

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo amico tf	Tasso fisso	Irs 15 anni +1,75%	
• Mutuo amico tasso misto tf 10	Tasso misto	Euribor 3m/360 +1,75%	primi 120 mesi tasso fisso Irs 10 anni +1,75%
• Mutuo amico tasso misto tf 5	Tasso misto	Euribor 3m/360 +1,75%	primi 60 mesi tasso fisso Irs 5 anni +1,75%
• Mutuo amico tv	Tasso variabile	Euribor 3m/360 +1,75%	

in collaborazione con



PROGETICA

Tasso misto antibufera

Fra i prestiti Db è quello che riduce di più il rischio a costi ridotti: la formula a 5 anni lo abbatte del 22% se il rialzo dei saggi è moderato, mentre quella a 10...

Il mutuo a tasso misto? È una formula poco battuta, ma che riduce significativamente il rischio. A un prezzo accettabile. E quanto dimostra la simulazione sui mutui proposti in Italia da Deutsche bank, controllata tricolore dell'omonimo gruppo tedesco: una gamma non particolarmente ampia, ma sufficientemente diversificata per soddisfare le esigenze della quasi totalità dei risparmiatori che si cimentano nell'acquisto di un'abitazione.

Tra i mutui targati Deutsche bank l'attenzione si è concentrata su quattro prodotti che, in prima analisi, presentano livelli di rischiosità decrescenti: saranno poi le prove sul campo che, eventualmente, lo confermeranno.

Il primo è Amico tasso fisso, un mutuo, come desumibile già dal nome, che si caratterizza per essere a tasso fisso per tutta la sua durata. Il secondo e il terzo sono invece costituiti dal mutuo Amico tasso misto, nelle due versioni: la prima a tasso fisso per i primi dieci anni, la seconda solo per i primi cinque. Infine, il quarto mutuo testato è Amico tasso variabile, il classico prodotto indicizzato all'Euribor secondo la formula più semplice.

Dunque, quattro mutui con caratteristiche di facile comprensione, ma i cui comportamenti

nei diversi scenari possibili dei tassi futuri non sono sempre così scontati.

Le condizioni della prova. I valori rappresentati nel test sono, come sempre, relativi a mutui da 100 mila euro, con rata di restituzione mensile. La durata è di 15 anni.

In tabella sono rappresentati i due scenari di prova, elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica: per ognuno degli scenari sono stati indicati, oltre ai tassi medi, anche i valori della deviazione standard, corrispondenti all'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mese per mese rispetto al valore medio complessivo indicato.

Nella tabella successiva, quella sui risultati del test, sono invece state riepilogate le informazioni più significative, relative al comportamento dei quattro mutui considerati: è

importante ricordare che i risultati e le valutazioni presentati sono validi all'interno del contesto proposto (durata e scenari) dal test.

Per ognuno dei due scenari considerati sono stati rappresentati i valori di rata e montante medi, e le relative deviazioni standard, indice di misurazione del rischio (a valori minori corrisponde una minore variabilità, a valori maggiori il rischio è più elevato perché ci si trova di fron-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

	Durata 20 anni		Crescita moderata		Crescita elevata	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• Irs 15 anni			3,830			
• Irs 10 anni			3,530			
• Irs 5 anni			2,940			
• Euribor 3m/360	2,128	3,00	2,00	4,89	2,58	

te a una variabilità più ampia dei risultati).

Il responso del test. Ma che cosa succede al verificarsi dei due differenti scenari? Come forse prevedibile, nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi i quattro prodotti si dispongono in modo coerente con quanto promettono le loro caratteristiche sulla carta: Amico tasso fisso si presenta come il più costoso e sicuro, Amico tasso variabile come il più economico e rischioso, mentre gli altri due si ordinano in funzione della quantità di tasso fisso presente, e cioè maggiori costo e sicurezza per quello a tasso fisso per i primi dieci anni, un po' minori per l'altro a cinque anni.

Va segnalato, comunque che il mutuo Amico tasso misto con solo i primi cinque anni di tasso fisso, caratterizzato da una maggiorazione di costo di soltanto 11 euro sulla rata men-

sile rispetto al tasso variabile, presenta rispetto a quest'ultimo un significativo contenimento della rischiosità (circa il 22% in meno).

Nello scenario di crescita elevata invece, l'ordine precedente cambia radicalmente. In questo caso i mutui da prendere in considerazione sono solo due: l'Amico tasso fisso, in virtù dell'assenza di rischio e della rata più bassa rispetto agli altri del lotto ed, eventualmente, l'Amico tasso misto TF 10. Quest'ultimo, nello scenario di rialzo più accentuato dei tassi, ottiene infatti un valore di rata media simile a quello realizzato dall'altro mutuo a tasso misto (il cinque anni) e da quello a tasso variabile, ma con un livello di rischiosità decisamente più contenuto: questo mutuo è più costoso di quello a tasso fisso tout court, ma potrebbe, qualora lo scenario fosse appena un po' più favorevole di quello testato, be-

I senza tutela

Più tutela per chi accende un mutuo. È la richiesta di Altroconsumo al legislatore italiano e alla Ue. Con l'attuale definizione di credito al consumo, sottolinea l'associazione indipendente di consumatori, attualmente la legge italiana disciplina esclusivamente i finanziamenti che hanno un importo tra i 150 e i 30 mila euro. Restano quindi esclusi i prestiti di importo superiore e soprattutto i mutui ipotecari, esclusione che verrebbe confermata anche dalla proposta di direttiva da tempo in discussione nella Ue. Dunque, un consumatore che acquista a rate una lavatrice o un'auto è più tutelato di chi acquista un appartamento. Eppure i mutui rappresentano la parte preponderante del credito alle famiglie italiane: 290 miliardi di euro nel 2004, pari al 21,5% del pil. Oltre all'inserimento dei mutui ipotecari sotto l'ombrello del credito al consumo, l'associazione chiede anche di ampliare le possibilità di risoluzione del contratto di credito su richiesta del consumatore e una definizione più precisa del Teog, il tasso annuo effettivo globale, unico reale indicatore del costo del finanziamento. (riproduzione riservata)

Carla Ferron

neficiare dei tassi più contenuti con una sensibile riduzione del costo, pur in presenza di un rischio limitato, e per di più concentrato solo sugli ultimi cinque anni.

In questa situazione i mutui Amico tasso misto TF 5 e Amico tasso variabile sono invece, tendenzialmente, da sconsigliare.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Mutuo amico tf	821	821	0	147.840	0	821	0	147.840	0
• Mutuo amico tasso misto tf 10	805	803	22	144.593	2.176	827	40	148.882	2.432
• Mutuo amico tasso misto tf 5	775	785	69	141.231	9.779	829	68	149.272	6.604
• Mutuo amico tv	734	774	89	139.404	13.901	826	80	148.656	9.485