

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DI BANCA 24-7

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
● Mutuo a Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 20 + 1,60%*	
● Mutuo Libero	tasso misto	Euribor 6m/360 + 1,60%*	primi 60 mesi a tasso fisso IRS 5 + 1,60 %
● Mutuo a Tasso e Durata Variabili	tasso variabile	Euribor 6m / 360 + 1,60%*	facoltà per il mutuatario di variare la durata
● Mutuo a Tasso Variabile Aperto	tasso variabile	Euribor 6m / 360 + 1,60%*	opzione di passaggio a tasso fisso in ogni momento

*Spread indicativi utilizzati per il test

in collaborazione con



PROGETICA

Questioni di spread

Il prodotto giusto? Dipende dal tipo, ma anche dai costi, intesi come sovrapprezzo sul tasso base. La media di mercato si assesta sull'1,4-1,5%, ma alcuni arrivano a...

Ora tutti lo sanno: per scegliere il mutuo giusto occorre capire quale tipo è più adatto alle proprie esigenze.

Ma soprattutto occorre contrattare. Perché molto dipende anche dallo spread applicato dalla banca al tasso di base, cioè all'Irs per il tasso fisso e l'Euribor per i prodotti indicizzati. Uno spread da valutare attentamente perché in genere varia anche a seconda delle opzioni concesse dal mutuo: più ce ne sono, più alto è il sovrapprezzo.

Forse per questa ragione Banca 24-7 (gruppo Banche popolari unite), istituto specializzato in prodotti di credito al consumo e che opera solo on-line o tramite call center, sul proprio sito di singoli mutui indica solo lo spread massimo applicabile, pari al 3% circa, ben lontano dalla media di mercato che oggi per i prodotti base, cioè tasso fisso e tasso variabile puri, si assesta sotto l'1,40%.

I mutui oggetto del confronto.

Nell'articolata gamma di mutui di Banca 24-7 per il test della settimana sono stati presi in considerazione quattro prodotti. Si tratta del Tasso Fisso, una soluzione pura, priva di opzioni, seguito dal Mutuo Libero, un tasso misto che, dopo un primo periodo a tasso fisso, prevede, a cadenza periodica, l'opzione di cambio del tasso (fisso o variabile): per il test è stata utilizzata la combinazione che prevede il tasso fisso per i primi cinque anni e il variabile per i periodi successivi. Il terzo considerato è il Mutuo a Tas-

so e Durata Variabile, un prodotto indicizzato che permette la revisione della durata (allungando o accorciando il piano d'ammortamento) qualora la rata subisca una variazione, rispetto alla settima rata, di almeno il 15% (nel test si è presupposto l'allungamento di cinque anni del piano quando l'incremento raggiungeva il 15%); l'ultimo è il

DUELLO TRA MUTUI

Mutuo a Tasso Variabile Aperto, un prodotto indicizzato che consente di passare, in qualsiasi momento, al tasso fisso per un periodo predefinito.

La durata simulata dal test è di 20 anni; per la presenza sui fogli informativi solo dei tassi massimi applicabili, per il test è stato ipotizzato uno spread dell'1,60% per tutti e quattro i mutui testati.

I risultati. A bocce ferme e adottando lo spread unico, a presentare la rata iniziale più conveniente sono i due mutui a tasso variabile seguiti dal Mutuo Libero e dal Tasso Fisso (quest'ultimo presenta una rata più alta dell'8% circa rispetto a quelli più convenienti), un dato però poco rappresentativo del loro comportamento nel tempo. Anche qui la valutazione dipende dagli aspetti cui il sottoscrittore dà maggiore importanza. Nello scenario di crescita moderata, per esempio, chi è più interessato a tenere sotto controllo l'importo delle rate troverà interessante il Mutuo Tasso e Durata Variabile che permette, grazie all'allungamento del piano, di contenere l'importo medio della rata (-7% circa rispetto al Variabile Aperto), con oscillazioni medie nel

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● 20 anni	3,921	3,543	1,908	4,746	3,032
● IRS 5			4,26		
● IRS 20			4,48		

complesso allineate a quelle dei rivali diretti. Chi invece è più interessato al controllo del costo totale preferirà i Mutui Variabile e Libero, entrambi caratterizzati dal montante medio più basso, con il secondo che evidenzia la migliore efficienza. La scelta del Mutuo a Tasso Fisso, in questo scenario, dipende esclusivamente dal valore che il debitore assegna alla certezza della rata e del tasso.

Anche nello scenario di crescita elevata dei tassi, il Mutuo a Tasso e Durata Variabili ottiene la rata media più contenuta ma, a causa dell'incremento di durata, il suo lem risulta negativo. Fra gli altri tre, in queste condizioni emerge il Tasso Fisso, che non presenta rischi ed è caratterizzato da un costo allineato agli altri, che presentano, infatti, un indice d'efficienza praticamente azzerato.

Le conclusioni. Il Mutuo a Tasso Fisso, mentre nello scenario di crescita moderata dei tassi presenta un maggiore costo rispetto al Variabile Aperto (il prezzo della sicurezza offerta), nello scenario di cre-

scita elevata, grazie al costo allineato a quello dei due mutui a tasso variabile e all'assenza di rischio, vince su tutti. Libero ottiene invece la palma del mutuo più efficiente, mentre nel quadro più negativo il risparmio che offre, rispetto al Tasso Fisso, è così limitato da non giustificare la scelta.

Il Mutuo a Tasso e Durata Variabili, grazie all'opzione di cambio della durata, offre la possibilità di controllare l'importo della rata nel tempo; è perciò indicato per chi privilegia questo aspetto ed è disponibile ad accettare l'allungamento del piano di rimborso rispetto a quello inizialmente programmato (ma è anche possibile ridurre la durata); nello scenario più negativo, però, può anche presentare lem negativi.

Il Mutuo a Tasso Variabile Aperto, in questo test, non riesce a emergere: nello scenario di crescita moderata dei tassi perde il confronto con il Mutuo Libero (che, con pochi euro in più, presenta rischi minori e un'efficienza migliore), mentre nello scenario peggiore perde rispetto al Mutuo a Tasso Fisso.

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.

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 durata 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. 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

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.			
*Rispetto al Mutuo a Tasso Fisso																	
Mutuo a Tasso Fisso	744	744	0	178.655	0	240	0	=	744	0	178.655	0	240	0	=		
Mutuo Libero	708	689	78	165.286	13.916	240	0	0,96	735	148	176.296	27.223	240	0	0,09		
Mutuo a Tasso e Durata Variabili	689	635	87	172.008	24.874	271	30	0,27	683	159	189.922	41.773	278	29	neg.		
Mutuo a Tasso Variabile Aperto	689	685	94	164.434	18.155	240	0	0,78	736	163	176.636	31.355	240	0	0,06		