

Il variabile vince ancora

Nonostante i differenziali alle stelle, i mutui indicizzati risultano più convenienti anche nell'ipotesi di tassi in forte rialzo. Incerta invece la validità della rata costante



Sempre poco confortanti le notizie dal mercato dei mutui casa. Rispetto a un anno fa, le richieste si sono ridotte del 40-50%, così come in calo sono loan to value e importi richiesti, oggi intorno a 128 mila euro (fonte Mutuonline), consentendo l'acquisto solo a chi può ricorrere a risparmi propri (secondo Mutuonline, il 44,5% del totale chiede meno del 60% del valore della casa da acquistare). Eppure, i mutui continuano a essere erogati (magari in tempi più lunghi che in passato) ma, come rileva l'Agenzia del territorio, coprendo solo il 44% degli acquisti di casa. In questo fosco quadro, molte sono le banche che hanno chiuso quasi del tutto i rubinetti del credito. Con poche eccezioni: alcuni grandi gruppi hanno stanziato plafond importanti, ma sempre procedendo con grande prudenza. A questo parziale blocco fanno eccezione le banche regionali o fortemente legate al territorio. Come la Cassa di risparmio di San Miniato, che conta oltre 80 sportelli concentrati in Toscana.

Quali i mutui oggetto del confronto? Carismi Casa 360 (la gamma offerta dall'istituto) conta sei soluzioni, di cui quattro utilizzate per il test della settimana: il mutuo Tasso

Fisso 10 anni, prodotto a tasso misto che offre un periodo iniziale a tasso fisso di ben 10 anni e poi l'indicizzazione all'Euribor; i mutui Tasso Variabile Bce 5 anni ed Euribor cinque anni, entrambi indicizzati ma ai due diversi parametri e con la possibilità, in momenti specifici, di passare al tasso fisso (nel test abbiamo ipotizzato i primi 5 anni); per finire col mutuo Affitto, un prodotto a tasso variabile a rata costante la cui durata varia al variare dei tassi (fino a 25 anni).

La durata utilizzata per la simulazione è di 20 anni, adottando spread medi tra quelli indicati sui fogli informativi (che indicano solo quelli massimi) e tassi precedenti all'ultimo taglio, per non partire da minimi probabilmente irripetibili.

I risultati. Le rate iniziali dipendono ovviamente dal parametro di riferimento cui sono legate e dagli spread applicati. Per questo motivo il mutuo Affitto risulta il più concorrenziale, seguito, con molto scarto, dal Variabile Bce e dal Variabile Euribor, per finire, naturalmente, col Tasso Fisso 10 anni. Se ci fermassimo qui, la scelta sarebbe fatta! Il mutuo Affitto ha la rata più conveniente, che rimane costante per l'intera durata. Cosa desiderare di più? Ma la simulazione fornisce qualche elemento in più. Anche nello scenario positivo, ovvero con un incremento dei tassi piuttosto modesto, la classifica già cambia. Tenendo presente solo la rata mensile media, il mutuo

Affitto si conferma il più interessante, ma il suo montante è di gran lunga il più alto di tutti. In questa condizione i mutui meno costosi sono i due a tasso variabile (Bce ed Euribor), seguiti dal Tasso Fisso 10 anni. Se poi si è interessati all'efficienza, ovvero alla capacità dei mutui di remunerare il rischio che fanno correre, allora a emergere sono il Tasso Fisso 10 anni e il Variabile Bce. Nello scenario di valutazione prudente (dove si ipotizza un aumento dei tassi un po' più accentuato) è sempre il mutuo Affitto a evidenziare la rata mensile più contenuta (e costante nel tempo), ma il divario dagli altri aumenta se si considerano gli altri parametri: il costo complessivo più basso

è sempre quello dei mutui Tasso Variabile Bce ed Euribor, seguiti con poca differenza dal Tasso Fisso 10 anni. Anzi, quest'ultimo si rivela particolarmente interessante se si considera l'indice Iem 2.

In conclusione, il mutuo Affitto, con la sua rata contenuta e costante, può essere molto interessante per chi vuole tenere sotto controllo solo l'esborso mensile, ma deve accettare il rischio che il piano d'ammortamento si possa protrarre di molto oltre la scadenza iniziale. I due mutui Variabile (Bce ed Euribor) hanno comportamenti molto simili tra loro; i montanti, in entrambi gli scenari testati, sono i più contenuti, ma l'efficienza del mutuo indicizzato al tasso Bce risulta migliore, specie nello scenario prudente. Infine il mutuo Tasso Fisso 10 an-

ni, pur avendo rate e montanti più alti rispetto a quelli dei prodotti indicizzati (anche se, naturalmente, le differenze si riducono nello scenario prudente), offre la migliore efficienza del lotto. Il tasso fisso per i primi dieci anni, infatti, garantisce una sensibilità ridotta alla variazione dei tassi di mercato. (riproduzione riservata)

DUELLO TRA MUTUI



LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	POSITIVO			PRUDENTE	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
BCE	1,000	2,530	0,437	2,708	0,478
Euribor 6m/360	1,078	2,809	0,534	2,809	0,534
IRS 5			1,600		
IRS 10			2,300		

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.