

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI SEDICIBANCA

Durata 15 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	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.	
Mutuo TV	variabile	Euribor 1m/360+2,50%	703	714	11	128.530	1.578	180	0	1,05	719	15	129.391	1.826	180	0	1,06
Mutuo TV RC	variabile rata costante	Euribor 1m/360+2,50%	703	703	0	129.404	2.127	184	0	0,78	703	0	130.532	2.523	186	4	0,76
Mutuo TV RC maxirata	variabile rata costante	Euribor 1m/360+2,50%	703	703	0	129.057	2.032	180	0	0,81	703	0	130.127	2.422	180	0	0,79
Mutuo TV pream.**	variabile	Euribor 1m/360+2,50%	272	663	143	135.351	2.053	204	0	0,77	672	146	137.038	2.872	204	0	0,84

*Rispetto al mutuo benchmark con Montante medio max e DS montante min. **Più preammortamento 24 mesi

I mille volti del variabile

Con cap, preammortamento o rata costante sono molte le tipologie di prestiti casa indicizzati. Ecco come si comportano e come scegliere quello giusto

La crisi dei mutui subprime americani ha prodotto profonde modificazioni nel mercato. A cominciare dalla stretta creditizia operata dalle banche piuttosto che dalla tendenziale riduzione delle tipologie di mutuo proposte alla clientela. In questa situazione anche le banche minori, che già in tempi più normali offrono pochi prodotti per l'acquisto della casa, possono presentare delle interessanti alternative.

È il caso di Sedici Banca, nuova denominazione dell'Istituto per il credito agrario per l'Italia centrale, che appunto offre solo mutui a tasso variabile, ma in tre diverse forme, tutte con la possibilità di integrazione con un periodo iniziale di preammortamento che può protrarsi anche per due anni. I mutui di Sedici Banca, sulla carta sono tutti gravati da uno spread piuttosto salato del 2,5%, che spetterà al cliente cercare di contrattare.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana sono stati scelti i mutui Tasso Variabile,

un tradizionale prodotto indicizzato che trasferisce le variazioni di tasso sull'importo della rata, il Rata Costante, che invece modifica la sua durata a seconda dell'andamento dei saggi di mercato, e il Rata Costante Maxirata, che diversamente dai primi due non aumenta mai né la rata né la durata fissate inizialmente e invece traduce le variazioni di tasso in riduzioni della durata se i tassi scendono, oppure in una maxirata finale se i tassi salgono. Ultimo mutuo testato è il Tasso Variabile con preammortamento iniziale di due anni.

La durata dei finanziamenti simulata per il test è di 15 anni, che diventano 17 per il mutuo con preammortamento iniziale e arrivare fino a 18 per il mutuo a Tasso Variabile Rata Costante.

I risultati. A presentare la rata iniziale più bassa, naturalmente, è il mutuo Tasso Variabile con preammortamento, costituita di soli interessi, mentre quelle degli altri tre prodotti sono tutte sulla stessa linea, visto che parametro

Durata 15 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA				
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
15 anni	0,761	1,086	0,327	1,261	0,474
17 anni	0,761	1,067	0,342	1,328	0,553

d'indicizzazione e spread sono gli stessi per tutti.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi è ancora il Tasso Variabile con preammortamento ad avere la rata media più bassa. Questo grazie al fatto che ha una durata maggiore degli altri (il suo montante invece è molto più alto rispetto agli altri) e alle rate di soli interessi pagate inizialmente (le rate pagate nei 15 anni di ammortamento sono simili a quelle del mutuo a Tasso Variabile tradizionale). Il mutuo effettivamente più economico, in queste condizioni, è il Tasso Variabile tradizionale: la sua rata infatti è di pochi euro più alta dei due mutui a Rata Costante, ma il montante è più basso e la rischiosità contenuta. Per queste stesse ragioni è sua anche la palma del

mutuo più efficiente.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi cambiano, naturalmente, i valori di rata, montante e rischio, ma i comportamenti dei mutui e le classifiche, sostanzialmente, non cambiano.

Le conclusioni. Anche se, ricordiamo, i risultati dei test, e i giudizi che ne derivano, hanno valore solo all'interno delle condizioni provate e non possono essere generalizzate, va rilevato come il mutuo Tasso Variabile risulta, all'interno del lotto considerato, quello più economico e complessivamente efficiente. Il mutuo Tasso Variabile Rata Costante si presenta, naturalmente, più sensibile alle variazioni di tasso. Grazie alla breve durata impostata e ai tassi Euribor mol-

to bassi, negli scenari testati però vantaggi (rata che non oscilla) e svantaggi (possibile allungamento del piano di restituzione) risultano limitati. In definitiva quindi, anche se meno efficiente dei competitor il prodotto può rappresentare un'alternativa interessante.

Il mutuo Tasso Variabile Rata Costante maxirata è più efficiente del Rata Costante precedente: il suo costo complessivo è più ridotto, la sua durata massima è quella nominale iniziale ma con l'incognita della maxirata finale. Nel test le differenze sono nel complesso limitate, ma va sottolineato come all'ultima rata in media si aggiunge una maxirata di circa 3.600 euro.

Un discorso a parte merita il mutuo Tasso Variabile con preammortamento, dove nei primi due anni si pagano rate composte di soli interessi e non si restituisce capitale. Al vantaggio iniziale di una rata più bassa si contrappongono però un montante più alto e un'efficienza più bassa. Chi decidesse di sottoscrivere questo mutuo è importante quindi che valuti attentamente questi aspetti. (riproduzione riservata)

