

# I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## IL TEST SUI PRODOTTI DI WEBANK

Durata 20 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.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Tasso Variabile Euribor	Tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,30%	506	521	14	124.984	2.310	240	0	17,18	534	25	128.148	4.064	240	0	8,99		
Tasso Variabile Bce	Tasso variabile	Bce + 1,30%	520	538	23	129.005	4.494	240	0	7,94	587	60	140.811	9.485	240	0	2,52		
Tasso Fisso/Var. opz.	Tasso misto	Euribor 3m/360 + 1,30%	612	563	31	135.074	1.903	240	0	15,56	575	29	137.997	3.465	240	0	7,70		
Tasso Fisso	Tasso fisso	Irs 20 + 1,40%	686	686	0	164.687	0	240	0	=	686	0	164.687	0	240	0	=		

\*Rispetto al mutuo a tasso fisso

# Partire col piede sbagliato

Valido in molte situazioni, nella fase attuale il prodotto misto si rivela poco competitivo perché inizia col tasso fisso, oggi troppo caro rispetto al variabile

Si è spesso guardato con favore ai mutui a tasso misto che, a scadenze prefissate, consentono di passare dal fisso al variabile. Il tasso fisso iniziale, indicizzato a un Irs di breve durata quindi molto basso, consentiva di superare la fase iniziale riducendo la rischiosità di un successivo passaggio al variabile. Oggi invece la particolare situazione dei tassi di mercato stravolge quanto valeva anche solo poco tempo fa. La scelta di partire col fisso non consente infatti di beneficiare dell'estrema convenienza del variabile rispetto al fisso (oltre il 3%) che certo non durerà a lungo. Quanto le varie scelte incidano sul costo finale

del mutuo lo mostra il test della settimana effettuato sui mutui di Webank,

**I mutui oggetto del confronto.** Si parte con il Tasso Variabile Euribor, un mutuo a tasso variabile tradizionale indicizzato al parametro Euribor 3m/360. Seguono il Tasso Variabile Bce, un altro prodotto indicizzato tradizionale, ma legato al tasso di rifinanziamento della Bce, e il Tasso Fisso/Variabile opzione, un mutuo misto che ogni cinque anni consente la scelta tra

fisso e variabile. Chiude la serie il Tasso Fisso, un altro mutuo tradizionale. I mutui sono stati testati sulla durata di 20 anni. Anche se il test risente dell'Euribor ai minimi storici, risulta utile per vedere quanto differiscono i comportamenti dei mutui tra loro.

**I risultati.** La rata iniziale più conveniente è quella del TV Euribor, seguita a ruota da quella del TV Bce (+2,8%). Decisamente più alte invece le rate del mutuo misto TF/TV (+20,9%) e di quello a tasso fis-

Durata 20 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA				
	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/360	0,700	1,216	0,496	1,658	0,883
Bce	1,000	1,515	0,637	3,146	2,038
Irs 5	2,810				
Irs 20	4,070				

GRUPPO CREDITO MILANO FINANZA

so (+35,6%).

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, anche se l'ordine rimane il medesimo, cambiano le differenze tra un mutuo e l'altro: per esempio la rata del mutui misto è più cara solo dell'8,1%. Anche sul piano dell'efficienza, la distanza tra il TV Euribor e il mutuo misto rimane contenuta (grazie alla limitata sensibilità alle variazioni di tasso), mentre il TV Bce risulta penalizzato dalla maggiore deviazione standard del montante. Il mutuo TV Euribor riesce a di-

fendersi molto bene anche nello scenario di crescita elevata dei saggi e mantiene, anche in queste condizioni, valori di rata e montante medi molto competitivi, nonché il migliore indice d'efficienza. Tra i competitor evidenzia buona efficienza anche il TF/TV. Meno competitivo, sul piano economico, risulta il mutuo a tasso fisso, che vanta la massima sicurezza possibile, ma costi piuttosto elevati.

**Le conclusioni.** Anche se le condizioni attuali di mercato incidono in modo significativo sulle prestazioni dei quattro mutui, nel complesso si può osservare che il mutuo Tasso Variabile Euribor brilla per il costo contenuto, che gli permette di ottenere i migliori valori d'efficienza, nonostante la sua rischiosità non sia la più contenuta. Il mutuo Tasso Variabile Bce rimane un po' in ombra, penalizzato dalla soluzione indicizzata all'Euribor, parametro oggi più conveniente. Il mutuo Tasso Fisso/Tasso Variabile opzione ottiene interessanti risultati in termini di efficienza (anche se non di costi) grazie alla limitata rischiosità. Infine il mutuo Tasso Fisso non è mai stato davvero in gara, e risulta idoneo a scenari con crescita dei tassi decisamente più alta di quella testata, situazioni in cui la sicurezza che è in grado di offrire può sicuramente equilibrare un costo che, alle condizioni attuali, appare elevato.

### DUELLO TRA MUTUI

rimasta solo l'area accessibile via web della Banca Popolare di Milano. Da poco invece è diventata banca on-line a tutto tondo. In ossequio al fatto che tutto quanto viene veicolato sul web deve essere caratterizzato da semplicità, immediatezza ed economicità, anche la gamma di mutui proposta dalla banca rispetta questi principi: dei quattro mutui offerti sono disponi-



PROG&TICA