

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I MUTUI DI BANCA WOOLWICH

Mutuo	Tipologia	Parametro irriduzione	Note
● Misto Proletto	tasso misto	Euribor 3m/366 +1,50%	primi 6 mesi e tasso fisso 4,32%, primi 30 mesi (tasso max cap 5,96%)
● Nuovo Variabile Tasso Protetto	tasso variabile con cap	Euribor 1m/366 +1,50%	per i primi 120 mesi, tasso massimo cap 6,50%
● Fisso 5 Rinegoziabile Web	tasso misto	Irs 5 +1,20%	al 61° mese passaggio a tasso variabile con opzione per tasso fisso
● Zerospese Fisso	tasso fisso	Irs 20 +0,89%	

in collaborazione con



Quel casco non protegge

Due finanziamenti con cap che costano molto e tutelano poco. Più conveniente invece il tradizionale prodotto a tasso fisso grazie a uno spread molto competitivo

Difendersi dagli umori del trend dei tassi? Sono molte le formule di mutuo a disposizione. Da valutare però attentamente. Una per una. Sotto il profilo del meccanismo che applica e delle condizioni proposte così come risuonano una volta declinati per situazioni e durate.

A dimostrarlo è il panel **DUELLO TRA MUTUI** di mutui di Banca Woolwich (banca del gruppo Barclays specializzata nell'erogazione mutui) presi in esame questa settimana, scelti all'interno di una gamma ampia e completa, e che comprende anche estremi come la durata fino a 40 anni.

I mutui oggetto del confronto. I prodotti selezionati accettano infatti diversi meccanismi di protezione, del tasso misto a due diverse formulazioni con cap, e sono messi a confronto con un normale tasso fisso, il prodotto più sicuro in assoluto, qui peraltro proposto con uno spread molto competitivo.

La durata simulata nel test è stata di 25 anni, analoga a quella media dei mutui attuali, e l'importo finanziato pari a 100 mila euro.

Il primo è il mutuo Misto Protetto, che oltre ai primi sei mesi a tasso fisso (più basso rispetto al tasso variabile a regime) prevede un tasso massimo cap (limite massimo applicabile anche in caso di ulteriori rialzi dei tassi) fi-

no al 60° mese, cioè per due anni e mezzo su un totale di 25.

Il secondo mutuo è il Nuovo Variabile Tasso Protetto, un tasso variabile con cap presente fino al 120° mese, ovvero per dieci anni. Il terzo mutuo è il Fisso 5 Rinegoziabile Web, che dopo i primi 60 mesi a tasso fisso passa a tasso variabile (questa è la versione testata), ma lasciando al sottoscrittore la possibilità di scegliere, in qualsiasi momento, ancora il tasso fisso per la durata di 2, 5 o dieci anni. Il quarto e ultimo mutuo è Zerospese Fisso, un tasso fisso tradizionalmente accennato con uno spread competitivo e pari allo 0,89%.

I risultati. Grazie al tasso d'ingresso favorevole, il valore della rata iniziale del mutuo Misto Protetto risulta molto competitiva rispetto agli altri mutui, con un risparmio del 6-7% circa. Tra i mutui restanti emerge Zerospese Fisso che, grazie allo spread molto basso offerto, risulta assolutamente allineato agli altri in termini di rata iniziale.

Nello scenario di rialzo moderato dei tassi però i risultati cambiano sostanzialmente: la rata media più bassa è quella del mutuo Variabile Tasso Protetto seguito, a breve distanza, del Fisso 5 e ancora da Zerospese Fisso. Paralinodi coda invece il mutuo Misto Protetto passa in ultima posizione, caratterizzato dalla rata più alta e anche più variabile fra quelle considerate.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/366	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ALTA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● Euribor 1m/366	3,43	3,190	2,722	4,155	2,992
● Irs 5			3,88		
● Irs 20			4,08		

Già in questo scenario il mutuo Zerospese Fisso risulta particolarmente competitivo, al punto che l'Indice di efficienza degli altri mutui risulta molto basso, e addirittura negativa nel caso di Misto Protetto.

Ma è nello scenario di rialzo dei tassi più accentuato che le prestazioni del mutuo Zerospese Fisso risultano imbattibili: gli altri tre mutui sono tutti più costosi e rischiosi e caratterizzati naturalmente, da un'efficienza negativa.

Le conclusioni. Ricordando che le conclusioni formulate non possono essere generalizzate in quanto specifiche delle condizioni testate (durata, scenari e tassi), si può dire che il mutuo Misto Protetto fa pagare la rata iniziale favorevole con costi e rischiosità alti; infatti il suo Iem è sempre negativo. Anche il cap che offre, nonostante sia abbastanza ravvicinato (il che vuol dire, per usare una metafora, che entra in funzione anche con poche gocce d'acqua, senza dover aspettare il

diluvio universale), in realtà si rivela poco efficace perché funziona solo per i primi due anni e mezzo di vita del mutuo su un totale di 25. E questo a fronte di uno spread del 1,90%, dunque abbastanza salato per offrire una protezione così ridotta nel tempo. Qualche piccolo risparmio in più lo consente il mutuo Nuovo Variabile Tasso Protetto, almeno nello scenario più favorevole (ma la sua efficienza è comunque molto bassa), mentre nello scenario peggiore è penalizzato dalla presenza del mutuo Zerospese Fisso.

Il Fisso 5 Rinegoziabile Web ha un comportamento simile a quello del mutuo precedente.

Il mutuo Zerospese Fisso, grazie allo spread molto accattivante, risulta molto competitivo già nello scenario di rialzo moderato dei tassi (con un costo leggermente superiore a quello del Nuovo Variabile Tasso Protetto, ma senza alcun rischio). Nello scenario meno favorevole risulta il mutuo migliore.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'irriduzione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui Mqr, 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 dello rischio; quello riferito alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferito 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 del mutuo 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 a tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

CRESCITA MODERATA

Mutuo durata 20 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.	
Misto Protetto	545	607	162	162.001	39.467	300	0	neg.	652	766	195.564	39.541	300	0	neg.
Nuovo Variabile tasso protetto	581	569	104	170.812	24.452	300	0	0,17	609	729	182.339	29.571	300	0	neg.
Fisso 5 Rinegoziabile Web	599	575	142	172.474	32.006	300	0	0,07	615	743	184.598	33.660	300	0	neg.
Zerospese Fisso	583	583	0	174.853	0	300	0	=	583	0	174.853	0	300	0	=

*rispetto al mutuo Zerospese Fisso