

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

POPOLARE PUGLIA E BASILICATA: I RISULTATI DEL TEST

MUTUO DURATA 40 ANNI

	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	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.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Mutuo 40 anni Tv	Variabile	Euribor 1m/360 + 1,95%	529	503	172	241.348	59.821	480	0	0,85	553	237	265.589	88.293	480	0	0,30		
Mutuo 40 anni Tv coperto	Variabile con Cap	Euribor 1m/360 + 2,10%	540	481	80	230.861	29.330	480	0	2,09	504	81	242.099	31.542	480	0	1,58		
Mutuo start 24 Tv	Variabile	Euribor 1m/360 + 1,95%	271**	496	181	238.124	59.846	480	0	0,90	547	247	262.730	88.538	480	0	0,33		
Mutuo Start 24 Tv coperto	Variabile con Cap	Euribor 1m/360 + 2,10%	271**	474	91	227.349	29.193	480	0	2,22	498	96	238.851	31.468	480	0	1,69		

* rispetto al mutuo tasso fisso standard

** preammortamento per i primi due anni al tasso del 3,25%

È primo chi ritarda

Risultati a sorpresa per i prodotti a 40 anni: vincono quelli con spread più alti e che non rimborsano subito il capitale

Ancora una dimostrazione del fatto che il mutuo va valutato caso per caso, situazione per situazione. Il test della settimana, infatti, applicato alla gamma di mutui con scadenza a 40 anni della Popolare di Puglia e Basilicata, sconfessa alcuni principi generalmente validi, per esempio che il preammortamento, che fa slittare in avanti la restituzione del capitale, comporta sempre un aggravio di costi, oppure che uno spread più alto sia sempre penalizzante. Ecco perché. Tra i prodotti della Popolare di Puglia e Basilicata, istituto con forte radicamento nel territorio

DUELLO
TRA MUTUI

ma anche in un'altra decina di regioni per un totale di 119 sportelli, sono stati presi in considerazione quattro mutui offerti con lungissime durate, raccolti tutti sotto la denominazione Mutuo durata 40 anni. L'istituto pugliese del resto oggi propone una vasta scelta di soluzioni per finanziare l'acquisto dell'abitazione, alcune a pacchetto (mutui completi di conto corrente,

polizze assicurative e plastic money) altre più tradizionalmente stand alone.

I mutui oggetto del confronto.

Il test della settimana è stato simulato sulla massima durata prevista dai prodotti considerati, cioè 40 anni, e sempre per un importo di 100 mila euro. Si tratta dei mutui Tasso variabile, un prodotto tradizionale, Tasso variabile co-

perto, un prodotto indicizzato dotato della protezione di un tasso massimo prefissato (7,10%) oltre cui non potrà mai andare. Seguono i mutui Start 24 a Tasso variabile, un finanziamento indicizzato con preammortamento per i primi 2 anni (al tasso del 3,25%), e Start 24 Tasso variabile coperto, anche questo caratterizzato dai primi 24 mesi di preammortamento al tasso del 3,25%, oltre a un tasso cap, anche in questo caso pari al 7,10%.

I risultati. Valutando gli importi delle rate iniziali, i due mutui Start 24 sono quelli che emergono: hanno rate molto basse in quanto composte di soli interessi che restano costanti per i primi 2 anni. Nello scenario di crescita moderata dei tassi cominciano però a presentarsi delle sorprese, per l'appunto il fatto che il mutuo Tasso variabile coperto, pur avendo uno spread un po' più alto, si presenta già in questa situazione meno costoso e rischioso del Tasso variabile. La seconda è controintuitiva: i mutui Start 24, infatti, realizzano valori di costo (rata e montante medi) un po' più bassi delle rispettive versioni senza preammortamento. Tutto ciò a dispetto di quanto sempre asserito: il preammortamento iniziale è un'agevolazione che comporta un costo, in quanto la restituzione del capitale viene fatta slittare nel tempo. Nel caso in esame si presentano, però, due fattori coincidenti: il primo consiste nella durata del mutuo molto lunga, che comporta incrementi di tasso, ma anche successi-

ve riduzioni e, soprattutto, una limitata restituzione del capitale (circa il 2%) nei primi due anni di vita del mutuo; il secondo consiste nel tasso fisso, di particolare favore, applicato al periodo di preammortamento. Il risparmio (rispetto al mutuo senza preammortamento) che si realizza nei primi 2 anni è tale che non riesce a essere pareggiato dal maggior costo nel periodo successivo (cosa che sarebbe accaduta con un tasso di preammortamento più alto).

Situazione analoga si presenta anche nello scenario di crescita elevata dei tassi: anche qui i due mutui Tasso variabile coperto (con e senza preammortamento) ottengono i risultati di costo e di rischio migliori, con lo Start 24 Tv coperto che evidenzia la migliore efficienza.

Le conclusioni. In definitiva, almeno sulla durata a 40 anni, il Mutuo Start 24 Tasso variabile coperto, si dimostra il più competitivo: in entrambi gli scenari manifesta costi e rischi più contenuti e migliore efficienza.

Anche il Tasso variabile coperto ottiene risultati interessanti, con valori di costo ed efficienza molto vicini a quelli della versione con preammortamento.

Infine il Mutuo 40 anni Tasso variabile e Start 24 Tasso variabile risultano penalizzati dai brillanti risultati dei due mutui con tasso cap. Anche tra questi due, comunque, la versione con preammortamento ottiene risultati leggermente migliori.

in collaborazione con



PROGETICA

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 1m/360	Tasso iniziale	CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 40 anni	3,750	2,955	2,611	3,797	3,387