

# Mutuo ideale e Mutuo migliore

## Il Radar dei Mutui BancoPosta

di Egidio Vacchini\*

Le Poste Italiane, in questi ultimi anni, stanno diventando un importante player nel settore del risparmio.

La sua divisione **BancoPosta** è riuscita a conquistare la fiducia dei consumatori, grazie ad una struttura di distribuzione molto capillare (sono circa 12.000 gli uffici delle poste sul territorio nazionale) ed a prodotti e servizi standardizzati, ma economicamente convenienti.

L'offerta BancoPosta si rivela interessante anche nei mutui, in quanto sono messe a disposizione dei risparmiatori ben 9 differenti soluzioni; tra queste, le quali le principali otto sono state utilizzate per il Radar di questo mese (la nona, pochissimo richiesta dal mercato, è rappresentata da un mutuo a rata decrescente).

Questi mutui, sono frutto di uno specifico accordo-sigato da Poste Italiane con **Deutsche Bank S.p.a.**, la banca che gestisce la pratica di finanziamento ed eroga l'importo.

I mutui sono stati valutati sulla durata di 20 anni, utilizzando gli scenari creati col Modello Quantitativo Mutui applicati al parametro d'indicizzazione *Euribor 3m/360*; gli scenari utilizzati sono rappresentati nella tabella 2, essi rappresentano quattro possibili situazioni di mercato caratterizzate da andamenti progressivamente più negativi, cui corrispondono, normalmente, anche oscillazioni di tasso più ampie. Siccome ogni risparmiatore è caratterizzato da un proprio criterio di decisione (determinato dall'insieme di esperienze, conoscenze ed atteggiamenti nei confronti del passo che sta per affrontare), non può esistere il mutuo "migliore", in grado di soddisfare pienamente tutti. Nell'intento di rappresentare questi diversi criteri di decisione, la gamma dei mutui BancoPosta è stata osservata utilizzando tre diverse modalità di valutazione:

a) **80% costo - 20% sicurezza**, che rappresenta il punto di vista adottato

dal risparmiatore particolarmente attento al costo del finanziamento, il quale orienta la propria scelta verso il mutuo in grado di garantire il massimo risparmio possibile, anche a discapito della sicurezza. In questo Radar, infatti, il costo del finanziamento è valutato con un peso quattro volte maggiore di quello assegnato alla sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso;

b) **50% costo - 50% sicurezza**, che rappresenta il punto di vista adottato dal risparmiatore che preferisce mantenere un atteggiamento equilibrato, e che considera con la medesima attenzione, assegnando il medesimo peso, sia l'opportunità di risparmio sia la sicurezza offerte dal mutuo;

c) **20% costo - 80% sicurezza**, che rappresenta il punto di vista adottato dal risparmiatore particolarmente attento alla sicurezza offerta dal mutuo, che orienta la propria scelta verso quello in grado di garantire la minima sensibilità alle variazioni di tasso, anche se a discapito del costo complessivo del finanziamento, che potrebbe risultare più alto. In questo Radar, infatti, è la sicurezza che è valutata con un peso pari a quattro volte quello assegnato al risparmio.

È importante ricordare che i risultati ottenuti, e le relative considerazioni sui prodotti che svilupperemo con questi Radar, si riferiscono alle condizioni descritte (di prodotto, di durata, di scenario e di tasso) e non possono essere assunte quale giudizio "assoluto", valido per tutte le occasioni.

Le valutazioni espresse, infatti, possono cambiare modificando, a volte, anche solo una delle condizioni del test.

### Tabella 1

Mutui BancoPosta	
Tasso Fisso	Tasso Fisso
Tasso Variabile	Tasso Variabile
Misto 2 anni	Tasso Misto, primi 24 mesi a tasso fisso poi rinegoziabile ogni 2 anni
Misto 5 anni	Tasso Misto, primi 60 mesi a tasso fisso poi rinegoziabile ogni 5 anni
Misto 10 anni	Tasso Misto, primi 120 mesi a tasso fisso poi rinegoziabile ogni 10 anni
I.S.I. 2 anni	Tasso Fisso con 2 anni di preammortamento
I.S.I. 3 anni	Tasso Fisso con 3 anni di preammortamento
Rata Costante	Tasso Variabile Rata Costante

### Tabella 2

Euribor 3m / 360	tasso iniziale	tasso medio di scenario
discesa tassi	3,636%	2,089%
leggera crescita tassi	3,636%	3,661%
crescita tassi	3,636%	4,727%
forte crescita tassi	3,636%	6,646%

## Qual è lo scenario più indicato per te?

Nel Radar sono rappresentati i risultati ottenuti dai mutui in quattro differenti scenari di mercato.

Ogni risparmiatore dovrà utilizzare quello più coerente alla propria propensione al rischio.

Questa scelta può essere effettuata scegliendo direttamente lo scenario sulla base di quanto riportato nella tabella 2, oppure utilizzando il semplice questionario proposto in questo box (tendenzialmente, più la persona è prudente, più tenderà a valutare i mutui negli scenari più negativi, per cautelarsi da possibili sorprese).

**1 - Per un mutuo di 100.000 € e durata 20 anni, quale mutuo sceglieresti?**

- A - Che ha una rata mensile di 694 €, che rimarrà sempre costante.
- B - Che ha una rata media di 668 €, ma con oscillazioni comprese tra 616 e 794 €.
- C - Che ha una rata media di 642 €, ma con oscillazioni comprese tra 537 e 893 €.

**2 - Quale conoscenza ed esperienza hai dei mercati finanziari?**

- A - Molto limitata.
- B - Sufficiente per conoscere le opportunità ed i rischi che offrono.
- C - Approfondita.

**3 - Che scenario di mercato temi, o pensi, possa capitare nel futuro?**

- A - Forte crescita dei tassi di mercato.
- B - Moderata crescita dei tassi di mercato.
- C - Tendenziale stabilità delle condizioni di mercato attuali.

**Assegnare: ad ogni risposta A 2 punti, ad ogni risposta B 1 punto, ad ogni risposta C 0 punti.**

Se la somma dei punteggi è compresa tra 0 e 2 punti scenario discesa dei tassi.

Se la somma dei punteggi è pari a 3 punti scenario leggera crescita dei tassi.

Se la somma dei punteggi è pari a 4 punti scenario crescita dei tassi.

Se la somma dei punteggi è pari a 5 o 6 punti scenario forte crescita dei tassi.

Per il risparmiatore che utilizza, come proprio criterio di scelta del finanziamento, il massimo risparmio, accettando i rischi che ne possono derivare, i mutui consigliabili, risultano i seguenti:

Il **Mutuo Tasso Fisso**, negli scenari di leggera crescita, crescita e forte crescita dei tassi di mercato.

I **Mutui Tasso Variabile**, **Misto 5 anni** e **Rata Costante**, negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi di mercato.

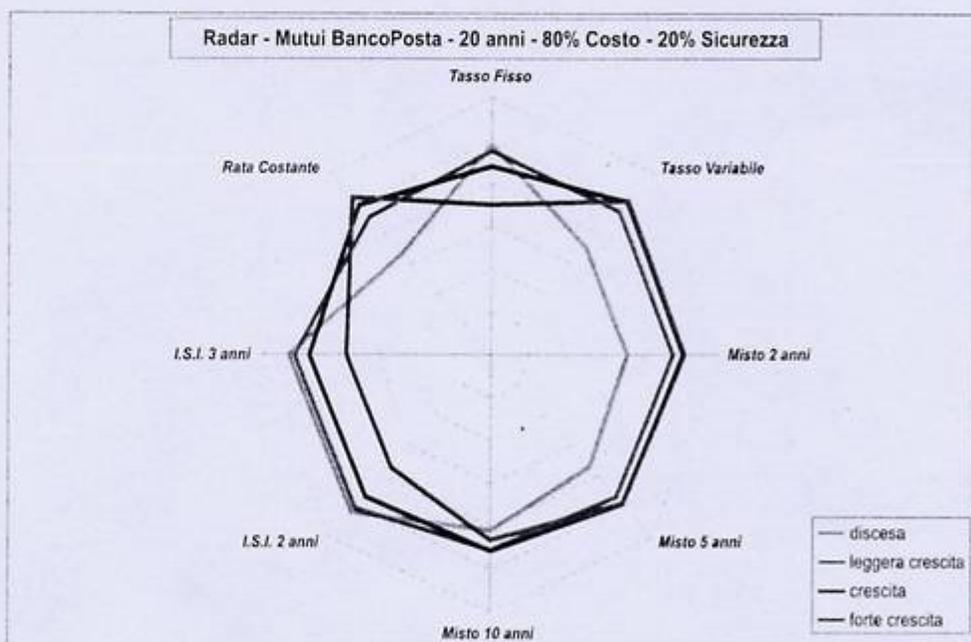
Il **Mutuo Misto 10 anni**, negli scenari di leggera crescita e crescita dei tassi.

Il **Mutuo Misto 2 anni** nello scenario di discesa dei tassi.

I **mutui sconsigliabili** risultano, invece, i seguenti:

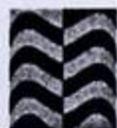
I **Mutui Tasso Variabile**, **Misto 2 anni**, **Misto 5 anni** e **Rata Costante**, negli scenari di crescita e forte crescita dei tassi.

I **Mutui I.S.I. 2 anni** e **I.S.I. 3 anni**, negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi.



### 80% Costo - 20% Sicurezza

	Tasso Fisso	Tasso Variabile	Misto 2 anni	Misto 5 anni	Misto 10 anni	I.S.I. 2 anni	I.S.I. 3 anni	Rata Costante
Discesa	2,45	1,77	1,80	1,85	2,05	2,59	2,66	1,67
Leggera crescita	2,38	2,38	2,39	2,34	2,27	2,52	2,59	2,28
Crescita	2,20	2,53	2,53	2,45	2,28	2,33	2,40	2,47
Forte crescita	1,75	2,54	2,54	2,45	2,16	1,85	1,91	2,60



**cultura. sistemi. modelli di analisi e consulenza quantitativi**

**PROGETICA S.r.l. - Via Coluccio Salutati 5 - 20144 Milano**

Telefono 02.48100856 r.a. - Fax 02.43916527  
Email: [progetica@progetica.it](mailto:progetica@progetica.it)

Società di consulenza indipendente che progetta e realizza sistemi integrati di cultura e strumenti quantitativi per Istituzioni ed Operatori dei mercati finanziari ed assicurativi

Per il risparmiatore che ritiene importante scegliere il proprio mutuo assegnando il medesimo peso sia al costo sia alla sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso, i **mutui consigliabili** sono i seguenti:

Il **Mutuo Tasso Fisso** in tutti gli scenari con l'eccezione di quello di discesa dei tassi.

Il **Mutuo Misto 10 anni**, negli scenari di discesa e leggera crescita dei tassi.

Il **Mutuo Misto 5 anni**, nello scenario di discesa del tasso.

I **mutui sconsigliabili** risultano, invece:

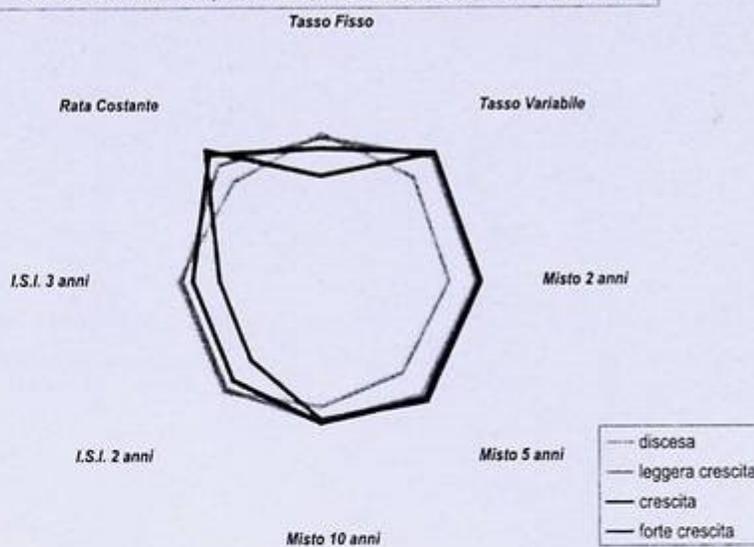
I **Mutui Tasso Variabile e Misto 2 anni**, in tutti gli scenari con l'eccezione di quello di discesa dei tassi.

Il **Mutuo Rata Costante**, negli scenari di crescita e forte crescita dei tassi.

I **Mutui I.S.I. 2 anni e I.S.I. 3 anni**, nello scenario di discesa dei tassi.

Infine, per il risparmiatore che utilizza, per la scelta del proprio mutuo, criteri di massima prudenza,

### Radar - Mutui Bancoposta - 20 anni - 50% Costo - 50% Sicurezza



### 50% Costo - 50% Sicurezza

	Tasso Fisso	Tasso Variabile	Misto 2 anni	Misto 5 anni	Misto 10 anni	I.S.I. 2 anni	I.S.I. 3 anni	Rata Costante
Discesa	1,53	1,52	1,49	1,34	1,30	1,62	1,67	1,46
Leggera crescita	1,49	1,82	1,81	1,66	1,46	1,58	1,62	1,70
Crescita	1,38	1,88	1,86	1,73	1,46	1,46	1,50	1,85
Forte crescita	1,10	1,88	1,87	1,76	1,43	1,16	1,19	1,92

ritenendo fondamentale che il mutuo sia contraddistinto dalla minima sensibilità possibile alle variazioni dei tassi di mercato, i **mutui consigliabili** risultano:

Il **Mutuo Tasso Fisso**, in tutti e quattro gli scenari considerati.

Il **Mutuo I.S.I. 2 anni**, in tutti gli scenari con l'eccezione di quello di discesa dei tassi.

Il **Mutuo Misto 10 anni**, nello scenario di discesa dei tassi.

Mentre i **mutui sconsigliabili** risultano:

I **Mutui Tasso Variabile e Misto 2 anni**, in tutti i quattro scenari rappresentati con le simulazioni.

Il **Mutuo Rata Costante**, negli scenari di crescita e forte crescita dei tassi.

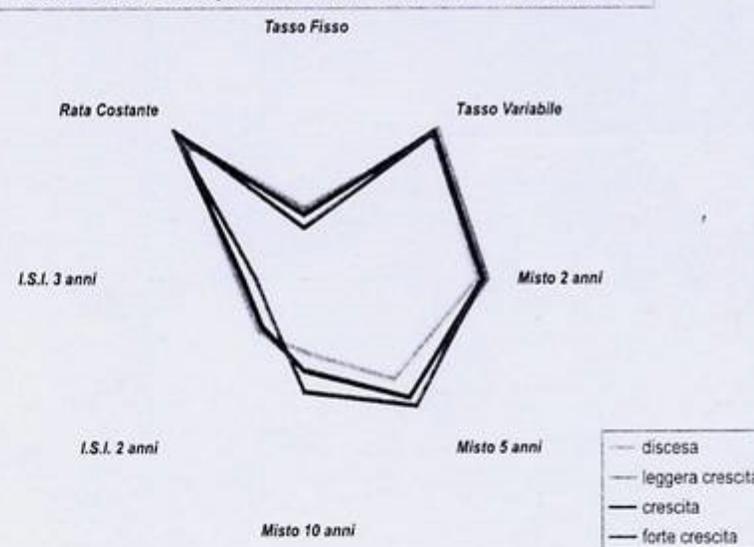
La variabilità dei risultati ottenuti conferma l'opportunità per il risparmiatore di considerare con attenzione il proprio criterio di scelta e lo scenario dei tassi nel quale confrontare le alternative che sta

valutando, in quanto, al variare di queste condizioni, possono cambiare in modo significativo le soluzioni classificate come consigliabili. All'interno della gamma mutui di BancoPosta, in considerazione delle condizioni di mercato attuali e delle condizioni economiche offerte dall'emittente, il **Mutuo Tasso Fisso** spicca particolarmente, in quanto per ben 10 volte è stato citato tra i mutui consigliabili e non si è mai collocato tra quelli sconsigliabili.

Un'altra notazione riguarda il **Mutuo Rata Costante**, nella versione proposta da BancoPosta, pur essendo in presenza della durata di 20 anni (durata nella quale questa formula ha sempre mostrato i propri limiti) è riuscito ad ottenere risultati onorevoli (2 citazioni come mutuo consigliabile e 4 come sconsigliabile) grazie a una particolare formula che prevede il ricalcolo dell'importo della rata in situazioni di tasso particolarmente negative; questo ricalcolo dell'importo della rata permette di non generare grandi "maxirate" finali, contenendo durate e costo complessivo del finanziamento.

\*Amministratore delegato Progetica s.r.l. Milano, 12 dicembre 2006

### Radar - Banca Bancoposta - 20 anni - 20% Costo - 80% Sicurezza



### 20% Costo - 80% Sicurezza

	Tasso Fisso	Tasso Variabile	Misto 2 anni	Misto 5 anni	Misto 10 anni	I.S.I. 2 anni	I.S.I. 3 anni	Rata Costante
Discesa	0,61	1,78	1,68	1,22	0,63	0,65	0,67	1,73
Leggera crescita	0,60	1,84	1,79	1,44	0,78	0,63	0,65	1,64
Crescita	0,55	1,80	1,74	1,44	0,79	0,58	0,60	1,79
Forte crescita	0,44	1,77	1,74	1,54	0,97	0,46	0,48	1,80