

# Quei gemelli diversi

In caso di forte rialzo dei tassi, i mutui indicizzati al tasso Bce si comportano meglio di quelli legati all'Euribor. Ed entrambi battono il fisso, almeno sulle durate più brevi

**C**ome previsto dal dl emanato dal governo lo scorso novembre, con il 2009 le banche hanno cominciato a proporre mutui a tasso variabile indicizzati anche al Tasso di rifinanziamento eurosistema (Tre) della Banca centrale europea. Il nuovo corso ha coinvolto sia le banche nazionali sia quelle a vocazione locale come la Cassa di risparmio di Fermo, banca con più di 150 anni di storia alle spalle, molto radicata nella regione Marche. Tutti i mutui indicizzati targati Carifermo per finanziare l'acquisto della prima casa sono infatti proposti con indicizzazione sia al tradizionale tasso Euribor, sia al tasso Bce.

**I mutui oggetto del confronto.** Il test della settimana vuole appunto verificare se e quanto la diversa indicizzazione può modificare le prestazioni dei mutui. Per questo motivo, sulla durata di 15 anni, sono stati messi a confronto il mutuo Tasso Fisso, una soluzione tradizionale, con altri due prodotti: il mutuo Tasso Misto che, dopo i primi 5 anni a tasso fisso e con spread agevolato, per il periodo rimanente offre la possibilità di scegliere tra fisso e variabile (la scelta testata è stata la seconda), e il mutuo Variabile, un'altra soluzione classica. Gli ultimi due mutui, Tasso Misto e Variabile, sono stati però testati con entrambi i parametri disponibili, e cioè sia con indicizzazione al tasso Euribor sia

con indicizzazione al tasso Bce. A questo riguardo è importante rilevare come i mutui legati al tasso Bce presentano (come molti altri prodotti dello stesso tipo sul mercato) uno spread più alto rispetto a quelli con tasso Euribor, differenza imputata al costo della provvista per le banche.

**I risultati.** Analizzando i risultati si nota che la rata iniziale più bassa è quella del mutuo Variabile Euribor, seguita da quella del Variabile Tre; i due prodotti Tasso Misto presentano invece una rata iniziale più alta del 6,1% rispetto al migliore in quanto lo spread ridotto non riesce comunque a compensare il fatto che il tasso Irs 5 anni sia molto più alto di Euribor e Tre.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, è ancora il Variabile Euribor a confermarsi come più economico seguito, quasi a pari merito, dal Variabile Tre; i Mutui Tasso Misto costano il 3-3,5% in più rispetto al più vantaggioso, mentre molto più caro è il Tasso Fisso. In quest'ipotesi i mutui indicizzati all'Euribor presentano una rischiosità leggermente più contenuta rispetto ai loro gemelli indicizzati al Tre, il che ne determina una migliore efficienza.

Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi i due mutui a tasso Variabile continuano a presentare i costi più contenuti (in questa situazione con un vantaggio per gli indicizzati Tre), ma il mutuo con l'indice di efficienza migliore è il Misto Irs/Tre, seguito

dagli altri tre con tasso indicizzato. Anche in questa situazione il mutuo Tasso Fisso risulta molto più caro degli altri.

**Le conclusioni.** Pur ribadendo che i risultati del test hanno valore solo nelle condizioni provate e che non possono essere quindi generalizzate, si nota come il Mutuo Tasso Fisso, complice la durata di soli 15 anni ipotizzata per il test, non riesce a reggere il confronto con le altre soluzioni; anche nello scenario più negativo la distanza che lo separa dagli altri mutui è forte, al punto da richiedere un'attenta valutazione anche da parte di chi predilige la sicurezza. A penalizzarlo non è l'alto tasso dell'indice Irs (che, in effetti, si trova ai suoi minimi), quanto i bassissimi tassi raggiunti dall'Euribor e dal Tre, a causa della crisi economica che stiamo attraversando.

I Mutui Tasso Misto riescono a ottenere sempre interessanti valori di efficienza, con un costo che, pur non risultando mai il più conveniente, si mantiene complessivamente interessante e un rischio contenuto. Nello scenario più favorevole è risultato più interessante il mutuo indicizzato all'Euribor, mentre nella condizione più sfavorevole quello indicizzato al Tre.

Nel test i Mutui Variabile sono sempre risultati i più economici dei competitor, naturalmente a discapito della rischiosità e dell'efficienza. Come per i prodotti a Tasso Misto, il mutuo indicizzato all'Euribor si è comportato meglio nello scenario dei tassi più favorevole e quello indicizzato al Tre nello scenario più svantaggioso.

**DUELLO  
TRA MUTUI**

**LE CONDIZIONI DELLA PROVA**

Durata 15 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/365	1,531	1,443	0,353	2,048	0,642
Euribor 6m/365	1,693	1,588	0,391	2,255	0,707
T.R.E.	1,250	1,178	0,411	1,643	0,542
IRS 5			2,670		
IRS 15			3,750		

**IL TEST SUI PRODOTTI DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FERMO**

Durata 20 anni	Tipologia tasso	Parametro Indicizzazione	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Tasso Fisso	fixo	IRS 15 + 2,40 %	852	852	0	153.357	0	180	0	=
Tasso Misto IRS/Euribor**	misto	Euribor 6m/365 + 2,25 %	774	754	18	135.679	1.480	180	0	11,94
Tasso Misto IRS/TRE***	misto	T.R.E. + 2,65 %	774	750	21	135.015	1.846	180	0	9,94
Variabile Euribor	variabile	Euribor 3m/365 + 2,25 %	729	726	15	130.760	2.270	180	0	9,96
Variabile TRE	variabile	T.R.E. + 2,65 %	735	728	17	131.019	2.676	180	0	8,35

\* Rispetto ai mutui Tasso Fisso \*\* primi 5 anni TF IRS 5 + 2,00 % \*\*\*primi 5 anni TF IRS 5 + 2,00 %

**CRESCITA ELEVATA**

Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*
Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
852	0	153.357	0	180	0	=
771	19	138.728	2.555	180	0	5,73
755	21	135.952	2.362	180	0	7,37
745	24	134.083	3.447	180	0	5,59
735	22	132.230	3.571	180	0	5,92

