

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I MUTUI DI MONEY BANK

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Casa	Tasso variabile	Euribor 3m/365 +1,70%	spread variabili in funzione del rapporto Ltv
• Mutuo Casa superleggero	Tasso variabile	Euribor 3m/365 +1,70%	primi 5 anni rate di soli interessi; spread variabili in funzione del rapporto Ltv
• Generoso 100 %	Tasso variabile	Euribor 3m/360 +1,85%	spread variabili in funzione del rapporto Ltv

in collaborazione con



PROGETICA

Pesante o flessibile?

Pochi capitali a disposizione per comprare casa? Si può scegliere tra il prestito al 100% e quello con rata molto ridotta per i primi 5 anni. Scoprendo che...

Quanto costa finanziarsi al 100%? E quanto disporre di una rata iniziale contenuta? A darne un'idea è la gamma di mutui di Ge Money bank, istituto controllato dalla multinazionale General electric che ha iniziato l'attività in Italia da pochi anni come banca specializzata nei mutui e nel rifinanziamento di debiti. Rispetto alle altre banche specializzate Ge Money bank infatti, invece di approntare un'ampia gamma di soluzioni, ha preferito concentrarsi su una gamma ridotta all'osso (in pratica un mutuo a tasso variabile e tre sue varianti) accompagnata però da una forte flessibilità nella valutazione di ogni singolo cliente che richiede un finanziamento.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana sono stati selezionati Mutuo casa, un tasso variabile puro, cioè senza opzioni di sorta, che rappresenta il prodotto base della gamma. Il secondo è Mutuo casa superleggero, un tasso variabile che prevede, per i primi cinque anni, il pagamento di rate composte dalla sola quota interessi. Il terzo è Generoso

100%, anch'esso un mutuo a tasso variabile attraverso il quale è possibile ottenere un finanziamento fino al 100% del valore dell'immobile. Non è stato preso in considerazione Mutuo casa 40 anni, il quarto della gamma targata Ge Money, in quanto prevede durate comprese tra 31 e 40 anni, mentre quelle simulate per il test sono di 15 e 30 anni.

DUELLO TRA MUTUI

Da segnalare, inoltre, che tutti i mutui di Ge Money bank sono caratterizzati da spread flessibili in funzione del rapporto tra valore dell'immobile e capitale finanziato; per questo motivo per il test (che ha come obiettivo il confronto dei comportamenti delle diverse soluzioni) sono stati utilizzati degli spread di mercato medio alti.

I risultati. Come è naturale, la rata iniziale del Mutuo casa superleggero è la più bassa, essendo composta da soli interessi; il suo vantaggio, rispetto agli altri prodotti analizzati, diminuisce però con l'aumentare della durata del finanziamento (rispetto al Mutuo casa si passa da -45% di importo della rata a 15 anni a -20% a 30 anni). Le differenze tra Mutuo casa e Generoso sono, invece, molto limi-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 3m/365	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Durata 15 anni	3,687	4,034	2,244	6,085	3,174
• Durata 30 anni	3,687	2,649	2,219	3,954	3,196

tate, dell'ordine dell'1-2% circa. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, è il Mutuo casa a evidenziare i risultati migliori: oltre a rata e montante medio, anche le relative deviazioni standard risultano le più contenute. Segue, con differenze ridotte, il mutuo Generoso 100%, mentre più distante è il Mutuo casa superleggero che però, come accennato, vede ridurre il suo svantaggio con l'aumentare della durata. Nello scenario di crescita elevata dei tassi i comportamenti dei tre mutui rimangono, sostanzialmente, gli stessi.

Le conclusioni. I risultati del test permettono di fare alcune impor-

tanti considerazioni. In primo luogo che, rispetto al Mutuo casa (il prodotto a tasso variabile di base), un finanziamento d'importo più elevato, rispetto al consueto limite del 80% del valore dell'immobile, prevede maggiorazioni di costo molto limitate, indicativamente tra l'1 e il 2% circa, con i valori più bassi riferiti alla durata più breve. L'esigenza di una rata iniziale d'importo contenuto, invece, comporta maggiorazioni di costo più sostanziose, indicativamente tra il 3 e il 9%, questa volta con i valori più alti riferiti alle durate minori. Una scelta dunque che trova giustificazione solo nel caso di un reale bisogno di un periodo iniziale con rate più contenute.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard (ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test).

■ **Risultati dei 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. Qui la Ds indica la 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. **lem:** l'Indice di efficienza 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, 2,5% per quelle superiori a 30). Mutui con lem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 15 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.	
Mutuo Casa	811	834	113	150.077	17.205	180	0	neg.	911	146	163.899	21.302	180	0	neg.
Mutuo Casa superleggero	449	896	330	161.198	20.283	180	0	neg.	992	379	178.547	25.564	180	0	neg.
Generoso 100 %	819	842	113	151.526	17.291	180	0	neg.	919	147	165.436	21.412	180	0	neg.
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.	
Mutuo Casa	561	525	130	188.839	36.198	360	0	neg.	594	192	213.783	55.109	360	0	neg.
Mutuo Casa superleggero	449	542	146	194.962	37.848	360	0	neg.	616	217	221.641	57.948	360	0	neg.
Generoso 100 %	570	533	131	192.030	36.437	360	0	neg.	603	194	217.189	55.449	360	0	neg.

* rispetto al mutuo tasso fisso standard