

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

L'IDENTIKIT DEI MUTUI MESSI A CONFRONTO

in collaborazione con		Dati in euro					Note
PROGETICA		Indice	Spread %	Costi iniziali	Costo rate	Costi periodici	
<input type="radio"/>	Ing direct	Mutuo Arancio	Euribor 1m/365	1,4	-	-	prime 2 rate a tasso iniziale
<input type="radio"/>	GE Money bank	Mutuo standard casa	Euribor 3m/365	1,2	850	2	60 annui
<input type="radio"/>	Banca Lombarda	Mutuo Chiaro Linea soluzione Tv	Euribor 6m/365	1,3	280	1,5	-
<input type="radio"/>	Banca Woolwich	Variabile web	Euribor 1m/365	1,4	470	-	prime 2 rate a tasso 3,29

Alla guerra dei 30 anni

Mutuo Arancio? Non eccelle nelle condizioni di finanziamento, ma vince grazie all'assenza di costi accessori. Woolwich dà il meglio se i tassi salgono. E gli altri...

Scegliere un mutuo o scegliere un'auto, in fondo, non è tanto diverso. Le prove comparate, utilizzate ormai regolarmente dalle riviste dei movimenti dei consumatori per elettrodomestici, telefonini & co, possono tranquillamente trovare applicazione anche quando si tratta di scegliere un prestito per la casa. Anche per la valutazione dei mutui, infatti, possiamo effettuare delle prove che, all'interno di situazioni preordinate, possono fornire indicazioni sul loro comportamento. E questo è proprio ciò che abbiamo deciso di fare. Utilizzando, in particolare, il Modello Quantitativo Mutui di Progetica (M.Q.M.®), per maggiori informazioni www.progetica.it, che permette di effettuare «la prova su strada» dei mutui oggetto del confronto su scenari, costruiti con metodi statistici, relativi a possibili andamenti dei tassi di mercato. Per questo primo test abbiamo confrontato il comportamento di quattro mutui a tasso variabile sulla lunga durata: 30 anni.

I mutui a confronto. I mutui selezionati (attraverso una ricerca su internet) hanno queste caratteristiche: sono a tasso variabile puri, non prevedono cioè (salvo i primi due mesi per due di loro) trattamenti particolari; sono caratterizzati da diversi tassi Euribor per l'indicizzazione e da diversi spread e costi. Le condizioni indicate, più in particolare, si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con durata 30 anni, destinati all'acquisto della

prima casa (del valore di 250 mila euro) in provincia di Milano. La forma di restituzione scelta prevede la rata mensile (identikit dei prodotti nella tabella in alto). Il terreno del confronto? Sono state selezionate due differenti situazioni: un mercato con tassi in crescita moderata e un mercato con tassi in elevata crescita. I tassi, elaborati dal modello M.Q.M., sono indicati nella tabella dedicata alle condizioni del confronto, che riporta anche i valori della deviazione standard, che rappresenta l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mensilmente, rispetto al valore medio complessivo.

I risultati. Tutti i mutui considerati appartengono alla stessa categoria e manifestano, di conseguenza, variazioni di rata simili nel tempo, con differenze davvero minime. In questo caso, più che in altri, dunque diventa importante valutare l'incidenza dei costi del finanziamento prodotti dall'applicazione dei due scenari. Sono così state elaborate quattro differenti classifiche. Una si basa sull'Isc, l'Indice sintetico di costo, calcolato secondo le modalità di legge. Una seconda classifica ha tenuto conto solo del puro costo del finanziamento previsto per entrambi gli scenari. Considerando anche tutti i costi accessori (spese d'istruttoria, perizia, d'incasso e così via) richiesti dalle banche emittenti, sono state poi elaborate altre due graduatorie. Ebbene, ogni classifica ha vincitori diversi. Eccoli.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Andamento dei tassi in % in 2 diversi scenari					
Indice	Iniziale	Crescita moderata		Crescita elevata	
		Media	Deviazione standard	Media	Deviazione standard
<input type="radio"/>	Euribor 1m/365	2,140	1,4	-	-
<input type="radio"/>	Euribor 3m/365	2,173	1,2	850	2
<input type="radio"/>	Euribor 6m/365	2,216	1,3	280	1,5

zione dei due scenari. Sono così state elaborate quattro differenti classifiche. Una si basa sull'Isc, l'Indice sintetico di costo, calcolato secondo le modalità di legge. Una seconda classifica ha tenuto conto solo del puro costo del finanziamento previsto per entrambi gli scenari. Considerando anche tutti i costi accessori (spese d'istruttoria, perizia, d'incasso e così via) richiesti dalle banche emittenti, sono state poi elaborate altre due graduatorie. Ebbene, ogni classifica ha vincitori diversi. Eccoli.

Mutuo Arancio di Ing direct, pur non essendo caratterizzato dalle migliori condizioni di finanziamento rispetto ai concorrenti (come dimostra la terza posizione nella classifica relativa ai costi di finanziamento puri), nelle classifiche complete prevale in virtù dell'assenza di costi accessori, sia una tantum, sia periodici. Mutuo Standard casa di Ge Money bank, rispetto al precedente, invece, è caratterizzato da condizioni di finanziamento interessanti, ma, gravato com'è da costi ele-

vati (ben 3.370 euro nell'arco della vita del mutuo), perde la sua posizione d'eccellenza, man mano che si testano scenari sempre meno favorevoli. Mutuo Chiaro linea soluzione tv di Banca lombarda, che si presenta concorrenziale nella classifica sulla base dell'Isc, si allontana sempre più dal gruppo a causa, soprattutto, del parametro d'indicizzazione che, più alto in partenza, si caratterizza, durante la vita del mutuo anche per fluttuazioni un po' più ampie.

Mutuo Variabile web di Banca Woolwich, invece, man mano che le prove si fanno dure, risale la china, grazie a una combinazione tra struttura di costi leggera e parametro d'indicizzazione con tassi più bassi e minori fluttuazioni. (riproduzione riservata)

SPESE COMPRESSE, CHI VINCE COI TASSI BASSI

Costo finanziamento più spese

		Euro	
<input type="radio"/>	Ing direct	Mutuo Arancio	189.068
<input type="radio"/>	GE Money bank	Mutuo standard casa	189.213
<input type="radio"/>	Banca Woolwich	Variabile web	189.484
<input type="radio"/>	Banca Lombarda	Mutuo Chiaro Linea soluzione Tv	190.386

IL CONTO TOTALE SE I TASSI SALGONO

Costo finanziamento più spese

		Euro	
<input type="radio"/>	Ing direct	Mutuo Arancio	254.105
<input type="radio"/>	Banca Woolwich	Variabile web	254.521
<input type="radio"/>	GE Money bank	Mutuo standard casa	245.818
<input type="radio"/>	Banca Lombarda	Mutuo Chiaro Linea soluzione Tv	258.154

IN CLASSIFICA PER COSTI

		Indice sintetico di costo	
<input type="radio"/>	Ing direct	Mutuo Arancio	3,60
<input type="radio"/>	GE Money bank	Mutuo standard casa	3,62
<input type="radio"/>	Banca Lombarda	Mutuo Chiaro Linea soluzione Tv	3,65
<input type="radio"/>	Banca Woolwich	Variabile web	3,67

IL PREZZO DEL FINANZIAMENTO IN BASE AI TASSI

Dati in euro		Crescita		
		Moderata	Elevata	
<input type="radio"/>	GE Money bank	Mutuo standard casa	185.843	251.448
<input type="radio"/>	Banca Woolwich	Variabile web	189.014	254.051
<input type="radio"/>	Ing direct	Mutuo Arancio	189.068	254.105
<input type="radio"/>	Banca Lombarda	Mutuo Chiaro Linea soluzione Tv	189.566	257.334