IL TEST SUI PRODOTTI DI UNICREDIT BANCA

		Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA						
					Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*
					Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
DURATA ANNI 10	Mutuo One Tasso Fisso	tasso 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	39	126.954	3.450	120	0	0,66
DURATA ANNI 20	Mutuo One Tasso Fisso	tasso fisso	IRS di durata + 0,90 %	695	695	0	166.724	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 Fisso	tasso fisso	IRS di durata + 0,90 %	574	574	0	206.668	0	360	0	=
	Mutuo One Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/365 + 0,90 %	580	490	76	176.247	18.250	360	0	1,67

		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.	
ANNI 10	Mutuo One Tasso Fisso	1.077	0	129.223	0	120	0	=	1.077	0	129.223	0	120	0	=
	Mutuo One Tasso Variabile	1.088	36	130.583	3.683	120	0	neg	1.137	47	136.503	4.334	120	0	neg
ANNI 20	Mutuo One Tasso Fisso	695	0	166.724	0	240	0	=	695	0	166.724	0	240	0	=
	Mutuo One Tasso Variabile	677	63	162.514	12.703	240	0	0,33	763	92	183.146	17.742	240	0	neg
ANNI 30	Mutuo One Tasso Fisso	574	0	206.668	0	360	0	=	574	0	206.668	0	360	0	=
	Mutuo One Tasso Variabile	549	90	197.813	25.991	360	0	0,34	635	122	228.750	36.579	360	0	neg

* Rispetto al Mutuo a Tasso Fisso

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

PROGETICA

Velocità, 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 credito tradizionale leader nei mutui, ha cominciato a utilizzare anche a questo canale, in particolare con Mutuo One. In realtà 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 incontro per procedere operativamente.

DUELLO TRA MUTUI

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 opportuno 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 migliori risultati, sia sul piano dei costi sia, naturalmente su quello 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. Migliorano 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.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/365		DISCESA		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	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				4,430			
IRS 20				4,720			
IRS 30				4,700			