

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI TELEMUTUO

MUTUO DURATA 15 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.			
• Telemutuo Fisso	fixo	4,90%	786	786	0	141.407	0	180	0	=	786	0	141.407	0	180	0	=		
• Telemutuo Tasso Massimo**	variabile con Cap	Euribor 3m/360 + 1,75 %	840	819	39	147.381	5.948	180	0	neg.	830	34	149.458	5.129	180	0	neg.		
• Telemutuo Rata Fissa	variabile rata costante	Euribor 1m/360 + 1,10 %	802	802	0	154.410	27.069	186	21	neg.	802	0	174.052	55.930	195	20	neg.		
• Telemutuo Variabile	variabile	Euribor 3m/360 + 0,65 %	782	803	92	144.599	14.101	180	0	neg.	846	123	152.367	18.494	180	0	neg.		

*rispetto a Telemutuo Fisso **tasso massimo 6,25 %

Fisso senza rivali

Nonostante spread accattivanti, netta sconfitta per i prestiti indicizzati, competitivi solo nell'ipotesi di discesa dei tassi

Società on-line storica, Telemutuo di fatto opera come organizzatore e gestore di un gruppo di acquisto. Da un lato, infatti, tratta con gli istituti di credito condizioni di favore per i propri clienti (che devono corrispondere a determinati criteri di affidabilità), dall'altro cura la selezione delle persone che invia direttamente alle banche convenzionate per procedere alla sottoscrizione della domanda e alla gestione della pratica.

DUELLO TRA MUTUI

A supporto del proprio cliente, Telemutuo offre informazioni e strumenti per chi desidera decidere autonomamente, o il supporto di un consulente per chi desidera essere supportato nella scelta; il costo del servizio è di 77 euro trattenuti al momento della erogazione del mutuo (l'impegno, fino al prossimo ottobre, è a carico delle banche eroganti).

I mutui oggetto del confronto. Sul sito di Telemutuo compare uno spazio dedicato ai preventivi on-line e da cui sono state estratte le informazioni sui quattro differenti tipi di mutuo oggetto del test della settimana, effettuato su una durata di 15 anni.

Il primo è Telemutuo fisso, una soluzione tradizionale a tasso fisso, seguito da Telemutuo tasso massimo, un finanziamento

a tasso variabile con cap, cioè con un tetto massimo prestabilito oltre cui il tasso non può andare indipendentemente dalle condizioni di mercato.

Il terzo è Telemutuo rata fissa, un prodotto indicizzato con rata semipre costante dove gli eventuali rialzi dei tassi vanno a incrementare la durata del piano di rimborso (che può allungarsi fino a tre anni oltre quella nominale iniziale) anziché l'ammontare della rata. Il quarto e ultimo prodotto testato è Telemutuo variabile, un tasso variabile tradizionale.

Le condizioni confrontate si riferiscono all'acquisto della prima casa, nella città di Milano (100 mila euro di mutuo su un valore dell'abitazione di 250 mila euro).

I risultati. Già dall'importo della rata iniziale, si evidenzia l'elemento che caratterizzerà il test: Telemutuo fisso è offerto a condizioni di favore al punto da risultare subito molto conveniente. La sua rata, infatti, risulta più alta di quella del va-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Durata 15 anni		CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	
• Euribor 1m/360	4,115	4,465	1,984	5,540	2,637	
• Euribor 1m/365	4,175	4,530	2,013	5,620	2,675	

riabile di soli 4 euro, ma più bassa (di ben 16 e 44 euro) rispetto agli altri due mutui.

Partendo da questa situazione, anche nei due scenari di mercato tradizionalmente utilizzati per i test emergono le positive prestazioni di questo mutuo: in caso di crescita dei tassi sia moderata sia elevata il Fisso è il più conveniente, con l'indubbio vantaggio di non presentare rischi.

Un confronto senza alternative, dunque? Sì, se si teme che nell'arco dell'intera vita del mutuo ci siano tassi tendenzialmente più alti di quelli iniziali. Ma qualora i tassi diminuissero, i giochi potrebbero riaprirsi.

Per questa ragione i quattro mutui sono stati testati anche in caso di calo dei tassi (in uno sce-

nario con tasso medio indicativamente più basso dell'iniziale di circa il 30%). Ovviamente in questa ipotesi il mutuo più economico risulta il variabile, con rata media pari a 732 euro e rischi piuttosto contenuti (Ds di rata pari a 57). Seguono il Rata fissa (che, con una durata media di 168 mesi, presenta un montante un poco più alto del variabile, 3 mila euro circa) e dal Tasso massimo (che presenta una riduzione dei rischi di circa il 20% rispetto a quelli del variabile).

I risultati di quest'ultimo scenario fanno comprendere quanto sia importante valutare il proprio profilo e scegliere lo scenario di mercato più coerente, al fine di trovare la soluzione più soddisfacente.

Le conclusioni. Le considerazioni finali non possono perciò prescindere da questo aspetto. In questo quadro ecco allora che Telemutuo Fisso, grazie alle condizioni particolarmente interessanti cui è offerto, nei due scenari considerati presenta le migliori prestazioni in termini sia di costi sia di sicurezza.

Telemutuo tasso massimo invece, pur se caratterizzato da un tasso Cap interessante, non riesce mai a essere competitivo, anche in caso di tassi in discesa nel corso della vita del mutuo. Telemutuo rata fissa non regge il confronto con il mutuo fisso: anche ipotizzando tassi calanti risulterebbe da valutare con attenzione (il suo Iem risulta comunque quasi la metà di quello del variabile). Infine Telemutuo variabile perde il confronto con il fisso nell'ipotesi di crescita dei tassi sia moderata sia elevata, ma risulta interessante (rata e montanti bassi e rischiosità complessivamente limitate) nello scenario di discesa dei tassi. In questa situazione, naturalmente presenterebbe anche la migliore efficienza.

in collaborazione con

