

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I PRODOTTI MACQUARIE MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/365 +1,95%	
• Tasso fisso per 10 anni	Tasso misto	Euribor 3m/360 +1,95%	primi 10 anni a tasso fisso Irs 10 anni +1,95%
• Tasso misto	T. ad indicizzazione mista	Euribor 3m/360 +1,95%	per il 50% del capitale
		Euribor 3m/360 +1,95%	primi 10 anni a tasso fisso Irs 10 anni +1,95% per il 50% del capitale
• Mutuo a rata costante	T. variabile a rata costante	Euribor 3m/360 +1,95%	al termine della durata nominale, se il piano non può essere incluso entro il 35° anno, la rata si incrementa

in collaborazione con



Mutui con durate superiori ai 30 anni? Sono l'ultima novità proposta dalle banche al fine di rendere più leggera la rata mensile. Con scadenze che possono arrivare anche a 40 anni, oppure fermarsi prima, come nel caso di Macquarie bank, banca australiana specializzata in mutui da poco in Italia. Le durate massime nel suo caso si spingono infatti fino a 35 anni per i mutui a tasso variabile e tasso misto. Peccato che quelli a tasso fisso abbiano, invece, durate molto brevi, dieci anni al massimo, e che anche il tasso variabile con cap non possa superare i 25 anni.

Oggetto del test sono comunque il tradizionale Mutuo a tasso variabile; il Mutuo a tasso fisso per dieci anni che, dopo il periodo iniziale, passa al tasso variabile (soluzione oggetto del test), lasciando comunque la facoltà di optare per un nuovo tasso fisso per cinque anni; il Mutuo a tasso misto, che prevede che il 50% del capitale sia finanziato con un piano a tasso variabile e l'altro 50% con un piano a tasso fisso per dieci anni e, per finire, il Mutuo a rata costante, con durata nominale di 25 anni, ma durata massima possibile di 35, che presenta alcune caratteristiche particolari. La sua rata iniziale, infatti, rimane costante per tutta la vita del mutuo e potrà variare (ma, in alternativa, potrà essere fatto un versamento in unica soluzione) solo allo scadere della durata nominale, se la situazione dei tassi sarà tale da non permettere l'integrale restituzione del capitale entro il trentacinquesimo anno.

Le condizioni della prova. I valori indicati si riferiscono a mutui da 100 mila euro e rate di rimborso

Che succede dopo i 30

Si allungano le scadenze dei mutui, ma per quelli a tasso fisso e variabile non cambia molto. Non così per la versione a rata costante, dove si rischia...

mensili. Gli scenari possibili per l'Euribor sono stati elaborati con il Modello quantitativo mutui di Progetica; per ciascun scenario, sono indicati il tasso medio e la deviazione standard, quest'ultima intesa come ampiezza media delle oscillazioni possibili. A valori più alti corrisponde una maggiore variabilità dei risultati e, quindi, più rischio. L'Indice di efficienza dei mutui (Iem) permette invece di vedere il risparmio che è possibile ottenere per ogni unità di rischio assunta. Nei test è sempre valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard. Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha un costo inferiore e senza rischi.

I risultati. Come sempre, quando ci si trova anche in presenza di mutui con rata costante e durata variabile, è opportuno il confronto secondo due differenti criteri: in funzione dei valori delle rate medie rilevate, e del loro rischio, modalità preferita dai risparmiatori che ritengono più importante il controllo dei flussi periodici, oppure in funzione dei valori, e del rischio, dei montanti, criterio indicato per chi valuta un mutuo sulla base del costo complessivo. Confrontando le rate iniziali, si nota che quella del Mutuo rata costante, con durata nominale di soli 25 anni, non è molto più alta di quella del Tasso fisso. Quando però si osservano i risultati nello scenario di crescita moderata dei

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 3m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
* 35 anni	2,164	3,24	2,08	5,88	5,63
IRS					
* 10 anni			3,25		

tassi, si nota che dopo il 25° anno si ha una rata media più elevata, il che vuol dire che l'incremento della rata può essere alto, come attestato dal valore della deviazione standard. Gli altri tre mutui presentano, invece, valori di rata e rischio più vicini tra loro, con il Tasso variabile meno costoso e più rischioso e il Tasso fisso più costoso e meno rischioso, un basso rischio attestato anche dall'Iem migliore. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, il mutuo a Tasso fisso si allinea al costo degli altri due mutui tradizionali e, dato il rischio più contenuto, è sicuramente da preferire. Un discorso a parte merita, anche in questo caso, il Mutuo rata costante: il ricalcolo della rata alla scadenza del 25° anno ha prodotto, nei test, capitali residui molto elevati, tali da rendere il mutuo poco confrontabile (con tassi alti la rata non è sufficiente a coprire il solo costo degli interessi). È stato perciò ipotizzato il ricalcolo della rata a metà della durata nominale stimando, ragionevolmente, che ciò possa davvero avvenire

nella realtà qualora si presentasse una simile situazione. Anche in questo caso, i risultati confermano quanto già rilevato nello scenario meno negativo: la rata diventa in media più alta rispetto agli altri mutui, nonostante sia rimasta costante per 12,5 anni, e il rischio si discosta molto da quello degli altri competitor. Valutando, invece, i mutui sulla base del costo complessivo, si rileva che nello scenario di crescita moderata dei tassi, il Mutuo rata costante presenta un costo medio più limitato, anche se a fronte di un rischio notevolmente più alto rispetto agli altri tre, non a caso presenta un Iem molto basso. Gli altri tre mutui hanno un comportamento coerente, con il Tasso variabile più economico e rischioso e il Tasso fisso più costoso e sicuro, quindi con un Iem favorevole. Nello scenario di crescita elevata dei tassi il mutuo più economico (considerando, però, il ricalcolo della rata dopo 12,5 anni) è ancora il Tasso costante, sempre con un livello di rischio alto. Tra i mutui

tradizionali è il Tasso fisso che emerge, con un costo concorrenziale e il rischio minore.

Concludendo, si può rilevare che fra i tre mutui tradizionali le differenze non sono molto marcate. Il Mutuo variabile è competitivo solo per scenari di crescita moderata e per chi vuole una rata bassa, anche a prezzo di un maggiore rischio. Il Tasso fisso è il più competitivo; con crescita moderata dei tassi presenta rata e montanti medi un poco più alti dei concorrenti, ma con rischio più basso e migliore efficienza; nello scenario più negativo si conferma come il più competitivo. Il Tasso misto si colloca sempre in una posizione intermedia, ma senza mai emergere.

Un discorso più articolato merita il Mutuo rata costante, tenendo presente che è stato testato sulla durata nominale di 25 anni, lunghissima per questo tipo di prodotto. Anche nella versione proposta da Macquarie, può offrire buone prestazioni in caso di crescita moderata dei tassi. Come contraltare alla rata costante per 25 anni c'è però il rischio di possibili alti incrementi di rata nel periodo finale e alti costi complessivi (come si rileva dalla deviazione standard di rata e montante). Da valutare attentamente, invece, il suo utilizzo in scenari più negativi: il montante medio ottenuto è stato il migliore, ma solo intervenendo anticipatamente sull'importo della rata, e anche in questo caso con un rischio del 61% maggiore di quello del Mutuo tasso variabile.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 35 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Tasso variabile	450	510	116	214.161	38.595	420	0	0,85	639	345	268.335	107.321	420	0	neg.
• Tasso fisso per 10 anni	518	526	96	221.101	29.175	420	0	0,89	642	314	269.643	92.213	420	0	neg.
• Tasso misto	484	518	103	217.631	33.573	420	0	0,88	640	328	268.989	99.571	420	0	neg.
• Mutuo a rata costante	534	621	446	208.996	97.516	337	54	0,39	710	915	235.307	172.723	332	39	0