

# INVESTIRE OGGI NEL MATTONI

## LE PROPOSTE DI FINANZA&FUTURO BANCA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo a Tasso fisso	tasso fisso a revisione periodica	<b>IRS 5 +1,55%</b>	aggiornamento tasso ogni 5 anni
• Mutuo Switch	tasso misto	<b>Euribor 3m/365 +1,85%</b>	primi 5 anni a tasso fisso IRS 5 +1,55%
• Mutuo a Tasso variabile	tasso variabile	<b>Euribor 3m/365 +1,65%</b>	garanzia con ipoteca sulla casa
• Mutuo Graduato	tasso variabile	<b>Euribor 3m/365 +2,2%</b>	rate di soli interessi, rimborso libero capitale

in collaborazione con



PROGETICA

# Cambiare conviene

Il prestito casa con tasso fisso iniziale seguito dal variabile vince su tutti gli altri proposti da Finanza & Futuro banca. Merito della particolare formula, ma anche...

**F**inanza & Futuro banca è il tipico esempio della convergenza, in atto da qualche anno, tra i mondi della promozione finanziaria e quello bancario. Nata nel 1986 come rete di vendita destinata alla sola raccolta del risparmio, è entrata successivamente nel gruppo Deutsche bank diventando, nel 2001, banca. Oggi la gamma di prodotti e servizi offerti comprende anche i mutui casa, nella fattispecie quelli di Deutsche bank mutui (ex Milano Centrale mutui, ora passata anch'essa sotto il controllo del gruppo tedesco).

### I mutui oggetto del confronto.

La gamma offerta è coerente con le caratteristiche della struttura distributiva e dei clienti della banca: essenziale e complementare ai servizi di gestione del risparmio che resta il core business della banca. Per questa ragione probabilmente i costi sono piuttosto salati, con anche 70-80 centesimi di spread in più rispetto ai prodotti di mercato più convenienti.

Nel test della settimana sono stati presi in considerazione tutti i prestiti casa offerti: il Mutuo a Tasso Fisso, che prevede la revisione, a cadenza quinquennale, dei tassi applicati; il Mutuo Switch che, rispetto al precedente, a ogni scadenza dispone dell'opzione di scelta fra tasso fisso e variabile; il Mutuo a Tasso Variabile, una soluzione tradizionale; e, per finire, il Mutuo Graduato, un tasso variabile nel quale le rate mensili sono com-

poste da soli interessi e il capitale è restituito in tranches semestrali d'importo a discrezione del cliente (all'interno di alcuni vincoli minimi).

Il test è stato effettuato sulla durata di dieci anni. Nel Mutuo a Tasso Fisso sono state stimate anche le possibili variazioni di tasso nei quinquenni successivi; nel Mutuo

Switch, invece, dopo il periodo iniziale a tasso fisso, è stata prevista l'applicazione del tasso variabile; nel Mutuo Graduato la restituzione del capitale ipotizzata per il test è stata pari al 3% di quanto erogato per ogni semestre tra il 24° e il 60° mese, e del 7,9% per tutti i semestre successivi.

**I risultati.** Volendo valutare questi mutui solo sulla base della rata iniziale, saremmo portati a giungere a conclusioni molto fuorvianti; il Mutuo Graduato, infatti, risulterebbe ampiamente il vincitore, ma questo vantaggio (che si mantiene per tutti i primi 24 mesi) ha, come vedremo, il suo rovescio della medaglia.

Già considerando il comportamento dei mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi, la sua rata media si presenta, infatti, più alta di quasi il 10% rispetto alla migliore, quella del Mutuo Switch; in questo scenario è interessante notare come i due mutui (il tasso fisso e il variabile) hanno costi allineati, con il tasso fisso che in questo caso, diversamente dal solito, evidenzia rischi di rata e montante non nulli, in quanto recepisce le variazioni di tasso che

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 3m/365	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Deviaz. standard
• 10 anni	3,834	4,707	1,854	5,631	2,408
• IRS 5			4,260		

sarebbero applicate a partire dalla 61ª rata. In questo scenario, il mutuo caratterizzato dal costo più contenuto e dal rischio più basso è il Mutuo Switch (nella combinazione testata) che presenta il miglior indice d'efficienza (per questo test è stato utilizzato l'Item 2, che permette la valutazione all'interno di un set di mutui, tutti caratterizzati da elementi di rischio).

Situazione analoga si presenta anche nello scenario di crescita elevata dei tassi: il Mutuo Switch si conferma quello con costo e rischio più bassi, e la migliore efficienza. Dopo di lui il Mutuo a Tasso Fisso presenta prestazioni comunque interessanti.

**Le conclusioni.** A quali conclusioni portano i risultati del test? Ricordando che quanto indicato ha valore all'interno delle condizioni testate e non si può assumere come giudizio assoluto, si può dire che il Mutuo a Tasso Fisso si dimostra complessivamente competitivo, all'interno di questa gamma; il suo comportamento è mi-

gliore di quanto realizzato dal tasso variabile, ma è superato dai risultati ottenuti dal Mutuo Switch. Quest'ultimo, del resto, risulta il mutuo più economico e meno rischioso del lotto (oltre che il più efficiente) in entrambi gli scenari. Possiede le medesime caratteristiche del mutuo a tasso fisso, con il vantaggio di avere in più l'opzione di scelta del tasso ogni cinque anni (nel test, la scelta del tasso variabile si è rivelata vincente).

Il Mutuo a Tasso Variabile, invece, non riesce a emergere, in quanto risulta sempre superato dalle prestazioni mostrate dai Mutui Switch (aiutato da uno spread più conveniente) e Tasso Fisso.

Il Mutuo Graduato, a causa del particolare piano di rimborso che allontana nel tempo la restituzione del capitale, risulta il più costoso e rischioso, e dunque il meno efficiente. La sua scelta può essere, però, motivata dall'esigenza di flessibilità nella restituzione del capitale o dalla necessità di una partenza del piano di restituzione morbida.

## 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 dieci 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 tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 10 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		I.e.m. 2 (*)	Rate		Montanti		Durate		I.e.m. 2 (*)
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Mutuo a Tasso fisso	1.101	1.119	55	134.241	4.392	120	0	0,71	1.137	67	136.391	4.841	120	0	0,85
Mutuo Switch	1.101	1.111	37	133.335	2.866	120	0	1,10	1.132	57	135.788	3.738	120	0	1,11
Mutuo a Tasso variabile	1.084	1.120	76	134.433	7.724	120	0	0,40	1.150	96	138.029	9.177	120	0	0,45
Mutuo Graduato	503	1.221	2.224	146.495	9.018	120	0	0,32	1.258	2.228	150.923	10.466	120	0	0,36

(\*) rispetto ad un mutuo benchmark con Montante medio max e Ds montante min.