

OSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI MINORTASSO A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Banca Woolwich - Mutuo Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 25 + 1,10%	
• MPS - Mutuo Modulare	tasso misto con opzione	Euribor 6m/360 + 1,25%	primi 12 mesi a tasso fisso 3,45%
• Banca Macquarie - Mutuo Tasso Variabile e Rata Cost.	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/365 + 1,70%	al termine della durata nominale, se il piano non può essere concluso entro il 35° anno, la rata si incrementa
• Banca Carige - Mutuo Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,30%	

in collaborazione con



www.cambia e risparmio

Quali sono le migliori proposte sul sito di Minortasso? Vince Modulare Mps che offre un anno agevolato, poi la possibilità di passare da variabile a fisso

I mutui con opzione per passare da tasso variabile a fisso? A volte convengono, specie quando hanno un tasso iniziale agevolato e uno spread conveniente, come spesso succede quando il prodotto viene proposto da società via web che svolgono una sorta di servizio di brokeraggio fra l'offerta di più banche. Nel caso di Minortasso poi, l'idea di partenza è ancora più particolare: non è chi ha bisogno di un mutuo che si mette alla ricerca di quello migliore, ma sono le banche che si contendono l'aspirante debitore. Insomma, chi è interessato a un mutuo, inserisce nell'apposita area del sito i propri dati anagrafici e reddituali più la descrizione dell'immobile, e poi aspetta: nel giro di 24 ore gli arriveranno direttamente sulla sua e-mail le offerte delle banche. E quanto abbiamo fatto. Non avendo espresso l'interesse per specifiche soluzioni di mutuo, abbiamo ricevuto quattro differenti offerte che sono state sottoposte ai test con l'obiettivo di conoscerne i comportamenti in differenti scenari di mercato.

DUELLO TRA MUTUI

tacinquesimo anno), mentre il quarto, e ultimo, è il Mutuo a tasso variabile di Banca Carige, una soluzione classica. La durata richiesta per tutti i mutui è di 25 anni.

I risultati. Prima di commentare i risultati, è importante segnalare che per il mutuo Rata costante è stato previsto il ricalcolo della rata dopo i primi dieci anni: mantenere la rata fissa per tutta la durata nominale (25 anni) avrebbe infatti comportato degli incrementi troppo alti, tali da compromettere i risultati del test. Passando ai risultati, per prima cosa è utile osservare come le

rate iniziali delle quattro proposte siano molto diverse tra loro, per esempio tra il Mutuo modulare e il Mutuo a tasso fisso la differenza è di ben 90 euro. Su questa base la scelta sarebbe abbastanza semplice se si fosse convinti che lo scenario dei tassi rimarrà ai livelli attuali per i prossimi 25 anni: basterebbe scartare il prodotto a tasso fisso e concentrarsi sui tre mutui a tasso variabile, che presentano rate più o meno analoghe se si considera che il Mutuo modulare avrebbe a regime una rata di 519 euro (la rata è più bassa solo per il primo anno perché a un tasso fisso del 3,45%, dopodiché diventa a tasso variabile). Se i tassi però cominciano a salire, le cose cambiano decisamente. In uno scenario di crescita moderata dei saggi infatti le rate medie del Mutuo modulare e del Tasso

I mutui oggetto del confronto. Il pacchetto di prodotti include il tradizionale Mutuo a tasso fisso di Banca Woolwich, il Mutuo modulare del Monte dei Paschi di Siena che prevede, dopo il primo anno a tasso fisso, la possibilità di esercitare a cadenze regolari l'opzione tra tasso fisso e variabile. Il terzo è il Mutuo a tasso variabile con rata costante di Banca Macquarie, che prevede il mantenimento della rata iniziale per l'intera durata nominale (la rata potrà subire un incremento solo se alla scadenza nominale l'eventuale capitale residuo sia tale da non permettere la chiusura del mutuo entro il trent

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
• 25 anni	2,597	3,603	2,175	4,630	2,951
Euribor 3m/365					
• 35 anni	2,507	3,388	2,375	5,432	4,655
IRS 25	3,95				

variabile si allineano tra loro (la differenza si riduce da 24 a 5 euro) e anche il loro vantaggio rispetto al Tasso fisso si riduce a 26 - 21 euro. Già in questo contesto l'indice d'efficienza dei due mutui (valutato rispetto al Tasso fisso di Banca Woolwich) risulta piuttosto contenuto. Al contrario il Rata costante si presenta più costoso e sensibile alle variazioni di tasso, segno che, anche a fronte di aumenti di tasso abbastanza contenuti, su una durata così lunga si rendono necessari delle revisioni dell'importo delle rate.

Passando allo scenario di crescita elevata dei tassi, la valutazione diventa particolarmente semplice: il Tasso fisso è il mutuo che produce la rata media e il montante migliori, con l'indiscutibile vantaggio di non presentare oscillazioni dei valori. Quali conclusioni si possono trarre dall'analisi delle quattro soluzioni proposte da Minortasso per un finanziamento a 25 anni? Il Mutuo a tasso fisso di Banca Woolwich risulta il migliore nello scenario di crescita elevata dei

tassi perché presenta il minor costo in assenza di rischio, ma anche nello scenario meno negativo non sfigura, potendo offrire una sicurezza totale sulla rata con un aggravio dei costi del 4-5% rispetto ai Mutui modulare e Tasso variabile.

Interessante anche il Mutuo modulare Mps: nello scenario di crescita moderata dei tassi è quello che presenta il costo medio più basso a fronte di un rischio in linea con quello degli altri mutui indicizzati. In più, tra quelli analizzati, è l'unico che offre la possibilità di esercitare, a cadenze prefissate, l'opzione tasso fisso-tasso variabile, elemento di flessibilità molto apprezzato da alcuni risparmiatori.

Il Mutuo a tasso variabile e rata costante di Banca Macquarie ha un meccanismo di rivalutazione della rata (che per questa analisi è stato applicato a decorrere dal decimo anno) che si rivela efficace nel contenimento della durata. Tuttavia, su scadenze molto lunghe come quella testata, il mutuo dimostra ugualmente

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui di Prògetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard (ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test).

■ **Risultati del test:** i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro. Le deviazioni standard di rate, montanti e durate sono ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds, in questo caso, indica la rischiosità; quella riferita alle rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.); quella di montante e durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso: a valori più alti corrisponde più variabilità dei risultati, quindi più rischio. Iem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso con Irs relativo alla durata del mutuo + spread. Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo.

molta sensibilità agli incrementi di tasso.

Infine il Tasso variabile di Banca Carige è caratterizzato da prestazioni simili a quelle del Mutuo modulare. Naturalmente nulla può contro il Mutuo a tasso fisso nello scenario più negativo.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 25 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA									
		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	I.e.m.	I.e.m.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	I.e.m.	I.e.m.
• Banca Woolwich - Mutuo Tasso Fisso	588	588	0	176.252	0	300	0	=	=	588	0	176.252	0	300	0	=	=
• MPS - Mutuo Modulare	498	562	107	168.721	25.806	300	0	0,29	0,29	608	144	182.480	33.615	300	0	neg.	neg.
• Banca Macquarie - Mutuo Tasso variabile e rata cost.	534	627	255	178.827	58.538	316	40	neg	neg	792	1.361	259.376	254.193	328	40	neg.	neg.
• Banca Carige - Mutuo Tasso Variabile	522	567	107	170.119	26.115	300	0	0,23	0,23	613	144	183.949	33.825	300	0	neg.	neg.