

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI ING DIRECT

	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Arancio Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 30 + 0,80 %	585	585	0	210.544	0	360	0	=	
Arancio Rata Costante**	tasso variabile rata costante	Euribor 1m/365 + 0,60 %	562	562	0	174.605	11.047	311	20	3,25	
Arancio Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 1m/365 + 0,70 %	551	476	04	171.477	16.339	360	0	2,39	

	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.	
Arancio Tasso Fisso	585	0	210.544	0	360	0	=	585	0	210.544	0	360	0	=
Arancio Rata Costante**	562	0	188.701	22.495	336	40	0,97	562	0	219.985	30.010	391	53	neg.
Arancio Tasso Variabile	519	77	186.700	22.655	360	0	1,05	609	115	219.228	34.372	360	0	neg.

* Rispetto al Mutuo Arancio Tasso Fisso ** Primi 10 anni a tasso fisso IRS 10 + 0,80 %

Rata costante alla riscossa

Molto criticato per l'aggravio di costi che provoca, questo tipo di mutuo si prende la rivincita. Grazie ai primi 10 anni a tasso fisso e alla maxi-rata a carico della banca

Una linea di prodotti e servizi che in Italia ha fatto sicuramente tendenza. Formai nota Arancio di Ing Direct. Grazie a condizioni economiche di sicuro interesse e alla distribuzione esclusivamente attraverso il canale web, più snello e veloce. Così in pochi anni all'iniziale Conto Arancio si sono aggiunti via via il Mutuo Arancio e Investimenti Arancio. Il mutuo casa, inizialmente offerto solo con tasso variabile e solo in un secondo momento anche a tasso fisso, ora è proposto con ulteriori nuove soluzioni, sempre competitive dal punto di vista dei costi, ma anche in grado di incontrare le esigenze di una platea sempre più ampia di clienti.

I mutui oggetto del confronto. La gamma dei Mutui Arancio risulta così composta da tre differenti versioni. La prima è il Mutuo Arancio Tasso Variabile, un prodotto tradizionale, vero precursore dei mutui low cost offerti esclusivamente sul web. La seconda è il

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	4,526	2,815	1,347	3,726	1,470	5,572	2,049	
● IRS 10				4,810				
● IRS 30				4,970				

Mutuo Arancio Rata Costante, un mutuo a tasso variabile e rata costante caratterizzato da interessanti particolarità: per i primi 10 anni, infatti, questo mutuo è a tasso fisso e passa a tasso variabile solo a partire dalla 121ª rata. Inoltre, qualora allo scadere del periodo massimo di allungamento del piano (10 anni nel caso considerato) il capitale residuo non risultasse totalmente estinto, la banca si farà carico della rimanenza e dunque non sarà richiesta al sottoscrittore la fiammerata maxi-rata finale. La terza soluzione offerta è il Mutuo Arancio Tasso Fisso, un altro prodotto tradizionale.

I tre mutui sono stati testati su una durata di 30 anni, scadenza particolarmente difficile per il prestito

a Rata Costante, ma scelta proprio per verificare la validità delle soluzioni tecniche adottate dalla banca per ovviare agli inconvenienti imputati proprio a questo mutuo.

I risultati. A presentare la rata iniziale più contenuta è il mutuo Arancio Tasso Variabile, seguito dal Rata Costante (+2,1%) e dal Tasso Fisso (+6,2%).

Il mutuo Tasso Variabile risulta anche quello con la rata più conveniente nello scenario di discesa dei tassi (-18% e -22,8% rispetto alle rate delle altre due soluzioni), ma chi guarda all'efficienza del proprio mutuo troverà nel Rata Costante un'interessante alternativa: in questo caso infatti non solo la rata rimane sempre uguale a quella iniziale, ma la durata si riduce note-

volmente e la deviazione standard del montante è molto contenuta. Il risultato di questo cocktail è il miglior indice d'efficienza.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi il mutuo a Tasso Variabile risulta ancora il più economico, mentre il Rata Costante mostra una sensibilità alle variazioni di tasso allineata a quella del suo competitor; in questa condizione gli indici di efficienza dei due mutui sono molto simili tra loro. Il mutuo Tasso Fisso risulta ancora molto più costoso; anche se privo di qualsiasi rischiosità, il notevole maggior costo rispetto agli altri due mutui è tale da giustificare la sottoscrizione solo ad acquirenti dal profilo prudentissimo e molto timorosi per il futuro. Nello scenario di crescita elevata dei tassi è invece il mutuo Tasso Fisso che si prende la rivincita, in quanto i suoi competitor sono caratterizzati da indici d'efficienza negativi.

Le conclusioni. Ricordando che le conclusioni ricavate analizzando le prestazioni dei mutui sono relative solo alle condizioni di durata e tas-

so testate, si può concludere che il mutuo Arancio Tasso Variabile risulta competitivo negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi (le rate e i montanti medi sono i più bassi), ma le sue prestazioni sono insidiate, e alcune volte messe in ombra, dal rata costante; nello scenario più negativo cede invece il passo al tasso fisso.

Il mutuo Arancio Rata Costante, nei due scenari più favorevoli, presenta montanti vicini a quelli del tasso variabile; presenta una rata più alta, ma ha durata più breve e ciò produce interessanti livelli d'efficienza. Dunque le soluzioni adottate dalla banca per ovviare ai limiti di questo mutuo risultano particolarmente efficaci; rispetto ad altri mutui simili, l'Arancio Rata Costante si mostra mediamente sensibile alle variazioni di tasso e sempre competitivo con la soluzione a tasso variabile.

Per finire, il mutuo Arancio Tasso Fisso risulta il più performante nello scenario negativo, mentre nei due scenari più favorevoli la sicurezza offerta risulta pagata a caro prezzo.

