I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI UNICREDIT BANCA

		Tipologia tasso	Parametro	Rata	DISCESA						
		Thomas in 1990	indicizzazione	iniziale	Rate		Montanti		Durate		Le.m.*
THIS SHAPE					Modin	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
DURATA ANNI 10	Mutuo One Tasso Fisso	fasso fisso	IRS di durata + 0,90 %	1077	1.077	0	129.223	0	120	0	-
	Mutuo One Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/365 + 0,90 %	1095	1.058	38	126.954	3.450	120	0	0.66
DURATA ANNI 20	Mutuo One Tasso Fisso	tasso tisso	IRS dl durata + 0,90 %	695	695	0	165.724	0	240	0	
	Mutuo One Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/365 + 0,90 %	699	639	60	153.319	11.286	240	0	1,19
DURATA ANNI 30	Mutuo One Tasso Flaso	tasso fisso	IRS di durata + 0,90 %	574	574	0	206.668	0	360	0	-
	Mutuo One Tasso Variabile	tanso variable	Euribor 3m/365 + 0,90 %	580	490	76	176.247	18.250	360	0	1.07

			CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA						
	Rate		Montanti		Durate		l.e.m.*	Rate		Montanti		Durate		Le.m.*	
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand		
ituo One Tasso Fiaso	1.077	0	129,223	0	120	0	-	1.077	0	129.223	0	120	0	-	
stuo One Tasso Variabile	1.088	36	130.583	3.683	120	0	neg	1.137	47	136.503	4.334	120	0	neg	
rhuo One Tasso Fisso	695	0	166,724	0	240	0	-	695	0.	166.724	0	240	0	2	
stuo One Tasso Variabile	677	63	162,514	12.703	240	0	0,33	763	92	163,146	17.742	240	0	neg	
duo One Tasso Fisso	574	0	206,668	0	360	0	-	574	0	206.668	0	360	0		
ituo One Tisso Variabile	549	90	197.813	25.991	360	0	0,34	635	122	228.750	36.579	360	0	neg	
	tuo One Tasso Variabile tuo One Tasso Fiseo tuo One Tasso Variabile tuo One Tasso Fiseo	tuo One Tasso Fisso 1.077 tuo One Tasso Variabile 1.068 tuo One Tasso Fisso 695 tuo One Tasso Variabile 677 tuo One Tasso Fisso 574 tuo One Tasso Variabile 549	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 tuo One Tasso Variabile 1.088 36 tuo One Tasso Fisso 605 0 tuo One Tasso Fisso 677 03 tuo One Tasso Fisso 574 0 tuo One Tasso Variabile 549 90	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129.223 tuo One Tasso Variabile 1.088 36 130.583 tuo One Tasso Fisso 605 0 166.724 tuo One Tasso Variabile 677 63 162.514 tuo One Tasso Fisso 574 0 206.568 tuo One Tasso Variabile 549 90 197.813	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129.223 0 tuo One Tasso Variabile 1.085 36 130.583 3.683 tuo One Tasso Fisso 695 0 186.724 0 tuo One Tasso Fisso 677 63 162.514 12.703 tuo One Tasso Fisso 574 0 206.668 0 tuo One Tasso Variabile 549 90 197.813 26.991	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129,223 0 120 tuo One Tasso Variabile 1.088 36 130,583 3.683 120 tuo One Tasso Fisso 695 0 186,724 0 240 tuo One Tasso Fisso 677 63 162,514 12,703 240 tuo One Tasso Fisso 574 0 206,668 0 360 tuo One Tasso Variabile 549 90 197,813 25,991 360	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129,223 0 120 0 tuo One Tasso Variabile 1.088 36 130,583 3.683 120 0 tuo One Tasso Variabile 6.085 0 166,724 0 340 0 tuo One Tasso Fisso 677 63 162,514 12,703 240 0 tuo One Tasso Fisso 574 0 206,568 0 360 0 tuo One Tasso Variabile 549 90 197,813 25,991 360 0	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129.223 0 120 0 suo One Tasso Variabile 1.085 36 130.583 3.683 120 0 neg suo One Tasso Fisso 695 0 166.724 0 340 0 suo One Tasso Variabile 677 63 162.514 12.703 240 0 0.33 suo One Tasso Fisso 574 0 206.568 0 360 0 suo One Tasso Fisso 574 0 206.568 0 360 0 suo One Tasso Variabile 549 90 197.813 25.991 360 0 0.34	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129.223 0 120 0 = 1.077 tuo One Tasso Variabile 1.088 36 130.583 3.683 120 0 neg 1.137 tuo One Tasso Fisso 685 0 186.724 0 340 0 = 685 tuo One Tasso Fisso 677 63 162.514 12.703 240 0 0.33 763 tuo One Tasso Fisso 574 0 206.668 0 360 0 = 574 tuo One Tasso Fisso 549 90 197.813 26.991 360 0 0.34 635	tuo One Tasso Fisso	tuo One Tasso Fisso 1,077 0 129,223 0 120 0 = 1,077 0 129,223 too One Tasso Variabile 1,088 36 130,583 3,683 120 0 neg 1,137 47 136,503 too One Tasso Variabile 6,685 0 166,724 0 340 0 = 695 0 166,724 too One Tasso Variabile 677 63 162,514 12,703 240 0 0,39 763 92 163,146 too One Tasso Fisso 5,74 0 206,668 0 0 = 574 0 206,668 too One Tasso Variabile 549 90 197,813 26,991 360 0 0,34 635 122 228,750	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129.223 0 1.20 0 = 1.077 0 129.223 0 two One Tasso Variabile 1.088 36 130.583 3.683 120 0 neg 1.137 47 136.503 4.334 uso One Tasso Fisso 695 0 166.724 0 340 0 = 695 0 168.724 0 uso One Tasso Variabile 677 63 162.514 12.703 240 0 0,39 763 92 183.145 17.742 uso One Tasso Fisso 574 0 206.668 0 360 0 574 0 206.668 0 uso One Tasso Variabile 549 90 197.813 26.991 360 0 2,34 635 122 228.750 36.579	tuo One Tasso Fisso 1.077 0 129.223 0 120 0 = 1.077 0 129.223 0 120 tuo One Tasso Variabile 1.088 36 130.583 3.683 120 0 neg 1.137 47 136.503 4.334 120 tuo One Tasso Fisso 685 0 166.724 0 240 0 = 685 0 166.724 0 240 tuo One Tasso Fisso 677 63 162.514 12.703 240 0 0.33 763 92 163.146 17.742 240 tuo One Tasso Fisso 574 0 206.668 0 360 0 = 574 0 206.668 0 360 tuo One Tasso Fisso 554 0 206.668 0 360 tuo One Tasso Fisso 554 90 197.813 26.991 360 0 0.34 635 122 226.750 36.579 360	tuo One Tasso Fisso 1,077 0 129,223 0 120 0 = 1,077 0 129,223 0 120 0 tuo One Tasso Variabile 1,088 36 130,583 3,683 120 0 neg 1,137 47 136,503 4,334 120 0 tuo One Tasso Fisso 695 0 166,724 0 340 0 = 695 0 166,724 0 240 0 tuo One Tasso Variabile 677 63 162,514 12,703 240 0 0,39 763 92 163,146 17,742 240 0 tuo One Tasso Fisso 514 0 206,668 0 360 0 tuo One Tasso Fisso 554 0 206,668 0 360 0 tuo One Tasso Variabile 549 90 197,813 26,991 360 0 0,34 635 122 228,750 36,579 360 0	

Il variabile perde sul web

Gli spread più favorevoli dei prodotti venduti online e i capricci del tasso Euribor azzerano i vantaggi che possono offrire i finanziamenti indicizzati

elocità, comodità, risparmio. È quanto offre il canale internet a chi acquista un mutuo online. Un canale di distribuzione ancora poco diffuso in Italia visto che sportelli e mediatori creditizi restano quello principale, ma ugualmente molto appetibile anche per le banche perché in progressiva affermazione e soprattutto perché utilizzato da una fascia di clientela interessante: giovane, e in genere di cultura e con reddito superiori alla media.

I mutui oggetto del confronto. Proprio per queste ragioni anche Unicredit Banca, istituto di cre-

DUELLO

TRA MUTUI

dito tradizionale leader nei mutui, ha cominciato a utilizzare anche a questo canale, in particolare con Mutuo One. In real-

tà in questo caso non si tratta di una totale gestione del mutuo via web, ma solo dell'avvio della pratica: il sottoscrittore compila un modulo on-line, dopodiché sarà contattato da un consulente che gli fornirà le prime informazioni in merito alla fattibilità dell'operazione e col quale stabilirà un

Euribor 3m/365	LE		ONI DELLA CESA		MODERATA	CRESCITA ELEVATA		
SCHOOL STREET	Tasso intriale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	
durata 10 anni	4,793	3,653	1,024	4,578	0,870	6,115	1,324	
durata 20 anni	4,793	3,239	1,350	4,155	1,263	6,307	1,942	
durata 30 anni	4,793	2,725	1,572	4,003	1,621	5,746	2,078	
● IRS 10	- t			4,430		- Committee of the Comm	-	
● IRS 20				4,720				
• IRS 30 .				4.700				

incontro per procedere operativamente.

Mutuo One è proposto nelle versioni tasso fisso e tasso variabile, a condizioni favorevoli (come tipicamente avviene per i prodotti offerti sul web) e con durate variabili tra 5 e 30 anni.

Il test della settimana esamina il comportamento di entrambi in tre differenti durate (10, 20 e 30 anni) e i tre scenari di mercato simulati statisticamente.

I risultati. Il primo evidente (e anomalo) fenomeno che si rileva osservando i valori delle rate iniziali è che, per tutte le durate, la soluzione a tasso fisso risulta più economica di quella a tasso variabile. Colpa dell'attuale situazione di mercato che vede un Euribor molto volatile (il parametro di riferimento dei mutui indicizzati), una condizione inconsueta che un provoca forte incremento della sottoscrizione dei mutui a tasso fisso.

Per verificare la reale convenienza di questa scelta, però, è opportune non concentrarsi sul solo momento iniziale, ma verificare il comportamento del mutuo nel corso della sua intera vita. Possiamo così rilevare come, con durata 10 anni, il mutuo tasso variabile può risultare conveniente (con un rischio complessivamente limitato) solo nello scenario di discesa dei tassi; in condizioni di sostanziale stabilità o crescita dei tassi, invece, la soluzione a tasso fisso ottiene mi-

gliori risultati, sia sul piano dei costi sia, naturalmente su quel-

lo dei rischi.
Con durata 20 anni i risultati si
modificano un po' a favore della soluzione a tasso variabile che
aumenta le sue potenzialità di risparmio nello scenario di discesa
dei tassi così come l'efficienza.
Migliorane anche i risultati nello scenario di stabilità dei tassi,
ma la rischiosità del mutuo va
a scapito dell'efficienza, mentre
nella condizione più negativa è
ancora la soluzione a tasso fisso
a prevalere.

Infine con durata 30 anni, le prestazioni dei due mutui si radicalizzano: il tasso variabile aumenta il vantaggio sul fisso nell'ipotesi di discesa dei tassi (e l'efficienza ne beneficia), il tasso



fisso emerge più prepotentemente sul variabile nello scenario di crescita dei tassi (qui il risparmio diventa importante), mentre, nelle condizioni di stabilità, il tasso variabile genera dei risparmi ma a costo di una marcata sensibilità alle variazioni dei tassi di mercato.

Le conclusioni. Le prestazioni dei due mutui nei diversi casi permettono di concludere che la scelta del mutuo a tasso variabile si rivela vantaggiosa per chi crede che la situazione del mercato, nel futuro, andrà verso un miglioramento (tassi in calo); i vantaggi che questo mutuo può offrire migliorano all'allungarsi della durata. La soluzione a tasso fisso si rivela vantaggiosa per chi crede, o teme, tassi in aumento e caratterizzati da ampie variazioni. In caso di sostanziale stabilità del mercato, invece, la scelta del tasso fisso si rivela opportuna per mutui di breve durata; per le durate più lunghe la soluzione indicizzata risulta più conveniente (rata e montante medi sono più bassi di quelli del tasso fisso), ma la rischiosità è piuttosto alta, e ciò comporta una bassa efficienza complessiva.