

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA POPOLARE PUGLIESE

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.		
Long Island	tasso fisso	IRS 20 + 1,40 %	732	732	0	175.563	0	240	0	=	
Manhattan**	tasso fisso	IRS 5 + 1,40 %	704	656	44	157.438	4.980	240	0	3,64	
Broadway***	tasso variabile con Cap	Euribor 6m/365 + 2,10 %	778	711	59	170.692	10.281	240	0	0,47	
Fifth Avenue	tasso variabile	Euribor 6m/365 + 1,40 %	737	672	57	161.331	10.047	240	0	1,42	

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.	
Long Island	732	0	175.563	0	240	0	=	732	0	175.563	0	240	0	=
Manhattan**	684	43	164.089	6.505	240	0	1,76	724	58	173.840	9.458	240	0	0,18
Broadway***	755	67	181.249	13.642	240	0	neg.	805	72	193.158	14.618	240	0	neg.
Fifth Avenue	716	68	171.741	14.023	240	0	0,27	767	82	184.157	16.470	240	0	neg.

* Rapporto al Mutuo a Long Island ** Revisione tasso ogni 5 anni *** Tasso massimo: Euribor iniziale + 5,50 %

Il fisso che cambia vince

Grazie a un tasso stabile ma aggiornato ogni 5 anni Manhattan batte i prestiti indicizzati, gravati da spread salati e dall'Euribor 6 mesi, oggi più caro dell'Irs



Forse perché il suo nome non può non evocare l'America, New York, Manhattan e i suoi grattacieli, lo stupendo skyline all'ora del tramonto e le luci notturne, che la Banca Popolare Pugliese ha deciso di chiamare Big Apple la propria gamma di mutui. Un'idea di grandezza e modernità che la linea di prodotti cerca di replicare, ben 8 mutui (tutti contraddistinti dal nome di famose località della metropoli statunitense) in rappresentanza delle forme tecniche più diffuse; uno sforzo interessante se si considera la dimensione, non piccola ma comunque sostanzialmente regionale della banca.

DUELLO TRA MUTUI

I mutui oggetto del confronto.

Tra i mutui selezionati per il test della settimana il primo è Long Island, un tradizionale prodotto a tasso fisso, seguito da Manhattan, anche questo un finanziamento non indicizzato ma con revisione del tasso ogni 5 anni (il tasso viene fissato ogni quinquennio, aggiornandolo al tasso Irs 5 anni vigente, dopodiché rimane stabile fino alla revisione successiva). Il terzo analizzato è Broadway, un prestito indicizzato ma che prevede un cap (tasso massimo raggiungibile, cioè che non potrà mai essere superato qualunque sia il tasso ufficiale di sconto). Il quarto e ultimo mutuo è infine Fifth Avenue, un prodotto a tasso variabile classico.

I quattro prodotti sono stati testati sulla durata di 20 anni, la massima consentita sia dal mutuo Long Island sia dal Broadway.

I risultati. La rata iniziale più

bassa è appannaggio del mutuo Manhattan, favorito dal fatto che l'indice Irs 5 anni al momento è il più basso dell'Euribor 6 mesi; lo seguono, molto ravvicinati tra loro, Long Island a tasso fisso e Fifth Avenue a tasso variabile.

Anche nello scenario di discesa dei tassi però, a sorpresa, il Manhattan si difende bene grazie a interessanti prestazioni: la rata costante per 5 anni lo premia, anche perché consente di superare senza traumi l'attuale fase di tensione sui tassi a breve. Col risultato

di battere il Fifth Avenue a tasso variabile (che dovrebbe essere il più competitivo in uno scenario di calo dei saggi ma che è penalizzato dall'indicizzazione all'Euribor a 6 mesi, oggi addirittura più alto dell'Irs a 20 anni) sia sul piano dei costi dove fa risparmiare circa 2,4%, sia del rischio (il valore della Ds di montante è addirittura la metà) sia, naturalmente, in termini di elevato livello di efficienza ottenuto. Chiaramente, nell'ipotesi di rialzo dei tassi i mutui Long Island e Broadway sono penalizzati dal punto di vista delle prestazioni proprio perché concepiti per fornire sicurezza nelle situazioni più negative.

Anche nello scenario di crescita moderata dei tassi il mutuo Manhattan continua a far valere delle interessanti prestazioni: costo basso, rischi limitati e alto indice di efficienza. In queste condizioni di mercato il costo del Fifth Avenue si avvicina a quello del Long Island a tasso fisso mentre il Broadway mostra già un valore di efficienza negativo.

Nello scenario di crescita elevata dei tassi è ancora il Manhattan

a ottenere la palma di mutuo più economico, ma la distanza dal Long Island è veramente limitata e l'efficienza molto bassa; fuori gioco risultano invece gli altri due mutui testati, caratterizzati entrambi da valori negativi di efficienza.

Le conclusioni. I risultati dei test mostrano chiaramente come molte volte il classico dilemma «meglio tasso fisso o variabile?» può essere fuorviante e limitante perché porta a trascurare soluzioni che potrebbero risultare molto efficienti, come nel caso considerato. Il mutuo Long Island a tasso fisso per esempio si è mostrato competitivo anche nello scenario di crescita dei tassi; anche se, in questa condizione di mercato non è il mutuo più economico, il maggior costo che può richiedere è sicuramente ripagato dalla sicurezza offerta. Stesso discorso per il mutuo Manhattan, con tasso fisso ridefinito ogni 5 anni, che ha ottenuto risultati interessanti anche in condizioni che in teoria avrebbero dovuto penalizzarlo. Il suo comportamento è risultato il più interessante sia nello scenario di discesa dei tassi, sia in quello di crescita moderata, e rimane comunque competitivo anche in quello più negativo.

Il mutuo Broadway, invece, non si è mai distinto all'interno del test, penalizzato dai brillanti risultati ottenuti dal Manhattan, ma anche da uno spread piuttosto salato. Anche Fifth Avenue ha sofferto della presenza del Manhattan, un avversario che lo ha superato anche nelle situazioni tradizionalmente più adatte ai mutui indicizzati classici.

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 6m/365	4,95	3,305	1,302	4,325	1,364	5,586	1,621
● IRS 5				4,39			
● IRS 20				4,860			