

NEL MATTONI

LE PROPOSTE DELLA BANCA POPOLARE DI BARI

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo protetto	Tasso variabile con Cap e Floor	Euribor 6m/360+1,80%	tassi massimo Cap 0,50% e minimo Floor 3,00%
• Valore Casa Tasso modulare 3	Tasso misto	Euribor 6m/360+1,70%	Primi 3 anni a tasso fisso 3,75%
• Valore Casa Tasso modulare 1	Tasso misto	Euribor 6m/360+1,70%	primo anno a tasso fisso 3,20%
• Valore Casa Tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 6m/360+1,70%	

in collaborazione con



PROGETICA

Vincere in formula 3

Tra i prestiti indicizzati il più conveniente risulta il Modulare Tre, un prodotto a tasso fisso agevolato per il primo triennio. Il variabile tradizionale invece...

Una gamma di mutui abbastanza completa quella della Banca popolare di Bari che, a dispetto del nome, è da tempo uscita dalla dimensione locale e ora è presente con proprie filiali in ben dieci regioni italiane.

I mutui che propone alla clientela sono a tasso fisso, variabile, variabile con cap e misti, offerti con durate che possono raggiungere i 20 anni (con l'eccezione del solo tasso fisso, proposto su una durata massima di 15 anni). Una gamma quindi che non copre le fasce più innovative e aggressive di prodotto, come le durate più lunghe piuttosto che le formule più flessibili, ma che risulta in ogni caso sufficiente a soddisfare la maggior parte delle esigenze della clientela. Da segnalare comunque che gli spread non sono particolarmente competitivi anche perché applicati all'Euribor a 6 mesi, leggermente più oneroso di quelli a 1 e 3 mesi.

I mutui oggetto del confronto. Per il test di questa settimana, che si è svolto sulla durata di 20 anni, sono stati selezionati i quattro mutui che arrivano a questa scadenza e che declinano in vario modo il concetto di finanziamento a tasso indicizzato.

Il primo è il Mutuo Protetto, un finanziamento a tasso variabile con cap all'8,5%, che prevede anche la presenza di un tasso

minimo floor al 3%; nel corso di tutta la vita del mutuo il tasso applicato sarà perciò sempre compreso tra questi due estremi.

Gli altri tre mutui analizzati fanno tutti parte della famiglia Valore Casa. Il primo è il Tasso Modulare 3, un tasso misto che permette, allo scadere dei primi tre anni a un tasso fisso piuttosto competitivo, di scegliere se proseguire con un nuovo tasso fisso per tutto il periodo rimanente, o cambiare con un tasso variabile. Segue il Tasso Modulare 1 che mantiene la stessa opzione del precedente avendo, come unica differenza, il periodo iniziale di soli 12 mesi a tasso fisso. L'ultimo mutuo testato è il Tasso Variabile, un tradizionale prodotto indicizzato

I risultati. I tassi iniziali offerti a condizioni particolarmente vantaggiose, favoriscono i due mutui Tasso Modulare, soprattutto nella versione 1, particolarmente avvantaggiata (23 euro in meno di rata iniziale rispetto alla versione 3) grazie al fatto che il tasso fisso iniziale applicato è inferiore di 55 centesimi rispetto all'altro. Al contrario, Mutuo Protetto e Tasso Variabile, che iniziano già con dei tassi a regime, risultano molto meno convenienti e, sostanzialmente, equivalenti.

Valutando però il comportamento dei mutui all'interno dell'intera vita del finanziamento,

LE CONDIZIONI DELLA PROVA					
Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 6m/360	3,090	3,529	2,014	4,007	2,049

si possono notare delle differenze interessanti.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi, per esempio, è il mutuo Tasso Modulare 3 quello più economico (9 euro in meno di rata mensile rispetto alla versione 1), grazie al fatto che il mutuo iniziale agevolato viene applicato per i primi tre invece che per uno soltanto, mentre Mutuo Protetto, nonostante un tasso cap un po' alto, per soli 14 euro in più al mese offre un rischio più limitato (circa il 22-23% in meno di deviazione standard di montante e rata). In queste condizioni di mercato i due mutui presentano anche gli indici di efficienza migliori. Nello scenario di crescita elevata dei tassi la situazione rimane, sostanzialmente, la stessa. Il mutuo Tasso Modulare 3 continua a essere quello con il costo più contenuto e il Mutuo Protetto quello coi rischi più bassi, così come per entrambi anche in questo caso il livello di efficienza rimane il migliore tra i quattro mutui analizzati.

Le conclusioni. Ricordando sempre che le conclusioni che si ricavano dalla lettura dei risultati non sono assolute, ma relative alle condizioni di test in termini di durata e scenari, si può affermare che tra i quattro mutui analizzati, due emergono nettamente rispetto agli altri. Il primo è il Mutuo Protetto che, con un costo più alto del 2% circa, offre una riduzione dei rischi del 22-24%; mantenendo comunque un buon livello di efficienza.

L'altro è il mutuo Valore Casa Tasso Modulare 3, che si rivela sempre il più economico ed efficiente.

Gli altri mutui analizzati risultano al confronto un po' penalizzati. Il Mutuo Valore Casa Tasso Modulare 1, che offre la rata iniziale più bassa, in seguito presenta costi e rischi più alti rispetto a quelli del Modulare 3. Il Mutuo Valore Casa Tasso Variabile risulta invece sempre perdente nel confronto coi due mutui Tasso Modulare

Legenda

■ Scenari di prova: gli scenari del parametro di indicizzazione Euribor sono elaborati con il Modello quantitativo mutui. Mem. 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 (agenzioni 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 assunto. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durata 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.	
Mutuo Protetto	654	672	70	181.194	14.074	240	0	0,74	687	71	185.001	14.289	240	0	0,47
Valore Casa Tasso modulare 3	593	658	98	157.908	18.215	240	0	0,76	676	102	182.213	18.074	240	0	0,50
Valore Casa Tasso modulare 1	566	667	103	180.145	19.724	240	0	0,58	606	105	184.553	20.453	240	0	0,35
Valore Casa Tasso variabile	648	676	101	182.124	19.953	240	0	0,46	694	103	186.544	20.629	240	0	0,25

* verso mutuo benchmark.