

## I TUOI SOLDI NEL MATTONI

## I PRODOTTI DEL BANCOPOSTA MESSI A CONFRONTO

| Mutuo                | Tipologia                  | Parametro indicizzazione | Note  |
|----------------------|----------------------------|--------------------------|---|
| * Tasso variabile    | Tasso variabile            | Euribor 3m/360 +1,25%    |   |
| * Rata costante e dv | Tasso var. e rata costante | Euribor 3m/360 +1,25%    | la rata si incrementa se maxirata al 360° mese > di 10.000 euro |
| * Isi                | Tasso fisso                | Irs 20anni +1,25%        | primi 36 mesi con rate composte da soli interessi               |
| * Tasso fisso        | Tasso fisso                | Irs 20anni +1,25%        |   |

in collaborazione con



PROGETICA

# Indebitarsi col postino

Tasso variabile semplice o a rata costante. Tasso fisso puro o con agevolazioni. Il BancoPosta offre prestiti per la casa diversificati. Ecco quando convengono

**A**rrivano praticamente ovunque. Forti dei loro 14 mila sportelli, distribuiti capillarmente sull'intero territorio nazionale, le Poste italiane possiedono una rete di distribuzione che non ha rivali nel mondo bancario. Così non sorprende che, dopo averla valorizzata con la distribuzione di prodotti e servizi d'investimento, da qualche tempo il BancoPosta propone, attraverso la propria rete, anche mutui per il finanziamento dell'acquisto della casa. La gamma, composta da cinque diversi prodotti, è sufficiente a soddisfare le più importanti esigenze dei risparmiatori, con durate che si spingono fino a 30 anni. Nella nostra analisi ne abbiamo esaminati quattro, di cui due a tasso variabile e due a tasso fisso. La prima coppia è composta dal mutuo a tasso variabile, un prestito tradizionale, e dal mutuo a rata costante e durata variabile, il cui funzionamento è diverso invece da quello di finanziamenti simili presenti sul mercato. La durata, per esempio, si può prolungare, a causa delle variazioni di tasso, fino a 360 mesi e, qualora la situazione di mercato sia tale da non permettere l'integrale restituzione del capitale finanziato all'interno di questo tempo, l'importo della rata sarà ricalcolato per rientrare nella durata massima prevista; la ridefinizione del piano d'ammortamento sarà effettuata ogni qualvolta il capitale residuo stimato al trentesimo anno supererà i 10 mila euro. Per quanto riguarda, la coppia di mutui a tasso fisso, uno è il mutuo I.S.I., un tasso fisso che prevede i primi due o tre anni (noi abbiamo provato questa seconda versione) con pagamento dei soli interessi,

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

| Euribor 3m/360 | CRESCITA MODERATA |                |             | CRESCITA ELEVATA    |             |                     |
|----------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
|                | Durata            | Tasso iniziale | Tasso medio | Deviazione standard | Tasso medio | Deviazione standard |
| * 20 anni      | 2,106             | 3,66           | 1,58        | 5,77                | 4,10        |                     |
| * 30 anni      | 2,106             | 3,85           | 2,87        | 7,85                | 5,33        |                     |
| IRS            |                   |                |             |                     |             |                     |
| * 20 anni      |                   |                | 3,726       |                     |             |                     |

l'altro è il mutuo a tasso fisso, un tasso tradizionale. Per tutti i mutui, i valori rappresentati nelle tabelle si riferiscono comunque a prestiti di 100 mila euro, con rata di restituzione mensile e con durata di 20 anni (è la massima disponibile per i mutui I.S.I. e rata costante).

## DUELLO TRA MUTUI

**Condizioni della prova.** Nella tabella sono rappresentati i due scenari di prova, elaborati con il modello quantitativo mutui di Progetica. Gli scenari con durata di 30 anni sono quelli utilizzati per il mutuo «rata costante e durata variabile» che, pur avendo una durata nominale di 20 anni, prevede la possibilità di un allungamento del piano fino a 30 anni, per effetto della crescita dei tassi. Nella tabella, oltre ai tassi medi di ciascuno scenario, sono riportati anche i valori della deviazione standard, che rappresentano l'ampiezza media degli scostamenti dei tassi generati mese per

rispetto al valore medio complessivo indicato.

In una tabella ad hoc abbiamo invece riportato i valori di rata, montante e durata (i tre elementi condizionati dalle variazioni di tasso), indicando anche in questo caso la deviazione standard, indice di misura del loro rischio (a valori minori corrisponde un rischio più basso e a valori maggiori un rischio più alto, perché è presente una maggiore variabilità dei risultati).

Nei mutui con durata definita, i rischi di rata e montante sono strettamente correlati, per questo motivo normalmente si fa una valutazione unica dei risultati ottenuti, ma in questo test, in cui è presente un mutuo a tasso variabile e rata (quasi) costante, è opportuno valutare i mutui secondo due differenti criteri: a) in funzione dei valori delle rate medie rilevate (e del loro rischio), che è la modalità utilizzata dai risparmiatori che ritengono più importante il controllo dei flussi

periodici; b) in funzione dei valori (e del loro rischio) dei montanti, criterio utilizzato da chi è maggiormente orientato a valutare un mutuo sulla base del costo complessivo.

**I risultati.** Nello scenario di crescita moderata, i mutui più interessanti, valutando l'importo delle rate, sono il rata costante e il variabile: presentano i costi più bassi e sono contraddistinti da una limitata rischiosità (è curioso notare come il rata costante presenti, in questa situazione, un livello di rischio leggermente più alto). Anche nella valutazione sulla base del costo complessivo, i mutui rata costante e variabile sono quelli che emergono; in questo caso, però, il rata costante è caratterizzato da un rischio più elevato, a causa dell'ampia variabilità della durata.

Nello scenario di crescita elevata, poi, il mutuo a rata costante è caratterizzato dalla rata più contenuta, con un rischio complessivamente contenuto; l'alternativa, in questo caso, è rappresentata dal tasso fisso che per 30 euro in più al mese mette il risparmiatore al sicuro da qualsiasi variazione nel tempo.

Considerando il montante, il mutuo da preferire è sicuramente il tasso fisso, seguito dal mutuo I.S.I. Con questo criterio di classificazione, dunque, i due mutui a tasso variabile non sono da prendere in considerazione, perché costosi e rischiosi, soprattutto il rata costante.

Riepilogando il mutuo variabile, sia che si preferisca considerare il solo importo della rata sia che si consideri il costo complessivo del finanziamento, è da preferire con crescita moderata dei tassi; nelle situazioni più negative, invece, è caratterizzato da valori di rata e montante medi elevati e con rischiosità alta.

Anche se la particolare modalità di gestione del mutuo rata costante, lo rende più capace d'assorbire situazioni negative nel lungo periodo, rispetto agli altri mutui simili, si rivela consigliabile con scenari moderatamente sfavorevoli; nelle situazioni più estreme può essere preferito solo da chi focalizza la propria attenzione solo sull'importo delle rate, che rimane comunque favorevole, mentre il montante complessivo si alza molto, così come il relativo rischio.

Il mutuo I.S.I. si caratterizza per il costo sempre più alto rispetto al tasso fisso (è il costo dell'agevolazione iniziale). È da preferire quindi solo con scenari di forte crescita dei tassi e solo quando è importante avere a disposizione un lungo periodo durante il quale pagare una rata bassa.

Per concludere, il mutuo tasso fisso, è indicato al risparmiatore che desidera fare le proprie valutazioni in presenza dello scenario più negativo; in questo caso il mutuo si presenta molto competitivo sia sotto l'aspetto della rata (per l'assenza di rischio) sia per il montante, in assoluto il più basso.

## I RISULTATI DEL TEST

| Mutuo durata 20 anni | Rata iniziale | CRESCITA MODERATA |             |          |             |        |             | CRESCITA ELEVATA |             |          |             |        |             |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|------------------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|
|                      |               | Rate              |             | Montanti |             | Durate |             | Rate             |             | Montanti |             | Durate |             |
|                      |               | Media             | Dev. stand. | Media    | Dev. stand. | Media  | Dev. stand. | Media            | Dev. stand. | Media    | Dev. stand. | Media  | Dev. stand. |
| * Tasso variabile    | 573           | 629               | 57          | 150.928  | 9.957       | 240    | 0           | 713              | 162         | 171.003  | 28.184      | 240    | 0           |
| * Rata costante e dv | 573           | 598               | 61          | 150.978  | 23.123      | 253    | 27          | 623              | 79          | 194.300  | 32.445      | 316    | 33          |
| * Isi                | 415           | 680               | 112         | 163.313  | 0           | 240    | 0           | 680              | 112         | 163.313  | 0           | 240    | 0           |
| * Tasso fisso        | 659           | 659               | 0           | 158.071  | 0           | 240    | 0           | 659              | 0           | 158.071  | 0           | 240    | 0           |