

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

QUATTRO PROPOSTE DA MUTUONLINE

| Mutuo | Tipologia | Parametro indicizzazione | Note |
|--|-------------------------|--------------------------|---|
| • Ing direct mutuo - Arancio fisso | Tasso fisso | Irs 20+0,85% | |
| • B. Woolwich - variabile a tasso protetto | Tasso variabile con cap | Euribor 1m365 +1,65% | primi 2 mesi a t. fisso 3,95% - tasso max 7%+spread |
| • B. per la casa - Basicweb mutuoslalom | Tasso misto con opzione | Euribor 3m365 +1,10% | primi 2 anni a tasso fisso Irs 2 anni+1,1% |
| • Ing direct mutuo - Arancio variabile* | Tasso variabile | Euribor 1m365 +1,00% | primi 2 mesi a tasso bloccato |

in collaborazione con



PROGETICA

Gara tra campioni

Il tasso variabile batte sempre tutti. Ma anche il fisso, il misto o quello con cap non sfigurano. Perché quando si confrontano i migliori dell'offerta di Mutuonline..

Qual è il mutuo più giusto? Dipende dalle proprie esigenze (flessibilità, propensione al rischio) ma anche dalla convenienza del prodotto. Perché ciascuno ha limiti e vantaggi ben precisi, ma molto dipende anche dallo spread rispetto ai tassi base di mercato e dalle varie spese accessorie.

Per rendersene conto più chiaramente, il test di questa settimana ha preso in considerazione i mutui migliori di ciascuna categoria di prodotto così come risultano dall'offerta di Mutuonline, broker che propone via web la gamma di 30 diverse banche italiane suddivise per tipologia e ordinate per Isc. In questo caso i migliori di ciascuna categoria, che fra l'altro risultano tutti emessi da banche specializzate in finanziamenti pro acquisto casa, offrono tassi ulteriormente competitivi proprio perché in genere le condizioni on-line sono un po' più convenienti di quelle che si possono ottenere allo sportello o in agenzia.

I mutui oggetto del confronto. L'abitazione da acquistare si è ipotizzata che sia situata a Milano; l'importo del mutuo è di 100 mila euro, la durata di 20 anni. Per i mutui a tasso fisso e a tasso variabile sono stati testati rispettivamente Arancio fisso e Arancio variabile di Ing direct, due prodotti dalla struttura classica. Fra quelli a tasso variabile con cap è stato invece testato il Mutuo variabile tasso protetto di Banca Woolwich, che prevede un tasso Euribor massimo applicabile pari al 7%, mentre come mutuo a tasso misto è stato testato il Basicweb Mutuoslalom di Banca della Casa

(gruppo UniCredit) che ogni due anni offre l'opzione di scegliere fra tasso fisso e tasso variabile (la versione testata prevede i primi due anni a tasso fisso e, successivamente, a tasso variabile).

I risultati. Osservando i valori delle rate iniziali, si nota che il mutuo Arancio variabile offre un risparmio iniziale di 27-33 euro rispetto al Variabile tasso protetto e Basicweb Mutuoslalom e di ben 70 euro rispetto all'Arancio fisso.

Queste differenze cominciano, però, a ridimensionarsi nello scenario di crescita moderata dei tassi: in questa situazione il vantaggio economico si riduce a 14 euro sul Basicweb Mutuoslalom, e a 43 euro rispetto all'Arancio fisso (mentre la differenza con variabile tasso protetto rimane di 33 euro); escludendo l'Arancio fisso, che non presenta oscillazioni di rata e montante, gli altri tre mutui presentano dei livelli di rischio vicini tra loro. L'indice d'efficienza (misurato rispetto all'Arancio fisso), premia l'Arancio variabile e, anche se in misura minore, il Basicweb Mutuoslalom.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, è sempre il mutuo Arancio variabile a confermarsi come il più economico, con gli altri due prodotti a tasso variabile che mantengono le distanze precedenti e l'Arancio fisso che, a fronte di un esborso di soli 12 euro al mese in più, non presenta

| Durata 20 anni | CRESCITA MODERATA | | | CRESCITA ELEVATA | |
|-----------------|-------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| | Tasso iniziale | Tasso medio | Deviaz. standard | Tasso medio | Deviaz. standard |
| • Euribor 1m365 | 2,442 | 3,038 | 1,385 | 3,982 | 2,172 |
| • Euribor 3m365 | 2,507 | 3,145 | 1,434 | 4,121 | 2,248 |
| • Irs 2 anni | | | 2,96 | | |
| • Irs 20 anni | | | 3,90 | | |

alcun rischio. Su quest'ultimo aspetto, Basicweb Mutuoslalom e Arancio variabile ottengono valori molto simili tra loro (del resto, passati i primi due anni, entrambi adottano un tasso variabile puro), mentre Mutuo variabile tasso protetto, grazie al cap, presenta un rischio più basso di circa il 20%. In questo scenario l'indice d'efficienza si riduce molto: bassissimo per l'Arancio variabile e negativo per gli altri due mutui indicizzati.

Le conclusioni. Come premesso inizialmente, le condizioni particolarmente favorevoli offerte dai quattro mutui testati tendono a ridurre le differenze di comportamento tra di loro, e richiedono una maggiore attenzione nella valutazione e scelta. L'analisi dei risultati evidenzia, però, alcuni elementi. Il mutuo Arancio fisso si dimostra particolarmente competitivo nello scenario di crescita elevata dei tassi: qui il suo maggiore costo rispetto al tasso va-

riabile, 12 euro al mese, è il prezzo pagato per l'assenza di rischio, un divario, peraltro, che si riduce man mano col peggioramento degli scenari.

Il Mutuo variabile a tasso protetto, pur con un tasso cap un po' alto, riesce a produrre dei vantaggi riducendo i rischi (circa l'8% nello scenario di crescita moderata, e 20% in quello più negativo) rispetto agli altri mutui a tasso variabile, ma con un costo un poco più alto.

Il Basicweb Mutuoslalom compete con Arancio variabile: in entrambi gli scenari le sue rate medie sono un poco più alte, così come i rischi; in cambio offre per i primi due anni una rata senza variazioni e, successivamente, permette al sottoscrittore, con cadenza biennale, di rinnovare la scelta tra tasso fisso e tasso variabile.

Per finire, il Mutuo Arancio variabile, in entrambi gli scenari testati è risultato il meno costoso; logicamente il suo livello di rischio è il più alto.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari relativi al parametro Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard (intesa come ampiezza media, rispetto al tasso medio indicata, 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.), quello di montante e durata misura invece la sensibilità alle variazioni di tasso: a valori più alti corrisponde più variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Per Iem si intende 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. Mutui con Iem negativo sono inefficienti, in quanto vuol dire che il mutuo a tasso fisso standard ha un costo inferiore a fronte di assenza di rischi.

I RISULTATI DEL TEST

| Mutuo durata 20 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. | | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | Media | Dev. stand. | |
| Ing direct mutuo - Arancio fisso | 646 | 646 | 0 | 155.094 | 0 | 240 | 0 | = | 646 | 0 | 155.094 | 0 | 240 | 0 | = |
| B. Woolwich - variabile a tasso protetto | 603 | 636 | 55 | 152.631 | 10.970 | 240 | 0 | 0,22 | 662 | 72 | 158.901 | 13.662 | 240 | 0 | neg. |
| B. per la casa - Basicweb mutuoslalom | 609 | 617 | 61 | 148.187 | 11.926 | 240 | 0 | 0,58 | 650 | 91 | 155.928 | 17.086 | 240 | 0 | neg. |
| Ing direct mutuo - Arancio variabile | 576 | 603 | 60 | 144.737 | 11.754 | 240 | 0 | 0,88 | 634 | 89 | 152.245 | 16.993 | 240 | 0 | 0,17 |