

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

LE PROPOSTE DI BANCA PER LA CASA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Basicweb mutuo variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/365+1,25%	
• Basicweb mutuo slalom	Tasso misto	Euribor 3m/365+1,35%	primi 2 anni tasso fisso Irs 2+1,35
• Basicweb mutuo autonomo	Tasso variabile	Euribor 3m/365+1,60%	restituzione libera del capitale
• Basicweb mutuo fisso	Tasso fisso	Irs 25+1,25%	

in collaborazione con



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; questi ultimi rappresentano 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.

De di rate, montanti e durate: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La De, 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 Montante e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrispondono 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 assunto. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard comparato da Irs relativa 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% per durate superiori a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è l'Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

Liberi di pagare

I prestiti con restituzione libera del capitale permettono di modulare il rimborso secondo le proprie esigenze. Attenzione però al costo e alle maxi-rate

I mutui con restituzione libera del capitale? Sono sicuramente molto comodi, perché permettono di strutturare il piano di rimborso secondo le proprie esigenze (la rata consiste solo nel pagamento degli interessi), per esempio flussi incostanti dei redditi come può accadere a liberi professionisti e lavoratori in proprio. E all'occorrenza consentono anche di risparmiare. Per contro richiedono maggior capacità di gestione per non trovarsi impreparati al momento del pagamento delle maxi-rate e costano un po' di più degli analoghi prodotti a tasso variabile.

A dimostrarlo è anche la serie di mutui analizzati questa settimana: tutti targati Unicredit Banca per la casa e per di più distribuiti solo via web, un canale che sta prendendo piede anche in Italia e su cui sono presenti due tipi di operatori: i broker on-line e le banche specializzate. Queste ultime offrono prodotti specificamente studiati per il web e con condizioni particolarmente agevolate.

I mutui oggetto del confronto. I mutui presi in esame appartengono tutti alla linea Basicweb, riservata appunto all'utenza che utilizza questo mezzo per sottoscrivere il mutuo.

Si tratta del Basicweb Mutuo variabile, un classico tasso variabile, e del Basicweb Mutuo Slalom, un tasso misto che permette, di biennio in biennio, di scegliere fra tasso fisso e tasso variabile (la versione

testata prevede i primi due anni a tasso fisso e i successivi indicizzati). Seguono poi il Basicweb Mutuo Autonomo, un tasso variabile che prevede rate composte di soli interessi, e la restituzione del capitale libera, purché all'interno di certe soglie minime (la versione da noi provata ipotizza la restituzione del capitale secondo queste soglie), e infine il Basicweb Mutuo fisso, un altro mutuo tradizionale.

La durata simulata nel test è di 25 anni, molto vicina alla media dei mutui attualmente sottoscritti. Solo per il Mutuo Slalom, in quanto offerto con durate multiple di 2 anni, è stata simulata la durata di 24 anni, leggermente più breve, ma sufficiente a influenzare i risultati del test.

I risultati. Escludendo il Mutuo Autonomo, che avendo la rata composta solo da interessi in questo caso risulta avvantaggiato, la durata simulata dal test, molto lunga, produce differenze marcate tra i valori delle rate iniziali: il Mutuo Fisso, per esempio, ha una rata più alta del 16% rispetto a quella del Variabile (a causa dei 155 basis point di differenza tra i parametri Euribor e Irs). Più significativa è, invece, l'osservazione del comportamento dei mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi. In questo contesto il Mutuo Slalom mostra una rata media di poco superiore a quella del Variabile, ma presenta rischi di rata e montante più bassi e un costo complessivo inferiore (in quanto la sua durata è di 24 anni).

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Durata 25 anni	2.892	3.054	1.721	4.082	2.337
• Irs 2 anni			3.610		
• Irs 25 anni			4.440		

In questa condizione di mercato il costo del Mutuo Fisso risulta piuttosto distante dai migliori anche se è l'unico a non presentare rischi. L'indice di efficienza premia, naturalmente, il Mutuo Slalom che sovrappassa di 0,57 punti il Tasso Variabile. Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi è il Mutuo Slalom a emergere: la sua rata media è sempre vicina a quella del Mutuo Variabile, ma i rischi di rata e di montante sono più contenuti e la sua efficienza ancora la migliore. Il Mutuo Fisso, con questo scenario, dimezza le distanze dagli altri e, grazie alla totale sicurezza che offre, può essere considerato una valida alternativa.

Le conclusioni. I risultati del test permettono di fare alcune considerazioni sul comportamento dei quattro mutui. Il Mutuo Variabile si distingue, in entrambi gli scenari, per l'importo medio della rata più basso, ma la sua sensibilità alle variazioni di tasso è la più alta e ne penalizza l'efficienza. Il Mutuo Slalom, per la corretta combinazione di tassi e, soprattutto,

grazie alla durata ridotta, si è ben comportato in entrambi gli scenari i suoi montanti sono più bassi di quelli del Tasso Variabile, come la rischiosità di rata e montante, col risultato di vincere la palma del mutuo più efficiente.

Il Mutuo Autonomo produce, nella situazione testata, un costo piuttosto elevato (nello scenario più negativo, vicino al costo del tasso fisso), ma a fronte di un rischio di montante più contenuto rispetto a quello del tasso variabile (la deviazione standard di rata è condizionata dalla presenza delle maxi-rate periodiche per la restituzione del capitale). Naturalmente questa situazione può variare, anche in modo sostanziale, in funzione del piano di restituzione del capitale effettuato: ovviamente più si anticipa la restituzione del capitale, più si riducono costi e rischi. E, per finire, il Mutuo Fisso: per il suo comportamento risulta competitivo nello scenario di crescita elevata dei tassi (e sarà ulteriormente avvantaggiato con condizioni ancora più negative) grazie, soprattutto, alla sua sicurezza.

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.			
Basicweb mutuo variabile	536	552	87	165.437	21.818	300	0	1,02	589	112	175.704	26.507	300	0	0,41		
Basicweb mutuo slalom	595	557	74	100.384	17.189	288	0	1,59	601	100	173.131	23.014	288	0	0,63		
Basicweb mutuo autonomo	374	532	2.497	174.499	19.173	300	0	0,69	619	2.493	185.581	22.318	300	0	0,09		
Basicweb mutuo fisso	625	625	0	187.647	0	300	0	-	625	0	137.647	0	300	0	-		