

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI REXFIN MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Top save fisso	Tasso fisso	Irs 10 +0,80	per durata 20 anni, Irs 20 +0,85%
• Mutuo plain	Tasso variabile a rata costante	Euribor 3m/360 +1,1%	per durata 20 anni, Euribor 3m/360 +1,30%
• Top save variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/360 +0,80%	per durata 20 anni, Euribor 3m/360 +0,85%

in collaborazione con



C'è rischio in quella rata

Quote di rimborso costanti nel tempo? Proteggono da sorprese mese per mese, ma non da un costo complessivo molto alto. Come dimostra l'offerta di Rexfin

I mutui a rata costante? Offrono la sicurezza di un importo stabile da rimborsare mese per mese e di rate piuttosto basse, perché si tratta comunque di finanziamenti a tasso variabile. Ma a fronte di un notevole appesantimento del costo complessivo del mutuo.

A dimostrarlo ancora una volta è il campione di prodotti proposti da Rexfin e scelti per il test di questa settimana. Rexfin è una delle principali reti d'intermediazione creditizia in Italia e sul proprio sito, oltre alla presentazione della struttura dedicata all'assistenza clienti, propone anche la possibilità di conoscere le caratteristiche di alcuni dei mutui distribuiti (Rexfin ha accordi con cinque diverse banche).

A chi visita il sito è offerta, inoltre, la possibilità di valutare direttamente alcuni mutui, personalizzati sulla base dei dati relativi al finanziamento e all'immobile: per questi mutui è possibile procedere alla visualizzazione e stampa dei piani d'ammortamento e delle schede prodotto. Naturalmente, questa presentazione ha solo funzione di vetrina: chi fosse interessato ad approfondire maggiormente gli aspetti operativi, dovrà prendere contatto con l'agenzia più vicina (gli indirizzi sono disponibili sul sito), o contattare direttamente la direzione.

I mutui oggetto del confronto. In questa vetrina, a fronte di una richiesta di finanziamento per l'acquisto di una prima casa, situata a Milano, con favorevoli rapporti tra valore dell'abitazione/importo mutuo e rata/reddito, sono state presentate tre diverse soluzioni di prodotto. Su tutti e tre i mutui è stato effettuato il test su due differenti durate, per verificare se, e quanto, queste possono incidere sui comportamenti e sulle valutazioni successive. I tre pro-

dotti proposti sono Top Save fisso, un tasso fisso puro, Mutuo Plain, a tasso variabile e rata costante (dove cioè le variazioni dei tassi producono dei cambiamenti sulla durata del finanziamento e non sull'importo della rata) e, per ultimo il Top Save variabile, un tasso variabile tradizionale.

Le durate simulate dai test sono state di 10 e 20 anni; solo per il Mutuo Plain, che prevede la possibilità di allungamento della durata fino a 5 anni oltre quella nominale, sono stati utilizzati gli scenari di 15 e 25 anni.

DUELLO TRA MUTUI

I risultati. I risultati del test mostrano, già dall'importo della rata iniziale, che le differenze di costo tra i tre mutui sono abbastanza contenute: 44 euro, al massimo, sulla durata decennale e 65 euro con quella di 20 anni. Ciò è dovuto alle nuove condizioni di mercato e agli spread competitivi dei mutui Top Save (0,80-0,85%).

Anche questa volta, poiché si prende in considerazione anche un mutuo a rata costante, i mutui verranno confrontati secondo due differenti criteri, e cioè in funzione dei valori delle rate medie rilevate, e del loro rischio, modalità utile a chi ritiene più importante il controllo dei flussi periodici, e in funzione dei valori, e del rischio, dei montanti, criterio indicato per chi è valuta il mutuo soprattutto sulla base del costo complessivo.

Infatti, se sulla durata di 10 anni si nota che il Mutuo Plain è quello con la rata più bassa e senza variazioni nel tempo, già nello scenario di crescita moderata lo stesso è caratterizzato da un indice d'efficienza negativo rispetto al Top Save fisso. Nello stesso scenario il

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Durata	Euribor 3m/365		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• 10 anni	2,523	3,493	1,309	4,768	2,191	
• 15 anni	2,523	3,735	1,882	5,027	2,591	
• 20 anni	2,523	3,832	2,031	4,454	2,326	
• 25 anni	2,523	3,892	2,463	5,500	3,430	
• Irs 10			3,460			
• Irs 20			3,740			

Top Save variabile permette risparmi limitati (16 euro al mese) sul più costoso Top Save fisso, ma bisogna accettare le sue oscillazioni di rata. Nello scenario più negativo la miglior efficienza del tasso fisso è molto evidente: entrambi i suoi concorrenti ottengono un lem negativo.

Anche sulla durata di 20 anni, il mutuo Plain presenta importi delle rate più bassi e senza variazioni ma, anche stavolta, con alti costi e rischi di montante. Nello scenario più favorevole solo il Top Save tasso variabile riesce a produrre un risparmio tangibile (25 euro al mese) rispetto al Fisso, naturalmente con un livello di sensibilità alle variazioni di tasso elevato. Nell'ipotesi di crescita elevata dei tassi, invece, il suo lem praticamente si annulla e non giustifica l'assunzione del suo rischio, mentre il Top Save tasso fisso risulta il meno costoso e il più sicuro.

Ricordando che i giudizi espressi non hanno validità generale, ma si riferiscono alle durate e alle condizioni di mercato testate, i risultati ottenuti permettono comunque di trarre alcune conclusioni.

Il mutuo Top Save fisso si rivela sempre molto competitivo, anche

nelle situazioni teoricamente meno favorevoli tipo brevi durate e scenari di crescita moderata dei tassi, e risulta vincente, presentando gli importi di rata e montante medi più bassi, negli scenari di crescita elevata. Anche nelle situazioni meno negative presenta un costo ragionevole (16 e 26 euro al mese in più rispetto al tasso variabile), da valutare attentamente in considerazione della sicurezza che offre. Mutuo Plain è penalizzato dalla presenza di due competitor particolarmente agguerriti: la sua rata è sempre stata la più bassa, ma il prezzo da pagare per questa caratteristica è l'alta variazione della durata che può produrre costi e rischi più elevati degli altri due mutui. Può essere preso in considerazione solo da chi ha la necessità di mantenere basso e controllato l'importo della rata.

Il mutuo Top Save variabile è indicato per gli scenari di crescita moderata dei tassi, rispetto al tasso fisso produce rate e montanti medi più contenuti, il prezzo da pagare per questo risparmio è, naturalmente, l'alta sensibilità alle variazioni di tasso che si può ripercuotere sia su rata sia su montante.

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 di ammortamento realizzati. La Ds in questo caso indica la rischioosità; quella riferita alle rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a montante e durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso; a valori più alti corrisponde più rischio.

lem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunto. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso (Irs relativo alla durata del mutuo + spread: 1% per durate fino a 10 anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30; 2,5% sopra i 30 anni, con Irs 30 anni). Migliore è l'lem, più efficiente è il mutuo. Mutui con lem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata	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.							
• Top save fisso	1.025	1.025	0	122.982	0	120	0	=	1.025	0	122.982	0	120	0	=						
• Mutuo plain	995	995	0	124.369	9.665	125	10	neg.	995	0	127.164	10.650	128	11	neg.						
• Top save variabile	981	1.009	52	121.131	5.205	120	0	0,36	1.037	72	124.402	6.543	120	0	neg.						
• Top save fisso	638	638	0	153.004	0	240	0	=	638	0	153.004	0	240	0	=						
• Mutuo plain	597	597	0	150.806	17.078	253	29	0,13	597	0	160.093	18.898	268	32	neg.						
• Top save variabile	573	613	103	147.135	19.826	240	0	0,30	638	104	152.566	20.162	240	0	0,02						