

Mutuo ideale e Mutuo migliore

I mutui di Unicredit Banca

di Egidio Vacchini*

Nel mercato italiano dei mutui il gruppo Unicredit è leader, risultato raggiunto grazie alla sua doppia presenza, come Banca per la Casa (la banca specializzata del gruppo) e come Unicredit Banca; ed è proprio ai mutui offerti da quest'ultimo istituto che abbiamo dedicato il Radar di questo mese. I mutui analizzati sono sei, una gamma essenziale che comprende le formule più gradite dal mercato, due delle quali sono destinate specificamente ai finanziamenti con alto rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile (LTV), che può arrivare fino al 100%.

I piani d'ammortamento dei mutui sono stati sviluppati sulla durata nominale di 15 anni, utilizzando gli scenari creati col Modello Quantitativo Mutui applicati al parametro d'indicizzazione Euribor 3m/365; le caratteristiche di questi scenari di prova sono rappresentate nella tabella 2 nella quale, per ogni scenario, sono indicati il tasso iniziale e quello medio ottenuto.

Come sempre, per avvicinarci ai diversi criteri che i risparmiatori adottano nel valutare le alternative di prodotto, la gamma dei mutui Unicredit è stata analizzata adottando i tre seguenti punti di vista:

a) 80% Costo - 20% sicurezza, che rappresenta la modalità adottata dal risparmiatore particolarmente attento al costo del

finanziamento, il quale orienta la sua scelta verso il mutuo in grado di garantire il massimo risparmio possibile, anche se a discapito della sicurezza. In questo Radar, infatti, il costo è valutato con un peso pari a quattro volte quello assegnato alla sensibilità alle variazioni di tasso;

b) 50% Costo - 50% sicurezza, che rappresenta la modalità adottata dal risparmiatore che preferisce tenere un atteggiamento più equilibrato, e che considera in uguale misura sia il risparmio sia la sicurezza offerte dal mutuo;

c) 20% Costo - 80% Sicurezza, che rappresenta la modalità adottata dal risparmiatore particolarmente attento alla sicurezza offerta dal mutuo, che orienta la sua scelta verso quello in grado di garantire la minima sensibilità alle variazioni di tasso, anche se a discapito del costo che potrebbe risultare più alto. In questo Radar, infatti, è la sicurezza che è valutata con un peso pari a quattro volte quello assegnato al risparmio.

È importante ricordare che tutte le valutazioni che svilupperemo si riferiscono alle specifiche condizioni descritte (di durata, di scenario e di mercato), di conseguenza esse non hanno valore assoluto. I giudizi espressi, infatti, possono cambiare modificando, a volte, anche solo una delle condizioni del test.

Tabella 1

Unicredit Banca	
Mutuo Tasso Fisso	Tasso Fisso
Mutuo Tasso Variabile	Tasso Variabile
Mutuo 100% a Tasso Fisso	Tasso Fisso con percentuale di LTV compresa tra 30 e 100%
Mutuo 100% a Tasso Variabile	Tasso Variabile con percentuale di LTV compresa tra 80 e 100%
Mutuo a Rata Costante	Tasso Variabile a Rata Costante, con durata massima di 5 anni oltre la nominale
Mutuo Top Limit	Tasso Variabile, con tasso massimo CAP pari a 6,65%

Tabella 2

MERCATO	TASSO INIZIALE	TASSO MEDIO DI SCENARIO
Discesa tassi	2,967	2,346
Leggera crescita tassi	2,967	3,521
Crescita tassi	2,967	3,976
Forse crescita tassi	2,967	4,447

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 (tendenzialmente, 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 653 €, 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 il risparmiatore che desidera effettuare la propria scelta basandosi, soprattutto, sulla possibilità di risparmiare sul costo del finanziamento, i mutui consigliabili risultano:

Il **Mutuo Tasso Variabile** in tutti e quattro gli scenari utilizzati.

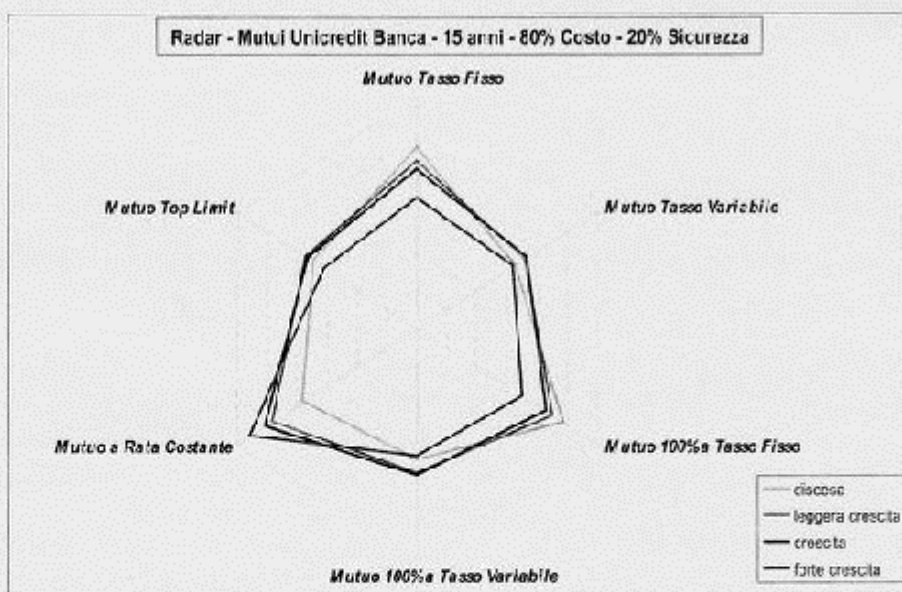
Il **Mutuo 100% Tasso Variabile**, negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi.

Il **Mutuo Top Limit** in tutti gli scenari, ad eccezione di quello di discesa dei tassi.

I mutui sconsigliabili risultano, invece, i seguenti:

Il **Mutuo Tasso Fisso** ed il **Mutuo 100% Tasso Fisso** negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi.

Il **Mutuo Rata Costante** in tutti gli scenari, ad eccezione di quello di discesa dei tassi.



80% Costo - 20% Sicurezza

	Mutuo Tasso Fisso	Mutuo Tasso Variabile	Mutuo 100% Tasso Fisso	Mutuo 100% Tasso Variabile	Mutuo a Rata Costante	Mutuo Top Limit
Discesa	2,34	1,62	2,43	1,70	1,98	1,71
Leggera crescita	2,16	1,79	2,24	1,87	2,40	1,85
Crescita	2,06	1,83	2,14	1,91	2,52	1,81
Forte crescita	1,68	1,60	1,76	1,66	2,78	1,53

Per il risparmiatore che adotta un criterio di valutazione che considera pariteticamente entrambi i parametri, i mutui consigliabili sono i seguenti:

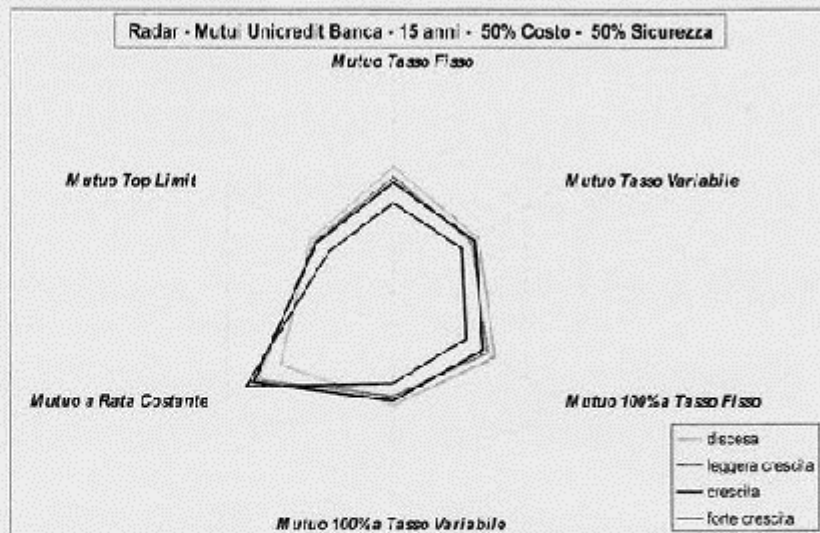
Il **Mutuo Top Limit** in tutti e quattro gli scenari considerati

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

Il **Mutuo 100% Tasso Variabile** nel solo scenario di leggera crescita dei tassi.

Il **mutuo sconsigliabile** risulta, invece, in ogni scenario il **Mutuo Rata Costante**.

Per il risparmiatore che effirma le proprie scelte adottando il criterio della massima prudenza e considera fondamentale l'insensibilità del piano d'ammortamento alle variazioni di tasso del mercato, i **mutui consigliabili** risultano, in qualsiasi scenario di mercato il **Mutuo Tasso Fisso** ed il **Mutuo 100% Tasso Fisso**.



50% Costo - 50% Sicurezza

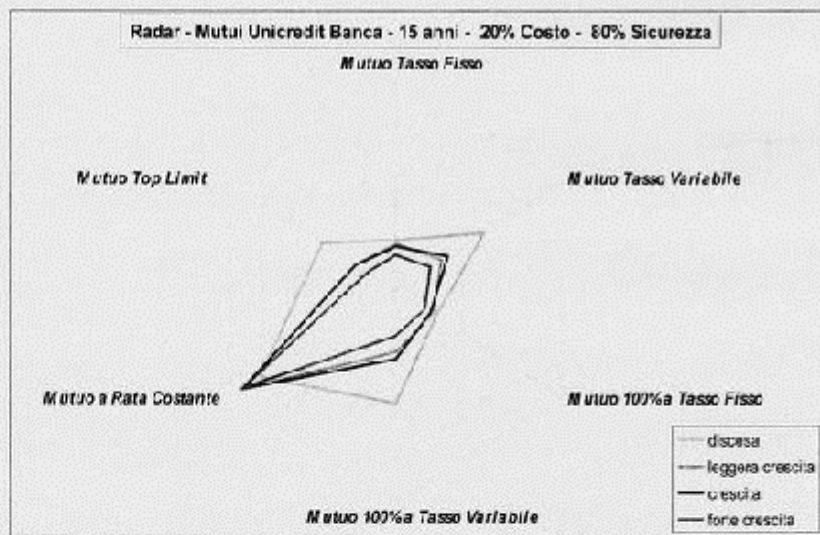
	Mutuo Tasso Fisso	Mutuo Tasso Variabile	Mutuo 100% a Tasso Fisso	Mutuo 100% a Tasso Variabile	Mutuo a Rata Costante	Mutuo Top Limit
Discesa	1,46	1,27	1,52	1,31	1,60	1,24
Leggera crescita	1,35	1,16	1,40	1,21	2,03	1,17
Crescita	1,29	1,21	1,34	1,26	2,08	1,15
Forte crescita	1,05	1,02	1,09	1,06	2,19	0,96

Mentre il **mutuo sconsigliabile** risulta sempre il **Mutuo Rata Costante**.

Per concludere, è opportuno proporre alcune considerazioni relativamente alla gamma di mutui Unicredit Banca testata.

La prima è relativa ai due mutui "100%": rispetto alle versioni con normale LTV, questi mutui sono offerti a condizioni molto competitive, risultano poco penalizzati nei nostri test e sono spesso inseriti tra i mutui consigliabili.

La seconda riguarda il **Mutuo Rata Costante**, questa formula di mutuo, è particolarmente sensibile alle variazioni di tasso, il suo comportamento a confronto con formule più tradizionali, risulta particolarmente penalizzato con l'allungamento della durata ed in presenza di condizioni di mercato negative. Questo suo comportamento è però la contropartita alla presenza di una rata stabile nel tempo e d'impegno contenuto.



20% Costo - 80% Sicurezza

	Mutuo Tasso Fisso	Mutuo Tasso Variabile	Mutuo 100% a Tasso Fisso	Mutuo 100% a Tasso Variabile	Mutuo a Rata Costante	Mutuo Top Limit
Discesa	0,59	1,32	0,61	1,34	2,05	1,10
Leggera crescita	0,54	0,71	0,56	0,72	2,33	0,59
Crescita	0,52	0,80	0,54	0,62	2,33	0,59
Forte crescita	0,42	0,52	0,44	0,54	2,32	0,42

*Amministrazione delegata Progetica s.r.l. **Milano, 31 maggio 2006

cultura. sistemi. modelli di analisi e consulenza quantitativi

PROGETICA S.r.l. - Via Caluccio Salutati 5 - 20144 Milano Telefono 02.43100856 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 nei mercati finanziari ed assicurativi