

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## LE PROPOSTE DI BANCOPOSTA

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo a Tasso fisso	Tasso fisso	IRS 30 +1,40%	
• Mutuo a Rata decrescente	Tasso fisso	IRS 30 +1,40%	la rata decresce mensilmente
• Mutuo a Tasso misto	Tasso misto	Euribor 3m/360 +1,40%	primi 10 anni a tasso fisso IRS 10 +1,40%
• Mutuo a Tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/360 +1,40%	

in collaborazione con



PROGETICA

## In posta si paga subito

Tasso fisso e forte rimborso iniziale seguito da rate a calare: conviene in termini di interessi totali. A patto che il sottoscrittore possa sostenere oggi l'onere

Un prodotto senza sorprese, per esempio a tasso fisso. Che veda l'importo della rata diminuire nel tempo, e così pesare sempre meno sul bilancio familiare, su cui magari nel frattempo potrebbero gravare nuovi oneri.

Lo propone Bancoposta, insieme a una gamma di mutui piccola ma completa di tutti i prodotti base, sufficiente a soddisfare, anche se dal punto di vista normativo gli uffici postali non sono confrontabili agli sportelli bancari ordinari, tutti i clienti che non necessitano di servizi e prodotti particolarmente complessi, e a condizioni in genere piuttosto favorevoli (spread dell'1,40% rispetto al parametro di riferimento per tutti i tipi di mutuo testati).

In tutto otto diverse soluzioni di finanziamento per l'acquisto dell'abitazione per così dire modello base, con durate che però possono arrivare anche fino a 30 anni.

**I mutui oggetto del confronto.** Ed è proprio sulla scadenza massima possibile, appunto quella trentennale, che sono stati provati i mutui per il test della settimana, due a tasso fisso e due a tasso variabile, per un ammontare di 100 milioni di euro. Incluso il mutuo a rata decrescente, poco usato ma di cui proprio per questa ragione è interessante verificare il comportamento nel tempo.

Si tratta per cominciare del Mutuo a Tasso Fisso, un mutuo puro, dun-

que senza opzioni di sorta. Segue il già citato Mutuo a Rata Decrescente, un tasso fisso concepito per chi preferisce fare qualche sacrificio in più nel periodo iniziale, con la tranquillità però che nel tempo il peso del mutuo, sul bilancio familiare, diminuirà man mano sensibilmente. Il terzo testato è il Mutuo Tasso Misto, un tasso variabile che prevede (nella versione testata) i primi dieci anni a tasso fisso e, successivamente, l'applicazione del tasso variabile per la durata residua del finanziamento (20 anni); il quarto, e ultimo, è il Mutuo a Tasso Variabile, anch'esso un mutuo puro.

**I risultati.** Come era logico aspettarsi, la rata iniziale del Mutuo a Tasso Variabile è quella più bassa; rispetto a questa, la rata del Tasso Misto è più alta del 5,5% (30 euro in più al mese) e quella del Tasso Fisso del 6,5% (36 euro).

Naturalmente, la rata iniziale del Mutuo a Rata Decrescente è la più svantaggiata (è più alta del 38,1%, corrispondente a ben 208 euro al mese in più rispetto a quella del mutuo a tasso variabile), ma già il mese successivo l'importo comincia lentamente, ma senza incertezze, ad abbassarsi (circa 1,30 euro in meno ogni mese, per giungere a una rata finale di 279 euro).

Nello scenario di crescita moderata, le valutazioni diventano più articolate. Il costo complessivo più basso è quello del mutuo a Rata Decrescente (le rate iniziali più alte accelerano la restituzione del capitale, col risultato finale che il

LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
Durata	Euribor 3m/360		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	
• 30 anni	3,725	2,676	2,242	3,994	3,229	
• IRS 10			4,202			
• IRS 30			4,291			

suo montante è molto contenuto). Il prodotto, inoltre, non presenta variazioni del piano d'ammortamento.

Tra gli altri mutui, il Tasso Variabile è il più economico (ma anche il più sensibile alle variazioni di tasso del mercato come dimostra il valore della deviazione standard), mentre il Tasso Misto risulta il più efficiente.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, emergono i due mutui a tasso fisso; infatti, i mutui a tasso variabile e misto presentano un Indice d'Efficienza praticamente nullo.

**Le conclusioni.** Sulla durata trentennale, e nell'attuale situazione di partenza, i risultati dei test conducono a conclusioni interessanti.

Il Mutuo a Tasso Fisso, mentre nello scenario di crescita moderata dei tassi non riesce a esprimere il suo valore (il suo montante risulta del 13,9% più alto di quello del Tasso Variabile, corrispondente a circa 25 mila euro di differenza), nello

scenario più negativo si riscatta: non presenta rischi pur comportando un costo sostanzialmente allineato a quello dei due prodotti a tasso variabile.

Al contrario, il Mutuo a Rata Decrescente risulta sempre vincente, a patto naturalmente che il sottoscrittore possa assumersi l'onere di una rata iniziale così tanto più alta del normale. Il prodotto inoltre, in quanto a tasso fisso, non presenta rischi (la deviazione standard di rata che si rileva in tabella è prodotta dalla riduzione, già conosciuta inizialmente, del suo importo nel tempo) e il suo costo è sempre il più basso.

Il Mutuo Misto, nella versione testata che prevede i primi dieci anni a tasso fisso, è caratterizzato da un buon livello d'efficienza nello scenario di crescita moderata dei tassi, mentre non risulta conveniente in quello più negativo.

Infine, il Mutuo a Tasso Variabile presenta il montante più basso nello scenario più favorevole, naturalmente con i livelli di rischio più alti del lotto.

## Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica; per ogni scenario, sono indicati tasso medio e deviazione standard; quest'ultima rappresenta l'ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test.

■ Risultati del test: i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con rate mensili.

Rate, montanti e durate medie: sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Ds di Rate, montanti e durate: sono le deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati.

La Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alle Rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a Montanti e Durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Iem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durata fino a dieci anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30; 2,5% per durate superiori a 30 anni - con Irs 30 anni). Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 30 anni	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.	
Mutuo a Tasso fisso	580	580	0	208.739	0	360	0	=	580	0	208.739	0	360	0	=
Mutuo a Rata decrescente	752	516	137	185.602	0	360	0	=	516	137	185.602	0	360	0	=
Mutuo a Tasso misto	574	526	88	189.466	20.402	360	0	0,94	580	147	208.717	37.254	360	0	0,00
Mutuo a Tasso variabile	544	509	129	183.289	35.913	360	0	0,71	578	192	207.994	54.940	360	0	0,01