spesso dimostrato.

Vale la pena però di approfittare del lancio di **CheBanca**, la nuova banca retail del gruppo **Mediobanca**, per dedicare il test della settimana proprio alle due tipologie base di mutui. L'offerta di **CheBanca** è infatti composta quasi esclusivamente da queste due soluzioni, offerte a condizioni interessanti (che, tra l'altro, possono migliorare ulteriormente se l'importo finanziato supera i 170 mila euro) e con durate massime fino a 30 anni (per il tasso fisso) e 40 anni (per il tasso variabile).

I mutui oggetto del confronto. Nel complesso i due mutui non presentano caratteristiche particolari, ma affidano il loro appeal, come già accennato, a spread competitivi e all'assenza di costi accessori.

Durata 15 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 1m/365	4,526	3,337	1,138	4,230	1,021	5,403	1,317
● IRS 15	4,96						
Durata 25 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Euribor 1m/365	4,526	3,049	1,307	3,876	1,346	5,207	1,675
● IRS 25	4,990						

Per verificarne il comportamento in tutte le condizioni, i due prestiti sono stati testati sulla durata sia di 15 sia di 25 anni, alle condizioni previste per importi inferiori a 170 mila euro, più vicino all'importo medio dei mutui in Italia.

I risultati. Sulla base delle sole rate iniziali il Mutuo Variabile è in vantaggio rispetto al Fisso: merito del parametro Euribor a 1 mese utilizzato che, dopo i movimenti anomali di fine 2007, è cresciuto meno rispetto ai tassi a 3 e 6 mesi, mantenendo un piccolo vantaggio rispetto ai tassi Irs usati come parametro per i prestiti ipotecari a tasso fisso. Nello scenario con tassi in discesa

il mutuo a Tasso Variabile mantiene il suo vantaggio rispetto alla soluzione a tasso fisso, vantaggio che aumenta con l'allungamento della durata (12 mila euro circa di risparmio complessivo nella scadenza a 15 anni che diventano quasi 19 mila in quella a 25 anni); in queste condizioni la sicurezza del Mutuo Fisso non risulta vantaggiosa (da rilevare che la somma della rata media del variabile con la deviazione standard risulta comunque inferiore alla rata del fisso).

Nello scenario di crescita moderata il costo del Tasso Variabile si avvicina a quello del Fisso, l'efficienza si mantiene positiva e le

oscillazioni delle rate (così come quella dei montanti) non conducono a valori particolarmente penalizzanti, anche se in questo

DUELLO TRA MUTUI

caso la somma della rata media con la deviazione standard del Mutuo Variabile risulta più alta della rata del Fisso.

Nell'ipotesi di crescita elevata dei tassi è invece il mutuo Tasso Fisso che ottiene i migliori risultati. Da rilevare, comunque, che sulla durata di 25 anni il Mutuo Variabile realizza un montante medio allineato a quello del Mutuo Variabile, ma naturalmente in questo scenario le sue variazioni sono molto ampie e lo penalizzano.

Le conclusioni. Che cosa dicono i risultati dei test? Relativamente alla durata, possiamo notare come il suo allungamento amplifica le differenze di prestazione tra i due mutui. In particolare il mutuo a Tasso Variabile, come era naturale aspettarsi, risulta particolarmente efficiente e interessante nell'ipotesi di discesa dei tassi. Nello scenario di crescita moderata riesce a mantenere ancora parte del suo vantaggio economico, ma sarà la propensione al rischio del sottoscrittore a decidere sulla scelta tra le due possibilità. Nello scenario più negativo il mutuo presenta un Indice d'efficienza nullo o negativo che lo rendono poco interessante.

Dal canto suo il Mutuo Fisso vince sempre a fronte di un quadro dei tassi in netto peggioramento, sia che abbia scadenza di 15 anni sia di 25 anni. Allo stesso modo è sempre superato dal concorrente in caso di discesa dei tassi. Nello scenario di crescita moderata dei saggi, infine, presenta un costo maggiore di quello del tasso variabile, ma la sua indifferenza alle variazioni di tasso può risultare interessante per i sottoscrittori più prudenti.