

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI FONSPA BANK

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.	Media	Dev. stand.		
Mutuo a Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 30 + 1,50 %	622	0	224.005	0	360	0	0	0	0	0	0
Mutuo a Rata Costante**	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/365 + 1,60 %	641	667	47	173.224	16.382	260	20	3,10			
Mutuo a Tasso Variabile prem.***	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,50 %	545	527	69	189.680	15.445	360	0	2,22			
Mutuo a Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,50 %	635	524	71	188.717	15.298	360	0	2,31			

Durata 30 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.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Mutuo a Tasso Fisso	622	0	224.005	0	360	0	0	622	0	224.005	0	360	0	0	0	0
Mutuo a Rata Costante**	706	90	196.959	27.665	279	33	0,98	758	151	229.926	41.839	303	39	neg.		
Mutuo a Tasso Variabile prem.***	606	92	218.082	26.387	360	0	0,22	710	143	255.431	41.476	360	0	neg.		
Mutuo a Tasso Variabile	602	91	216.816	26.120	360	0	0,28	705	139	253.761	41.042	360	0	neg.		

* Rispetto al Mutuo a Tasso Fisso ** Durata massima 35 anni *** Primi 12 mesi preammortamento

Dilazione vantaggiosa

Possibilità di pagare rate di soli interessi per tutto il primo anno del piano di rimborso. È l'opzione offerta da vari mutui del Fonspa, e costa da 3 a 5 e/mese

Ristretta ma flessibile la gamma di mutui casa targati Fonspa Bank (l'ex Credito Fondiario), istituto molto conosciuto dagli operatori, ma poco dai privati pur essendo specializzato in mutui e in servicing per le cartolarizzazioni. Include infatti finanziamenti con durate fino a 40 anni, estendibili fino al 100% del valore dell'immobile e volendo anche dotate di un periodo iniziale di preammortamento (periodo nel quale è previsto il pagamento solamente degli interessi) che può arrivare fino a un anno.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana sono stati presi in considerazione il Mutuo Tasso Fisso, una soluzione tradizionale per la quale si può richiedere fino a dodici mesi di preammortamento, seguito dal Mutuo a Rata Costante, un prodotto a tasso variabile e rata costante offerto con durate nominali che possono arrivare fino a 30 anni (tra le più lunghe sul mercato). In realtà la rata non è proprio costante, in quanto è prevista la facoltà di ricalcolarla qualora si produca una maxireta finale (al

DUELLO TRA MUTUI

Durata 30 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
	Tasso iniziale	DISCESA		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/365	5,037	2,705	1,480	4,207	1,617	6,319	2,326
● IRS 30				4,850			

35° anno) maggiore del 10% del capitale finanziato. Il terzo è il Mutuo Tasso Variabile, anche in questo caso una soluzione classica, testata anche prevedendo i primi 12 mesi di preammortamento. Il test è stato sviluppato sulla durata di 30 anni, accessibile anche a persone di mezza età visto che la banca richiede che alla scadenza, l'età del mutuatario non superi gli 80 anni. Poiché i fogli informativi dei mutui Fonspa riportano solo gli spread massimi applicabili, per il test sono stati utilizzati valori medi di mercato.

I risultati. La rata del mutuo Tasso Variabile con preammortamento è naturalmente la più conveniente (l'opzione nasce proprio per rendere più sopportabili le prime rate del mutuo), seguita, a sorpresa, dal

Tasso Fisso, situazione dovuta all'attuale anomalia del tasso Irs 30 anni, più basso dell'Euribor 3 mesi. Seguono poi il Tasso Variabile e il Rata Costante. Nello scenario di discesa dei tassi invece la rata più conveniente risulta quella del Tasso Variabile e della sua versione con preammortamento (solo 3 euro al mese in più). Molto più care le rate del Tasso Fisso e del Rata Costante che, anche in questo scenario, ha trovato situazioni che hanno prodotto il ricalcolo delle rate. Sotto il profilo del montante complessivo, però, in prima posizione si trova il Rata Costante seguito dal Tasso Variabile e, a grande distanza, dal Tasso Fisso. Il mutuo Rata Costante risulta anche il più efficiente in questa condizione di mercato. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, cambiano i valori, ma

le posizioni in classifica rimangono le stesse. Occorre però rilevare che in questo quadro i due mutui Tasso Variabile si avvicinano molto al costo del Tasso Fisso, e sono anche caratterizzati da una rischiosità piuttosto elevata. Il Rata Costante, invece, ha la rata media più alta e rischi simili a quelle degli altri due mutui Tasso Variabile, ma durata e montante sono interessanti così come l'indice di efficienza. Nell'ipotesi di crescita elevata dei tassi infine si evidenziano i pregi del tasso Irs molto basso; il questo scenario il Tasso Fisso si presenta vincente sotto tutti i punti di vista.

Le conclusioni. In definitiva allora, il Mutuo a Tasso Fisso risulta sicuramente non idoneo allo scenario di discesa dei tassi, può essere un'alternativa sicura ai due mutui a Tasso Variabile nel-



PROGETICA

lo scenario di crescita moderata dei saggi, mentre si dimostra il più competitivo per lo scenario di crescita elevata dei tassi.

Il Mutuo Rata Costante, a dispetto del nome, può vedere il ricalcolo della rata anche nello scenario di discesa dei tassi: questo meccanismo gli consente, però, di risultare il più conveniente sia con discesa sia con leggera crescita dei tassi e di essere il più efficiente; anche nello scenario di crescita elevata dei tassi è il mutuo che più si avvicina al costo del tasso fisso, con rischiosità simile a quella degli altri mutui a tasso variabile.

Il Mutuo Tasso Variabile, risulta sempre penalizzato dalla presenza del Rata Costante e del Tasso Fisso: le sue rate risultano spesso le più basse, ma la rischiosità e il montante non sono mai i migliori. Per finire, l'opzione di preammortamento per un anno abbinata al mutuo Tasso Variabile, considerando la lunga durata del finanziamento, risulta di costo complessivo piuttosto limitato, da 3 a 5 euro al mese, con un costo finale che non raggiunge mai i 2.000 euro complessivi.