

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

I PRODOTTI DI BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Fidelity	Tasso variabile	Euribor 1m360 +1,15%	prima rata a tasso 2,45%
• Fidelity Tv coperto	Tasso variabile con Cap	Euribor 1m360 +1,30%	prima rata a tasso 2,45% - tasso massimo 6,45%
• Fidelity Tf	Tasso fisso	4,65%	
• Sicurflex	Tasso variabile e rata costante	Euribor 1m360 +1,80%	durata massima 10 anni oltre la nominale

in collaborazione con



La fedeltà? Si premia

La Popolare di Puglia e Basilicata offre mutui con spread ridotti per i clienti virtuosi, che battono gli altri prodotti della casa in ogni situazione di mercato

Clienti di vecchia data e sempre puntuali nei pagamenti? La Popolare di Puglia e Basilicata li premia con una linea di mutui apposta, con spread più bassi, denominata appunto Fidelity. Per tutti gli altri l'offerta si compone invece di altre tre famiglie di prodotto (la linea Standard,

banca pugliese onorando regolarmente gli impegni presi.

La durata simulata dal test è di 15 anni, la massima disponibile per il tasso fisso.

I mutui sono stati valutati sia in funzione dei valori delle rate medie rilevate, e del loro rischio, modalità preferita dai risparmiatori che necessitano soprattutto di un

controllo degli esborsi periodici, sia in funzione dei valori, e del rischio, dei montanti, criterio preferito da chi è valuta il mutuo sulla base del costo complessivo.

la Start che prevede fino a 24 mesi di preammortamento, la Pack caratterizzata dall'abbinamento a

DUELLO TRA MUTUI

specifiche coperture assicurative, e la Primacasa 95, destinata a chi necessita di alti capitali), più altri due mutui a tasso variabile, e cioè quello con rata costante e quello con cap.

Le durate proposte, per alcune formule, arrivano fino a 30 anni, a dimostrazione che anche le scadenze più lunghe sono ormai alla portata anche di banche più piccole, come appunto la Popolare di Puglia e Basilicata, che ha sede ad Altamura, ma sportelli anche nel Nord Italia.

I mutui oggetto del confronto.

Il primo mutuo oggetto del test è il Sicurflex, un tasso variabile con rata costante che, in caso di crescita dei tassi, prevede un allungamento massimo di 10 anni rispetto alla durata nominale del mutuo. Gli altri tre prodotti sono quelli della famiglia Fidelity: il tasso fisso, il tasso variabile e il tasso variabile con cap, tutti come accennato caratterizzati da spread ridotti in quanto riservati a una clientela che in passato ha già sottoscritto un mutuo con la

I risultati. Nei mutui analizzati, è molto evidente come il confronto sulla base dei soli valori delle rate iniziali, può portare a conclusioni sbagliate: il tasso d'ingresso agevolato pone, infatti, il Fidelity Tv e il Tv Coperto sullo stesso piano. Seguono il Sicurflex e, con una rata più alta del 16%, il Tf.

Confrontando le rate medie ottenute nello scenario di crescita moderata dei tassi, si riscontra però una situazione più equilibrata, la differenza fra i tre mutui a tasso variabile è di pochi euro, con il Sicurflex che non presenta oscillazioni dell'importo della rata.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi, è sempre il mutuo Sicurflex che emerge per la rata costante e conveniente; fra gli altri tre, il Fidelity Tv Coperto con un solo euro in più al mese, riduce del 32% il rischio rispetto al Tv, mentre il Tf presenta una rata di più alta di 25 euro al mese.

Passando alla valutazione dei mutui sulla base del costo complessi-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 1m360	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard
• 15 anni	2,112	2,75	1,21	3,36	1,58	

vo, invece, già nello scenario di crescita moderata dei tassi, i mutui Fidelity Tv e Tv Coperto si equivalgono, con il secondo che prevale sul primo per il minor rischio e il miglior indice di efficienza; in questa situazione il Fidelity Tf presenta un costo complessivo alto, che non sembra controbilanciato dal minor rischio, mentre il Sicurflex già manifesta il costo e il rischio più elevati del lotto.

Anche nello scenario più negativo, sono sempre i Fidelity Tv e TvCoperto i più economici, sempre col secondo che presenta rischio ed efficienza più favorevoli. In questa situazione il Fidelity Tf riduce un po' il suo svantaggio, mentre Sicurflex si allontana notevolmente dai primi e manifesta una rischiosità molto alta.

Le conclusioni. Dunque la lettura dei comportamenti dei quattro mutui nei due scenari di prova porta a diverse conclusioni. Il mutuo Fidelity Tv, in entrambi gli scenari si mantiene competitivo, con costo contenuto e, naturalmente, rischio alto ma buona efficienza; il suo comportamento lo rende indicato in scenari molto positivi, cioè con tassi più bassi rispetto a quelli dello scenario di crescita moderata.

Anche Fidelity Tv Coperto è molto competitivo: nello scenario di crescita moderata dei tassi presenta una rata media più alta del Tv di soli 5 euro al mese, ma con rischio e lem più vantaggiosi. Nello scenario più negativo si colloca a pari merito del Tv, ma sempre con rischio ed efficienza migliori; se non si hanno particolari esigenze di stabilità di rata è da considerarsi il mutuo migliore del test.

Il mutuo Fidelity Tf fa pagare la stabilità del suo piano d'ammortamento circa 45 euro al mese nello scenario più favorevole, e 25 nel più negativo; il sottoscrittore dovrà perciò valutarne la convenienza nell'ipotesi di uno scenario futuro come quello di crescita elevata dei tassi presentato.

Del mutuo Sicurflex occorre segnalare che è stato testato insieme ai prodotti della linea Fidelity, caratterizzati da condizioni molto favorevoli di spread: partiva dunque svantaggiato, e i risultati lo dimostrano. La rata costante, in qualsiasi scenario, lo rende particolarmente gradito a chi ha necessità di rimborsi stabili e d'importo contenuto, ma per contro il costo e il rischio complessivi sono sempre i più alti, specie quando le condizioni di mercato si fanno più difficili.

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 Montante 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 durate fino a 10 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 20 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.	
• Fidelity Tv	664	728	49	131.075	7.358	180	0	1,57	747	60	134.490	8.634	180	0	0,94
• Fidelity Tv coperto	664	733	43	131.948	6.371	180	0	1,68	748	46	134.711	6.540	180	0	1,1
• Fidelity Tf	773	773	0	139.083	0	180	0	=	773	0	139.083	0	180	0	=
• Sicurflex	735	735	0	143.271	21.503	194	23	neg	735	0	157.257	63.166	204	35	neg