

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI MUTUONET

MUTUO DURATA 20 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Compro e Sistema	tasso fisso	IRS 20 + 0,69 %	687	687	0	164.822	0	240	0	=	
Fisso 5 Decrescente**	tasso misto	Euribor 1m/365 + 0,75/0,35 %	687	606	81	145.486	11.143	240	0	1,74	
Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 0,70 %	677	609	102	146.273	18.163	240	0	1,02	
Libero***	tasso variabile	Euribor 1m/365 + 1,30 %	459	660	3.356	156.438	17.294	240	0	0,37	

MUTUO DURATA 20 ANNI	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.	
Compro e Sistema	687	0	164.822	0	240	0	=	687	0	164.822	0	240	0	=
Fisso 5 Decrescente**	694	132	166.581	24.363	240	0	neg	730	147	175.317	26.515	240	0	neg
Tasso Variabile	725	177	173.919	35.172	240	0	neg	764	186	183.282	35.365	240	0	neg
Libero***	784	3.362	188.207	30.140	240	0	neg	828	3.365	198.735	31.449	240	0	neg

*rispetto Mutuo Compro e Sistema **primi 5 anni tasso fisso 5,49 % ***rate mensili solo interessi

Pioniere dell'offerta on-line di mutui, Mutuonet in realtà privilegia il rapporto diretto con i clienti rispetto all'efficienza un po' impersonale del web. Ecco allora che, dopo aver compilato un questionario detto «15 minuti», il potenziale cliente viene contattato in breve tempo da un operatore specializzato (l'analista), incaricato di assisterlo per trovare con lui le forme e le modalità di finanziamento più idonee e, successivamente, per gestire al meglio la pratica. Inoltre, chi lo desidera, può anche chiamare direttamente il call center o chiedere di essere contattato telefonicamente.

I mutui oggetto del confronto.

Per il test sono state analizzate le proposte fatte da Mutuonet a fronte della richiesta di un finanziamento da 100 mila euro con scadenza di 20 anni, proposte molto diversificate così da consentire un ampio ventaglio di soluzioni.

Si parte con Compro e Sistema, un tasso fisso tradizionale, seguito da Fisso 5 Decrescente, un originale mutuo a tasso misto che prevede i

Web porta a porta

Vince il tasso fisso tra le proposte di Mutuonet, broker on-line che però punta molto anche sul rapporto diretto con i clienti

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/365	4,213	2,418	1,996	4,875	2,953	5,908	3,496
• Euribor 3m/360	4,603	2,542	2,181	5,326	3,226	6,455	3,820
• IRS 20				4,790			

primi cinque anni a tasso fisso e poi il passaggio al variabile con spread decrescente (0,7 % per i primi cinque anni, 0,35 % per i successivi). Il terzo è Tasso Variabile, un prodotto indicizzato tradizionale e senza particolari opzioni, per finire con Libero, un finanziamento a tasso variabile con rate composte di soli interessi e quote capitale da restituire liberamente all'interno di una griglia che obbliga al rimborso di importi minimi prestabiliti allo scadere di 5, 10 e 15 anni (importi e scadenze usati nel test).

I risultati. A bocce ferme, l'importo della rata iniziale del mutuo Libero risulta imbattibile: gli altri tre mutui infatti hanno rate, molto vicini tra loro, più alte quasi del 50% circa. Ma al variare dei tassi, per esempio in discesa, sono invece i mutui Fisso 5 Decrescente e Tasso Variabile a far risparmiare, con il primo caratterizzato anche da un rischio ridotto e un alto valore di efficienza. Più caro invece il mutuo Libero (facendo slittare nel tempo la restituzione del capitale si pagano più interessi) e il suo rischio è al

livello del Tasso Variabile (la Da di rata, escludendo le restituzioni del capitale, arriva a 182). Naturalmente il Compro e Sistema a tasso fisso risulta penalizzato in questo scenario, ma si riscatta già nello scenario di crescita moderata dei tassi; in questa condizione evidenzia infatti rata e montanti più bassi e assenza di rischio. L'unico mutuo che gli si avvicina (sul piano dei costi), in questa condizione di mercato, è il Fisso 5 Decrescente, che però non può competere sul piano della rischiosità.

in collaborazione con



In caso di crescita dei tassi, invece, non c'è discussione: il Compro e Sistema non ha competitor grazie a un tasso fisso molto competitivo.

Il mutuo Fisso 5 Decrescente vince invece nell'ipotesi di discesa dei tassi, riesce a contenere lo svantaggio rispetto al Compro e Sistema a fronte di una crescita moderata dei tassi, ma nulla può nella situazione più negativa.

Il Tasso Variabile risulta penalizzato dalla presenza del Fisso 5 Decrescente che, in ogni situazione di mercato, riesce sempre a batterlo. Il mutuo Libero (con il piano di restituzione del capitale ipotizzato) è ovviamente sempre penalizzato dallo spostamento nel tempo della restituzione del capitale ma, al contrario, potrebbe essere avvantaggiato se il piano di restituzione fosse anticipato. Conviene dunque solo quando davvero serve una grande flessibilità nella modalità di rimborso delle rate.