

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## IL TEST SUI PRODOTTI DELLA BANCA POPOLARE DI BARI

MUTUO DURATA ANNI 20	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Tasso Fisso pream. 2**	tasso fisso	IRS 25 + 1,80 %	686	686	0	205.760	0	240	0	0	=
Tasso Variabile pream. 2***	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 1,70%	409	585	115	175.444	24.125	240	0	1,26	
Rata Fissa e Durata Variabile pream. 2 §	tasso variabile rata costante	Euribor 3m/360 + 1,95 %	563	659	114	180.756	46.634	269	46	0,54	
Mutuo Protecto pream. 2 #	tasso variabile con Cap	Euribor 3m/360 + 1,90 %	409	579	77	173.573	15.589	240	0	2,06	

  

MUTUO DURATA ANNI 20	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.	
Tasso Fisso pream. 2**	686	0	205.760	0	240	0	=	686	0	205.760	0	240	0	=
Tasso Variabile pream. 2***	689	192	206.589	42.985	240	0	neg	708	206	212.431	45.589	240	0	neg
Rata Fissa e Durata Variabile pream. 2 §	698	127	263.693	307.670	302	54	neg	682	139	307.531	450.914	309	55	neg
Mutuo Protecto pream. 2 #	639	81	191.607	16.629	240	0	0,65	649	83	194.811	17.196	240	0	0,64

\*rispetto al Mutuo Tasso Fisso e Rata costante \*\*primi 2 anni con rate di soli interessi \*\*\*primi 2 anni con rate di soli interessi - tasso minimo "floor" 2 % §primi 2 anni con rate di soli interessi - tasso minimo "floor" 2 % #primi 2 anni con rate di soli interessi - tassi min "floor" 2 %, max "cap" 7,20 %

Una gamma di mutui ampia quella della Popolare di Bari, ex banca locale ormai presente in almeno una decina di regioni. A testimoniare sono i finanziamenti fino al 100% del valore dell'abitazione, con durate che per il mutuo a tasso variabile possono arrivare anche a 40 anni. Per il test della settimana, volendo simulare la condizione di un giovane acquirente che, oltre a un piano di rimborso molto dilazionato nel tempo, abbia bisogno di rate iniziali più leggere, sono stati scelti quattro prodotti, tutti caratterizzati da un periodo iniziale di 24 mesi di preammortamento.

## I mutui oggetto del confronto.

Il primo scelto è il Tasso Fisso, un mutuo tradizionale. Segue il Tasso Variabile, caratterizzato da un tasso d'ingresso particolarmente agevolato per i primi tre mesi (Euribor + 0,10%) e da un tasso floor (tasso minimo al di sotto del quale il mutuo non potrà mai scendere) pari al 2%. Il terzo mutuo è il Rata Fissa, un tasso variabile con rata costante, anch'esso caratterizzato dal tasso floor del 2% e

## Meglio se protetto

Il prestito della Popolare Bari a tasso variabile con un tetto massimo al 7,2% è la formula più interessante della gamma

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
* Euribor 3m/360	4,81	2,495	2,169	4,369	3,093	4,851	3,249
* IRS 5					4,87		

che può allungare la sua durata (causa l'aumento dei tassi) fino a un massimo di cinque anni. Infine Mutuo Protecto, un tasso variabile con tassi floor e cap (quest'ultimo al 7,20%, un valore interessante nelle condizioni attuali di mercato), con lo stesso saggio d'ingresso del Tasso Variabile.

**I risultati.** Grazie alle condizioni iniziali molto favorevoli, le prime rate dei mutui Tasso Variabile e Protecto risultano le più convenienti (ma, attenzione, solo per i primi tre mesi); i mutui Rata Fissa e Tasso Fisso seguono a distanza e presentano rate molto più alte, ma

la significatività di questi dati è molto bassa.

Nello scenario di discesa dei tassi si presenta la prima sorpresa: nonostante lo spread più alto, il Mutuo Protecto evidenzia costo e rischiosità più contenuti rispetto al Tasso Variabile. Il Rata Fissa li segue a debita distanza, per finire con il Tasso Fisso, che, anche se molto sicuro, ha un costo molto alto rispetto ai primi due. L'Indice d'efficienza rispecchia i valori descritti: il rapporto costo/rischio del Mutuo Protecto supera decisamente quello del tasso variabile e ancor più quello del Rata Fissa.

Nello scenario di crescita moderata dei tassi i vantaggi del Mu-

tuo Protecto rispetto alle altre soluzioni a tasso variabile sono ancora più evidenti, grazie a prestazioni competitive con quelle del Tasso Fisso. Anche nello scenario peggiore Mutuo Protecto riesce a mantenere un livello d'efficienza positiva, ma in questo caso il divario di costo con il Tasso Fisso risulta molto più contenuto.

**Le conclusioni.** A sorpresa il Tasso Fisso risulta competitivo tra i mutui testati solo nello scenario di crescita elevata dei tassi: in questa condizione la sua rata è in media più alta del 5,6% rispetto al migliore, ma in cambio offre totale assenza di sensibilità alle variazioni di tasso. Il mutuo Tas-

so Variabile, invece, riesce a essere vicino al migliore solo nell'ipotesi di discesa dei tassi, ma a fronte di maggiori costi e rischi, come esprime l'em più contenuto.

Il mutuo Rata Fissa riesce a limitare il divario dai migliori solo nello scenario di calo del costo del denaro: l'alta sensibilità alle variazioni dei tassi (tipica di questo tipo di prestiti) genera livelli d'efficienza bassi o negativi. Da notare, inoltre, che l'importo definitivo della rata (che rimarrà più fisso per l'intera durata del mutuo) è stabilito dopo i due anni di preammortamento: per questo motivo nel test la Ds di rata non risulta, come normalmente capita, pari a zero.

Infine, il Mutuo Protecto in qualsiasi scenario ha sempre mostrato ottime prestazioni: il suo costo è sempre il più basso e la sua rischiosità è limitata dalla presenza del tasso cap. Solo nello scenario di tassi più negativo il mutuo Tasso Fisso diventa una sua valida alternativa, grazie alla stabilità del piano d'ammortamento.

in collaborazione con

