

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

MACQUARIE BANK: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 30 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	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.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Mutuo a TF per il primo periodo	misto	Euribor 3m / 365 + 1,20 %	682	668	40	160.383	5.731	240	0	1,16	698	94	167.603	14.060	240	0	0,99		
Mutuo a TV con opzione Cap	variabile con Cap	Euribor 3m / 365 + 1,80 %	699	679	62	162.848	12.110	240	0	0,54	704	59	169.023	11.828	240	0	1,16		
Mutuo con piano Rimborsamento person.**	variabile	Euribor 3m / 360 + 1,45 %	446	738	3.688	185.966	24.967	252	0	0,23	780	3.690	196.499	29.590	252	0	0,40		
Mutuo Onlyweb**	variabile	Euribor 3m / 365 + 1,25 %	650	657	110	165.466	23.232	252	0	0,28	691	140	174.022	28.368	252	0	0,47		

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

**durata 21 anni

Variabile col turbo

Meno rischio e meno costi con il prestito indicizzato Tf primo periodo di Macquarie. Grazie al tasso fisso iniziale

Arrivata in Italia da poco più di un anno direttamente dall'Australia, Macquarie bank ha cercato subito di distinguersi nel mondo dei mutui puntando su due concetti base: innovazione e flessibilità. Come? Abbinando ai prodotti più tradizionali una rosa di opzioni attraverso cui confezionare la soluzione più in linea con i propri desideri: opzioni che permettono di modificare la durata del mutuo, cambiare tasso, restituire parte del capitale in anticipo (con possibilità di riprenderlo all'occorrenza) e così via.

I mutui oggetto del confronto.

DUELLO TRA MUTUI

Per il test della settimana sono stati selezionati quattro tra i mutui oggi più richiesti, ma con alcune variazioni sul tema: il primo è il mutuo con Tasso fisso per il primo periodo, e cioè un prodotto a un tasso misto che, nella versione presa in esame, prevede un tasso fisso nei primi 10 anni e poi il tasso variabile; segue il mutuo a Tasso variabile con cap, cioè con tasso massimo

predeterminato (7,25%). Il terzo è il mutuo con Piano di rimborso personalizzato, un prodotto indicizzato che prevede il pagamento di rate composte solo da interessi e lascia la facoltà al sottoscrittore di restituire il capitale in funzione delle sue necessità, all'interno di specifici limiti indicati da contratto; il quarto è il Mutuo Onlyweb, un tradizionale prodotto a tasso variabile ma distribuito solo via

web e a condizioni di favore. La durata simulata dal test è di 20 anni (21 per i mutui con Piano di rimborso personalizzato e Onlyweb che non prevedono la durata minore).

I risultati. A bocce ferme, l'analisi delle rate iniziali dei vari mutui porterebbe a sopravvalutare il mutuo con Piano personalizzato che, avendo una rata di soli interessi, risulta particolarmente conveniente: -34,5% di sconto sulla rata rispetto al mutuo Onlyweb, il migliore dei concorrenti. Gli altri due mutui risultano un po' più costosi, vuoi per i tassi applicati vuoi per la minor durata.

Solo quando si passa allo scenario di crescita moderata dei tassi, è possibile avere un quadro più preciso della situazione: qui infatti i mutui con rata media più bassa sono l'Onlyweb e il TF Primo periodo (quest'ultimo caratterizzato anche da maggior stabilità della rata e costo complessivo minore). In questo scenario l'Indice d'efficienza dei mutui premia decisamente il mutuo TF Primo periodo.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, il mutuo che invece emerge è il TV con cap che, pur essendo caratterizzato da una rata media un po' più alta rispetto ai migliori, ha una limitata rischiosità sia di rata sia di montante. La combinazione di questi fattori lo fa vincere anche in termini di efficienza, seguito dal mutuo TF Primo periodo.

Le conclusioni. Anche se la durata di 21 anni utilizzata per i mutui

con Rimborsamento personalizzato e Onlyweb non li rende perfettamente confrontabili con quelli con durata a 20 anni, è possibile lo stesso trarre alcune conclusioni.

Il mutuo Tasso fisso Primo periodo risulta competitivo nello scenario di crescita moderata dei tassi grazie a competitività della rata, ridotta sensibilità alle variazioni di tasso ed efficienza. Nello scenario più negativo riesce a ottenere risultati ancora interessanti, ma è battuto dal mutuo con cap.

Quest'ultimo si è rivelato, invece, particolarmente indicato allo scenario più negativo, mentre in quello di crescita moderata dei tassi è superato dal Tasso fisso Primo periodo.

Il mutuo con Piano personalizzato, a causa del piano di restituzione del capitale (abbiamo previsto tre tranches in misura del 15, 40 e 45% alla fine del 7°, 14° e 21° anno) che lo espone molto alle oscillazioni dei tassi, non risulta particolarmente competitivo: vale la pena di sceglierlo solo in caso di reale bisogno di flessibilità nella restituzione del capitale.

Per finire, il mutuo Onlyweb presenta la rata media più bassa (grazie anche alla maggior durata del finanziamento), ma anche il livello di rischio più alto: la sua efficienza risulta per questo penalizzata. Conviene se si è convinti che l'attuale situazione dei tassi migliori col tempo oppure nel caso che si abbia bisogno di durate molto lunghe visto che può arrivare fino a 40 anni.

in collaborazione con



PROGÉTICA

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/360	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 20 anni	3,901	3,525	1,898	4,722	3,016
• 21 anni	3,901	3,790	2,133	4,530	2,635
IRS 10			4,200		