

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I MUTUI DI UNIPOL BANCA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 +1,30%	
• Anche Tu	tasso variabile	Euribor 3m/360 +0,35%	piano d'ammortamento solo su quota parte del capitale + maxirata
• Rata Costante	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 +1,45%	durata massima 10 anni oltre la durata nominale
• Tasso Misto 5x5	tasso misto	Euribor 3m/360 +1,50%	primi 60 mesi a tasso fisso IRS 5 + 1,50 %

in collaborazione con



PROGETICA

La riscossa del variabile

Più rischioso sulla carta rispetto a Misto e a Rata costante, il tradizionale prestito indicizzato vince sulla distanza, battendo perfino il super agevolato Anche tu

Una gamma di mutui ricca e con diverse soluzioni originali quella di Unipol Banca, grazie anche dal legame con il mondo cooperativo del gruppo di appartenenza. A fianco dei mutui più tradizionali (tasso variabile, fisso, misto rinegoziabile e rata costante) si trova infatti anche una soluzione poco usuale come il mutuo a tasso misto (una quota a tasso fisso e una a tasso variabile a scelta del sottoscrittore) oppure quella agevolatissima destinata all'acquisto della prima casa (e deve essere anche l'unica) da parte di acquirenti con basso reddito (30 mila euro al massimo per nucleo familiare, 18 mila per un singolo). Tutti disponibili su durate fino a 30 anni, 15 per i prodotti a tasso fisso.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Svolto sulla durata ventennale, il test analizza il tradizionale mutuo Tasso variabile, seguito da Anche Tu, il già accennato mutuo indicizzato destinato ad agevolare l'acquisto della prima casa agli acquirenti con basso reddito. Per questa ragione è esente da commissioni d'istruttoria e spese d'incasso delle rate. In più prevede spread molto contenuti in funzione dell'importo richiesto (nel test è stato utilizzato quello più basso, lo 0,35%, limitato agli importi fino a 100 mila euro), e il piano d'ammortamento è costruito solo su una parte del capitale richiesto (80 o 75%); la parte mancante costituirà la

maxirata finale (nel test è stata adottata la soluzione 75 + 25%), vale a dire che la singola rata include gli interessi complessivi più una quota del 75% del capitale; il 25% rimanente potrà essere restituito con una maxi rata finale oppure rifinanziato. Il terzo mutuo è il Rata costante, un prodotto indicizzato dove le variazioni di tasso si ripercuotono sulla scadenza invece che sull'importo della rata, con un allungamento massimo di 10 anni oltre la durata nominale, seguito da un'eventuale maxirata finale. L'ultimo mutuo è il Misto 5x5 che, dopo il primo quinquennio a tasso fisso, e poi ogni 5 anni, permette di scegliere tra fisso e variabile (la soluzione testata prevede la scelta del variabile dopo il primo 60 mesi a tasso fisso).

I risultati. La rata iniziale del mutuo Anche Tu, favorita dallo spread molto contenuto e dal piano d'ammortamento limitato al 75% del capitale, risulta la più bassa. Quella degli altri mutui è naturalmente molto più alta (119 euro per il Tasso variabile, 148 per il Fisso). Nello scenario di crescita moderata dei tassi le cose però cambiano, e il costo della rata si allinea, con gap di soli 30 euro tra la più leggera (651 euro per Anche Tu) e la più salata (681 euro per Tasso Misto 5x5). In mezzo il Rata costante (661 euro) che permette di bloccare la rata, assumendosi eventuali rischi di allungamento del piano (in questo scenario la media è di 252 rate contro le 240

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 3m/360	3,564	3,588	2,718	4,633	2,846
• IRS 5			3,380		

nominale) e maxirate finali. Maxirata finale anche per il mutuo Anche Tu, a fronte però del costo medio più basso, con Ds di montante allineata a quella del mutuo Tasso variabile, e dall'Indice d'efficienza (nei confronti del mutuo tasso fisso standard) più alto. Nello scenario di crescita elevata dei tassi il mutuo Rata costante diventa quello con rata mensile più bassa, ma con rischi di allungamento del piano ancora più forti che nello scenario precedente (durata media di 273 rate secondo il test). Rate più alte, e più simili tra loro invece per i mutui Anche Tu, Tasso variabile e misto 5x5 (nell'ordine 699, 708 e 715 euro), ma con montanti e rischiosità più ridotti (escludendo la maxirata finale, la Ds di rata del mutuo Anche Tu risulta di 165, poco superiore a quella del tasso variabile).

Le conclusioni. Chi vince allora? Il mutuo Tasso variabile in entrambi gli scenari perde il confronto diretto con il mutuo Anche Tu; anche se caratterizzato da un ri-

schio un poco più basso, questo non basta a controbilanciare il costo più alto, come conferma anche l'em (0,19 contro lo 0,34 di Anche Tu). Quest'ultimo offre, in entrambi gli scenari, il costo medio più basso tra tutti i mutui, pur con rischi di rata e montante superiori di circa il 10 e 5% nei due casi rispetto quelli del mutuo a tasso variabile. Nello scenario di crescita moderata dei tassi è però quello con efficienza più alta. Il mutuo Rata costante offre la sicurezza di una rata sempre stabile nel tempo (e complessivamente contenuta), ma a rischio di forti aumenti della durata e di eventuali maxirate; questo è un comportamento tipico di questa formula di mutuo, ed è il prezzo da pagare per chi desidera stabilità delle rate nel tempo senza rinunciare alla possibilità di beneficiare di eventuali discese dei saggi. Il mutuo Tasso misto 5x5 offre una riduzione del 21-22% del rischio rispetto al mutuo Anche Tu, ma a prezzo di una perdita d'efficienza rispetto a quest'ultimo.

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; 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.

Ds 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 (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.

l'em: 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 lo l'em, più efficiente è il mutuo. Mutui con l'em 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		l.e.m.*	Rate		Montanti		Durate		l.e.m.*
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Tasso Variabile	652	670	153	160.879	30.486	240	0	0,19	708	151	170.035	30.398	240	0	neg.
Anche Tu	533	651	1.616	156.160	31.438	240	0	0,34	699	1.619	167.841	31.783	240	0	neg.
Rata Costante	661	661	0	346.153	(**)	252	50	neg.	661	0	396.801	(**)	273	60	neg.
Tasso Misto 5x5	681	681	128	163.483	23.200	240	0	0,14	715	129	171.716	23.815	240	0	neg.

(*) rispetto al mutuo tasso fisso standard (**) valori influenzati dalla presenza di alcune maxirate finali