

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

IL TEST SUI PRODOTTI DI GE MONEY BANK

MUTUO DURATA ANNI 15	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
MutuoCasa Tasso Misto 5**	tasso misto	Euribor 3m/365 + 1,10 %	858	818	44	147.309	4.548	180	0	1,04	
MutuoCasa Tasso Misto 3***	tasso misto	Euribor 3m/365 + 1,10 %	866	812	52	146.113	6.187	180	0	0,77	
Mutuo@Web****	tasso variabile	Euribor 3m/365 + 1,00 %	845	795	53	143.174	7.592	180	0	0,64	
MutuoCasa Superleggero*****	tasso variabile	Euribor 3m/365 + 1,10 %	510	852	282	153.409	9.081	180	0	0,50	

MUTUO DURATA ANNI 15	CRESCITA MODERATA				CRESCITA ELEVATA									
	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*							
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.						
MutuoCasa Tasso Misto 5**	848	37	152.247	4.884	180	0	1,06	885	51	159.339	6.351	180	0	1,09
MutuoCasa Tasso Misto 3***	846	47	152.319	6.586	180	0	0,79	893	58	160.673	7.919	180	0	0,87
Mutuo@Web****	834	52	150.200	7.815	180	0	0,67	885	63	159.239	9.050	180	0	0,76
MutuoCasa Superleggero*****	901	289	162.119	9.319	180	0	0,52	963	312	173.428	10.863	180	0	0,58

* Rispetto al mutuo benchmark con Montante medio max e DS montante min. ** Primi 5 anni a tasso fisso IRS 5 + 1,10 %. *** Primi 3 anni a tasso fisso IRS 3 + 1,10 %. **** Disponibile on-line. ***** Primi 5 anni preammortamento

Protezione a termine

Rischio ridotto a costi contenuti per i prestiti con un periodo iniziale a tasso fisso. Che battono i prodotti tradizionali anche nelle condizioni più difficili

Anche se non molto nota al pubblico italiano, GE Money Bank fa parte di General Electric, uno dei più grandi e diversificati gruppi del mondo. Presente in Italia da pochi anni, inizialmente con un'attività focalizzata sui mutui di consolidamento debiti, oggi la banca ha allargato i propri orizzonti anche a mutui casa, alla sostituzione di mutui esistenti e a una particolare nicchia di clienti, i residenti in Gran Bretagna che acquistano in Italia.

I mutui oggetto del confronto. La gamma proposta da GE Money Bank ci ha dato l'opportunità di confrontare l'efficacia di diverse soluzioni di agevolazione iniziale della linea MutuoCasa. Per il test della settimana sono perciò stati scelti Tasso Misto 5, che offre i primi cinque anni a tasso fisso per passare in seguito a tasso variabile, seguito dal Tasso Misto 3, un mutuo simile al precedente che però stabilizza la

DUELLO TRA MUTUI

rata iniziale per soli tre anni: naturalmente anche il tasso iniziale praticato è diverso, perché legato al tasso Irs tre anni. Il terzo è il Mutuo@Web, un tasso variabile offerto a condizioni interessanti e sottoscrivibile solo on-line, seguito dal Superleggero, un prestito indicizzato che nei primi cinque anni consente di rimborsare rate composte da soli interessi, più leggere. Il test è stato sviluppato sulla durata di 15 anni, oggi considerata breve ma che fino a qualche anno fa risultava quella media; inoltre questa durata dovrebbe rendere più evidenti l'influenza che le diverse formule di agevolazione trattate, hanno sul piano d'ammortamento dei mutui.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 15 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/365	5,016	3,699	1,262	4,687	1,131	5,988	1,460
● IRS 3				5,308			
● IRS 5				5,156			

I risultati. Come prevedibile la rata iniziale del Superleggero è molto più bassa di quella degli altri mutui (circa il 40% in meno), e rimarrà estremamente conveniente per tutti i primi cinque anni di preammortamento; tra gli altri le differenze sono molto limitate (tra 1 e 2,5% circa) con la curiosità che la rata del mutuo Misto 3 è più alta di quella del Misto 5, a causa dell'anomala situazione di mercato, nella quale i tassi tendono a diminuire con l'aumentare delle durate. Nello scenario di discesa dei tassi il Superleggero diventa il fanalino di coda per costo, rischio ed efficienza (colpa della posticipata restituzione del capitale), mentre il mutuo più economico è il Web,

anche se con deviazione standard di rata e montante non bassi ed efficienza limitata. Da notare come in questo scenario il mutuo Misto 3 ottenga un risultato migliore del Misto 5 sul piano dei costi, ma l'altro prevale per sicurezza ed efficienza. Nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi la classifica non varia di molto: il mutuo Web è sempre il più economico, il Tasso Misto 5 il più efficiente, stavolta competitivo col Misto 3 anche come costo. Nello scenario più negativo infine il Misto 5 presenta costi allineati al Web e, grazie alla bassa rischiosità, mantiene la migliore efficienza. La distanza tra Misto 3 e Web non varia di molto rispetto al caso preceden-



te, mentre il Superleggero resta il più penalizzato.

Le conclusioni. Grazie ai primi cinque anni a tasso fisso, il MutuoCasa Tasso Misto 5 offre basso rischio e alta efficienza in tutte le condizioni di mercato anche se, in caso di discesa o leggera crescita dei tassi, è un po' più costoso rispetto ai migliori, ma è il prezzo da pagare per la sicurezza che offre. Il Tasso Misto 3 soffre della presenza del Misto 5 e del Web (in ogni situazione e per ogni parametro è sempre battuto da uno dei due mutui). Il Mutuo@Web, risulta competitivo sul piano dei costi (ma non per rischiosità ed efficienza) salvo che nello scenario più negativo, nel quale il suo vantaggio rispetto al Misto 5 risulta limitatissimo. Il Mutuo Casa Superleggero fa pagare la forte agevolazione iniziale di rata con costi e rischi superiori a quelli degli altri mutui, in tutte e tre le condizioni simulate; la sua scelta non va perciò presa sull'onda dell'emotività, ma è opportuno valutarla con attenzione.