

NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI VENETO BANCA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Open	Tascc misto	Euribor 6m/360+1,50%	primi 12 mesi a tasso fisso 2,5% e opzione di cambio tasso ogni 5 anni
• Trasgressivo tv	Tasso variabile	Euribor 6m/360+1,75%	primi 2 anni tasso fisso Irs 2 +1,36%
• Trasgressivo tm	Tascc misto	Euribor 6m/360+1,50%	primi 15 anni a tasso fisso 5,2%
• Sereno	Tasso variabile con Cap	Euribor 6m/360+2,00%	tasso cap 7%, tasso floor 3,6

in collaborazione con



PROGETTA

Partenza col turbo

Il prestito Open trionfa sugli altri prodotti indicizzati di Veneto Banca. Merito di uno spread più basso, ma soprattutto del tasso agevolato per i primi due anni

Unica a finanziare, con il mutuo Trasgressivo, fino al 120% del valore dell'immobile, Veneto Banca offre una linea di mutui piuttosto ampia che ha un solo limite, anche se non da poco, almeno di questi tempi: la durata massima dei prodotti a tasso fisso è limitata a 15 anni.

Immuti sotto esame. Tra questi, su una durata di 20 anni, sono stati testati quattro mutui, tutti indicizzati ma con formule diverse, e quindi con diversi livelli di tutela dalle oscillazioni dei tassi. Il primo è il Mutuo Open, un prodotto misto che, dopo i primi 12

mesi a tasso fisso agevolato, passa automaticamente al tasso variabile lasciando comunque, ogni cinque anni, l'opzione di passaggio al tasso fisso per il quinquennio successivo. Il secondo è invece il già citato Mutuo Trasgressivo TV che prevede i primi due anni a tasso fisso non agevolato e poi un incalzato, mentre il terzo è sempre il Mutuo Trasgressivo ma nella versione TM che propone un tasso fisso per i primi 15 anni, e poi il passaggio al variabile, dunque un prodotto assimilabile al tasso fisso. L'ultimo è il Mutuo Sereno, un tasso variabile con opzioni cap e floor, ovvero con tasso massimo e minimo prefissati.

I risultati. Chi cerca una rata ini-

ziale contenuta non potrà non apprezzare il mutuo Open, che per il primo anno garantisce una rata mensile inferiore di oltre 100 euro a quella degli altri tre mutui testati, e di addirittura 141 rispetto a quella del mutuo Trasgressivo TM. Seguono il mutuo Trasgressivo TV, che stacca il TM di 23 euro e il mutuo Sereno che lo batte per 9. L'Open rimane il mutuo più economico anche nello scenario di crescita moderata dei tassi: naturalmente le differenze si riducono ma, in questo quadro, il mutuo che lo segue (con una rata media più alta di 18 euro) è il Trasgressivo TM che, inoltre, presenta deviazioni di rata e montante molto più basse degli altri, col risultato di ottenere un indice d'efficienza molto

alto, non confrontabile con quelli dei competitor. Tra gli altri due mutui, il Sereno, con un costo appena più basso (3 euro al mese) e un rischio dimezzato, batte il Trasgressivo TV, come mostrano anche i valori dell'Iem. Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi è il Mutuo Open a presentare il costo più contenuto ma, più ancora che nel caso precedente, il Trasgressivo TM lo batte, con una rata media di soli 4 euro superiore; in più la rischiosità del Trasgressivo TM è molto ridotta e produce un Iem così alto da non temere confronti.

Le conclusioni. In definitiva il Mutuo Open, grazie al tasso agevolato iniziale, si rivela interes-

sante per chi desidera un avvio del piano di rimborso piuttosto soft, oltre che conveniente in entrambi gli scenari; il suo limite consiste nell'alto livello di rischio, sia pure limitato dall'opzione di passaggio tra tasso fisso e variabile. Il Trasgressivo TV, invece, causa anche uno spread un po' salato, risulta penalizzato dal costo più basso del mutuo Open e dalla maggior sicurezza sia del Sereno sia del Trasgressivo TM (la sua efficienza è la più bassa fra i quattro). Quest'ultimo anzi, grazie a un costo molto vicino a quello del mutuo Open, e a rischi molto limitati (riguardano solo gli ultimi 5 anni a tasso variabile), ha un'efficienza molto elevata. Il mutuo Sereno infine vince sempre sul Trasgressivo TV, è concorrenziale con l'Open, ma inevitabilmente svantaggiato rispetto al Trasgressivo TM.

DUELLO
TRA MUTUI

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA								CRESCITA ELEVATA					
		Rata		Montanti		Durate		I.e.m.	Rata		Montanti		Durate		I.e.m.
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
• Open	530	651	101	156.167	19.251	240	0	0,75	569	104	180.574	19.963	240	0	0,51
• Trasgressivo tv	648	675	100	162.053	19.326	240	0	0,44	594	102	186.516	20.464	240	0	0,20
• Trasgressivo tm	671	669	12	160.665	1.308	240	0	7,67	573	14	181.502	1.546	240	0	5,94
• Sereno	662	672	54	161.330	10.741	240	0	0,87	585	52	184.291	10.565	240	0	0,61