

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA DEL FUCINO

Durata 15 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo Casa «Fixlong»	tasso fisso	IRS 15 + 1,60 %	850	850	0	152.966	0	180	0	=	
Mutuo Casa «Mutuo Certo»**	tassi variabile rata costante	Euribor 6m/360 + 1,60 %	879	879	0	149.101	10.833	170	12	0,16	
Mutuo Casa «Tasso Variabile»	tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,50 %	863	819	52	142.420	7.272	180	0	0,50	

Durata 15 anni	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA						
	Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*	Rate		Montanti		Durata		I.e.m.*
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Mutuo Casa «Fixlong»	850	0	152.966	0	180	0	=	850	0	152.966	0	180	0	=
Mutuo Casa «Mutuo Certo»**	879	0	155.691	12.865	177	15	neg.	879	0	170.915	37.126	193	27	neg.
Mutuo Casa «Tasso Variabile»	847	52	152.380	7.667	180	0	0,08	886	64	159.906	9.671	180	0	neg.

* Rispetto al Mutuo Casa «Fixlong» ** Durata max 30 anni

Qui la sicurezza non paga

Rimborso a volte più rapido ma sempre più caro per il prestito a rata costante
Che per colpa di uno spread salato non vince in nessuno scenario dei tassi



PROGÉTICA

Certo il momento non è facile per chi ha in corso un mutuo casa acceso da pochi anni ed è ora alle prese con rate molto più pesanti del previsto. Ma le cose non sono semplici nemmeno per chi il mutuo si accinge a sottoscrivere oggi: gli acquirenti sanno che i tassi sono alti e che quindi potrebbero scendere, ma il ricordo dei recenti aumenti e l'incerta situazione economica non li aiutano nella scelta del mutuo giusto. E scegliere non è facile nemmeno all'interno di una gamma essenziale, ma abbastanza completa, come quella offerta dalla Banca del Fucino, istituto privato che, attraverso 24 sportelli, opera prevalentemente nelle province di Roma e l'Aquila. Tra i mutui proposti per il test della settimana sono stati scelti i tre che meglio rappresentavano gli atteggiamenti tipo dei potenziali mutuatari.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Il primo è il Casa Fixlong, un tradizionale mutuo a tasso fisso, seguito dal Casa Mutuo Certo, un prodotto a tasso variabile e rata costante che, trasferendo gli effetti delle oscillazioni dei tassi sulla durata, può giungere a una durata massima di 30 anni. Ultimo dei tre è il Casa Tasso Variabile, un altro prestito tradizionale. Anche se la banca offre alcuni mutui con durate più lunghe, per il test è stata ipotizzata una durata di 15 anni.

I risultati. Osservando l'importo delle rate iniziali si comprende perché oggi la maggior parte degli acquirenti sceglie i mutui a tasso fisso; infatti, anche se al mutuo Fixlong è applicato uno spread un poco più alto rispetto a quello applicato al Tasso Variabile, la sua rata mensile risulta più bassa di 13 euro, mentre per il Mutuo Certo a rata costante occorrono altri 16 euro al mese. La situazione si ribalta nello scenario di discesa dei tassi dove i

Durata 15 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 6m/360	4,848	3,600	1,222	4,347	1,146	5,505	1,406	
♦ IRS 15				4,510				

due mutui indicizzati risultano meno costosi del Fixlong: il Tasso Variabile mostra infatti una rata media più bassa di 31 euro e limitata oscillazioni (la media è risultata di 52 euro), mentre il Mutuo Certo,

pur avendo una rata più alta, ha una durata più breve di quasi un anno. Per contro il Tasso Variabile presenta un livello d'efficienza doppiato rispetto al Mutuo Certo. Nello scenario di crescita moderata

dei tassi le carte però si mischiano; mentre in questa situazione il Mutuo Certo perde qualsiasi convenienza nei confronti del Fixlong (caratterizzato da una rata più bassa e da una durata definita), il

Tasso Variabile vede il suo vantaggio economico ridursi fortemente e, anche la sua rischiosità rimane sostanzialmente stabile, l'efficienza si riduce pesantemente.

Come sempre in questi ultimi mesi, nello scenario di crescita elevata dei tassi, sono ancora i tassi Irs (più vantaggiosi rispetto a quelli Euribor) a determinare la classifica: in questo caso, infatti, il Fixlong risulta in assoluto il mutuo più economico e sicuro.

Le conclusioni. I risultati del test confermano che non esiste la soluzione sempre migliore e che quindi la scelta del mutuo va fatta in base alla propria disponibilità ad assumersi dei rischi pur di risparmiare. Diversamente si corre il rischio di scoprire in seguito di essersi accollati prodotti non idonei o incoerenti con il proprio profilo. Il Mutuo Casa Fixlong, per esempio, il migliore nello scenario più negativo, risulta molto competitivo anche in quello di crescita moderata dei tassi e comunque interessante per che non vuole correre alcun rischio di rincaro della rata. Il Casa Tasso Variabile si rivela invece indicato per chi accetta dei rischi pur di trovare soluzioni potenzialmente più economiche, oppure per quelli convinti che i tassi, indipendentemente dalle turbolenze attuali, tenderanno a calare nel tempo. Nelle attuali condizioni di mercato e di test il Mutuo Certo non riesce invece a rappresentare una valida alternativa, complice anche uno spread più salato di quello dei competitor. Chi desidera infatti stabilità e prevedibilità della rata tenderà a privilegiare il Fixlong (che ha rata più bassa, durata non soggetta a variazioni e costo complessivo che, anche nello scenario di discesa dei tassi, supera quello degli altri solo del 2,6% circa). Chi ricerca la soluzione più economica si indirizzerà sul Tasso Variabile che ha la rata media più bassa (con oscillazioni nel complesso contenute) e un migliore lem nello scenario di discesa e crescita moderata dei tassi.