

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCOPOSTA

	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo a Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 15 + 0,85 %	842	842	0	151.506	0	180	0	=	
Mutuo a Tasso Misto 2**	tasso misto	Euribor 3m/360 + 0,85 %	855	792	53	142.637	6.707	180	0	1,32	
Mutuo a Tasso Misto 5***	tasso misto	Euribor 3m/360 + 0,85 %	843	804	44	144.854	4.428	180	0	1,55	
Mutuo a Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 0,85 %	833	785	52	141.253	7.429	180	0	1,38	

  

	CRESCITA MODERATA					CRESCITA ELEVATA				
	Rate		Montanti		I.e.m.*	Rate		Montanti		I.e.m.*
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Mutuo a Tasso Fisso	842	0	151.506	0	=	842	0	151.506	0	=
Mutuo a Tasso Misto 2**	829	49	149.140	7.079	0,33	876	59	157.644	8.298	neg.
Mutuo a Tasso Misto 5***	830	37	149.457	4.756	0,43	869	49	156.356	6.182	neg.
Mutuo a Tasso Variabile	823	50	148.121	7.646	0,44	872	62	156.951	8.849	neg.

\* Rispetto al Mutuo a Tasso Fisso \*\*Primi 2 anni a tasso fisso IRS 2 + 0,85 % \*\*\* Primi 5 anni a tasso fisso IRS 5 + 0,85 %

# Vittime dei tassi a breve

A sorpresa il prestito a tasso misto agganciato all'Irs a due anni perde rispetto a quelli con scadenze più lunghe, oggi meno cari per colpa dei subprime

Offrono prestiti personali, cessione del quinto, carte di credito, oltre che dischi, libri, cancelleria... Ma soprattutto mutui casa. Perché gli uffici delle poste hanno cambiato look, ma anche contenuti, in linea con il nuovo nome di BancoPosta. I mutui ipotecari proposti sono ben otto, con durate fino a 30 anni e in grado di coprire fino al 100% del valore dell'immobile.

## I mutui oggetto del confronto.

Per il test della settimana, la scelta è caduta su quattro prodotti con differenti livelli di sensibilità alle variazioni dei tassi di interesse. Si parte con il Mutuo a Tasso Fisso, una soluzione classica senza particolari opzioni, seguito dal Mutuo Tasso Misto 2, un prodotto che consente di rinegoziare il tasso ogni due anni (nella soluzione testata si è optato per il periodo iniziale a tasso fisso e i successivi a tasso variabile). Il terzo è il Mutuo Tasso Misto 5, uguale al precedente, solo che la

## DUELLO TRA MUTUI

rinegoziabilità del tasso è prevista ogni cinque anni. Infine il Mutuo a Tasso Variabile, un'altra soluzione tradizionale.

Il test è stato sviluppato sulla durata di 15 anni, spesso scelta da persone di mezza età che desiderano estinguere il mutuo prima del pensionamento. Le condizioni di spread testate si riferiscono a mutui con un Ltv massimo (rapporto importo del mutuo e valore dell'abitazione) dell'80%.

**I risultati.** Tutti i mutui sono offerti col medesimo spread, peraltro piuttosto conveniente, per cui le rate iniziali rispecchiano l'andamento dei tassi cui sono indicizzate. La più

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 15 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 3m/360	4,947	3,648	1,244	4,623	1,116	5,906	1,440
● IRS 2				5,360			
● IRS 5				5,140			
● IRS 15				5,110			

conveniente risulta quella dal Tasso Variabile seguita dal Tasso Fisso e Tasso Misto 5, praticamente a pari merito; curiosamente in ultima posizione si trova il Tasso Misto 2, che in normali condizioni di mercato, cioè di tassi a breve più bassi di quelli a lungo termine, avrebbe dovuto essere il migliore dopo il Tasso Variabile. Nello scenario di discesa dei tassi però il Tasso Misto 2 si riscatta e conquista la seconda posizione dietro il Tasso Variabile. Le combinazioni di costo e rischio di questi due mutui conducono, però, a indici di efficienza molto vicini tra loro mentre, anche se caratterizzato da un costo più alto, il Tasso Misto 5 ottiene la palma del più efficiente. Molto penalizzato invece il Tasso

Fisso la cui scelta in questo scenario non sembra giustificata. La classifica cambia ma di poco nello scenario di crescita moderata dei tassi: il Tasso Variabile continua a essere il meno costoso, ma il vantaggio rispetto al tasso fisso si riduce molto. A parità di efficienza troviamo anche il Tasso Misto 5, mentre il Tasso Fisso 2 perde competitività. Da notare che l'efficienza dei tre mutui indicizzati, in questa condizione, risulta molto ridotta rispetto al caso precedente, a testimonianza della maggiore competitività del Tasso Fisso in questo scenario. Nello scenario di più deciso rialzo dei tassi, invece, il Tasso Fisso non ha rivali, il suo costo è inferiore a quello dei competitor, e



inoltre non presenta rischi.

**Le conclusioni.** Nel complesso, su questa durata e nelle attuali condizioni di mercato, si può concludere che il Mutuo a Tasso Fisso non si dimostra assolutamente idoneo nello scenario di discesa dei tassi, è da valutare nelle condizioni di crescita moderata dei tassi, e vince in caso di crescita elevata dei tassi. Il Mutuo a Tasso Misto 2 invece non riesce a far valere le sue qualità, battuto dal Tasso Variabile sul piano dei costi e dal Tasso Misto 5 su quello della sicurezza. Il Mutuo a Tasso Misto 5, presenta livelli d'efficienza sempre interessanti e potrebbe essere indicato a chi, nell'incertezza, desidera un po' di sicurezza in più rispetto al Tasso Variabile (dal 30 al 40% in meno di Ds dei montanti). Il Mutuo Tasso Variabile, si presenta adatto allo scenario di discesa dei tassi (a condizione di accettarne la maggiore sensibilità alle variazioni di tasso), da valutare con attenzione in condizioni di crescita moderata, ma sicuramente inadatto allo scenario più negativo.