

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA CREMONESE

Durata 10 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
◆ Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 10 + 0,80 %	1084	1.084	0	130.053	0	120	0	=	
◆ Tasso Misto**	tasso misto	Euribor 3m/360 + 0,80 %	1082	1.062	27	127.437	2.136	120	0	1,22	
◆ Durata Variabile***	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 + 0,80 %	1114	1.114	0	127.846	4.169	115	4	0,53	
◆ Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 0,60 %	1104	1.058	39	126.978	3.412	120	0	0,90	

Durata 10 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.	
◆ Tasso Fisso	1.084	0	130.053	0	120	0	=	1.084	0	130.053	0	120	0	=
◆ Tasso Misto**	1.087	31	130.411	2.845	120	0	neg.	1.120	46	134.351	3.573	120	0	neg.
◆ Durata Variabile***	1.114	0	132.714	5.737	119	5	neg.	1.114	0	139.376	7.721	125	7	neg.
◆ Tasso Variabile	1.092	42	131.007	4.242	120	0	neg.	1.132	51	135.905	4.995	120	0	neg.

*Rispetto al Mutuo Tasso Fisso **Primi 60 mesi a tasso fisso IRS 5 + 0,80 % ***Durata del piano di rimborso in funzione dei tassi di mercato

La stagione d'oro del fisso

Le forti tensioni sull'Euribor oggi favoriscono i prestiti non indicizzati, specie sulle scadenze più brevi. Scarso invece l'appello dei prodotti a rata costante



Sulla crisi dei mercati finanziari e sulle ripercussioni che ha avuto sui tassi a breve è già stato detto molto, così come molto si è detto circa le conseguenze che il rialzo dell'Euribor ha avuto sui mutui in essere. Un po' in sordina è invece passato un altro fenomeno che incide su chi si appresta ad accendere un nuovo mutuo, e cioè l'aumento degli spread effettuato dalle banche. Ma non da tutte. In controtendenza si sono mosse infatti le banche di credito cooperativo, tra cui la Banca cremonese di credito cooperativo. La sua gamma di mutui non è molto ampia (quattro diverse soluzioni), ma offerte a condizioni di assoluto interesse, soprattutto ai soci.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana sono stati selezionati il mutuo

DUELLO TRA MUTUI

Tasso fisso, una soluzione classica, il mutuo Tasso misto che prevede l'esercizio dell'opzione di cambio tasso (fisso o variabile) ogni cinque anni (nella versione testata si sono ipotizzati i primi cinque anni a tasso fisso e il successivo periodo a tasso variabile). Seguono il mutuo Durata variabile, un prodotto indicizzato con rata costante che prevede che il piano possa raggiungere, a seguito dell'aumento dei tassi, una durata massima di 25 anni, e quello a Tasso variabile, un altro prestito classico e senza particolari opzioni.

La durata simulata nel test è stata di dieci anni, durata oggi considerata breve, ma idonea a mutui di importo non elevato o sottoscritti dai clienti meno giovani.

I risultati. Osservando gli importi delle rate iniziali, si può notare come i mutui Tasso misto e Tasso fisso risultino a sorpresa i più attraenti: è la

Durata 10 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	5,277	3,938	1,034	4,844	1,023	6,062	1,289	
◆ IRS 5				4,630				
◆ IRS 10				4,670				

particolare situazione del mercato, con i tassi Irs sulle varie scadenze più bassi dell'Euribor a uno, tre e sei mesi, a produrre quest'effetto, col risultato che i mutui Durata variabile e Tasso variabile risultano, sep-

pur di poco, più costosi. Nello scenario di discesa dei tassi è però il mutuo Tasso variabile a mostrare rata e montante più contenuti, ma il suo vantaggio è molto risicato rispetto al Tasso misto che,

grazie a una bassa deviazione standard del montante, risulta il prodotto più efficiente. Il mutuo Durata variabile, anche se presenta un montante molto vicino a quello dei due prodotti precedenti, è caratterizzato pe-

rò da una rata un poco più alta e da una maggiore sensibilità alle variazioni di tasso, come si può chiaramente notare dalla deviazione standard di montante.

Già nello scenario di crescita moderata dei tassi, però, è il mutuo Tasso fisso a diventare il più competitivo, in quanto non presenta rischi ed è il più economico; tutte le altre soluzioni testate, già in questa condizione di mercato, hanno un indice di efficienza dei mutui negativo. Nello scenario di crescita elevata dei tassi la situazione si ripete, ed è ancora il mutuo a Tasso fisso a primeggiare sugli altri.

Le conclusioni. Ricordando che le considerazioni fatte valgono solo nelle condizioni testate e non sono quindi generalizzabili (diverse combinazioni di tasso, scenario e durata possono portare a valutazioni differenti), il mutuo a Tasso fisso si è rivelato il più interessante per chi teme o prevede scenari di crescita, anche solo moderata, dei tassi di mercato, grazie alla virtuosa combinazione tra basso costo e assenza di rischi.

Il mutuo a Tasso misto riesce a farsi valere nello scenario di discesa dei tassi: in questa condizione offre una minore sensibilità alle variazioni di tasso rispetto al tasso variabile, e la migliore efficienza; negli altri scenari, pur ottenendo risultati interessanti, è superato dal tasso fisso sia sul piano dei costi sia su quello dei rischi. Il mutuo Durata variabile anche nello scenario di discesa dei tassi non riesce a emergere rispetto al Tasso misto e al variabile (migliori per efficienza, montante e rate che, pur molto oscillanti, rimangono comunque competitive). Infine il mutuo Tasso variabile, nello scenario più favorevole, è risultato il più economico, ma con un vantaggio limitatissimo rispetto al Tasso misto, che lo supera ampiamente sul piano dell'efficienza.