I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

L'OFFERTA DI MUTUO ECONOMICO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Banca popolare di Verona - Mutuo fisso	Tasso fisso	*Irs 25 +1,00%*	
• Banca di Roma - Mutuo strutturato	Tasso misto	*Euribor 1m/360 +1,45%*	*Facoltà di passare da fisso a variabile e viceversa ogni 3 anni*
• Unicredit banca - Tasso variabile	Tasso variabile	*Euribor 3m/360 +1,50%*	*Ltv massimo finanziabile 100%*
• Banca popolare di Novara - Tasso variabile	Tasso variabile	*Euribor 6m/360 +1,00%*	

in collaborazione con PROGETICA

Quel fisso non protegge

Il finanziamento misto? Permette di variare tipo di tasso periodicamente, ma non sempre conviene e tutela davvero. Come nell'offerta di Mutuo economico dove...

Proteggersi o risparmiare? Un bel dilemma da chiarirsi subito quando ci si appresta a scegliere un mutuo. Cercando di bilanciare tra le due caratteristiche a seconda delle proprie esigenze, ma soprattutto cercando di verificare che risparmio e protezione siano davvero efficaci, anche nel tempo, soprattutto se si opta per scadenze lunghe.
Per rendersene conto basta analizzare l'offerta di Mutuo economico, che non è un broker via internet di mutui, ma nemmeno semplice vetrina di una rete di mediatori creditizi. Il sito funziona piuttosto come una sorta di metamediatore, ovvero da una parte raccoglie l'interesse di chi è alla ricerca di un mutuo, dall'altra provvede a farlo incontrare con un mediatore creditizio convenzionato. Obiettivo: fornire al cliente il supporto diretto di un operatore, garantendogli allo stesso tempo condizioni interessanti, derivanti dagli accordi stipulati con diversi istituti di credito. Per attivare questo iter è sufficiente telefonare al numero verde o compilare, con i propri dati anagrafici e alcune informazioni sull'immobile, un modulo on-line.

DUELLO TRA MUTUI

Oggetto del confronto. Durante l'incontro, al mediatore sono state richieste proposte di mutuo con durata di 25 anni e importo di 100 mila euro per l'acquisto di un'immobile nella provincia di Milano. Il risultato è una serie di quattro diversi mutui, di banche differenti: si tratta del Tasso fisso della Banca popolare di Verona, un prodotto tradizionale, seguito dal Mutuo strutturato di Banca di Roma, che ogni tre anni prevede la possibilità di passare da tasso fisso a variabile o viceversa (la versione sottoposta a test è quella che prevede sempre il tasso variabile dopo il primo triennio a tasso fisso). Il terzo mutuo è il Tasso variabile di UniCredit banca, un tasso variabile tradizionale che prevede la possibilità di erogare finanziamenti fino al 100% del valore dell'abitazione; il quarto mutuo infine è il Tasso variabile della Popolare di Novara, che contiene il limite di finanziamento al più tradizionale livello dell'80%.

I risultati. Passiamo ora ad analizzare i comportamenti dei quattro mutui nei differenti scenari di mercato. Le rate iniziali presentano delle differenze massime di circa il 16% l'una dall'altra, mentre il tasso variabile della Popolare Novara rappresenta il valore minimo e il tasso fisso di Popolare Verona il massimo.
La forchetta si riduce a circa il 9% nello scenario di crescita moderata dei tassi; in questa situazione il tasso variabile della Novara realizza il costo più concorrenziale ed è caratterizzato dal miglior indice d'efficienza. Il mutuo Strutturato invece, almeno con le opzioni scelte, non riesce a garantire una riduzione del rischio sostanziale (solo -11% rispetto al precedente). In questa condizione, l'unica alternativa al mutuo della Novara potrebbe essere rappresentata dal tasso fisso della Verona che garantisce l'assenza di rischi, ma a fronte di 50 euro al mese in più. Nello scenario che prevede un andamento dei tassi più negativo, le prestazioni offerte dal mutuo tasso fisso della Verona sono tali da non lasciare dubbi: col costo medio più basso e nessuna oscillazione dell'importo della rata, non c'è motivo di valutare le alternative che, infatti, sono tutte caratterizzate da un Iem negativo.

Conclusioni. Ricordando che i giudizi espressi non hanno validità generale, ma si riferiscono solo alle condizioni testate, a maggior ragione con una durata lunga come quella utilizzata per questa prova, si possono trarre alcune conclusioni.
Il mutuo tasso fisso della Popolare di Verona è il più idoneo ad affrontare situazioni negative perché, oltre alla sicurezza, offre anche il costo più basso tra i quattro mutui sotto test; in scenari di crescita moderata il sottoscrittore dovrà valutare se i 50 euro al mese di rata in più possono rappresentare il suo prezzo per la tranquillità. Naturalmente in scenari intermedi tra i due testati questo prezzo diminuisce. Il Mutuo strutturato di Banca di Roma non riesce a garantire un'adeguata protezione dal rischio (tre anni a tasso fisso rappresentano un breve periodo, rispetto alla durata complessiva del mutuo), e il suo costo si colloca in una posizione intermedia; può essere indicato per chi ritiene di avere le capacità di governare efficacemente la scelta del tasso a cadenza triennale.
Anche il mutuo tasso variabile di UniCredit banca non riesce a emergere in questo test, ma tra i competitor è l'unico che finanzia fino al 100% del valore periziato dell'immobile; probabilmente lo spread più alto tiene conto anche di questa possibilità.
Per concludere, il mutuo tasso variabile della Novara, grazie a condizioni molto competitive, ottiene dei buoni risultati nello scenario di crescita moderata dei tassi; il suo vantaggio però tende progressivamente a diminuire col peggioramento delle situazioni di mercato, fino a risultare perdente, come tutti gli altri, nei confronti del mutuo a tasso fisso della Popolare di Verona nello scenario di crescita elevata dai tassi.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 25 anni		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	*Tasso medio*	*Deviaz. standard*	*Tasso medio*	*Deviaz. standard*
• Euribor 1m/360	2,387	2,819	1,644	4,467	2,977
• Euribor 3m/360	2,547	3,008	1,754	4,767	3,177
• Irs 3 anni			3,27		
• Irs 25 anni			3,95		

Legenda

■ **Scenari di prova:** *gli scenari dell'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 include, 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 maggiore variabilità dei risultati e 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 con Irs relativo alla durata del mutuo più spread. Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti poiché vuol dire che un mutuo tasso fisso standard costa meno e senza rischi.*

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.*		*Media*	*Dev. stand.*	*Media*	*Dev. stand.*	*Media*	*Dev. stand.*	
Banca popolare di Verona - Mutuo fisso	582	582	*0*	174.504	*0*	300	*0*	=	582	*0*	174.504	*0*	300	*0*	=
Banca di Roma - Mutuo strutturato	568	553	*81*	165.983	*19.786*	300	*0*	*0,43*	617	*139*	185.190	*32.415*	300	*0*	*neg.*
Unicredit banca - Tasso variabile	530	560	*92*	167.886	*22.753*	300	*0*	*0,29*	629	*156*	188.728	*36.679*	300	*0*	*neg.*
B. popolare di Novara - Tasso variabile	503	532	*89*	159.493	*22.183*	300	*0*	*0,68*	599	*152*	179.673	*35.788*	300	*0*	*neg.*