

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo tetto massimo	Tasso variabile con cap	Euribor 3m/365 + 2,20%	Tasso massimo 6,55% per 25 anni. Dal 26° anno, spread 1,70%
• Mutuo fisso	Tasso fisso	Irs 30 anni +1,7%	
• Mutuo inizio facile	Tasso fisso rata crescente	Irs 30 anni +1,8%	L'incremento (o decremento) delle rate è determinato da un piano di ammortamento fornito a priori dalla banca
• Mutuo futuro sereno	Tasso fisso rata decrescente	Irs 30 anni +1,8%	

in collaborazione con



Così si arriva a 30 anni

Che succede con i prodotti a lungo termine? Il tasso costante dovrebbe limitare i rischi, ma non tutte le formule offrono uguali garanzie. E i prestiti con cap...

Chi vince la maratona dei mutui, ovvero quale prodotto funziona meglio sulla scadenza a 30 anni? Naturalmente dipende dal tipo di mutuo, e dalle esigenze di chi lo sottoscrive. Ma anche limitandosi alle diverse variazioni sul tema del tasso fisso, i risultati possono essere spesso sorprendenti.

Fra gli stessi prodotti per esempio di UniCredit banca per la casa, la banca specializzata in mutui del gruppo UniCredit, esiste infatti una gamma piuttosto articolata di soluzioni assimilabili al tasso fisso più classico. Per questa ragione, sulla durata più lunga su cui finora vengono concessi i finanziamenti in Italia, sono stati messi a confronto due mutui più tradizionali e altri due più innovativi, creati per rispondere a specifiche esigenze di alcuni risparmiatori, ma tutti caratterizzati dall'applicazione di un tasso di interesse fisso o comunque con oscillazioni vincolate nel periodo considerato.

Le condizioni della prova. Nella fattispecie si tratta del Mutuo fisso (inteso nella sua forma più semplice), del Mutuo tetto massimo, l'unico a tasso variabile del lotto ma dotato di un cap al 6,55% che protegge le rate di restituzione per i primi 25 anni, del Mutuo inizio facile, un mutuo a tasso fisso caratterizzato da una rata inizialmente più bassa ma crescente nel tempo, e infine dal Mutuo futuro sereno, sempre un mutuo a tasso fisso, ma questa volta con rata decrescente.

In questo quadro i tre mutui a tasso fisso risultano ovviamente insensibili all'andamento dei tassi (le variazioni della rata corrispondono semplicemente a un diverso piano di restituzione nel tempo), mentre il Mutuo tetto massimo è stato testato su due terreni di prova che rappresentano diverse situazioni dell'Euribor: la prima propone un mercato con tassi in crescita moderata, mentre la seconda ipotizza un mercato con tassi in crescita più elevata. Come sempre, i valori presentati si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con rata di restituzione mensile.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

	Durata 30 anni		Crescita moderata		Crescita elevata	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• Euribor 3m/365	2,177	3,98	2,96	8,11	5,51	
• Irs 30 anni	4,210	4,21	4,21	4,21	4,21	

La tabella sopra illustra i due scenari, elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progética. Oltre ai tassi medi di ciascuno scenario, sono stati riportati anche i valori della deviazione standard, cioè i valori che rappresentano l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mese per mese, rispetto al valore medio complessivo indicato.

I risultati del test. Nella tabella sottostante sono state riepilogate le informazioni maggiormente rappresentative del costo (in termini di valore della rata e di montante medi) e della rischiosità (le relative deviazioni standard) di ciascun mutuo. Oltre alle rate iniziali sono state presentate anche quelle finali, in modo da permettere una migliore valutazione dei due mutui con rate crescenti e decrescenti.

Come sempre i risultati presentati e le successive valutazioni sono validi solo all'interno del contesto proposto dal test come durata e scenari ipotizzati.

Prima di esprimere dei giudizi sul comportamento dei singoli mutui, è opportuno però fare alcune considerazioni preliminari sui mutui Inizio facile e Futuro sereno, caratterizzati rispettivamente da un incremento e una riduzione programmati delle rate nel tempo. Proprio per questa loro caratteristica, peraltro concepita per soddisfare bisogni specifici, i due mutui non sono direttamente confrontabili con gli altri due, caratterizzati da piani di rimborso più tradizionali. Il confronto con i due mutui tradizionali permette però di conoscere l'eventuale costo provocato dalle due diverse modalità di rimborso.

Il giudizio finale. Passando al-

la lettura dei risultati, ecco quali sono le considerazioni che è possibile trarre. Tanto per cominciare il Mutuo tetto massimo è quello che presenta la rata iniziale più bassa (grazie al fatto di applicare un tasso variabile), e risulta molto competitivo in situazioni di crescita moderata dei saggi, in quanto presenta costo e rischiosità limitati. Nello scenario più negativo perde però il suo appeal, anche se resta vantaggioso rispetto a un variabile puro. Il Mutuo fisso risulta invece da favorire qualora lo scenario atteso/temuto sia di crescita elevata dei tassi nel tempo: in questa situazione la rata risulta contenuta e senza oscillazioni. Naturalmente, nello scenario più favorevole risulta il meno competitivo. Per fare un esempio, il costo della tranquillità rispetto al Mutuo tetto massimo, è superiore ai 50 euro al mese. La scelta del Mutuo inizio faci-

le può essere determinata dalla necessità di avere delle rate iniziali d'importo limitato, con una crescita pianificata fin dal momento della sottoscrizione. Questa comodità lo rende però il mutuo più costoso tra i quattro (la restituzione del capitale è concentrata maggiormente verso la scadenza del piano), al punto che, nello scenario di crescita moderata, si potrebbe prendere in considerazione, come alternativa, il Mutuo tetto massimo che presenta una rata iniziale più bassa, nonché una variabilità di rata e un costo più limitati.

Infine il Mutuo futuro sereno risulta particolarmente adatto per chi preferisce impegnarsi nei primi anni con una rata più alta, a favore di un impegno via via più limitato nel tempo. Contrariamente al mutuo precedente, questa formula si dimostra molto competitiva dal punto di vista dei costi (del resto la restituzione del capitale si concentra maggiormente all'inizio del piano).

La sua rischiosità di rata è dovuta esclusivamente alle variazioni pianificate inizialmente, ed è da interpretare positivamente perché riferita a una rata che si riduce nel tempo. Il rovescio della medaglia sta nel fatto che bisogna essere disposti ad accollarsi all'inizio, cioè nel periodo in cui di solito si hanno maggiori spese, le rate più alte del piano di rimborso.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 30 anni	Rata iniziale	Rata finale	Crescita moderata				Crescita elevata			
			Rate		Montanti		Rate		Montanti	
			Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Mutuo tetto massimo	499	560	541	67	194.857	19.499	622	91	224.028	9.889
• Mutuo fisso	594	594	594	0	213.760	0	594	0	213.760	0
• Mutuo inizio facile	536	948	646	111	232.677	0	646	111	232.677	0
• Mutuo futuro sereno	721	346	548	108	197.135	0	548	108	197.135	0