

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I MUTUI DI DEUTSCHE BANK

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Amico Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 2,00%	
• Mutuo Amico Rata Costante	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 + 1,75%	durata massima 30 anni
• Mutuo Amico Tasso Misto	tasso misto	Euribor 3m/360 + 2,00%	primi 60 mesi a tasso fisso IRS 5 anni + spread
• Mutuo Amico Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 20 anni + 2,00%	

in collaborazione con



PROGETICA

È costante ma cambia

Penalizzati da eccessivi allungamenti del piano di rimborso e dal rischio di maxirestituzione finale, i prodotti a rata fissa provano a correggere il tiro. E i risultati...

S spesso criticati perché garantiscono stabilità della rata ma a rischio di un eccessivo aumento del montante da restituire, i giovani mutui a rata costante (i primi sono apparsi un paio d'anni fa) provano a correggere il tiro. Come? Attraverso rivalutazioni periodiche, ma ovviamente inferiori a quelle accusate dalla rata di un tradizionale mutuo a tasso variabile, sufficientemente tuttavia a evitare eccessivi allungamenti del piano e una maxi-rata finale.

A dimostrarlo sono i prodotti di Deutsche bank, che propone una gamma di prodotti non molto ampia ma abbastanza articolata, con alcuni mutui (quattro) offerti direttamente da Deutsche bank, e altri due, quelli più specializzati, proposti dalla controllata Deutsche bank mutui. Le durate arrivano fino a 30 anni.

I mutui oggetto del confronto. I mutui testati questa settimana sono i quattro emessi direttamente da Deutsche bank appartenenti alla famiglia Mutuo Amico.

Il primo è Mutuo Amico Tasso Variabile, un tasso variabile tradizionale. Il secondo è Amico Rata Costante, un tasso variabile che mantiene sempre stabile l'importo della rata e scarica sulla durata le variazioni del tasso, ma con una forma di protezione aggiuntiva: per evitare che la durata del rimborso si allun-

ghi oltre i 30 anni massimi consentiti è previsto il ricalcolo dell'importo della rata in situazioni particolari: ogni volta che il capitale residuo al 330° mese supera i 10 mila euro e quando la quota interessi è superiore all'importo della rata stessa.

Il terzo testato è il Mutuo Amico Tasso Misto, che propone i primi cinque anni a tasso fisso e il successivo passaggio al tasso variabile, mentre il quarto è

Amico Tasso Fisso, anche questo un mutuo tradizionale.

La durata simulata nel test è stata di 20 anni (20 anni iniziale per il Rata Costante, con possibilità di raggiungere la durata di 30 in caso di forti aumenti dei tassi).

I risultati. La rata iniziale più conveniente è proposta dal Rata Costante, seguito dal Tasso Variabile (+2%) del Tasso Misto (+5,2%) e del Tasso Fisso (+7,5%). All'interno dello scenario di crescita moderata dei tassi le prestazioni dei mutui cambiano; sono i mutui Tasso Variabile e Tasso Misto quelli con la rata più conveniente: quest'ultimo con una deviazione standard più contenuta, mentre il costo della sicurezza del Tasso Fisso si riduce al 3,2% in più. Già in questo scenario il mutuo Rata Costante presenta dei risultati interessanti: la sua rata media diventa infatti la più alta e così anche il suo rischio di rata, ma il costo complessivo (rappresentato dal montante medio) risulta il più basso, grazie alla dura-

Euribor 3m/360	LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 20 anni		3,413	3,44	2,60	4,4072	2,76
• RS 5 anni				3,92		
• RS 20 anni				4,12		

ta media che risulta inferiore ai 240 mesi nominali: queste prestazioni sono determinate proprio dal meccanismo di ricalcolo della rata. In questo scenario il Rata Costante risulta anche il mutuo più efficiente tra i mutui testati.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi è il mutuo Tasso Fisso quello che emerge, grazie alla rata più bassa e all'assenza di rischi. Anche in questo contesto il Rata Costante presenta il montante medio più conveniente, ma il suo indice di efficienza è così basso da non giustificare la scelta. Gli altri due mutui testati non risultano competitivi e presentano uno Iem negativo.

Le conclusioni. Ricordando che le considerazioni che sviluppiamo sono relative al contesto (durata, scenari e tassi) testato, ecco allora quali sono le valutazioni complessive dei mutui. Amico Tasso Variabile, per esempio, risulta competitivo nello scenario più favorevole, mentre in quello più negativo presenta va-

lori di costo, rischio e inefficienza che lo penalizzano.

Anche Amico Rata Costante presenta interessanti comportamenti nello scenario di crescita moderata dei tassi: in questo caso è da favorire per il suo basso costo complessivo e la miglior efficienza, mentre la sua rata (a dispetto del nome) può crescere e assumere rischi alti. Nello scenario più negativo non riesce a mantenere la sua posizione, ed è superato dal Tasso Fisso.

Il Mutuo Amico Tasso Misto risulta competitivo nello scenario di crescita moderata dei tassi, all'interno del quale presenta prestazioni pari o leggermente migliori del Tasso Variabile; come tutti i mutui precedenti nello scenario di crescita elevata dei tassi è superato dal Tasso Fisso. Il Mutuo Amico Tasso Fisso offre sicurezza a un costo limitato già nello scenario di crescita moderata dei tassi. Nello scenario di crescita elevata risulta addirittura vincente grazie alla sua insensibilità alle variazioni di tasso.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati con il 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.

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 rischio; 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 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 assunta. 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 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.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA							CRESCITA ELEVATA						
		Rate		Montanti		Durate		Iem*	Rate		Montanti		Durate		Iem*
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Mutuo Amico Tasso Variabile	633	700	149	168.012	29.649	240	0	0,19	738	147	177.020	29.530	240	0	neg
Mutuo Amico Rata Costante	669	729	154	162.509	26.635	223	27	0,42	753	180	172.808	30.153	229	29	0,03
Mutuo Amico Tasso Misto	706	702	124	168.564	22.520	240	0	0,22	736	125	176.802	23.127	240	0	neg
Mutuo Amico Tasso Fisso	723	723	0	173.609	0	240	0	=	723	0	173.609	0	240	0	=

*rispetto Mutuo Amico Tasso Fisso