

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI MUTUI MINORTASSO

MUTUO DURATA 25 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA									
				Rate		Montanti		Durate		Le.m.*		Rate		Montanti		Durate		Le.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.			Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Tasso Fisso	tasso fisso	5,75%	629	629	0	188.732	0	300	0	=	629	0	188.732	0	300	0	=		
Modulare	tasso misto con opzione	Euribor 6m/360 +1,20%	541	615	179	184.605	41.384	300	0	0,10	681	191	204.431	44.732	300	0	neg.		
Rata Costante	tasso variabile rata costante	Euribor 1m/365 +0,80%	624	624	0	181.163	20.337	290	33	0,37	624	0	199.561	30.255	320	48	neg.		
Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 1m/360 +0,70%	574	585	171	175.595	40.040	300	0	0,33	647	177	194.199	42.926	300	0	neg.		

* Rispetto al mutuo Tasso Fisso

Un prestito all'asta

L'analisi dell'offerta on-line di Minortasso svela due soluzioni vincenti: il tasso fisso, ma anche l'opzione a rata costante

Dimmi chi sei e che finanziamento desideri e le banche si contenderanno il tuo mutuo offrendoti le loro migliori soluzioni. Sull'idea dell'asta al ribasso è stato costruito Minortasso, uno dei siti storici che offrono mutui on-line che, forte dell'accordo con nove istituti di credito, dispone di un ampio spettro di soluzioni, in grado di soddisfare qualsiasi esigenza di finanziamento per la casa.

Per ricevere le offerte delle banche è sufficiente compilare un questionario e poi rimanere in attesa, nell'arco di una giornata queste arriveranno. Nel nostro caso, non avendo espresso l'interesse per specifiche soluzioni di mutuo, abbiamo ricevuto quattro differenti soluzioni che sono state sottoposte ai nostri tradizionali test. In questa prima fase l'indicazione dei mutui è generica, solo dopo la scelta sarà comunicato il nome della banca emittente.

DUELLO
TRA MUTUI

Il primo prestito offerto è un Tasso Fisso, una soluzione tradizionale; il secondo è un mutuo Modulare che propone, dopo i primi due anni a tasso fisso, l'opzione di scelta tra fisso e variabile a cadenza biennale (nel nostro test abbiamo sempre optato per il tasso va-

riabile). Il terzo è un Rata Costante, un tasso variabile che fa variare la sua durata in funzione dei cambiamenti del tasso. Rispetto ai mutui a rata costante tradizionali, questo è caratterizzato da due interessanti garanzie per il risparmiatore: la banca si prende carico della eventuale maxirata finale e della parte di quota interessi che, in caso di forti aumenti di tasso, eccede l'importo mensile

delle rate. Il quarto ed ultimo mutuo offerto è un Tasso Variabile tradizionale. La durata richiesta per questi mutui è stata di 25 anni, per il mutuo Rata Costante quella massima ammessa è di 33 anni.

Risultati. La convenienza del tasso iniziale del mutuo Modulare si manifesta sulla sua rata iniziale, che risulta la più bassa del lotto; infatti quella del Tasso Variabile è più alta del 6% circa, del 15,4 e 16,3% rispettivamente quelle del Rata Costante e del Tasso Fisso.

La classifica si rivoluziona, però, se consideriamo il comportamento dei mutui all'interno del

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 25 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/360	4,115	3,981	2,886	5,444	3,326
• Euribor 1m/365	4,172	4,036	2,926	5,519	3,372
• Euribor 6m/360	4,315	4,175	3,027	5,709	3,487
• IRS 10			4,870		
• IRS 25			4,980		

lo scenario di crescita moderata dei tassi. In questo caso è il Tasso Variabile il più conveniente, seguito dal Rata Costante, dal Modulare e dal Tasso Fisso. Per il risparmiatore che privilegia la stabilità della rata sarà il Rata Costante quello da privilegiare in quanto è caratterizzato da un costo complessivo interessante, da una bassa rischiosità e dalla migliore efficienza.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi la scelta risulta particolarmente semplice, il Tasso Fisso è il mutuo caratterizzato dal montante medio migliore (e da una rata di soli 5

euro più alta di quella del Rata Costante). In questo scenario tutti i mutui a tasso variabile presentano Indici d'Efficienza negativi.

Quali conclusioni possiamo trarre dai risultati ottenuti dalle quattro diverse soluzioni proposte da Minortasso sulla durata di 25 anni? Il mutuo a Tasso Fisso risulta il più interessante (grazie al costo più basso ed all'assenza di rischio) nello scenario di crescita elevata dei tassi, mentre nello scenario meno sfavorevole compete col Rata Costante come preferito dai risparmiatori che desiderano rate di restituzione che non pre-

sentano variazioni.

Il mutuo Modulare, pur presentando la rata iniziale più bassa, non riesce poi a emergere. La sua rischiosità è simile a quella del Tasso Variabile ma da il suo costo è sempre maggiore. Il mutuo Rata Costante, grazie alle forme di protezione che lo garantiscono, rappresenta invece una sorpresa.

Pur essendo testato su una durata normalmente non idonea per questa soluzione (le versioni tradizionali producono risultati penalizzanti già con 15 anni di durata) ha mostrato interessanti prestazioni, nello scenario di crescita moderata dei tassi, il suo costo risulta competitivo, il rischio (di montante) limitato e la migliore efficienza; nello scenario più negativo cede il passo, però, al Tasso Fisso. Il mutuo Tasso Variabile, nello scenario meno negativo, risulta il più economico, naturalmente a scapito dei rischi che sono, inevitabilmente, piuttosto alti. Nello scenario di crescita elevata dei tassi anche lui, come gli altri mutui, risulta perdente rispetto al Tasso Fisso. (riproduzione riservata)

in collaborazione con



PROGÉTICA