

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI MUTUONET

| Mutuo | Tipologia | Parametro Indicizzazione | Note |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| * Mutuo Senza Età | Tasso variabile - rata decrescente | media Euribor 3m-6m/365+1,6% | per mutuatari con età superiore ai 55 anni |
| * Mutuo Doppio Tasso | Tasso misto | media Euribor 3m-6m/365+1,3% | primo anno IRG1+1,4% |
| * Mutuo Rata Crescente | Tasso variabile - rata crescente | media Euribor 3m-6m/365+1,6% | |
| * Piano Personale | Tasso variabile | media Euribor 3m-6m/365+1,9% | per liberi professionisti |

in collaborazione con



Per tutte le età

Due proposte per i giovani e altre due per chi non lo è più. Ipotesi che vanno dalla rata crescente a quella decrescente

Il broker di mutui on line Mutuonet ha scelto di rinunciare all'attività discount, per orientarsi a una maggiore personalizzazione, fornendo al risparmiatore un'assistenza qualificata attraverso il contatto diretto con un operatore specializzato. All'interno del sito si possono trovare delle utili informazioni e, se interessati alla sottoscrizione di un mutuo si può chiedere di essere contattati dal call center o compilare direttamente un questionario detto «15 minuti». Nell'arco di breve tempo si sarà contattati e inizierà il rapporto di con gli operatori specializzati (gli analisti).

I mutui oggetto del confronto. Nel corso delle telefonate intercorse

DUETTO TRA MUTUI

con l'analista, sono state richieste delle proposte di mutuo dell'importo di 100 mila euro, che fossero coerenti con due categorie di utenti: per le persone di età avanzata, mutui con durata di dieci anni destinati all'acquisto della seconda abitazione; per i giovani, mutui con durata di 30 anni, destinati all'acquisto della loro prima casa. La prima proposta, destinata ai risparmiatori di età non più verde, è stata il Mutuo Senza Età, un mutuo a tasso variabile e rata decrescente sottoscrivibile da persone con età minima di 55 anni, che prevede la progressiva riduzione dell'importo, fino al suo azzeramento con l'ultima rata; il secondo mutuo, sempre destinato alla medesima categoria di risparmiatori, è stato il Mutuo Doppio Tasso, un tasso misto che dopo il primo anno a tasso fisso, prevede l'opzione di scelta tra tasso fisso e variabile ogni biennio. Per i giovani, invece, le proposte sono consistite nel Mutuo Rata Crescente, un mutuo a tasso variabile nel quale la quota capitale della rata cresce con regolarità per

l'intera durata, producendo anche l'aumento della rata (che, nell'ipotesi che i tassi rimangano costanti, vede raddoppiare il suo importo). Il secondo mutuo, destinato esclusivamente a chi esercita la libera professione, è il Piano Personale, un altro mutuo a tasso variabile che prevede 12 mesi di pagamento dei soli interessi (con la possibilità di effettuare dei versamenti liberi in conto capitale) al termine dei quali è possibile sce-

gliere il piano d'ammortamento da utilizzare per portare a completamento il mutuo; la scelta deve essere fatta scegliendo tra piano d'ammortamento alla francese, a rate crescenti o rata costante (il piano testato prevede il piano d'ammortamento alla francese). Per il risparmiatore d'età più avanzata, che desidera il mutuo di dieci anni di durata, l'importo della rata iniziale, in questo caso, diventa una discriminante importante: i due mutui, infatti, presentano differenze molto marcate (la rata del Doppio Tasso è la metà di quella del Senza Età) e questa differenza può diventare una sorta di barriera all'ingresso per il mutuo a rata decrescente, obbligando alla scelta del più tradizionale Doppio Tasso. Superando l'ostacolo della prima rata, possiamo notare come nello scenario di crescita moderata dei tassi il mutuo Senza Età genera rata e montante medi più bassi ed è caratterizzato da una minore sensibilità alle variazioni di tasso (rappresentata dalla deviazione standard del montante, in quanto

| | LE CONDIZIONI DELLA PROVA | | | | | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|-------------|------------------|--|
| | | CRESCITA MODERATA | | | CRESCITA ELEVATA | |
| Durata 10 anni | Tasso iniziale | Tasso medio | Deviaz. standard | Tasso medio | Deviaz. standard | |
| * media Euribor 3m-6m/365 | 2,68 | 3,516 | 1,428 | 4,625 | 2,297 | |
| Durata 30 anni | | | | | | |
| * media Euribor 3m-6m/365 | 2,68 | 3,201 | 2,376 | 4,539 | 3,604 | |
| IRG 1 | | | 3,04 | | | |

quella della rata recepisce anche la riduzione del suo valore determinata dal tipo di piano d'ammortamento). La situazione non cambia nello scenario di crescita elevata dei tassi, anzi, in questa condizione le distanze tra i due mutui aumentano ulteriormente. L'Indice d'efficienza è apertamente a favore del Senza Età. Per i giovani in procinto di acquistare la loro prima casa. Le rate iniziali dei due mutui differiscono di soli 24 euro tra loro (col Rata Crescente più basso del Piano Personale). Anche nello scenario di crescita moderata dei tassi i due mutui sono molto vicini tra loro; in questo caso, però, è il Piano Personale a essere leggermente più economico (-9 euro), ma con un rischio superiore di circa 8,5%. I loro Indici d'efficienza sono praticamente identici. Nello scenario più negativo il vantaggio del Piano Personale si riduce a soli 5 euro di rata, ma il rischio aumenta a +17% rispetto al Rata Crescente. In questo contesto gli Indici d'efficienza sono entrambi negativi. Le conclusioni. Il Mutuo Senza

Età presenta risultati sempre migliori rispetto al Doppio Tasso, all'ostacolo di una rata iniziale molto alta contrappone la sua progressiva diminuzione, che va praticamente ad azzerarsi alla scadenza; la sua efficienza, inoltre, è molto alta. Il Mutuo Doppio Tasso, ha il suo punto di forza nella rata iniziale più accessibile ma nel confronto col Senza Età risulta sempre sfavorito. La sua efficienza, inoltre, è bassa, addirittura negativa nello scenario di crescita elevata dei tassi. Rimane a suo favore, per chi ritiene questa opzione utile, la possibilità di optare tra tasso fisso e variabile ogni due anni. Sulla lunga durata, il Mutuo Rata Crescente è interessante. La rata iniziale è d'importo molto contenuto e il costo risulta leggermente superiore a quello del Piano Personale, mentre presenta un minor rischio. Il Piano Personale, pur essendo leggermente meno costoso del Rata Crescente, manifesta, però, una maggiore sensibilità alle variazioni dei tassi; la sua efficienza è simile a quella del suo diretto competitor.

Legenda

■ Scenari di prova: Gli scenari del parametro d'indicizzazione euribor sono stati elaborati col Modello Quantitativo Mutui, M.Q.M.Q. di Progetica, per ciascuno scenario, sono indicati il tasso medio e la deviazione standard (cioè l'ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test).

■ Risultati dei test: I valori si riferiscono a mutui da 100 mila euro, con pagamento mensile delle rate. Rate, montanti e durate medie sono i valori medi ottenuti considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. DS rate, montanti e durate sono le deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La DS è indicativa della rischiosità del mutuo, quella riferita alle rate comprende, se presenti, anche le variazioni tipiche del piano d'ammortamento, quella riferita a montante e durata rappresenta la misura della sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde una maggiore variabilità dei risultati e un maggior rischio I.E.M.Q. l'Indice d'efficienza dei mutui, permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È sempre valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da IRG relativi alla durata del mutuo + spread (1% fino a dieci anni, 1,5% per 11-20 anni, 2% per 21-30 anni; 2,5% oltre i 30 anni). Migliore è il valore di I.E.M., più efficiente è il mutuo. Mutui con I.E.M. negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo a tasso fisso standard costa meno e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

CRESCITA MODERATA

CRESCITA ELEVATA

| | 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. | |
| Mutuo Senza Età (durata 15 anni) | 2.008 | 965 | 590 | 115.731 | 2.929 | 120 | 0 | 3,88 | 974 | 589 | 115.931 | 3.239 | 120 | 0 | 3,16 |
| Mutuo Doppio Tasso (durata 15 anni) | 1.033 | 1.046 | 54 | 125.532 | 5.445 | 120 | 0 | 0,30 | 1.076 | 76 | 129.114 | 6.944 | 120 | 0 | nag. |
| *Mutuo Rata Crescente (durata 30 anni) | 358 | 566 | 180 | 203.695 | 37.296 | 360 | 0 | 0,48 | 627 | 246 | 225.640 | 53.044 | 360 | 0 | nag. |
| *Piano Personale (durata 30 anni) | 332 | 557 | 143 | 200.360 | 40.809 | 360 | 0 | 0,62 | 622 | 229 | 223.805 | 61.170 | 360 | 0 | nag. |