

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI ING DIRECT

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Arancio fisso	tasso fisso	IRS di periodo + spread	Spread 0,85 % (10 a); 0,85 % (20 a); 1,15 % (30 a)
• Arancio variabile	tasso variabile	Euribor 1m/365 + spread	Spread 0,90 % (10 a); 1,00 % (20 a); 1,00 % (30 a)
			spread 1* ossa per importi < 200.000 euro

in collaborazione con



Occasioni in rete

I Mutui arancio sono offerti a condizioni molto favorevoli. Si al tasso variabile, se i tassi crescono in modo graduale

Le scelte di marketing attuate da questa banca hanno sicuramente rivoluzionato il mercato italiano. La distribuzione esclusivamente attraverso il canale internet con costi contenuti e trasparenti nella loro applicazione, non avevano mai trovato in Italia dei seguaci.

Ing Direct ha iniziato la sua attività solo nel 2001 con l'offerta dell'ormai famosissimo Conto arancio e dopo tre anni, nel maggio 2004, ha lanciato il suo primo mutuo, il Mutuo arancio a tasso variabile, cui da poco tempo ha fatto seguire la versione a tasso fisso.

DUETTO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Anche nell'offerta di mutui la banca è riuscita a mantenere fede alla sua filosofia iniziale: massima semplicità di prodotto, costi contenuti e massima trasparenza nella loro applicazione.

Ma come scegliere tra le due versioni offerte? Come possono cambiare le valutazioni, se variano le durate considerate e gli scenari di mercato? A queste domande abbiamo voluto fornire una risposta col test di questa settimana, il Mutuo arancio nelle sue due versioni (tasso variabile e tasso fisso, due soluzioni «pure»), sono stati sottoposti ai nostri test sulle durate di 10, 20 e 30 anni.

Naturalmente gli importi delle

rate iniziali del tasso variabile sono sempre più contenuti di quelli del tasso fisso. Con l'allungamento del piano queste differenze aumentano (dal 6,3% per durata 10 anni, al 22,9% per durata 30 anni, passando per il 13,1% del 20 anni).

Nel test con durata 10 anni, il mutuo a tasso variabile risulta sempre il più economico, mentre nello scenario di crescita moderata dei tassi il suo risparmio (44 euro) è tale da assorbire il potenziale di rischio di questo mutuo, nello scenario di crescita elevata la differenza tra le rate delle due soluzioni si riduce a soli 24 euro (che rappresentano il 2,2%).

Con durata 20 anni i due mutui ripropongono comportamenti simili a quelli precedentemente descritti, anche se la differenza tra le due rate, nello scenario più negativo, cresce a 53 euro (pari a +8,3% della rata del tasso variabile) che riesce solo ad assorbire in parte la sua maggiore rischiosità.

Infine, con durata 30 anni, mentre nello scenario di crescita moderata la convenienza del tasso variabile perçette ancora di as-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Durata	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 10 anni	2,937	3,342	1,275	4,096	1,517
• 20 anni	2,937	3,030	1,546	3,444	1,704
• 30 anni	2,037	2,825	1,987	3,893	2,602
• IRS 10			4,300		
• IRS 20			4,540		
• IRS 30			4,580		

soorbire la sua sensibilità alle modificazioni di tasso, nello scenario più negativo il suo rischio è tale da richiedere un'attenta valutazione tra maggior costo (+52 euro) del tasso fisso come contropartita alla sua sicurezza.

Resultati. Verificato come i due mutui, offerti entrambi a condizioni particolarmente favorevoli, si comportano nei diversi contesti, possiamo derivare le seguenti considerazioni generali. Il mutuo a tasso variabile è il mutuo sempre indicato negli scenari contraddistinti da cre-

scite moderate dei tassi, con qualunque durata. In queste condizioni il risparmio offerto copre il rischio di oscillazioni della sua rata. Il mutuo a tasso fisso, invece, non è indicato in scenari con crescita moderata dei tassi: diventa invece più concorrenziale negli scenari più negativi. In questi contesti, nelle diverse durate, il suo maggior costo va valutato, considerandolo in rapporto alla sicurezza offerta, in modo che ogni risparmiatore possa fare la scelta di trade-off a lui più coerente. (riproduzione riservata)

Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari Euribor sono elaborati col Metodo quantitativo mutui, Mqm, di Progettica; 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. Da 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 comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento, quella riferita ai Montanti e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde 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. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da 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% per durate superiori a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo.

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.		
* rispetto al mutuo Arancio Fisso																
Arancio Fisso	1.069	1.069	0	129.160	0	120	0	=	1.069	0	126.160	0	120	0	=	
Arancio Variabile	1.005	1.024	52	122.671	5.291	120	0	1,00	1.044	54	125.296	5.139	120	0	0,56	
Mutuo durata	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA							
20 anni		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.		
Arancio Fisso	682	682	0	163.605	0	240	0	=	682	0	163.605	0	240	0	=	
Arancio Variabile	603	611	71	148.554	14.174	240	0	1,20	629	77	150.956	15.041	240	0	0,84	
Mutuo durata	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA							
30 anni		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.		
Arancio Fisso	582	582	0	209.629	0	360	0	=	582	0	209.629	0	360	0	=	
Arancio Variabile	474	482	100	173.380	31.920	360	0	1,14	530	143	190.886	42.395	360	0	0,44	