

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI BARCLEYS BANK

MUTUO DURATA ANNI 30	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Fisso Web	tasso fisso	IRS 30 + 1,30 %	612	612	0	220.489	0	360	0	=	
Fisso 5 - Spread decrescente**	tasso misto	Euribor 1m/365 + 0,75 %	567	463	72	166.852	12.975	360	0	4,13	
Misto web***	tasso misto	Euribor 1m/365 + 1,40 %	575	500	69	179.906	16.553	360	0	2,45	
Variable web promotion	tasso variabile	Euribor 1m/365 + 0,64 %	527	457	66	164.559	16.094	360	0	3,48	

MUTUO DURATA ANNI 30	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.	
Fisso Web	612	0	220.489	0	360	0	=	612	0	220.489	0	360	0	=
Fisso 5 - Spread decrescente**	513	76	184.515	20.019	360	0	1,80	582	98	209.568	28.813	360	0	0,38
Misto web***	555	81	199.733	23.612	360	0	0,88	633	110	227.984	33.081	360	0	neg.
Variable web promotion	510	78	183.448	22.867	360	0	1,62	584	106	210.393	32.000	360	0	0,32

* Rapporto al Mutuo Fisso Web ** Primi 5 anni tasso 5,49 % - dalla 121ª rata spread 0,35 % *** Primo anno tasso fisso 5,61 %

Qui la rata perde peso

Tasso misto ma decrescente dopo 10 anni. Con questa formula il prestito Fisso 5 sbaraglia gli altri prodotti testati, anche nell'ipotesi di saggi in mercato aumento

Presenza storica nel mercato dei mutui (ha iniziato l'attività in Italia nel 1990), a seguito di alcuni passaggi societari oggi **Banca Woolwich** è divenuto un semplice marchio del credito immobiliare di **Barclays Bank**. Ma gamma dei prodotti e attenzione al mercato rimangono quelle di una banca specializzata. L'istituto è anche molto attivo nello sfruttare il canale web, e proprio per questo il test della settimana analizza quattro diverse soluzioni riservate ai clienti on-line.

I mutui oggetto del confronto. Il primo è Fisso Web, un tradizionale mutuo a tasso fisso per l'intera durata. Segue Fisso 5 con spread decrescente, un prodotto misto che dopo le prime 60 rate a tasso fisso passa al variabile, e in più, a partire dalla 121ª rata dimezza il valore dello spread

Durata 30 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA							
	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	
* Euribor 1m/365	4,348	2,472	1,426	3,631	1,470	5,212	1,885	
* IRS 30	4,900							

applicato. Il terzo, Misto Web, è un mutuo che offre il primo anno a tasso fisso e in seguito la possibilità di scegliere periodicamente tra fisso e variabile. Ultimo della lista è il Variabile Web promotion, un mutuo indicizzato ora in promozione.

I mutui sono stati analizzati ipotizzando una durata di 30 anni.

I risultati. La rata iniziale più allettante risulta quella del mutuo Variabile Web, seguita a distanza (+7,60%) da quella del Fisso 5, dal Misto Web (+9%) e, per finire, dal mutuo Fisso Web (+16,2%). Que-

sta prima informazione è sicuramente utile, ma non permette di conoscere il comportamento dei quattro mutui nel tempo. Ecco che cosa può succedere in caso di discesa dei tassi: rate medie e montanti medi dei mutui Variabile Web e Fisso 5 sono molto vicini tra loro, ma quest'ultimo è caratterizzato dal miglior indice d'efficienza. In questo scenario il mutuo Fisso risulta molto più costoso rispetto agli altri, un aggravio che non sembra giustificato dalla sicurezza offerta. Anche nello scenario di crescita

moderata dei tassi sono i mutui Variabile Web e Fisso 5 a presentare i risultati migliori: costo contenuto, alta competitività rispetto al Fisso Web e un buon livello d'efficienza (sempre con leggero vantaggio del Fisso 5).

Nell'ipotesi di crescita elevata dei tassi è il mutuo Fisso 5 a superare, seppur di poco, il Variabile Web, sia sul piano dei costi sia su quello della rischiosità e dell'efficienza. Le prestazioni del mutuo Fisso Web in questo caso si avvicinano a quelle dei due mutui migliori.

in collaborazione con



Le conclusioni. Alla luce del comportamento dei quattro mutui nei vari casi si può concludere che il mutuo Fisso Web non riesce, neanche nello scenario più negativo, a superare i due più efficienti sul piano dei costi: risulta idoneo quindi per chi teme possano verificarsi situazioni molto negative e preferisce quindi pagare un premio per la sicurezza. Fisso 5, invece, in tutti gli scenari presenta costi molto vicini a quelli del tasso variabile e, grazie alla minore rischiosità, risulta sempre il mutuo più efficiente. Il mutuo Misto Web è caratterizzato sempre da costi e rischi un po' più alti rispetto a quelli dei due mutui più convenienti; offre però il vantaggio di poter variare il tipo di tasso durante la vita.

Il mutuo Variabile Web promotion è offerto a condizioni che lo rendono sempre molto competitivo: appena meno efficiente del Fisso 5, risulta un po' più oneroso solo nello scenario di crescita elevata dei tassi.

**DUELLO
TRA MUTUI**