

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

Durata 25 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Tasso Fisso	tasso fisso	IRS 25 + 1,20 %	666	666	0	199.759	0	300	0	=	
Sicurflex**	tasso variabile e rata costante	Euribor 1m/360 + 1,30 %	631	631	0	157.791	16.803	250	26	2,50	
Tasso Variabile Coperto***	tasso variabile con Cap	Euribor 1m/360 + 1,70 %	613	568	55	170.256	10.619	300	0	2,78	
Tasso Variabile	tasso variabile	Euribor 1m/360 + 1,50 %	613	557	57	167.229	11.209	300	0	2,69	

Durata 25 anni	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	666	0	199.759	0	300	0	=	666	0	199.759	0	300	0	=
Sicurflex**	631	0	185.497	50.643	287	49	0,28	631	0	281.957	203.300	343	62	neg.
Tasso Variabile Coperto***	619	55	185.642	13.551	300	0	1,04	667	47	200.090	11.704	300	0	neg.
Tasso Variabile	615	72	184.590	17.936	300	0	0,85	690	97	206.972	23.771	300	0	neg.

* Ripetto al mutuo Tasso Fisso ** Durata max 10 anni oltre la nominale *** Tasso massimo applicabile 7,25 %

Vanno forte quelli col tetto

Rischio sotto controllo a costi contenuti con il prestito indicizzato con tasso massimo prefissato. Che batte i competitor nonostante lo spread un po' salato

Gamma agguerrita e competitiva quella dei mutui targati Popolare di Puglia e Basilicata. Il finanziamento a tasso variabile può arrivare fino a 40 anni di durata (ai massimi livelli di mercato), esistono ben tre diverse soluzioni per lavoratori atipici e i costi sono interessanti. Inoltre, il tasso variabile è declinato in varie formule, con vari gradi di protezione al variare dei tassi.

I mutui oggetto del confronto. Per questa ragione per il test della settimana sono stati selezionati Tasso Fisso, un mutuo tradizionale, Sicurflex, un prodotto a tasso variabile e rata costante con allungamento del piano d'ammortamento fino a un massimo di 10 anni rispetto a quella iniziale. Seguono il Tasso Variabile Coperto, un prodotto indicizzato con cap per l'intera durata (tasso massimo raggiungibile), e il Tasso Variabile, un altro mutuo tradizionale.

DUELLO TRA MUTUI

Il test è stato sviluppato sulla durata di 25 anni, molto vicina a quella media di mercato.

I risultati. Le rate iniziali dei mutui Tasso Variabile e Tasso Variabile Coperto sono le più convenienti, ben 18 euro meno del Sicurflex e 43 euro meno del Tasso Fisso, una stranezza (gli spread dei due mutui sono più alti di quelli del mutuo Sicurflex) data dal fatto che la loro prima rata è calcolata con uno spread agevolato dell'1%, mentre gli altri due non hanno questa caratteristica. Un'ulteriore prova che non ha senso scegliere sulla base della sola rata iniziale, poco rappresentativa del comportamento dei mutui

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 25 anni	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 1m/360	4,479	2,536	1,271	3,769	1,356	5,419	1,798
● IRS 25				4,900			

nel loro complesso.

Nello scenario di discesa dei tassi, infatti, il mutuo con la rata media minore è il Tasso Variabile, seguito dal Tasso Variabile Coperto (la presenza del cap non fa ancora sentire i suoi effetti e le deviazioni standard di rata e montante sono molto simili a quella del Tasso Variabile). Più distanti i mutui Sicurflex e Tasso Fisso, il primo dei quali ha il montante più interessante grazie alla durata contenuta. Sul piano dell'efficienza i tre mutui indicizzati sono vicini tra loro, con un leggero vantaggio per il Tasso Variabile. Nello scenario di crescita moderata dei tassi sono ancora i mutui Tasso Variabile e Tasso Variabile Coperto ad avere la rata media più

contenuta; in queste condizioni il montante del Sicurflex si allinea a quello degli altri due mutui a tasso variabile ma la sua sensibilità alle variazioni di tasso ne peggiora l'efficienza, che premia invece il variabile con cap. Nello scenario di crescita elevata dei tassi è invece il Tasso Fisso a vincere su tutti, ma il mutuo con cap riesce a contenere i costi con rischi moderati.

Le conclusioni. I risultati del test portano a conclusioni molto interessanti, dimostrando ancora una volta che per determinare la validità di un mutuo occorre testarlo su specifiche condizioni. Il mutuo a Tasso Fisso ha ottenuto



risultati interessanti solo in caso di forte rialzo dei tassi, mentre nelle condizioni di mercato meno negative risulta poco competitivo così da risultare consigliabile solo per i più prudenti. Il Sicurflex a rata costante possiede tutti i pregi e difetti tipici di questa formula di mutuo: l'alta sensibilità alle variazioni di tasso lo rende interessante solo nello scenario di discesa dei tassi. Il mutuo Tasso Variabile Coperto è invece una rivelazione, a testimonianza di come questa formula può farsi valere se la combinazione di spread e cap è ben congegnata. Le sue prestazioni sono molto vicine a quelle del Tasso Variabile nello scenario più favorevole, mentre in quello più negativo riesce comunque a esprimere costi ed efficienza vicini a quelli del Tasso Fisso, battendo nettamente il mutuo Tasso Variabile tradizionale, che vince solo nello scenario di discesa dei tassi.