

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI FINANZA & FUTURO BANCA

Durata 20 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA									
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*			
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo a Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 20 + 1,30 %	732	732	0	175.563	0	240	0	=	=	=	=
Mutuo a Tasso Misto 10**	tasso misto	Euribor 3m/360 + 1,30 %	728	693	40	166.330	2.850	240	0	3,24	=	=	=
Mutuo a Rata Costante e D.V.***	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 + 1,30 %	732	736	22	155.714	12.587	212	15	1,58	=	=	=
Mutuo a Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,30 %	732	665	57	159.658	9.544	240	0	1,67	=	=	=

Durata 20 anni	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.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Mutuo a Tasso Fisso	732	0	175.563	0	240	0	=	732	0	175.563	0	240	0	=	=	=
Mutuo a Tasso Misto 10**	716	32	171.781	4.621	240	0	0,82	741	50	177.807	7.597	240	0	neg.	=	=
Mutuo a Rata Costante e D.V.***	746	43	169.902	20.805	228	23	0,27	777	101	168.577	30.033	243	27	neg.	=	=
Mutuo a Tasso Variabile	711	67	170.758	13.460	240	0	0,36	765	96	163.683	19.594	240	0	neg.	=	=

* Ripetto al Mutuo a Tasso Fisso. ** Premi 10 anni a tasso fisso IRS 10 + 1,30%. *** Durata massima 30 anni

Paracadute poco efficace

Criticato per il rischio di maxi-rata finale che comporta, il mutuo indicizzato ma con rata fissa corre ai ripari con un correttivo. Che però non basta a renderlo competitivo

Ampia gamma di prodotti e servizi per Finanza & Futuro, banca-rete italiana che opera attraverso la propria rete di promotori finanziari. Tra soluzioni per l'investimento, la previdenza, le assicurazioni non mancano anche prodotti per il finanziamento, mutui inclusi, tra i quali, oltre a quelle tradizionali, si distinguono due soluzioni pensate per chi, invece dell'ipoteca sulla casa, desidera fornire in garanzia polizze, titoli o quote di fondi.

I mutui oggetto del confronto. I prestiti più tradizionali, oggetto del test della settimana, sono raccolti sotto il nome Mutuo Prestitempo Pratico. Il primo è il Tasso Fisso, una soluzione classica;

il secondo è il Mutuo Tasso Misto 10 anni che, dopo il primo decennio a tasso fisso, offre la possibilità di passare o meno al variabile (quest'ultima è la soluzione testata). Segue il Rata Costante e Durata Variabile, un mutuo che prevede, come elemento di protezione, il ricalcolo dell'importo della rata ogni qualvolta si presenti una maxi-rata finale superiore a 10 mila euro (per evitare situazioni

DUELLO TRA MUTUI

traumatiche in caso di forti incrementi dei tassi di mercato); l'ultimo mutuo è il Tasso Variabile, un'altra soluzione classica.

I risultati. Chi volesse scegliere il mutuo sulla base della sola rata iniziale avrebbe qualche difficoltà, perché tutti e quattro i mutui presentano costi allineati; solo il Tasso Misto offre un risparmio iniziale di 4 euro.

Per poter discriminare, è necessario allora valutare il comportamento delle quattro soluzioni nelle differenti situazioni di mercato. Nello scenario con tassi in discesa per esempio il mutuo con la rata più conveniente, ma anche più volatile, è il Tasso Variabile. A vantare il montante medio più basso è invece il Durata Variabile, a fronte però dalla massima deviazione standard di montante, anche

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	Tasso iniziale	DISCESA		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/360	4.968	3.278	1.328	4.366	1.343	5.540	1.827
• IRS 10				4.900			
• IRS 20				4.960			

se la sua durata effettiva è minore di quella nominale, mentre la migliore efficienza è quella mostrata dal Tasso Misto.

Anche nello scenario di crescita moderata si ripresenta una situazione simile: la rata media più bassa è quella del Tasso Variabile, il montante medio migliore è quello del mutuo Rata Costante (entrambi presentano però il livello di rischio più alto), mentre l'efficienza maggiore è appannaggio del Tasso Misto che in questo scenario presenta anche un costo poco più alto dei due prodotti precedenti. In questo scenario di mercato il mutuo Tasso Fisso comincia a diventare più competitivo: il costo della sicurezza che offre si aggira infatti intorno a 3.800 euro.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi è proprio il mutuo Tasso Fisso che si presenta favorito, gra-

zie non solo all'assenza di rischio, ma anche alla rata e al montante migliori.

Ecco allora come una situazione di difficile valutazione, come quella che si era presentata osservando i valori delle rate iniziali, si chiarisce conoscendo le prestazioni complessive dei mutui.

Le conclusioni. Ricordando che le considerazioni fatte valgono solo nelle condizioni testate (durata, tassi e scenari utilizzati), dal test risulta che il Mutuo Tasso Fisso è da favorire in uno scenario di crescita elevata dei tassi e da valutare con attenzione in caso di crescita moderata (in alternativa al Tasso Misto); non è assolutamente consigliabile nella situazione di mercato più favorevole. Il Mutuo Tasso Misto 10 risulta invece il mutuo più efficiente, tra quelli con tasso variabile negli scenari



di discesa e crescita moderata dei tassi. In quest'ultimo caso il suo costo (sia rata che montante medio) è competitivo con i migliori; naturalmente è superato dal Tasso Fisso nello scenario più negativo, anche se presenta comunque valori migliori degli altri competitor a tasso variabile.

Il Mutuo Rata Costante e Durata Variabile, grazie alla possibilità di ricalcolo della rata descritta in precedenza, riesce a contenere i limiti tipici di questa soluzione tecnica (pur essendo testato sulla durata di 20 anni, situazione limite per molti suoi competitor); la sua rata presenta variazioni contenute e il suo montante è il migliore negli scenari più positivi, ma denuncia comunque un'alta deviazione standard di montante e di durata, a testimonianza di una forte sensibilità alle variazioni di tasso.

Per finire, il Mutuo a Tasso Variabile, caratterizzato dalle rate medie più basse in caso di discesa e crescita moderata dei tassi (ma con forti oscillazioni) può essere valutato, unitamente a Tasso Misto e Rata Costante, solo nello scenario più favorevole, negli altri scenari le prestazioni del Tasso Misto e del Tasso Fisso lo penalizzano.