

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI TELEMUTUO

Durata 25 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	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.	
Telemutuo Variabile	Variabile	Euribor 1m/360 + 1,25 %	491	501	9	120.292	1.441	240	0	26,91	508	14	121.887	1.963	240	0	18,93
Telemutuo Protetto**	Variabile con Cap	Euribor 1m/360 + 1,75 %	514	525	9	126.039	1.485	240	0	22,23	532	15	127.690	2.025	240	0	15,49
Telemutuo Fisso	Fisso	IRS 20 + 1,00 %	663	663	0	159.053	0	240	0	=	663	0	159.053	0	240	0	=

* Rispetto al mutuo Tasso Fisso ** Tasso massimo 5,50 %

GRAFICA M&A MILANO FINANZA

Il cap vince anche online

Rate meno care del 20-30% con il tasso variabile rispetto al fisso. Ma solo i prestiti con tetto prefissato uniscono risparmio e sicurezza. Anche tra le offerte sul web



L'offerta di mutui sul web, oggi, è molto vasta e varia. Si va dai broker on-line che gestiscono tutto il rapporto con il cliente a distanza, grazie al supporto offerto da call center specializzati, fino ai siti che si limitano a raccogliere l'interesse degli acquirenti che vengono poi contattati da mediatori creditizi che offrono loro consulenza a domicilio. Sul web è forte anche la presenza delle banche, che utilizzano il mezzo per canalizzare i clienti verso gli sportelli ma anche per aprire rapporti diretti con nuovi target. Ancora diversa la via percorsa da Telemutuo, che ha sviluppato la propria attività con modalità molto originali. Si tratta di una specie di community: chi è interessato a un mutuo e rispetta i requisiti minimi indicati nel sito, completa un questionario e lo invia. In breve gli sarà inviata una lettera di accreditamento

con cui potrà recarsi in una delle banche convenzionate e ottenere un mutuo a condizioni agevolate. Sul sito il sottoscrittore trova molte informazioni e può valutare la convenienza delle offerte nella pagina dedicata ai preventivi on-line. Per il test della settimana sono stati scelti tre mutui proposti proprio in risposta a una richiesta di mutuo di 100 mila euro, prima casa, in provincia di Milano.

I mutui oggetto del confronto. Il primo selezionato è Telemutuo Variabile, un mutuo a tasso variabile tradizionale. Segue Telemutuo Protetto, un prodotto indicizzato con cap (tasso massimo che può essere applicato in caso di aumenti del parametro di riferimento). Il terzo e ultimo è Telemutuo Fisso, anche questo un mutuo a tasso fisso tradizionale. I mutui sono stati testati sulla durata di 20 anni. I risultati risentono

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 1m/360	0,422	0,799	0,334	1,042	0,555
IRS 20			4,050		

GRAFICA M&A MILANO FINANZA

molto, naturalmente, dell'attuale situazione di mercato con tassi estremamente bassi, ma risultano utili per vedere quanto sono diverse tra loro le prestazioni delle tre soluzioni di mutuo.

I risultati. Telemutuo Variabile presenta la rata iniziale più bassa, seguito con una maggiorazione di 23 euro (+4,8%) da Telemutuo Protetto, mentre maggiori sono le differenze con Telemutuo Fisso. Nello scenario di crescita moderata dei tassi l'ordine rimane il medesimo così come la differenza tra Variabile e Protetto, mentre

quella con il Fisso si riduce un po'. Telemutuo Variabile risulta anche il più efficiente, potendo far valere un costo contenuto e un livello di rischiosità simile a quello del Protetto. Telemutuo Variabile vince anche nello scenario di crescita elevata dei tassi: anche in questo caso il Protetto lo segue con il medesimo divario, mentre quello con il Fisso si riduce un po'.

Le conclusioni. Fermo restando che le attuali condizioni di mercato incidono molto sulle prestazioni dei mutui e che i risultati dei test valgono solo all'interno delle condi-

zioni provate e non possono essere generalizzate, è possibile fare alcune interessanti considerazioni. Telemutuo Variabile, grazie anche a uno spread interessante, risulta il più conveniente del lotto e vanta una rischiosità contenuta in entrambi gli scenari; la sua efficienza è alta ma, naturalmente, la convenienza offerta si riduce al peggiorare delle condizioni di mercato. Telemutuo Protetto è penalizzato, sul piano dei costi, dalla presenza del Variabile ma riesce a rimanere comunque vicino ai risultati dell'avversario. Inoltre la sua rischiosità è limitata e la presenza del tasso cap lo rende immune da eventuali forti aumenti (dal 3,75% in su) del tasso Euribor. Telemutuo Fisso, anche se i tassi Irs sono a livelli storicamente bassi, presenta costi molto più alti dei competitor e soffre della concorrenza del Protetto che, oltre a un forte risparmio immediato, garantisce che il tasso finito del mutuo non cresca oltre il 5,5% (solo 0,45%