

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

LE PROPOSTE DELLA BANCA POPOLARE PUGLIESE

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Midtown	tasso variabile	Euribor 6m/365 + 1,60 %	
• Broadway	tasso variabile con Cap	Euribor 6m/365 + 2,10 %	tasso massimo Euribor iniziale + 5,50 % (8,379 %)
• Wall Street	tasso misto	Euribor 6m/365 + 1,60 %	primi 12 mesi al solo tasso fisso Euribor 6m/365
• Long Island	tasso fisso	IRS 20 anni + 1,00 %	

In collaborazione con



PROGETICA

Wall Street costa meno

Ha il nome della borsa di New York il mutuo più competitivo della Bp pugliese che batte tutti gli altri della linea Big Apple. Grazie alla rata iniziale agevolata

Offerta di mutui sempre più ricca e competitiva. Ancine da parte delle banche regionali. Non fa eccezione la Popolare pugliese, che fra l'altro opera in un'area, la Puglia, dove le banche locali si danno grande battaglia. L'istituto di credito, in particolare, offre la famiglia di mutui denominata Big Apple composta da ben dieci diverse combinazioni, con durate massime che possono raggiungere i 25 anni e importi massimi finanziabili fino all'80% del valore dell'immobile (per percentuali più alte sono disponibili due mutui appositamente concepiti).

I mutui oggetto del confronto. Per il test di questa settimana, che si è svolto sulla durata di 20 anni (la massima consentita per il mutuo a tasso fisso), sono stati selezionati quattro prodotti.

Il primo è il mutuo Midtown, un tasso variabile tradizionale; il secondo è il mutuo Broadway un tasso variabile con cap (pari al tasso Euribor iniziale + 5,50%). Il terzo mutuo è il Wall Street, un tasso misto che prevede l'applicazione, per i primi 12 mesi, di un tasso fisso molto agevolato (pari al solo tasso Euribor 6m/365); il terzo e ultimo è il

Long Island, un mutuo a tasso fisso classico.

I risultati. Il tasso particolarmente vantaggioso applicato nei primi 12 mesi, permette al mutuo Wall Street di partire con una rata iniziale molto contenuta (65 euro in meno rispetto al mutuo Midtown), mentre gli altri tre mutui presentano rate più allineate tra loro (59 euro è la differenza tra il Midtown e il Long Island).

Prendendo però in considerazione il comportamento dei mutui durante l'intero piano d'ammortamento, le differenze si riducono. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, per esempio, il mutuo Wall Street presenta un risparmio, rispetto al Midtown, di soli 8 euro al mese, pur a fronte di un livello di rischio paragonabile. La maggiore sicurezza offerta dal mutuo Broadway costa invece 30 euro al mese, mentre la sicurezza totale del Long Island è a portata di mano con 47 euro al mese. In questo scenario l'Indice di efficienza premia ancora il Wall Street, seguito dal Midtown e dal Broadway.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi la situazione rimane, sostanzialmente, la medesima. Il mutuo Wall Street

Durata 20 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA				
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 6m/365	3,379	3,49	1,76	3,9624	1,96
• IRS 20 anni			4,42		

continua a essere caratterizzato dal costo più contenuto (il suo vantaggio, rispetto al Midtown, rimane ancora di 8 euro al mese), e il Long Island il più costoso (36 euro al mese in più rispetto al migliore), ma anche il più sicuro. Anche in questo scenario il mutuo Wall Street risulta il più efficiente tra quelli analizzati.

Le conclusioni. Par con il limite che le conclusioni ricavabili dall'analisi dei risultati non sono assolute, ma sempre e solo relative alle condizioni nelle quali i test sono stati realizzati, possiamo trarre le seguenti indicazioni.

Il mutuo Midtown risulta competitivo sotto il profilo del costo e dell'efficienza, ma pur sempre penalizzato dalla presenza del Wall Street che lo batte su entrambi i fronti.

Il mutuo Broadway, probabilmente a causa di un tasso cap un po' troppo alto, non riesce a esprimere le sue potenzialità e risulta sempre perdente rispetto ai mutui Wall Street (che presenta sempre un costo medio più basso) e Long Island (che, nello scenario più negativo, con soli 9 euro al mese di costo aggiuntivo offre la massima sicurezza). Il mutuo Wall Street, grazie al tasso iniziale contenuto, presenta sempre il costo più contenuto e l'Indice di efficienza più alto.

Il mutuo Long Island infine offre sempre la massima garanzia di sicurezza (ma il costo più alto); nello scenario di crescita elevata dei tassi può comunque rappresentare l'alternativa al Wall Street per i sottoscrittori che preferiscono non assumersi rischi durante il piano di restituzione del debito.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari dell'Euribor sono elaborati col Modello quantitativo mutui, Mora, di Progetica; per ogni scenario sono indicati tasso medio e deviazione standard (ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test).

■ **Risultati del test:** si riferiscono a mutui di 100 mila euro con rate mensili. Rate, montanti e durate medie sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati. 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; quello riferito 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 più rischio. **Indice di efficienza dei mutui:** indica 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 durate fino a 10 anni, 1,5% per durate 11-20 anni, 2% per durate 21-30 anni, 2,5% sopra i 30 anni). Migliore è l'Item, più efficiente è il mutuo. Mutui con Item 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. eff. *	Rate		Montanti		Durate		I. eff. *
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Midtown	659	669	85	150.482	16.923	240	0	1,69	690	92	165.563	17.805	240	0	0,37
Broadway	687	691	70	185.742	14.327	240	0	0,45	709	71	170.243	14.146	240	0	0,14
Wall Street	574	661	87	158.570	16.670	240	0	0,82	682	94	163.614	17.646	240	0	0,49
Long Island	718	718	0	172.220	0	240	0	=	718	0	172.220	0	240	0	=

*rispetto mutuo Tl standard