

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I PRODOTTI DI UNIPOL BANCA MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 6m + 1,4% (15 anni) -1,8% (25 anni)	
• Tasso misto 3x3	Tasso misto	Euribor 6m + 1,4% (15 anni) -1,8% (25 anni)	primi 36 mesi a tasso fisso Irs 3 anni + 1,35 (3,65%)
• Tasso misto 5x5	Tasso misto	Euribor 6m + 1,1% (15 anni) -1,3% (25 anni)	primi 6 mesi tasso fisso 2,5%, successivi 54 mesi a tasso fisso Irs 5 anni + 1,3 - 1,5% (3,95 - 4,15%)
• Tasso fisso	Tasso fisso	Irs 15 anni +1,5%	

in collaborazione con



PROGETICA

Il misto vince se è 5x5

Offre un tasso molto agevolato per i primi sei mesi e il cambio di indicizzazione ogni cinque anni il mutuo più conveniente di Unipol banca. Gli altri invece...

Qual è il mutuo più interessante della gamma di Unipol banca? È il Tasso misto 5x5, che sia sulla scadenza più lunga (dai 20 anni in su) sia su quella intermedia si difende meglio degli altri sette prodotti della casa.

Una gamma ampia, concepita per incontrare una larga fascia di risparmiatori e in cui sono inseriti anche prodotti a tasso variabile e rata costante, con rinegoziazione periodica e a composizione mista (tasso

DUELLO TRA MUTUI

variabile più tasso fisso). Ma anche una gamma che, specialmente ora che la durata media dei mutui è superiore ai 20 anni con massimi che possono arrivare anche ai 30, presenta qualche limite: mentre infatti i prodotti a tasso variabile hanno una durata che può arrivare fino a un massimo di 25 anni, quelli a tasso fisso non possono superare i 15 anni.

I mutui oggetto del confronto. Proprio a causa di questa particolarità, il test è stato effettuato su entrambe le durate, 15 e 25 anni, per verificare se, e quanto, la durata del mutuo incide sul comportamento del prodotto a parità di scenario. I mutui selezionati per la prova sono un tradizionale Tasso variabile, il Tasso misto 3x3 che prevede i primi tre anni a tas-

so fisso e poi la possibilità di cambiare, il Tasso misto versione 5x5 con sei mesi a tasso fisso agevolato (definito «di benvenuto»), e successivamente, fino a tutto il quinto anno, un tasso fisso normale; e infine il classico mutuo Tasso fis-

so, provato però solo sulla durata di 15 anni proprio perché non disponibile su scadenze più lunghe.

Le condizioni della prova. Tutti i valori rappresentati nelle tabelle sono come al solito relativi a un importo finanziato di 100 mila euro, e a un rimborso attraverso rata mensile. Per ognuna delle due durate, i mutui sono stati provati su due scenari elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica.

Nella tabella relativa sono stati riepilogati i valori del tasso iniziale, dei tassi medi e delle deviazioni standard (che in questo caso rappresentano lo scostamento medio dei tassi generati mese per mese dal modello rispetto al valore medio indicato), oltre ai valori dei tassi

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata	Euribor 6m/365			Crescita moderata		Crescita elevata	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Dev. standard	Tasso medio	Dev. standard	Tasso medio	Dev. standard
• 15 anni	2,126	2,54	1,04	4,65	2,66		
• 25 anni	2,126	4,48	3,00	8,41	6,70		
IRS							
• 3 anni				2,35			
• 5 anni				2,65			
• 15 anni				3,54			

Irs utilizzati per il calcolo dei tassi fissi.

I risultati del test. Nelle tabelle successive sono stati riportati i risultati ottenuti: in particolare sono stati riportati i valori di rata e di montante medi e le relative deviazioni standard, che in questa tabella rappresentano la misura del rischio: a valori minori corrisponde una minore oscillazione dei valori ottenuti nel corso dei test.

Le prime considerazioni riguardano i comportamenti sulla durata di 15 anni. Nello scenario di crescita moderata dei tassi,

sono due i mutui che emergono, e cioè il Tasso misto 5x5 contraddistinto da costo e rischio più contenuti rispetto agli altri prodotti con tasso variabile, e il mutuo Tasso fisso tradizionale che, con un aggravio di soli 49 euro in più al mese, garantisce una rata di rimborso senza variazioni nel tempo. Al contrario, nello scenario più negativo a prevalere è il mutuo a Tasso fisso, in quanto in questo caso, rispetto al Tasso misto 5x5, il maggior costo per l'assenza di rischio si riduce a soli 6 euro al mese. Passando poi alla durata maggiore, in primo luogo va ricor-

dato che in questa situazione si confrontano solo i tre mutui a tasso variabile in quanto gli altri non sono disponibili.

Tra questi a emergere è ancora il Tasso misto 5x5 che manifesta sia un costo sia un rischio più bassi rispetto ai due concorrenti, e questo in entrambi gli scenari ipotizzati di crescita dei tassi.

Le conclusioni. In definitiva dunque si può affermare che il mutuo Tasso misto 5x5, grazie a una ben costruita combinazione di tassi nel tempo, si rivela il mutuo da preferire sulla durata 25 anni. Sulla scadenza a 15 anni, appare invece interessante anche l'alternativa offerta dal classico mutuo a Tasso fisso: la scelta dovrà dipendere quindi dalle preferenze del singolo fra una maggiore sicurezza e un maggior risparmio.

Fra i prodotti oggetto del test, poche attrattive presentano invece i mutui Tasso variabile e Tasso misto 3x3: in tutte le condizioni di prova hanno manifestato costi e rischi sempre superiori a quelli del Tasso misto 5x5.

I RISULTATI DEL TEST A 15 E 20 ANNI

Mutuo durata	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.
• Tasso variabile	716	756	87	136.153	13.686	807	79	145.232	9.339
• Tasso misto 3x3	722	754	81	135.705	12.111	802	77	144.329	8.145
• Tasso misto 5x5	667	744	68	133.964	9.432	787	69	141.687	6.367
• Tasso fisso	793	793	0	142.718	0	793	0	142.718	0
• Tasso variabile	524	599	79	179.690	17.741	726	162	217.771	23.438
• Tasso misto 3x3	509	592	78	177.706	15.966	717	164	215.087	21.637
• Tasso misto 5x5	449	572	69	171.690	13.929	690	153	207.123	19.396