

Mutuo ideale e Mutuo migliore

I mutui di Banca Intesa

di Egidio Vacchini*

Banca Intesa è sempre stata molto forte nel settore dei mutui, ed ancora oggi si conferma tra le banche leader di questo mercato. La gamma da lei proposta si rivolge anche a destinazioni diverse dall'uso abitativo ed a specifici target di risparmiatori. Il Radar di questo mese, analizza i comportamenti degli otto mutui con destinazione abitativa descritti nella tabella 1; tra questi sono presenti tre mutui appartenenti alla linea "Mutuo 95", dedicata a chi necessita di alte percentuali di finanziamento. I piani d'ammortamento dei mutui sono stati sviluppati sulla durata nominale di 25 anni, utilizzando gli scenari creati col Modello Quantitativo Mutui, rappresentati nella tabella 2 che, ricordiamo, sono caratterizzati dai tassi medi indicati ma anche da oscillazioni che aumentano con l'aumentare del tasso medio. I 3 Radar proposti, che corrispondono ai tre principali punti di vista adottati dai risparmiatori per scegliere il mutuo più coerente alle proprie aspettative:

a) **costo 80% - sicurezza 20%**, che rappresenta il punto di vista del risparmiatore che orienta la propria scelta in funzione del

massimo risparmio ottenibile. In questo Radar, infatti, il costo è valutato quattro volte più importante della sicurezza;

b) **costo 50% - sicurezza 50%**, che rappresenta il punto di vista del risparmiatore che adotta un criterio più equilibrato, che pesa in eguale misura sia il risparmio sia la sicurezza offerta dal mutuo;

c) **costo 20% - sicurezza 80%**, che rappresenta il punto di vista del risparmiatore che considera indispensabile garantirsi la massima tranquillità, scegliendo il mutuo meno sensibile alle variazioni dei tassi di mercato. In questo caso è la sicurezza che è valutata quattro volte più importante del risparmio.

Ricordiamo anche che, per una corretta valutazione di quanto esposto, i giudizi espressi con questi test, non hanno valore assoluto, ma sono riferiti alle specifiche condizioni descritte (di durata, di scenario e di mercato). I giudizi sui medesimi mutui, infatti, possono cambiare modificando, a volte, anche solo una delle condizioni del test.

Tabella 1

Mutui Banca Intesa	
Tasso Fisso	Tasso Fisso
Tasso Variabile	Tasso Variabile
Tasso Variabile Opz. 3 anni	Tasso Variabile con Opzione di cambio a tasso fisso ogni 3 anni
Tasso Variabile Opz. 5 anni	Tasso Variabile con Opzione di cambio a tasso fisso ogni 5 anni
Mutuo 95 T. Fisso	Tasso Fisso con LTV compreso tra 80% e 95%
Mutuo 95 T.V. Sorini Tranquilli	Tasso Variabile a Rata Costante con LTV compreso tra 80% e 95%
Mutuo 95 T. Variabile	Tasso Variabile con LTV compreso tra 80% e 95%
Mutuo Flex	Tasso Variabile con rate di soli interessi e rimborso libero del capitale

Tabella 2

MERCATO	TASSO INIZIALE	TASSO MEDIO DI SCENARIO
Discosa tassi	3,032	1,903
Leggera crescita tassi	3,032	3,202
Crescita tassi	3,032	4,258
Forte crescita tassi	3,032	5,274

Qual è lo scenario più indicato per te?

Nel Radar sono rappresentati i risultati ottenuti dai mutui in quattro differenti scenari di mercato.

Ogni risparmiatore dovrà utilizzare quello più coerente alla propria propensione al rischio.

Questa scelta può essere effettuata scegliendo direttamente lo scenario sulla base di quanto riportato nella tabella 2, oppure utilizzando il semplice questionario proposto in questo box (tenderialmente, più la persona è prudente, più tenderà a valutare i mutui negli scenari più negativi, per cautelarsi da possibili sorprese).

1 - Per un mutuo di 100.000 € e durata 20 anni, quale mutuo sceglieresti?

- A - Che ha una rata mensile di 694 €, che rimarrà sempre costante.
- B - Che ha una rata media di 668 €, ma con oscillazioni comprese tra 616 e 794 €.
- C - Che ha una rata media di 642 €, ma con oscillazioni comprese tra 537 e 893 €.

2 - Quale conoscenza ed esperienza hai dei mercati finanziari?

- A - Molto limitata.
- B - Sufficiente per conoscere le opportunità ed i rischi che offrono.
- C - Approfondita.

3 - Che scenario di mercato temi, o pensi, possa capitare nel futuro?

- A - Forte crescita dei tassi di mercato.
- B - Moderata crescita dei tassi di mercato.
- C - Tendenziale stabilità delle condizioni di mercato attuali.

Assegnare: ad ogni risposta A 0 punti, ad ogni risposta B 1 punto, ad ogni risposta C 2 punti.

Se la somma dei punteggi è compresa tra 0 e 2 punti scenario discesa dei tassi.

Se la somma dei punteggi è pari a 3 punti scenario leggera crescita dei tassi.

Se la somma dei punteggi è pari a 4 punti scenario crescita dei tassi.

Se la somma dei punteggi è pari a 5 o 6 punti scenario forte crescita dei tassi.

Per i risparmiatori che desiderano effettuare le loro scelte basandosi soprattutto sulla valutazione del costo del mutuo, i mutui consigliabili di Banca Intesa sono:

Il **Tasso Fisso** ed il **Mutuo 95 Tasso Fisso** negli scenari di crescita e forte crescita dei tassi.

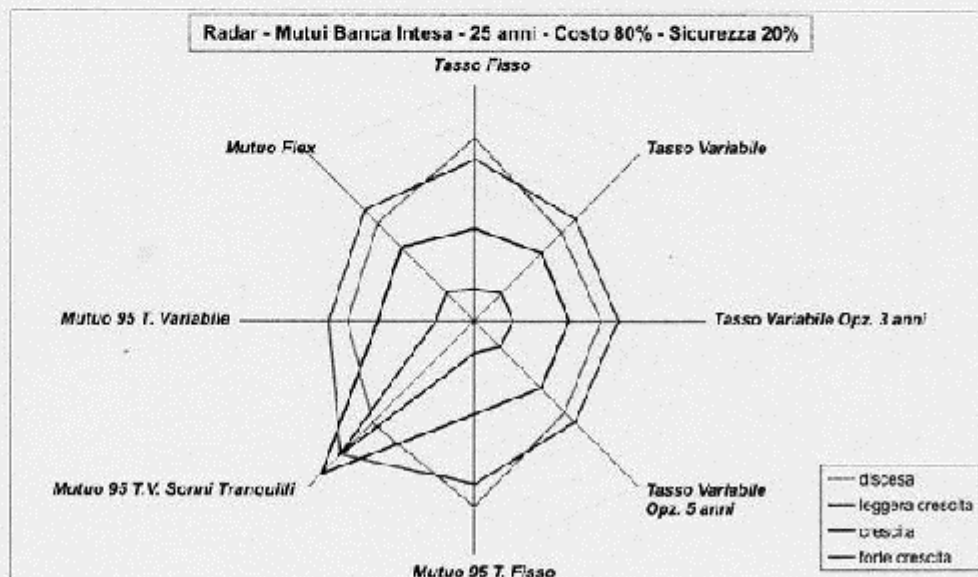
Il **Tasso Variabile**, anche con **Opzione 3 e 5 anni**, in tutti gli scenari, salvo quello di forte crescita dei tassi.

Il **Mutuo 95 Tasso Variabile** negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi.

I mutui **sconsigliabili** risultano, invece, i seguenti:

Il **Tasso Fisso** ed il **Mutuo 95 Tasso Fisso** nello scenario di discesa dei tassi.

Il **Mutuo 95 Tasso Variabile Sonni Tranquilli** negli scenari di leggera crescita, crescita e forte crescita dei tassi.



Costo 80% - Sicurezza 20%

	Tasso Fisso	Tasso Variabile	Tasso Variabile Opz. 3 anni	Tasso Variabile Opz. 5 anni	Mutuo 95 T. Fisso	Mutuo 95 T.V. Sonni Tranquilli	Mutuo 95 T. Variabile	Mutuo Fisso
Discesa	2,73	1,86	1,89	1,92	2,70	2,15	1,91	2,04
Leggera crescita	2,40	2,14	2,15	2,14	2,45	2,85	2,19	2,33
Crescita	1,37	1,42	1,42	1,41	1,40	3,24	1,45	1,54
Forte crescita	0,47	0,57	0,57	0,56	0,48	2,88	0,53	0,61

Per il risparmiatore che desidera adottare un criterio di valutazione equilibrato tra i due parametri, i mutui consigliabili sono i seguenti:

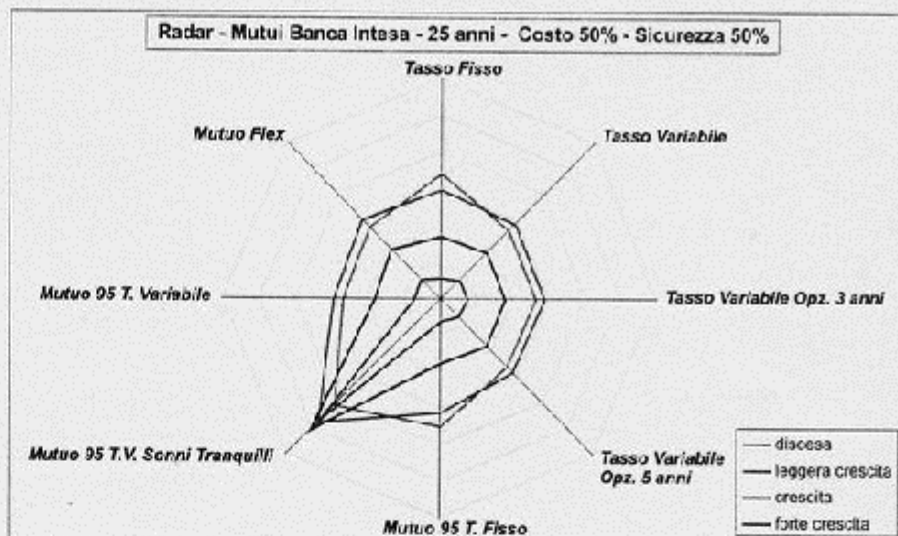
Il **Tasso Fisso** ed il **Mutuo 95 Tasso Fisso** negli scenari di crescita e forte crescita dei tassi.

Il **Tasso Variabile**, anche con **Opzione 3 e 5 anni**, in tutti gli scenari, salvo quello di forte crescita dei tassi.

Il **Mutuo 95 Tasso Variabile** negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi.

Il **mutuo sconsigliabile** risulta invece il **Mutuo 95 Tasso Variabile Sonni Tranquilli**, in ogni situazione di mercato.

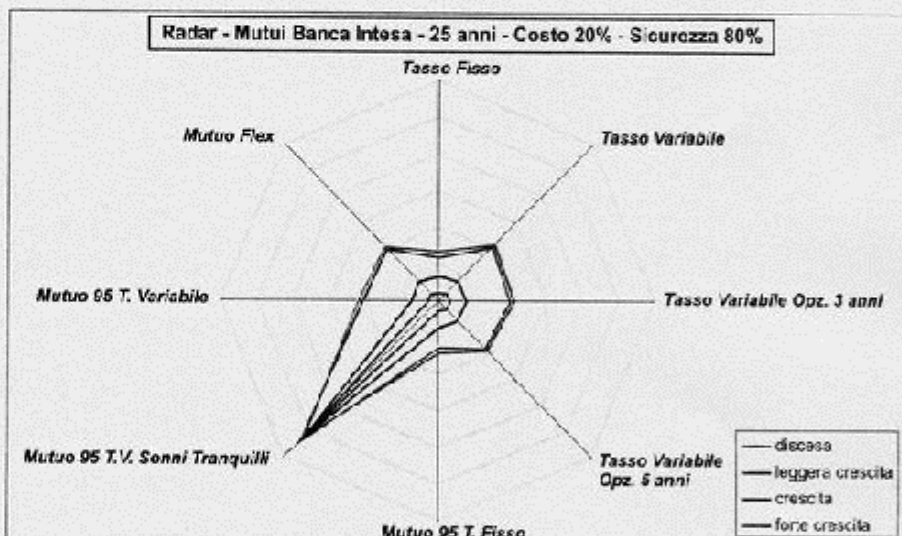
Utilizzando il criterio di valutazione basato sulla massima prudenza, che considera fondamentale la sicurezza di un mutuo, all'interno della gamma analizzata i mutui consigliabili risultano, in qualsiasi scenario di mercato il **Tasso Fisso** ed il **Mutuo 95 Tasso Fisso**, grazie alla totale stabilità del suo piano



Costo 50% - Sicurezza 50%

	Tasso Fisso	Tasso Variabile	Tasso Variabile Opz. 3 anni	Tasso Variabile Opz. 5 anni	Mutuo 95 T. Fisso	Mutuo 95 T.V. Sonni Tranquilli	Mutuo 95 T. Variabile	Mutuo Flex
Discesa	1,70	1,31	1,31	1,30	1,74	2,05	1,34	1,39
Leggera crescita	1,50	1,44	1,43	1,41	1,53	2,37	1,47	1,54
Crescita	0,85	0,89	0,89	0,89	0,87	2,51	0,91	0,96
Forte crescita	0,25	0,36	0,36	0,35	0,30	2,32	0,36	0,38

d'ammortamento. Il **mutuo sconsigliabile** risulta sempre il **Mutuo 95 Tasso Variabile Sonni Tranquilli**, in ogni situazione di mercato. Per concludere è necessario sviluppare alcune considerazioni: su due dei mutui che sono stati sottoposti a questo test. Il primo di questi è il **Mutuo 95 Tasso Variabile Sonni Tranquilli**, questa tipologia di mutuo, che si dimostra particolarmente sensibile alle variazioni di tasso, risulta particolarmente penalizzata sulle durate lunghe e, naturalmente, sulla durata di 25 anni del test le sue prestazioni ne hanno risentito. Il secondo è il **Mutuo Flex**, le ragioni che muovono il risparmiatore verso la sottoscrizione di questo mutuo non sono mai le sue "prestazioni" (che, peraltro, non sono risultate particolarmente penalizzanti, visto che nei Radar non è mai comparso tra i mutui sconsigliabili); il suo punto forte è legato alla grande flessibilità che offre nel rimborso del capitale finanziato**.



Costo 20% - Sicurezza 80%

	Tasso Fisso	Tasso Variabile	Tasso Variabile Opz. 3 anni	Tasso Variabile Opz. 5 anni	Mutuo 95 T. Fisso	Mutuo 95 T.V. Sonni Tranquilli	Mutuo 95 T. Variabile	Mutuo Flex
Discesa	0,58	1,05	1,04	0,94	0,70	2,61	1,10	1,06
Leggera crescita	0,50	1,03	0,98	0,91	0,61	2,68	1,04	0,99
Crescita	0,34	0,37	0,37	0,37	0,35	2,59	0,36	0,40
Forte crescita	0,12	0,15	0,15	0,14	0,12	2,53	0,15	0,16

*Amministratore delegato Progetica s.r.l. **Milano, 31 maggio 2008



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