

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Differenziato	Tasso variabile	Euribor 3m/365 +1,6%	-
• Mutuo Classico	Tasso fisso	IRS 20 anni + 1,6%	-
• Mutuo Flessibile	Tasso variabile	Euribor 6m/365 +1,6%	Rate mensili con soli interessi e rimborso capitale libero

in collaborazione con



PROGETICA

Flessibile. Ma costoso

Offre grande libertà sui tempi di rimborso. Ma, rispetto al tradizionale tasso fisso o variabile, spesso è più caro. Il prodotto più innovativo di Mediolanum è anche...

Vecchia filiale addio. Perché non rivolgere, anche per i prestiti per la casa, l'attenzione a una banca innovativa, una di quelle banche cioè prive di sportelli, ma che sviluppano la propria attività attraverso l'operato di promotori finanziari? Abbiamo provato a farlo con Banca Mediolanum. Originariamente orientata alla raccolta e gestione del risparmio e alla previdenza, Banca Mediolanum, infatti, sta progressivamente allargando la propria attenzione anche ad attività più tradizionali, erogazione dei mutui compresa. Più in particolare, i mutui oggetto di confronto, che sono cioè stati testati secondo il consueto modello di Progetica, sono tre. Due sono di tipo tradizionale, ovvero un tasso variabile (Differenziato) e un tasso fisso (Classico) che utilizzeremo come benchmark. Il terzo, anche è ancora poco diffuso sul mercato, è il cosiddetto mutuo Flessibile, un tasso variabile che prevede la restituzione con rate composte da soli interessi, e nel quale la restituzione del capitale è libera, lasciata a discrezione del risparmiatore, all'interno di alcuni paletti definiti contrattualmente.

Se il guadagno è irregolare. Quest'ultimo tipo di mutuo, introdotto qualche anno fa sul mercato italiano, è stato inizialmen-

te concepito per quei risparmiatori che, svolgendo una libera professione, sono abituati a guadagni elevati, ma irregolari. Nel tempo, però, questo mutuo si è rivelato particolarmente idoneo all'abbinamento con piani di risparmio: il risparmiatore paga ogni mese la rata d'interessi e una in un piano di risparmio, con l'obiettivo di ricavare periodicamente dall'investimento effettuato il capitale necessario per restituire l'importo finanziato con il mutuo.

Per comprendere meglio se, e quale, influenza possono avere sul piano differenti modalità di restituzione del capitale, il mutuo Flessibile è stato provato con due differenti piani: il primo che prevede solo quattro versamenti in corrispondenza dei paletti contrattuali, il

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Durata 20 anni	Crescita moderata			Crescita elevata	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
• Euribor 3m/365	2,177	3,06	2,05	5,00	2,64
• IRS	4,120				

secondo con restituzioni a cadenza annuale.

Regole del gioco. I valori rappresentati sono, come sempre, relativi a mutui di 100 mila euro, con rata di restituzione degli interessi a cadenza mensile. La durata è di 20 anni. Le condizioni della prova? Nella tabella, oltre ai tassi medi di ciascuno scenario, sono riportati anche i valori della Deviazione Standard, che rappresentano l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mese per mese, rispetto al valore medio

complessivo indicato. Ecco, allora, i risultati.

Verdetti. Per conoscere meglio il comportamento del mutuo Flessibile, nella tabella apposta abbiamo presentato sia i valori delle sue rate composte dai soli interessi, sia delle rate complete (comprensive della componente capitale), e i montanti, indicatori del costo complessivo sostenuto; anche in questa tabella accanto a ciascun valore è rappresentata la Deviazione Standard, in questo caso indice di misura del rischio (a valori minori corrisponde una minore variabilità, a valori maggiori il rischio è più elevato perché c'è una variabilità più ampia nei risultati).

Ebbene, dal contenuto della tabella emerge che nello scenario di crescita moderata dei tassi il mutuo Flessibile evidenzia un livello di rischio superiore a quello del Differenziato (anche solo considerando la rata composta da soli interessi), così come più elevato è il suo montante. Il valore della rata, e il suo rischio, dipendono dal-

la modalità di restituzione del capitale: aumentando la frequenza dei versamenti essi si riducono. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, oltre a una elevata rischiosità di rata, questo mutuo produce anche i montanti più elevati fra i tre mutui testati.

Anche se i risultati presentati, e le valutazioni conseguenti, sono validi all'interno del contesto proposto (durata e scenari) dal test, possiamo, allora, fare alcune considerazioni di massima sul comportamento del mutuo Flessibile.

La morale finale. Costo e rischio di questo mutuo sono condizionati dal piano di restituzione del capitale adottato; comunque sono tendenzialmente più elevati di quelli di un mutuo a tasso variabile, quale il Differenziato (nello scenario di crescita moderata il suo costo può essere superiore anche a quello del mutuo a tasso fisso Classico).

DUELLO TRA MUTUI

Il motivo di questo comportamento deriva dal fatto che, rispetto a un normale mutuo, la restituzione prevista in questa prova avvengono in ritardo; naturalmente, accelerando le restituzioni della quota capitale si otterrebbero notevoli miglioramenti, con la possibilità, inoltre, di estinguere il mutuo anticipatamente rispetto alla durata prefissata.

Il risultato illustrato lo possiamo, perciò, considerare come un vero e proprio «costo della flessibilità». Flessibilità che fa preferire questa tipologia di mutuo a quella fascia di risparmiatori che vedono nella possibilità di personalizzare i flussi di restituzione, o nell'abbinamento potenzialmente virtuoso con piani d'investimento, la sua caratteristica vincente.



I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	Crescita moderata						Crescita elevata					
		Rate		Rate complete		Montanti		Rate		Rate complete		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Mutuo Differenziato	594	654	60	654	60	156.963	10.546	743	172	743	172	178.288	29.881
• Mutuo Classico	700	700	0	700	0	168.089	0	700	0	700	0	168.089	0
• Mutuo Flessibile - rest. a scadenza	323	302	96	719	3.267	172.551	11.406	402	195	819	3.275	196.582	29.178
• Mutuo Flessibile - rest. annuale	323	258	112	675	1.475	161.970	9.897	336	186	752	1.484	180.573	25.133