

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

QUATTRO PROPOSTE DA TELEMUTUO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Telemutuo Fisso	Tasso fisso	4,77%	
● Telemutuo Protetto	Tasso variabile con Cap	Euribor 1m/360 + 1,80%	tasso massimo 6,25%
● Telemutuo Misto	Tasso misto con opzione	Euribor 3m/360 + 1,25%	primi 5 anni tasso fisso 4,28%
● Telemutuo Variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/360 + 0,95%	per LTV compresi tra 60% e 0%, spread +0,10%



Viva i tradizionali

La vera alternativa al Variabile? Il Fisso. Perché, nell'offerta Telemutuo, i prestiti a tasso misto o con cap costano...

Tasso fisso, variabile, misto... Sono alcuni dei mutui più diffusi, che tutte le banche offrono e che tutti conoscono. Ma conoscono davvero? In realtà va sempre ricordato che, al di là dei meccanismi che regolano i vari tipi di mutuo, molto dipende anche dallo spread, cioè dalla maggiorazione applicata dalla banca rispetto al tasso di riferimento (Euribor o Irs) e dalla modalità con cui vengono applicate le varie opzioni. Un esempio può essere fornito dalla selezione di prodotti di Telemutuo analizzati questa settimana. Telemutuo in particolare, forte degli accordi stipulati con una serie di banche partner, presenta al potenziale cliente le condizioni che

DUELLO TRA MUTUI

è possibile spuntare grazie alla sua intermediazione e permette di confrontarle con quelle di mercato, che periodicamente provvede a rilevare. La strategia del broker è quella di convogliare verso gli istituti di credito una clientela selezionata. Chi è interessato a un mutuo dovrà infatti fornire preventivamente le informazioni necessarie a una prima valutazione del merito di credito e, se adeguate, entro due giorni lavorativi riceverà un documento di abilitazione contenente la conferma delle condizioni concordate e il recapito dell'agenzia bancaria (sono convenzionate oltre 4 mila agenzie sull'intero territorio nazionale) e del funzionario, che lo assisterà nell'operazione. Da quel momento il rapporto si svilupperà direttamente tra risparmiatore e banca, pur con l'assistenza della centrale operativa Telemutuo.

Oggetto del confronto. Tra le sei combinazioni di prodotto offerte, ne sono state selezionate quattro, rappresentative di diversi rapporti tra costo e sensibilità alle

variazioni di tasso. Il primo è Telemutuo Fisso, un tasso fisso tradizionale, il secondo è Telemutuo Protetto, un tasso variabile con cap (tasso massimo applicabile in caso di rialzo dei saggi) pari al 6,25%, il terzo è il Telemutuo Misto che dopo i primi 5 anni a tasso fisso permette di scegliere, ogni cinque anni, tra tasso fisso e variabile (la soluzione testata prevede sempre la scelta del tasso variabile, dopo il primo quinquennio a tasso fisso). L'ultimo testato è Telemutuo Variabile, un tasso variabile tradizionale che prevede condizioni più vantaggiose qualora il rapporto tra importo del mutuo e valore dell'abitazione sia pari, al massimo, al 60%.

Le condizioni confrontate si riferiscono all'acquisto di una prima casa, a Milano, tramite un finanziamento ventennale. **I risultati.** A chi pensa che l'attuale situazione dei tassi rimarrà grossomodo immutata per tutta la durata del mutuo, basterà scegliere sulla base delle rate iniziali. In questo caso il mutuo Variabile risulta il favorito, in quanto presenta un risparmio sulla rata di 45 euro rispetto al Protetto, di 49 euro rispetto al Misto e di 75 rispetto al più costoso Fisso.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, queste differenze, naturalmente, si assottigliano e comincia a evidenziarsi la diversa sensibilità alle variazioni di tasso. In questa situazione, comunque, i mutui Protetto e Misto non evidenziano una riduzione del rischio

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● Euribor 1m/360	2,401	3,012	1,373	3,947	2,153
● Euribor 3m/360	2,488	3,121	1,423	4,090	2,231

sufficiente a giustificare il maggior costo rispetto al Variabile: il loro indice d'efficienza è, infatti, sensibilmente più basso. Per limitare il rischio occorre perciò orientarsi verso il Fisso.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, è ancora il mutuo Variabile il più economico, ma con un rischio decisamente più alto. In questa situazione i mutui Misto e soprattutto Protetto migliorano la capacità di riduzione del rischio, sia sulla rata sia sul montante, ma a un costo superiore al Fisso. Anche in questo caso dunque per tenere sotto controllo le oscillazioni della rata la vera alternativa al Variabile è il mutuo a tasso fisso. Naturalmente queste considerazioni non hanno validità generale, ma dipendono dalla durata e dalle condizioni di mercato testate.

Le conclusioni. In definitiva allora Telemutuo Fisso si rivela molto competitivo nello scenario di crescita elevata dei tassi, anche come costo complessivo, e non sfugge neanche nello scenario più favorevole.

Telemutuo Protetto, se pur caratterizzato da un tasso cap contenuto, non riesce mai ad essere veramente competitivo: nello scenario

di crescita moderata dei tassi, rispetto al variabile presenta un costo più alto del 6,2% circa, e anche se il rischio è più basso del 25% circa, il suo lem risulta moltosvantaggiato; nello scenario più negativo il suo costo medio è addirittura superiore a quello del Fisso.

Stesso discorso per Telemutuo Misto: può essere interessante solo per chi ritiene di avere una sufficiente conoscenza dei mercati, tali da permettergli di puntare sui tassi sfruttando la rinegoziabilità quinquennale. In più paga lo scotto di un lungo periodo iniziale a tasso fisso. Per finire, Telemutuo Variabile, in entrambi gli scenari testati ha prodotto le rate e i montanti medi più bassi; naturalmente ha anche manifestato il rischio maggiore. Nello scenario di crescita moderata dei tassi è caratterizzato da un buon Indice d'efficienza, caratteristica che lo rende particolarmente competitivo. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, il possibile risparmio, rispetto al più sicuro mutuo a tasso fisso, è limitato: in questo caso il Variabile è indicato solo per chi non teme le variazioni dell'importo delle rate e punta, anche in questo caso, al risparmio nel costo del finanziamento.

Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard; quest'ultima rappresenta l'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, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie: sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Ds di rate, montanti e durate: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a Montanti e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore 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 standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durata fino a 10 anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30; 2,5% per durate superiori a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativo sono inefficienti, in quanto il mutuo a tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta 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.	
Telemutuo Fisso	647	647	0	155.356	0	240	0	=	647	0	155.356	0	240	0	=
Telemutuo Protetto	617	637	43	152.769	8.700	240	0	0,30	651	47	156.273	9.034	240	0	neg.
Telemutuo Misto	621	628	54	150.757	10.019	240	0	0,46	658	82	157.827	14.390	240	0	neg.
Telemutuo Variabile	572	599	59	143.783	11.605	240	0	1,00	630	88	151.190	16.778	240	0	0,25