

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Valore Casa Classic TF	Tasso fisso	5,95%	-
• Valore Casa Classic TV	Tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,50%	primi 6 mesi, tasso fisso 3,00%
• Difesa Più	Tasso variabile con Cap e Floor	Euribor 6m/360 + 1,60%	primi 6 mesi, tasso fisso 3,50% tasso massimo applicabile (Cap)=7,50% tasso minimo applicabile (Floor)=3,00%
• Opzione 3	Tasso misto	Euribor 6m/360 + 1,70%	primi 36 mesi, tasso fisso 3,75%

in collaborazione con



**A**nche per la Popolare di Bari quattro i mutui sottoposti a test: Valore casa classic a tasso fisso, Valore casa classic a tasso variabile, Difesa più, un mutuo a tasso variabile con copertura cap + floor e sei mesi iniziali di tasso fisso agevolato, e Opzione 3, un mutuo a tasso misto. L'obiettivo del test? Scoprire come si comportano in termini di rischiosità (rappresentata dalla deviazione standard dei valori di rata e montante) e di costo (rappresentato dai valori rata media e montante medio), in due scenari di tassi differenti, con crescita più o meno accentuata, elaborati col modello quantitativo di Progetica. I valori si riferiscono a mutui da 100 mila euro a 15 anni, con rata mensile.

Il risultato è che per Valore casa classic Tf caratteristica principale è l'assenza di rischiosità. Per contro il suo costo si rivela molto elevato nello scenario di crescita moderata dei tassi e alto anche nello scenario più sfavorevole.

Mutuo valore casa classic Tv invece, oltre a presentare naturalmente la rata iniziale più bassa, rimane competitivo in caso di crescita moderata dei tassi. Nell'altro si rivela invece il prodotto più rischioso del lotto testato. Ancora, nel

# Cap e floor per la difesa

Tra i prestiti della Popolare di Bari quello con la doppia copertura risulta, al variare dei tassi, il più equilibrato sia sotto il profilo del rischio sia dei costi

Mutuo difesa più la presenza di cap e floor limita molto rischiosità e costo in caso di crescita elevata dei tassi; nello scenario meno sfavorevole questo mutuo manifesta un comportamento allineato a quello di Valore casa classic Tv e Opzione 3. Per quest'ultimo il tasso fisso nei primi tre anni non produce risultati rimarcabili; in caso di crescita moderata risulta allineato agli altri mutui a tasso variabile, ma perde competitività nell'altro scenario.

Più in generale, se le aspettative

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Euribor 6m/360		Crescita moderata		Crescita elevata	
Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
15 anni	2,195	3,33	1,37	4,82	3,36

sono di crescita moderata dei tassi, i mutui più interessanti sono i tre a tasso variabile, e tra questi Valore casa classic Tv risulta il più economico (anche se leggermente più rischioso). Al contrario, il mu-

tuo a tasso fisso è caratterizzato da un costo troppo elevato. In previsione di crescita elevata dei tassi l'attenzione è invece da focalizzare sui mutui Difesa più, il più economico del lotto, e Valore casa classic

Tf che. In assenza di specifiche aspettative, o timori, sull'evoluzione del mercato è, invece, il mutuo Difesa più quello che può garantire il comportamento più equilibrato in entrambe le situazioni.

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Valore Casa Classic TF	841	841	0	151.408	0	841	0	151.408	0
• Valore Casa Classic TV	691	763	54	137.384	7.678	821	131	147.772	17.676
• Difesa Più	715	769	52	138.370	7.467	794	68	142.915	9.646
• Opzione 3	727	770	53	138.573	6.954	824	129	148.313	16.417