

Mutuo ideale e Mutuo migliore

di Egidio Vacchini*

Credo siano poche le persone che non desiderino **acquistare una casa**, la prima per chi non l'ha, una nuova per chi sente quella posseduta ormai "stretta" o inadeguata alle sue nuove esigenze ed ai suoi gusti.

Passare dal semplice desiderio alla decisione d'acquisto è, naturalmente, cosa diversa, in quanto sono molte le variabili, soprattutto economiche, che occorre necessariamente considerare. Una di queste, e probabilmente la più importante, è la ricerca delle **risorse per finanziare l'acquisto**.

A conferma di ciò, il settimo Rapporto Censis Casa Monitor rileva che circa il 62% degli acquisti di abitazioni è sottoscritto con l'ausilio di un mutuo.

Per rispondere a questa **vasta domanda di finanziamento** immobiliare, le banche e gli intermediari propongono mutui che possono presentare caratteristiche profondamente diverse tra loro: mutui a tasso fisso, a tasso variabile sia puri che con Cap, mutui a tasso misto, etc.

Una **gamma così vasta di prodotti** è stata creata appositamente per incontrare le preferenze dei risparmiatori, ognuno dei quali è caratterizzato da diverse condizioni economiche, attitudini e conoscenze finanziarie.

In questo modo, per ogni risparmiatore si cerca di costruire il **mutuo migliore** per lui che, molto spesso, sarà diverso dal mutuo migliore per gli altri.

La scelta di proporre soluzioni di mutuo così diversificate, è motivata dalla difficoltà di concepire un mutuo che possa "mettere d'accordo" tutti.

Eppure è possibile configurarlo il **Mutuo Ideale**, cioè quello che è in grado di soddisfare pienamente tutte le richieste, sia di chi privilegia, nella scelta, il massimo risparmio possibile, sia di chi è motivato dalla sicurezza di un piano predefinito in tutte le sue parti.

Questo mutuo, che risponde pienamente ai requisiti evidenziati, è quello che richiede al mutuatario **la sola restituzione dell'importo erogato, con rate d'importo sempre costante**. Potremmo chiamarlo il "mutuo del papà", che alcuni fortunati ricevono dai propri genitori come aiuto per l'acquisto della casa (escludendo i fortunatissimi che questo aiuto lo ricevono in forma di contributo a fondo perduto, ma in questo caso non si tratta propriamente di un prestito).

Naturalmente questo **Mutuo Ideale non esiste sul mercato** (nessuna banca potrebbe erogare un finanziamento, assumendosi i relativi costi e rischi, senza alcun margine d'intermediazione), però ci potrà essere utile come **punto di riferimento** per confrontare, tra loro, i mutui presenti sul mercato. Mutui che saranno valutati proprio sulla base della loro "distanza" rispetto al Mutuo Ideale.

Ma come possiamo **misurare questa distanza**?

Per fare questa operazione, abbiamo bisogno di **riscontri**

numerici in grado di descrivere il **comportamento dei mutui** (l'andamento delle rate nel tempo, il costo complessivo del mutuo, la misurazione della sensibilità alle variazioni di tasso, etc.). Nel nostro caso, possiamo disporre dei risultati che derivano dall'utilizzo del **Modello Quantitativo Mutui (M.Q.M.®)**. Tramite questo sistema siamo in grado di misurare la **distanza dal Mutuo Ideale** (che è caratterizzato da costo e rischio pari a zero). Ogni risparmiatore potrà costruire la propria classifica personalizzata, attribuendo al Rischio (sensibilità alle variazioni di tasso) ed al Costo del mutuo il peso che questi due fattori hanno all'interno del suo processo decisionale.

Il Modello Quantitativo Mutui

Permette di conoscere il comportamento dei mutui attraverso delle vere e proprie "prove su strada", simulando il loro comportamento all'interno di alcuni scenari di evoluzione dei tassi, creati con metodi statistici. Ognuno di questi scenari è composto da numerosi e diversi sviluppi sui quali sono applicati i piani d'ammortamento dei mutui. Gli scenari più significativi, e che sono normalmente utilizzati, sono quelli con livello di confidenza del 50% (rappresentativo della situazione di stabilità delle condizioni di mercato), 84% (leggera crescita dei tassi), 93% (crescita dei tassi) e 98% (forte crescita dei tassi). Per ogni mutuo in esame sono così sviluppati, all'intero di ogni scenario, numerosi piani d'ammortamento, ognuno dei quali è caratterizzato da una propria evoluzione delle rate nel tempo (o da diverse durate complessive, per i mutui che trasmettono anche sulla durata le variazioni di tasso). All'interno di ogni scenario, considerando tutti i piani d'ammortamento sviluppati; si possono ottenere, per ogni mutuo, numerose informazioni, tra queste utilizzeremo il valore del montante medio (rappresentativo del possibile costo del finanziamento), e la misura della sua deviazione standard (che rappresenta la misura della sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso).

Tabella 1

Utilizzando il modello M.Q.M., sono descritti i comportamenti di 8 diversi mutui, con importo erogato pari a 100.000 euro, durata 20 anni e scenario 50% (**stabilità delle condizioni di mercato**) e 93% (**crescita dei tassi**).

In essa sono riportati i valori della rata iniziale del mutuo, della rata media, del montante medio e della durata media ottenuti con lo sviluppo dei piani d'ammortamento all'interno dello scenario, ed i relativi valori di Deviazione Standard (che rappresentano la media degli scostamenti realizzati dai singoli piani sviluppati, rispetto al valore medio indicato).

Variabile								Misto 10 TF							
	rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds		rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds
50%	618	600	65	144.003	13.192	240	0		653	628	35	150.658	3.808	240	0
93%	618	691	122	165.880	23.699	240	0		653	676	68	162.170	9.955	240	0
Misto TF 5								TV RCost.							
	rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds		rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds
50%	635	604	53	144.970	9.372	240	0		606	606	0	145.878	21.446	241	35
93%	635	682	105	163.720	18.710	240	0		606	606	0	174.753	34.276	288	57
Fisso								TF RCresc.							
	rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds		rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds
50%	692	692	0	166.043	0	240	0		564	729	137	174.953	0	240	0
93%	692	692	0	166.043	0	240	0		564	729	137	174.953	0	240	0
Mix TV 30								Mix TV 60							
	rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds		rata iniz	rata media	Ds	mont. Medio	Ds	durata media	Ds
50%	658	653	19	166.691	3.339	240	0		639	628	39	150.720	7.879	229	19
93%	658	680	37	163.219	7.078	240	0		639	682	73	163.775	14.157	248	28

Partendo da questi dati della tabella 1, con due semplici procedure statistiche e matematiche, possiamo conoscere quale di questi mutui si avvicina di più all'ideale; in questo caso è stato dato il medesimo peso al Rischio (Ds del Montante) ed al Costo (Montante) del finanziamento. Il risultato ottenuto è presentato nella tabella 2, nella quale il punteggio più basso contraddistingue il mutuo che più si avvicina all'ideale.

Tabella 2

Variabile	Misto 10 TF	Misto TF 5	TV RCost.	Fisso	TF RCresc.	Mix TV 30	Mix TV 60
50%	1,39	1,24	1,26	1,85	1,58	1,39	1,33
93%	1,75	1,43	1,60	2,18	1,45	1,42	1,52

Possiamo notare come il risparmiatore contraddistinto da una visione piuttosto **ottimista** del futuro (che leggerà le distanze nello scenario al 50%), orienterà preferibilmente le sue scelte sui due mutui misti (caratterizzati da un periodo iniziale a tasso fisso con durata di 5 e 10 anni). Per lui saranno invece **sconsigliabili** i mutui a tasso variabile con rata costante e tasso fisso a rata crescente. Il risparmiatore con una visione più **prudente** (che, per cautelarsi, concentrerà la sua attenzione sullo scenario al 93%) sarà preferibile che si orienti verso i mutui a tasso a indicizzazione mista (30% tasso variabile e 70% fisso), a tasso misto con tasso fisso

iniziale di 10 anni ed a tasso fisso. Per lui sarà **sconsigliabile** il tasso variabile con rata costante. Le distanze dal Mutuo Ideale, oltre che in tabella, possono essere anche rappresentate utilizzando un grafico a "Radar" (vedi figura 1), all'interno del quale, per ogni scenario, i mutui consigliabili sono quelli più vicini al punto centrale (dove si posiziona il Mutuo Ideale).

Abbiamo visto la classificazione dei mutui secondo un criterio che prevede il medesimo peso per Rischio e Costo del mutuo; ma quanto può cambiare la valutazione della medesima gamma se assegniamo ai due parametri dei pesi diversi?

I risultati li possiamo apprezzare nella tabella 3 e nella figura 2, nei quali abbiamo assegnato pesi del 75% al Rischio e del 25% al Costo.

Figura 1

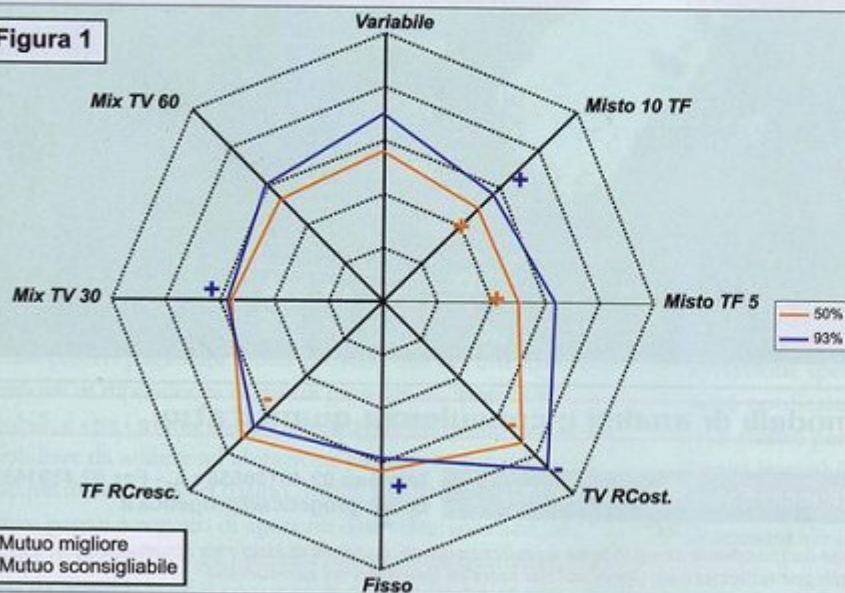


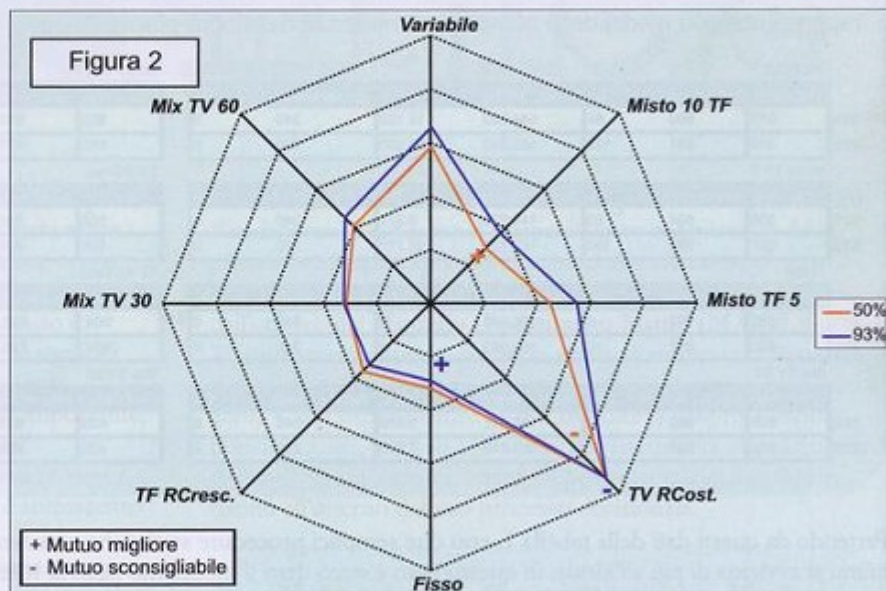
Tabella 3

	Variabile	Misto 10 TF	Misto TF 5	TV RCost.	Fisso	TF RCresc.	Mix TV 30	Mix TV 60
50%	1,47	0,72	1,11	2,29	0,79	0,90	0,79	1,02
93%	1,65	0,92	1,37	2,30	0,72	0,82	0,82	1,13

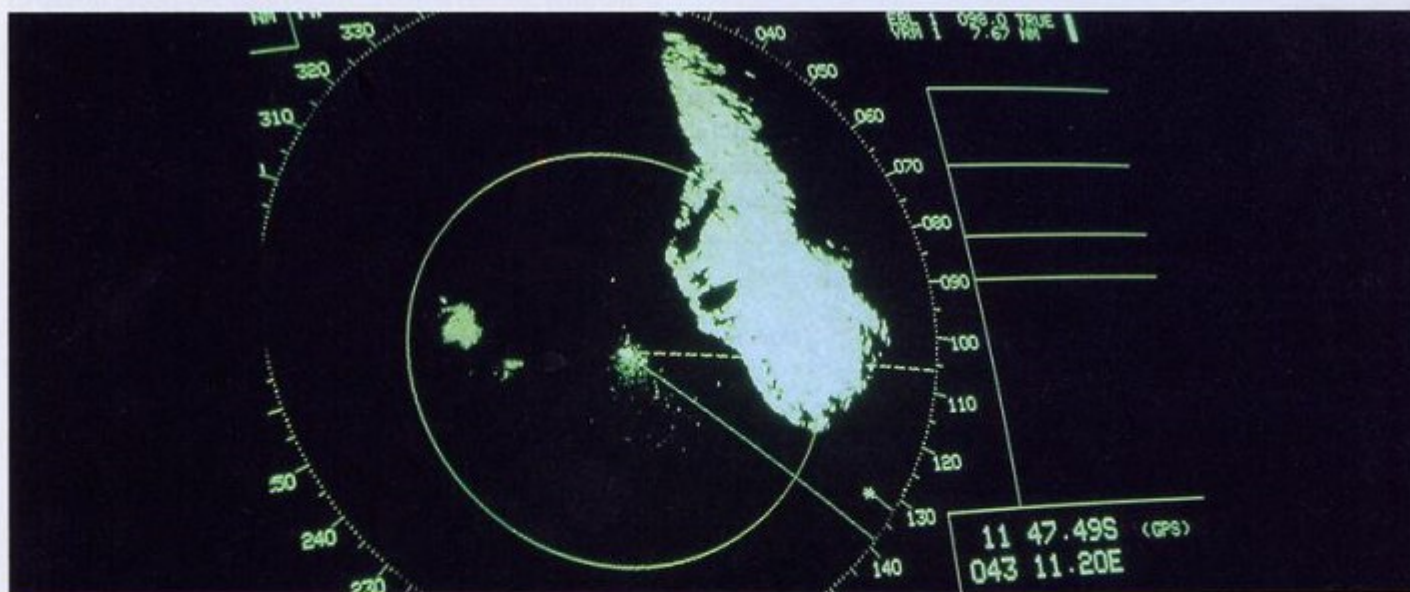
Ai nostri due risparmiatori dovremo consigliare, in questo caso, i mutui tasso misto con tasso fisso iniziale con durata 10 anni (ottimista 50%) e tasso fisso (prudente 93%). Mentre per entrambi quello sconsigliato sarà ancora il mutuo tasso variabile con rata costante. Per evitare errori di valutazione è importante ricordarsi che le cifre riportate in ogni tabella sono quelle ottenute all'interno della specifica gamma considerata e delle specifiche condizioni di valutazione.

Per esempio, la distanza di 1,24 evidenziata nello scenario al 50%, peso 50/50, dal mutuo misto 10 TF, non è confrontabile con quella di 0,72 espressa nel medesimo scenario, ma con peso 75/25, né con lo 0,92 ottenuto nello scenario 93%. La valutazione corretta richiede sempre che ogni valore sia confrontato con quello degli altri mutui all'interno delle medesime condizioni di valutazione e non è

confrontabile con quelli ottenuti in contesti diversi. Questa innovativa modalità di valutazione dei mutui, ci permette di classificarli ed ordinarli utilizzando una modalità oggettiva, che evita giudizi o valutazioni esclusivamente "qualitative" e soprattutto, considerando i criteri di scelta che contraddistinguono il risparmiatore. Sfruttando le possibilità offerte da questo modello, a partire dal prossimo numero, il "Radar" sarà utilizzato per analizzare i mutui di alcune delle banche più qualificate, allo scopo di fornire ai lettori delle indicazioni pratiche relativamente alle soluzioni più e meno indicate nei diversi scenari di mercato.



*Amministratore delegato Progetica s.r.l.



cultura. sistemi. modelli di analisi e consulenza quantitativi

PROGETICA S.r.l. - Via Coluccio Salutati 5 - 20144 Milano

Telefono 02.48100856 r.a. - Fax 02.43916527
 Email: progetica@progetica.it

Società di consulenza indipendente che progetta e realizza sistemi integrati di cultura e strumenti quantitativi per Istituzioni ed Operatori dei mercati finanziari ed assicurativi