

# Mutuo ideale e Mutuo migliore

## Il Radar dei Mutui Banca Carige

di Egidio Vacchini\*

Banca Carige ha superato da tempo le dimensioni regionali ed oggi il suo gruppo risulta presente, grazie a circa 500 agenzie, praticamente su tutto il territorio nazionale. Essa è caratterizzata da un buon posizionamento nel mercato dei mutui. Questo istituto, infatti, si colloca sempre tra le prime posizioni nelle classifiche stilate sulla base dei volumi di mutui erogati. La sua gamma di finanziamenti per la casa è rappresentata da sette diverse soluzioni, che rappresentano le forme più richieste dai risparmiatori. Due tra queste, cui è stato dato il nome di "Mutuo Proporzionale", sono caratterizzate da valori degli *spread* che variano in funzione della durata, ma anche del rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile; i risparmiatori più "virtuosi" (quelli che richiedono percentuali di finanziamento più basse) sono incentivati dall'offerta di *spread* più contenuti.

Da segnalare, inoltre, che tutti i mutui a tasso variabile sono indicizzati all'Euribor 6m/360, con la sola eccezione del mutuo a rata costante, indicizzato all'Euribor 1m/360, caratterizzato da un tasso più favorevole. La gamma di questa banca è stata valutata sulla durata di 20 anni, utilizzando gli scenari creati col Modello Quantitativo Mutui applicati ai due parametri d'indicizzazione Euribor 1m/360 e 6m/360; gli scenari utilizzati sono rappresentati nella tabella 2.

Nell'intento di rappresentare i diversi punti di vista dei risparmiatori, la gamma dei mutui di Banca Carige è stata valutata secondo i seguenti criteri di valutazione:

a) **Costo 80% - Sicurezza 20%**, che rappresenta il punto di vista adottato dal risparmiatore che si orienta verso il mutuo in grado di garantire il **massimo risparmio possibile**, anche a discapito della sicurezza. In questo Radar, infatti,

il costo del finanziamento è valutato con un peso pari a quattro volte superiore a quello assegnato alla sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso;

b) **Costo 50% - Sicurezza 50%**, che rappresenta il punto di vista adottato dal risparmiatore che preferisce mantenere un **atteggiamento equilibrato**;

c) **Costo 20% - Sicurezza 80%**, che rappresenta il punto di vista adottato dal risparmiatore particolarmente **attento alla sicurezza** offerta dal mutuo, ed orienta la propria scelta verso quello in grado di garantire la minima sensibilità alle variazioni di tasso. In questo Radar, infatti, è la sicurezza che è valutata con un peso pari a quattro volte superiore a quello assegnato al risparmio.

Occorre segnalare che tutte le valutazioni che emergeranno con questo Radar, si riferiscono alle specifiche condizioni descritte (di durata, di scenario e di mercato) e non possono essere assunte quale giudizio "assoluto".

Le valutazioni espresse, infatti, possono cambiare modificando, a volte, anche solo una delle condizioni del test.

Inoltre, per rendere più visibili le differenze di comportamento tra gli altri mutui, il **Mutuo TV Rata Costante non è stato valutato nello scenario di forte crescita dei tassi**; questa tipologia di mutuo, infatti, è molto sensibile alle variazioni di tasso, ed in condizioni estreme genera valori di costo e rischio molto alti.

Valori che inseriti nel Radar renderebbero poco leggibili i comportamenti degli altri mutui presenti, che invece sono quelli da confrontare con maggiore attenzione in questa condizione di mercato.

**Tabella 1**

Mutui Banca Carige	
Mutuo Proporzionale TF	Tasso Fisso, con <i>spread</i> variabili in funzione del LTV
Mutuo Proporzionale TV	Tasso Variabile, con <i>spread</i> variabili in funzione del LTV
Mutuo TV con tasso max prefissato	Tasso Variabile, con tasso massimo Cap complessivo del 6,35%
Mutuo TV Rata Costante	Tasso Variabile a Rata Costante, con durata massima di 30 anni
Mutuo a Tasso Bilanciato	50% Tasso Variabile e 50% Tasso Fisso
Mutuo Classico TF	Tasso Fisso
Mutuo Classico TV	Tasso Variabile

**Tabella 2**

Mercato Euribor 1m	tasso iniziale	tasso medio di scenario
Discesa tassi	3,262%	2,085%
Leggera crescita tassi	3,262%	3,365%
Crescita tassi	3,262%	3,625%
Forte crescita tassi	3,262%	7,584%
Mercato Euribor 6 m	tasso iniziale	tasso medio di scenario
Discesa tassi	3,569%	2,281%
Leggera crescita tassi	3,569%	3,682%
Crescita tassi	3,569%	4,185%
Forte crescita tassi	3,569%	6,293%

## 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 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 - Tendenza alla stabilità delle condizioni di mercato attuali.

**Assegnare: ad ogni risposta A 2 punti, ad ogni risposta B 1 punto, ad ogni risposta C 0 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 utilizza, come proprio criterio di scelta del finanziamento, il massimo risparmio, accettando i rischi che ne possono derivare, i mutui consigliabili risultano i seguenti:

Il **Mutuo Proporzionale TF**, negli scenari di crescita e forte crescita dei tassi.

Il **Mutuo Proporzionale TF**, in tutti gli scenari tranne in quello di forte crescita dei tassi.

Il **Mutuo TF con tasso variabile prefissato**, nello scenario di crescita dei tassi.

Il **Mutuo TF Rate Costante**, nello scenario di discesa dei tassi.

Il **Mutuo a Tasso Bilanciato**, negli scenari di leggera crescita e crescita dei tassi.

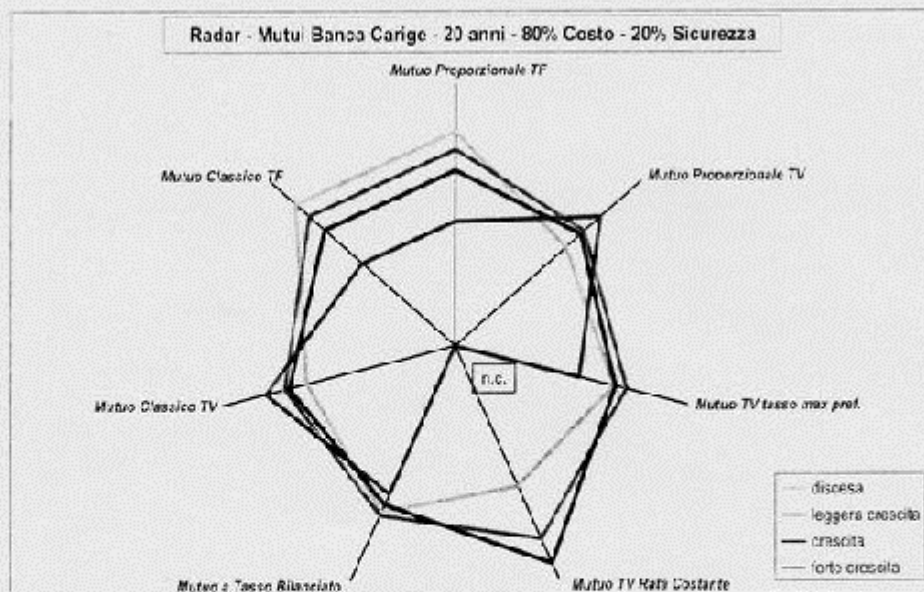
I mutui **sconsigliabili** risultano, invece, i seguenti:

Il **Mutuo Proporzionale TF**, nello scenario di discesa dei tassi.

Il **Mutuo TF Rate Costante**, in tutti gli scenari con l'eccezione di quello di discesa dei tassi.

Il **Mutuo Classico TF**, nello scenario di forte crescita dei tassi.

Il **Mutuo Classico TF**, negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi.



### 80% Costo - 20% Sicurezza

	Mutuo Proporzionale TF	Mutuo Proporzionale TV	Mutuo TV tasso max pref.	Mutuo TV Rate Costante	Mutuo a Tasso Bilanciato	Mutuo Classico TV	Mutuo Classico TF
Discesa	2,46	1,80	2,05	1,80	2,12	1,92	2,59
Leggera crescita	2,26	2,08	2,21	2,43	2,17	2,21	2,33
Crescita	2,02	2,04	2,07	2,73	2,03	2,15	2,13
Forte crescita	1,43	2,36	1,61	-	1,89	2,45	1,51



Per il risparmiatore che ritiene importante scegliere il proprio mutuo assegnando il medesimo peso sia al costo sia alla sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso, i mutui consigliabili sono i seguenti:

Il **Mutuo Proporzionale TF**, in tutti gli scenari, con l'eccezione di quello di discesa dei tassi.

Il **Mutuo Proporzionale TF**, il **TV** con tasso massimo prefisso, ed il **Tasso Bilanciato** in tutti gli scenari, con l'eccezione di quello di forte crescita dei tassi.

Il **Mutuo Classico TF** nello scenario di discesa dei tassi.

Il **Mutuo Classico TF** negli scenari di crescita e forte crescita dei tassi.

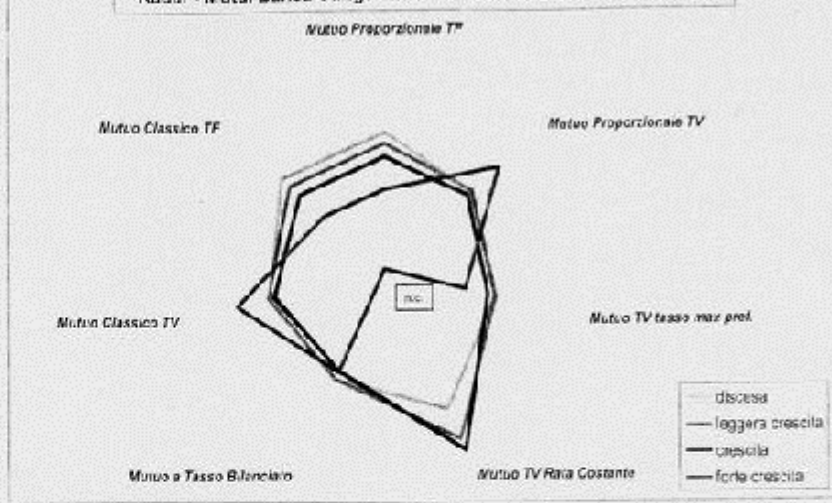
Il **mutuo consigliabile** risulta, invece:

Il **Mutuo TF "Rata Costante"**, in tutti gli scenari.

Infine, per il risparmiatore che utilizza, per la scelta del proprio mutuo, criteri di massima prudenza, ritenendo fondamentale che il mutuo sia contraddistinto dalla minima sensibilità possibile alle variazioni dei tassi di mercato, i mutui consigliabili risultano:

I **Mutui Proporzionali TF e Classico TF**, in tutti e quattro gli scenari considerati.

**Radar - Mutui Banca Carige - 20 anni - 50% Costo - 50% Sicurezza**



**50% Costo - 50% Sicurezza**

	Mutuo Proporzionale TF	Mutuo Proporzionale TV	Mutuo TV tasso max pref.	Mutuo TV Rata Costante	Mutuo a Tasso Bilanciato	Mutuo Classico TV	Mutuo Classico TF
Discesa	1,54	1,37	1,08	1,79	1,38	1,44	1,62
Leggera crescita	1,41	1,33	1,43	2,13	1,38	1,46	1,45
Crescita	1,26	1,31	1,33	2,27	1,28	1,26	1,31
Forte crescita	0,90	1,61	1,08	-	1,29	1,86	1,34

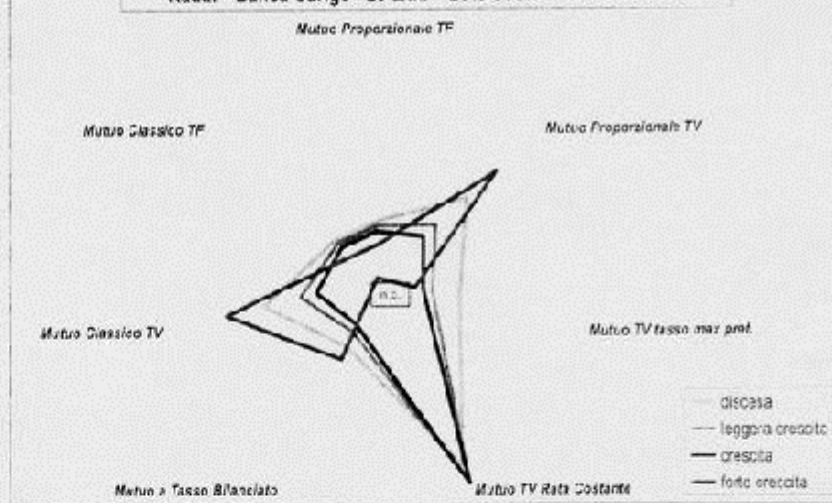
Mentre i **mutui consigliabili** risultano:

Il **Mutuo Proporzionale TF e Classico TF** nello scenario di forte crescita dei tassi.

Il **Mutuo TF "Rata Costante"** in tutti i quattro scenari rappresentati con le simulazioni.

Valutando i risultati ottenuti in questa prova comparativa, alcuni mutui si sono dimostrati per la loro efficacia essi sono il **Mutuo Proporzionale TF** (9 citazioni positive ed 1 negativa), il **Mutuo Proporzionale TF** (6 positive ed 1 negativa) ed il **Tasso Bilanciato** (5 positive). Il **Mutuo TF "Rata Costante"** è quello, invece, che ha mostrato i limiti maggiori (1 citazione positiva e 7 negative), ma questi risultati sono tipici di questa formula di mutuo, che risulta particolarmente sensibile alle variazioni di tasso e conseguentemente molto penalizzata dall'allungamento della durata (oltre quella iniziale prevista) del piano. Compromettendo, quindi, che va considerato come contropartita alla presenza di una rata stabile nel tempo e di basso importo.


**Radar - Banca Carige - 20 anni - 20% Costo - 80% Sicurezza**



**20% Costo - 80% Sicurezza**

	Mutuo Proporzionale TF	Mutuo Proporzionale TV	Mutuo TV tasso max pref.	Mutuo TV Rata Costante	Mutuo a Tasso Bilanciato	Mutuo Classico TV	Mutuo Classico TF
Discesa	0,92	1,08	1,00	2,27	0,83	1,39	0,65
Leggera crescita	0,56	0,91	0,68	2,45	0,60	0,93	0,59
Crescita	0,90	0,72	0,87	2,49	0,57	0,74	0,53
Forte crescita	0,36	1,62	0,48	-	0,96	1,84	0,38

Administratore delegato Progetica s.r.l. \*\*Milano, 11 ottobre 2005



**cultura. sistemi. modelli di analisi e consulenza quantitativi**

**PROGETICA S.r.l. - Via Coluccia Salvo 5 - 20124 Milano**

Telefono 02.48100856 r.a. - Fax 02.43916527  
Email: [progetica@progetica.it](mailto:progetica@progetica.it)

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

