

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

QUATTRO PROPOSTE DA MUTUI POINT

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso Fisso	Tasso fisso	Irs 30 + 2,00%	
• Tasso Misto	Tasso misto	Euribor 3m/365 + 1,5%	primo anno a tasso fisso Irs 1 senza spread
• Tasso Variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/365 + 1,8%	
• Tasso Variabile a Gestione autonoma	Tasso variabile	Euribor 3m/365 + 1,5%	durata 20 anni - rate mensili con soli interessi e rimborso a capitale libero

in collaborazione con



Un po' broker, un po' consulente. E questa la formula adottata da MutuiPoint che, attraverso le proprie pagine on-line, consente di acquisire autonomamente le conoscenze di base sulle varie forme di finanziamento possibili. Dopodiché, chi cerca un mutuo segnala il suo interesse e, in brevissimo tempo, sarà contattato da un operatore di Open Group, la rete di mediazione creditizia cui il sito appartiene. Questo approccio è adatto a chi vuole fare da solo una prima analisi, ma disporre del supporto di un operatore nella messa a punto dell'offerta e nella fase operativa. La scelta del mutuo migliore sarà fatta analizzando, con l'operatore e direttamente a casa propria, le caratteristiche di tutte le soluzioni possibili, a prescindere dalla banca emittente (le banche convenzionate sono molte), che si conoscerà solo nella fase operativa.

Il rimborso lo scelgo io

Si chiama Gestione autonoma e consente di restituire il capitale quando si vuole. Tanta comodità può essere pericolosa e costosa, ma anche conveniente, se...

15% entro il sesto, 15% entro il decimo, 30% per il quindicesimo, 35% entro il ventesimo. Questa soluzione risulta molto indicata per chi dispone di un reddito superiore alla media ma con flusso irregolare, tipico di professionisti e lavoratori autonomi. Per queste caratteristiche, il mutuo sarà analizzato a parte.

I risultati. Ma ecco come i quattro mutui hanno reagito sotto test. Partendo dalla rata iniziale si nota che il più economico è il mutuo Gestione autonoma dove la rata è composta di soli interessi. Occorre però valutare che già nei primi tre anni sarà necessario rimborsare anche il 5% del capitale finanziato. Tra gli altri mutui, con piano d'ammortamento tradizionale, è il Misto quello con la rata iniziale più bassa, grazie a un tasso d'ingresso molto favorevole: per il Tasso variabile occorrono 80 euro in più e ben 170 per il Fisso. Valutando i comportamenti nello scenario di crescita moderata dei tassi, naturalmente, queste differenze si riducono: il mutuo Misto continua a produrre rata e montanti medi più bassi e anche il suo rischio è leggermente più basso di quello del Tasso variabile. L'indice di efficienza (misurato nei confronti del tasso fisso proposto) è il migliore. In questo scenario è il Tasso fisso a offrire più sicurezza, ma al costo di 74 euro al mese. Passando allo scenario di crescita elevata dei tassi, è ancora il Misto il mutuo più economico, ma con rischi di rata e di montante crescenti,

Oggetto del confronto.

Per valutare le offerte proposte da MutuiPoint abbiamo perciò chiesto diverse soluzioni di mutuo per l'acquisto di un'abitazione a Milano, ipotizzando un finanziamento inferiore all'80% del valore della casa ma di durata molto lunga.

Le prime tre proposte sono infatti di durata trentennale. Si tratta di un tasso fisso puro, di un mutuo misto (tasso fisso molto agevolato per il primo anno e poi tasso variabile) e di un tasso variabile puro. La quarta proposta, molto particolare, ha invece durata ventennale e consiste in un mutuo a tasso variabile con gestione autonoma della restituzione del capitale, cioè con rate mensili composte di soli interessi e libertà di restituzione del capitale, sia pure rispettando alcuni vincoli minimi: 5% del capitale entro il terzo anno, un altro

DUELLO TRA MUTUI

ti, al punto che l'Iem si riduce a 0,10, mentre il Tasso variabile presenta, addirittura, un lem negativo. In queste condizioni il mutuo Tasso fisso riduce il suo gap dal migliore a soli 16 euro al mese, sempre in assenza di rischio. Per valutare il mutuo Gestione autonoma, occorre ricordare che il suo comportamento dipende dai tempi di restituzione del capitale. In questo caso sono state rispettate le scadenze minime richieste, situazione che ha prodotto la più alta sensibilità delle rate alle variazioni di tasso, nello scenario di crescita moderata dei tassi, e la sensibilità più ridotta nello scenario più negativo. Naturalmente considerando le quote capitale restituite, i valori di rischio di rata rilevati sarebbero stati rispettivamente pari a 3.266 e 3.268. A causa della diversa durata il mutuo non è invece confrontabile con gli altri sulla base del costo (le rate medie, considerando anche il capitale restituito, sono rispettivamente di 696 euro e 727 euro). Riepilogando, il mutuo Tasso fisso

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 3m/365	2,523	3,325	2,070	4,043	2,337
Durata 30 anni					
• Euribor 3m/365	2,532	3,013	2,237	4,273	3,392
• Irs 1	2,89				
• Irs 30	3,79				

si rivela molto competitivo nello scenario di crescita elevata dei tassi, mentre in quello più favorevole è interessante solo per chi cerca sicurezza e stabilità nel piano d'ammortamento. Il Tasso misto esce sempre vincente sul piano del costo, è caratterizzato da un discreto lem nello scenario meno negativo, mentre in quello peggiore presenta un risparmio ridotto e grande sensibilità alle variazioni di tasso. Il mutuo Tasso variabile, invece, risulta penalizzato dalle condizioni di particolare favore offerte dal Misto, e perde sempre il confronto sotto tutti gli aspetti. Per finire, il mutuo Gestione autonoma, non direttamente confrontabile con gli altri tre, risulta interessante per la flessibilità che offre nella restituzione del capitale e per l'importo delle rate mensili contenuto. Naturalmente è un prodotto potenzialmente costoso e rischioso, ma il sottoscrittore può gestirlo con opportune restituzioni di quote capitale, che producono una riduzione immediata di rata, costo complessivo e rischio.

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 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 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 lem 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 30 anni (20 per gestione autonoma)	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.	
Tasso fisso	586	586	0	211.002	0	360	0	=	586	0	211.002	0	360	0	=
Tasso Misto	416	512	126	184.284	36.446	360	0	0,73	570	202	205.134	57.505	360	0	0,10
Tasso Variabile	496	534	127	192.266	37.249	360	0	0,50	593	205	213.598	58.532	360	0	neg.
Tasso Variabile e gestione autonoma	335	279	155	166.993	20.067	240	0	2,19	310	149	174.425	20.851	240	0	1,75