

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI PROPOSTI DA MUTUIONLINE

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.	
B. CR Firenze - Family Fisso	fisso	5,30%	555	555	0	199.910	0	360	0	=	555	0	199.910	0	360	0	
B. Woolwich - Mutuo Variabile a Tasso Protetto**	variabile con Cap	Euribor 1m/365 + 1,50 %	557	560	123	201.744	33.021	360	0	neg	596	155	214.617	42.282	360	0	neg
B. per la Casa - Basicweb Mutuosialom***	misto con opzione	Euribor 3m/365 + 0,80 %	564	543	145	195.309	39.798	360	0	0,16	587	189	211.190	54.446	360	0	neg
ING Direct Mutuo - Arancio Rata Costante****	variabile rata costante	Euribor 1m/365 + 1,00 %	580	580	0	200.153	35.745	345	62	neg	580	0	214.908	40.678	371	70	neg

*rispetto al mutuo Family Fisso **primi 2 mesi a tasso fisso 5,33 % - tasso massimo 6,50 % per i primi 10 anni ***primi 2 anni tasso fisso IRS 2 + 0,80 % ****primi 10 anni a tasso fisso IRS 10 + 1,00 %

Primo broker on-line di mutui comparso in Italia e ancora oggi leader indiscusso e punto di riferimento nel settore (è stata da poco quotata alla borsa valori di Milano), Mutuonline offre agli utenti web una vasta scelta di mutui a condizioni di favore. Sulla base delle indicazioni fornite inizialmente dal sottoscrittore i mutui sono suddivisi per tipologia e presentati ordinati sulla base del Taeg, del tasso o della rata a regime.

I mutui oggetto del confronto. Per selezionare i quattro prodotti da testare sono state utilizzate le migliori offerte, sulla base del Taeg, di quattro diverse categorie di mutui (scelte tra quelle in grado di fornire una forma di protezione sul piano di rimborso), simulando l'acquisto con mutuo trentennale di una prima casa situata nella città di Roma. Tra i prodotti a tasso fisso è stato scelto il mutuo Family Fisso di Banca CR Firenze, mentre tra gli indicizzati con cap è stato selezionato il Mutuo variabile a Tasso protetto di Banca Woolwich, che protegge con un tasso massimo i primi dieci anni di restituzione. In rappresentanza dei mutui a tasso misto è stato utilizzato il Basicweb Mutuosialom di Banca della Casa, che prevede la facoltà di esercitare la scelta tra tasso fisso e variabile ogni due anni (nel test sono stati

Scontro fra titani

A confronto i migliori prodotti per ciascuna tipologia di prestiti. Vince il tasso fisso, ma con scarto sempre minimo

ipotizzati i primi due anni a tasso fisso e tutti i successivi a tasso variabile). Infine, tra i prodotti a rata costante è stato selezionato il Mutuo Arancio Rata Costante di Ing Direct, che prevede un allungamento massimo, a causa dell'incremento dei tassi, di dieci anni e due interessanti (e poco diffuse) forme di garanzia in caso di forti aumenti dei saggi: Ing, infatti, si farà carico della parte di quota interessi che supera l'importo della rata così come dell'eventuale maxicanone che potrebbe risultare allo scadere della durata massima ammessa.

I risultati. Quali esiti darà questo particolare confronto tra primi della classe? Per prima cosa si può notare come le rate iniziali siano contenute in un campo abbastanza ristretto (25 euro, meno del 5% del valore della rata) e, cosa non usuale, è il mutuo Family Fisso (con il suo tasso campagna promozionale limitato nel tempo, ma particolarmente favorevole) a essere il più conveniente. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, il vantaggio economico, comunque contenuto, si sposta

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/365	4,086	3,817	2,551	4,708	3,117
• Euribor 3m/365	4,175	3,900	2,607	4,811	3,184
• IRS 2			4,64		
• IRS 10			4,69		
• IRS 30			4,77		

verso il Basicweb Mutuosialom (-12 euro rispetto al Family Fisso, ma con rischi evidenti). In questa situazione, comunque, tutti i mutui testati offrono costi (rappresentati dai montanti medi) piuttosto vicini tra loro. Da rilevare che il Variabile tasso protetto non riesce a proteggere sufficientemente (sia rischio che costo sono piuttosto alti), mentre l'Arancio Rata Costante, pur rimanendo competitivo, è superato comunque dal Family Fisso.

Come sempre in questi ultimi tempi, nello scenario di crescita elevata dei tassi sono i mutui a tasso fisso che si trovano in posizione privilegiata, e anche Family

Fisso non fa eccezione: il suo costo è il più basso e non c'è rischio.

Le conclusioni. Tutti i mutui testati sono offerti a condizioni interessanti, ed è per questo che, complessivamente, le differenze di costo (per una durata così lunga) sono piuttosto contenute. Alcuni elementi meritano comunque degli di essere evidenziati. Il mutuo Family Fisso risulta sempre competitivo in entrambi gli scenari: solo in quello più favorevole è superato, ma di poco, sul piano dei costi dal Basicweb Mutuosialom, ma a suo vantaggio può giocare la totale sicurezza offerta. Nel mutuo Variabile a Tasso pro-

retto, il tasso cap riesce a contenere un poco i rischi (lo si può notare confrontandolo col Basicweb Mutuosialom), ma il suo costo è sempre posizionato nelle fascia alta, all'interno del set analizzato. Il Basicweb Mutuosialom compete sul piano dei costi nello scenario di crescita moderata dei tassi, presenta rischi sia di rata che montante (il suo lem, infatti, è molto limitato), ma nulla può fare nello scenario più negativo. Infine, il Mutuo Arancio Rata Costante. Le protezioni di cui è dotato gli permettono di essere competitivo anche su questa durata (normalmente proibitiva per i mutui con rata costante che ne sono privi): i suoi montanti medi sono vicini a quelli dei competitor, la sua rata è priva di oscillazioni, ma un po' più alta di quella del Family Fisso. Considerati i risultati, va ricordato che le valutazioni fatte non sono assolute, ma limitate al caso specifico, tanto più se si immagina che, nell'arco di un periodo così lungo i tassi possano anche, tendenzialmente, decrescere. In una situazione simile tutto il quadro verrebbe profondamente messo in discussione.

in collaborazione con



PROG&TICA