

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCAPULIA

MUTUO DURATA ANNI 30	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Mutuo senzaVariazione 60%	tasso fisso	IRS 15 + 1,35 %	839	839	0	151.020	0	180	0	=	
Mutuo senzAffanno**	tassovariabile con Cap	Euribor 3m/360 + 1,80 %	854	802	38	144.396	4.742	180	0	1,40	
Mutuo senzAnticipo 60 %***	tasso misto	Euribor 3m/360 + 1,25 %	804	772	35	138.969	4.293	180	0	2,81	
Mutuo senzAffitto 100 %****	tasso variabile	Euribor 3m/360 + 2,00 %	865	813	40	146.358	4.938	180	0	0,94	

MUTUO DURATA ANNI 30	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 senzaVariazione 60%	839	0	151.020	0	180	0	=	839	0	151.020	0	180	0	=
Mutuo senzAffanno**	837	37	150.711	5.416	180	0	0,06	875	29	157.551	4.276	180	0	neg.
Mutuo senzAnticipo 60 %***	806	38	145.131	5.578	180	0	1,06	861	57	154.939	7.706	180	0	neg.
Mutuo senzAffitto 100 %****	851	42	153.152	6.203	180	0	neg.	910	59	163.848	6.586	180	0	neg.

* Rapporto di Mutuo senzaVariazione 60%. ** Tasso massimo applicabile 7,20%. *** Primi due anni tasso fisso 5,25%. **** Senza polizza fidejussoria

Il peso del 100%

Prestito indicizzato poco conveniente anche con tassi in calo. Colpa dello spread del 2% applicato in caso di alto Ltv



PROGETICA

Nata come banca locale oggi Bancapulia è a capo di un gruppo molto variegato comprendente, tra l'altro, due compagnie assicurative, una società operante nella cessione del quinto credito al consumatore e una rete di mediazione creditizia. Una realtà molto dinamica e diversificata dunque, come conferma anche la gamma di mutui proposta, con finanziamenti per l'acquisto della casa che possono raggiungere anche i 40 anni di durata e coprire fino al 100% del valore dell'immobile.

I mutui oggetto del confronto. Per il test della settimana sono stati presi in considerazione prodotti diversi tra loro per sensibilità alle variazioni di tasso e di Ltv (rapporto tra cifra finanziata e valore dell'immobile). Si parte con Mutuo senzaVariazione 60%, un prodotto a tasso fisso classico (si è ipotizzato un Ltv massimo del 60%) seguito dal Mutuo senzAffanno, un prestito a tasso variabile con cap (è prefissato il tasso massimo raggiungibile dal mutuo) proposto con Ltv massimo dell'80%. Il terzo è il Mutuo senzAnticipo 60%, un prodotto misto che dopo i primi due anni a tasso fisso passa al variabile (anche qui si è ipotizzato un Ltv del 60%) e, per finire, Mutuo senzAffitto 100%, un finanziamento a tasso variabile che può coprire l'intero costo della casa. Nel test è stata provata la versione che non prevede ulteriori garanzie oltre all'ipoteca, ma è possibile ottenere una forte riduzione dello spread sottoscrivendo una polizza fidejussoria a garanzia. Il test è stato svolto ipotizzando una durata di 15 anni, dunque abbastanza breve.

I risultati. Grazie a un tasso d'ingresso particolarmente

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 30 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 3m/360	4,384	3,025	0,966	3,952	0,944	5,481	1,333
• IRS 15				4,560			

competitivo, la rata iniziale di senzAnticipo risulta piuttosto conveniente (tra il 4 e il 7% meno degli altri), seguita da quella del mutuo senzaVariazione, anche questo aiutato da un tasso Irs oggi vicinissimo all'Euribor.

Il vantaggio rilevato in precedenza si conferma anche nello scenario di discesa dei tassi: in questo caso però il mutuo senzaVariazione è più caro dell'8% circa. Sul versante dei rischi, i tre prodotti indicizzati presentano risultati molto simili tra loro, ma molto diversa è la loro

efficienza, parametro che mette in relazione costo e rischio: il mutuo senzAnticipo si rivela nettamente il più efficiente. Nello scenario di crescita moderata dei tassi il mutuo senzAffanno rimane sempre interessante (il suo costo è il più basso e la sua efficienza è

la più alta rispetto ai competitor), ma il senzaVariazione riduce le distanze, al punto da risultare competitivo col senzAffanno e il senzAffitto, che presenta, già ora, un Iem negativo.

Le buone performance del senzAffanno però nulla possono contro il senzaVariazione nello scenario più negativo: il mutuo a tasso fisso, in questa condizione di mercato, evidenzia oltre alla sua tradizionale sicurezza, anche il costo più basso di tutti.

Le conclusioni. Tirando le somme il mutuo senzaVariazione, grazie all'attuale Irs vicino all'Euribor, risulta competitivo già nello scenario di crescita moderata dei tassi (solo il senzAnticipo lo supera sul piano del costo presentando allo stesso tempo un Iem interessante) per diventare il migliore nello scenario più negativo.

Il mutuo senzAffanno è invece un po' penalizzato dalla presenza del senzaVariazione: anche se nello scenario di crescita elevata dei tassi (terreno che lo dovrebbe favorire) mostra un'evidente riduzione del rischio rispetto agli altri tassi variabili, è superato dal tasso fisso che presenta un costo minore.

Il mutuo senzAnticipo, grazie a una favorevole combinazione tra tasso fisso e variabile e di spread, riesce a ottenere risultati piuttosto interessanti in caso di discesa e crescita moderata dei tassi mentre presenta un indice di efficienza negativo in quello di crescita elevata. Infine le prestazioni del mutuo senzAffitto dimostrano quanto possa risultare penalizzante lo spread più elevato che viene applicato in caso di Ltv del 100% senza garanzia fidejussoria.