

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

ESSERE GROUP: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 25 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	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 èSicuro	fisso	IRS 25 + 1,25 %	619	619	0	185.662	0	300	0	=	619	0	185.662	0	300	0	=
Mutuo èOrizzonte**	misto	Euribor 3m / 360 + 1,00 %	564	613	1.155	184.023	20.629	300	0	0,08	657	1.161	197.242	26.664	300	0	neg.
Mutuo èLibero***	variabile	Euribor 3m / 360 + 1,00 %	404	674	3.870	202.080	39.095	300	0	neg.	744	3.873	223.322	44.094	300	0	neg.
Mutuo èAmico****	variabile	Euribor 3m / 360 + 1,00 %	555	585	147	175.471	36.798	300	0	0,28	631	170	189.450	39.302	300	0	neg.

*rispetto al mutuo èAmico **primi 120 mesi a tasso fisso IRS 10 + 1,00 %, maturata finale 20 % capitale ***rate di soli interessi, restituzione capitale flessibile ****primi 6 mesi a tasso fisso 4,49%

Tra le strutture di mediazione creditizia, Essere group, partecipata dalla Popolare di Verona e Novara, offre diverse soluzioni di mutuo per acquisto, costruzione o ristrutturazione della casa. Tutti prodotti erogati dalla banca socia e che possono raggiungere una durata massima di 30 anni e importi prossimi al 100% del valore dell'immobile. Spesso proponendo soluzioni piuttosto originali.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto. Nel test sono stati messi a confronto due prodotti tradizionali (tasso fisso e tasso variabile) con altri due più inconsueti. Si tratta di èSicuro, un mutuo a tasso fisso tradizionale, seguito da èOrizzonte, un finanziamento a tasso misto che propone i primi dieci anni a tasso fisso e, successivamente, il tasso variabile, ma con la possibilità di tornare al fisso in qualsiasi momento. In questo mutuo, inoltre, solo l'80% del capitale viene restituito attraverso le rate periodiche: il restante 20% verrà versato in un'unica soluzione assieme all'ultima rata. Del panel testato fa parte anche èLibero, un

Libero ma costoso

È un prestito che offre grande libertà nella fase di rimborso ma a fronte di interessi molto salati rispetto ai prodotti base

prodotto indicizzato che consente il pagamento di rate composte da soli interessi, mentre il capitale può essere restituito liberamente dal sottoscrittore, all'interno di soglie minime e scadenze predeterminate. Il quarto prodotto considerato è il Mutuo èAmico, un tradizionale finanziamento a tasso variabile con l'unica particolarità di avere un tasso d'ingresso fisso per i primi sei mesi. Il test ipotizza una durata di 25 anni e un importo finanziato di 100 mila euro, da restituire con rate mensili.

I risultati. A bocce ferme il Mutuo èLibero appare il più interessante: la sua rata (composta da soli interessi) è infatti molto più bassa degli altri (quella di èAmico, per esempio, è più alta del 37,4%). Lo scenario di crescita moderata dei tassi mostra però una ben diversa realtà. Qui il mutuo più con-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 3m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
● 25 anni	3,848	3,713	2,579	4,774	3,088
IRS 10			4,200		
IRS 25			4,300		

veniente diventa èAmico: rata e montante medio sono i più bassi, sia pure a prezzo di un rischio tra i più alti. In questo scenario il mutuo èLibero risulta quello con montante e rischi maggiori (la deviazione standard di rata è condizionata dai versamenti delle quote capitale, mentre quella di montante è più significativa), mentre èOrizzonte, che grazie ai primi dieci anni a tasso fisso limita la

sensibilità alle variazioni di tasso, ha un costo molto vicino a quello del mutuo èSicuro. La migliore efficienza è quella del mutuo èAmico. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, è il mutuo èSicuro a mettersi in evidenza: presenta il costo più basso e assenza di rischi.

Le conclusioni. Ricordando sempre che le conclusioni valgono solo per le durate e gli scenari con-

siderati, il Mutuo èSicuro risulta poco conveniente nello scenario di crescita moderata dei tassi; diventa il più interessante nello scenario più negativo, dove risulta caratterizzato dal costo più basso e dalla massima sicurezza. Al contrario èOrizzonte non riesce a emergere neanche nello scenario più favorevole, perché pur presentando un rischio limitato, ha un costo troppo vicino a quello del mutuo a tasso fisso.

Il mutuo èLibero presenta le caratteristiche tipiche di questo genere di mutui: costo più alto di tutti gli altri, che si giustifica solo con l'esigenza di massima flessibilità nella restituzione del capitale. Il Mutuo èAmico infine risulta interessante nello scenario di crescita moderata dei tassi per il suo costo limitato, ma sconsigliabile in quello più negativo perché più costoso del mutuo èSicuro e, naturalmente, molto più rischioso.

in collaborazione con



PROG&TICA