

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Fifth Avenue	Tasso variabile	Euribor 6m/365 +1,4%	
• Wall street	Tasso misto	Euribor 6m/365 +1,4%	primi 12 mesi a tasso fisso Euribor (2,157%)
• Central park	Tasso misto	Euribor 6m/365 +1,4%	primi 60 mesi a tasso fisso Irs 5 anni +1,4% (4,05%)
• Broadway	Tasso variabile con cap	Euribor 6m/365 +2%	tasso massimo Euribor +5,5% (7,657%)
• Long Island	Tasso fisso	Irs 15 anni +1,4%	

in collaborazione con



PROGETICA

## In Puglia il cap è più caro

Meglio il tasso fisso tra i prestiti Big Apple della Popolare pugliese. Gli altri? Proteggono meno e costano di più

**I**l mutuo migliore? Dipende dalle esigenze di chi lo sottoscrive e dalle condizioni (gli spread) applicate dalla banca. E questo soprattutto per i mutui più articolati, dove appare ancora più chiaro che c'è tasso misto e tasso fisso, rata iniziale e rata finale, cap e cap. L'ennesima conferma arriva dall'analisi dei mutui targati Popolare pugliese, una linea molto articolata come la New York di cui porta il suggestivo soprannome, Big Apple, che fa pendant con i nomi dei singoli prodotti: Fifth Avenue (un tasso variabile classico), Wall Street che prevede, per i primi 12 mesi, un tasso fisso particolarmente vantaggioso, Central Park, con tasso fisso per i primi cinque anni, Broadway, un tasso variabile con cap, e infine Long Island, un tradizionale mutuo a tasso fisso.

## DUELLO TRA MUTUI

dei tassi generati mese per mese, rispetto al valore medio indicato. Nella tabella seguente sono state riepilogate rata, montante e deviazione standard ottenuti nei due scenari, nell'ipotesi di rate mensili. A titolo di confronto è stato anche indicato l'importo della rata iniziale che mostra la differenza tra una classificazione fatta in base a questo semplice valore, e quella che considera rischiosità e costo complessivo del mutuo.

**I risultati.** Nello scenario di crescita moderata, il mutuo meno costoso è Wall Street, che presenta un livello di rischiosità simile al Fifth Avenue a tasso variabile (la deviazione standard della rata è condizionata dall'importo ridotto nel primo anno, ma quella relativa al montante, in questo caso più significativa, è un po' più bassa). Per chi invece punta a contenere il rischio, il mutuo Central Park si presenta più interessante del Broadway con cap, in quanto è ca-

Euribor 6m/360	Crescita moderata		Crescita elevata		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Dev. standard	Tasso medio	Dev. standard
• 15 anni	2,126	2,54	1,04	4,65	2,66
IRS					
• 5 anni			2,65		
• 15 anni			3,54		

ratterizzato da rischio e costo più bassi. Per finire nel mutuo a tasso fisso Long Island, la rata costa solo il 5,5% in più rispetto a quella del Wall Street, a fronte però della garanzia di una rata costante per tutta la durata del mutuo. Lo stesso Long Island risulta ovviamente il più vantaggioso nello scenario di forte crescita dei tassi, grazie al minor costo e all'assenza di ri-

schio. Tra gli altri mutui il Central Park presenta un rischio contenuto a fronte di un costo competitivo. Anche in questo caso sopravanza il Broadway, penalizzato da un tasso cap un po' troppo alto. In definitiva quindi, a differenza che in altri casi e come accennato all'inizio, il mutuo con cap risulta il meno vantaggioso in entrambi gli scenari.

**Le condizioni della prova.** Le durate dei vari prodotti possono arrivare fino a 25 anni, ma i cinque mutui sono stati testati sulla scadenza a 15 anni e su due scenari, il primo di crescita moderata dei tassi, il secondo più marcata. La tabella relativa rappresenta i due scenari di prova, elaborati con il modello quantitativo mutui di Progetica, dove sono indicati, oltre ai tassi medi anche i valori della deviazione standard, intesa come ampiezza media degli scostamenti

## 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.
• Fifth Avenue	716	756	87	136.153	13.686	807	79	145.232	9.339
• Wall street	649	747	89	134.493	13.444	797	84	143.464	9.079
• Central park	742	759	68	136.540	9.555	802	69	144.380	6.451
• Broadway	746	778	72	140.065	11.419	820	56	147.627	7.102
• Long Island	788	788	0	141.781	0	788	0	141.781	0