

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA DELLE MARCHE

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 Swimm Sincronizzato	tasso fisso	IRS 30 + 1,70%	632	632	0	227.544	0	360	0	=	
Mutuo Swimm Farfalla 15**	tasso misto	Euribor 6m/360 + 1,70%	610	559	62	201.378	7.935	360	0	3,30	
Mutuo Swimm Farfalla 5***	tasso misto	Euribor 6m/360 + 1,70%	590	526	115	189.362	28.154	360	0	1,36	
Mutuo Swimm Stile Libero	tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,70%	630	532	136	191.414	34.471	360	0	1,05	

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 Swimm Sincronizzato	632	0	227.544	0	360	0	=	632	0	227.544	0	360	0	=
Mutuo Swimm Farfalla 15**	610	103	219.580	22.526	360	0	0,35	654	156	235.423	33.072	360	0	neg.
Mutuo Swimm Farfalla 5***	629	212	226.271	56.930	360	0	0,02	705	250	253.903	64.397	360	0	neg.
Mutuo Swimm Stile Libero	644	291	231.700	65.471	360	0	neg.	726	264	261.215	71.593	360	0	neg.

* Rispetto Mutuo Swimm Sincronizzato ** Primi 15 anni tasso IRS 15 + 1,40 % *** Primi 5 anni tasso IRS 5 + 1,30 %

Variazioni sul tema delle proposte da Banca delle Marche. Che, partendo da quattro formule base di finanziamento (tasso fisso, variabile, misto e rata costante), grazie a varianti e opzioni compone un'offerta di mutui casa ampia e variegata (nove in tutto). Con un obiettivo ben preciso: permettere a chi compra, anche se costretto a un finanziamento molto oneroso, di rimanere a galla nelle possibili vicissitudini. Da qui il nome Swimm dato alla linea di prodotti che include infatti mutui con restituzione differita del capitale (fino a un anno) rispetto all'erogazione, con cap o a tasso misto con diverse alternative di tasso fisso iniziale.

I mutui oggetto del confronto. In riferimento a chi deve sottoscrivere un mutuo molto lungo (30 anni) e desidera valutare se, e quanto, proteggersi dalle possibili marceggiate sono stati scelti il Mutuo Swimm Sincronizzato, un prodotto tradizionale a tasso fisso puro, il Mutuo Swimm Farfalla 15, cioè un tasso misto con i primi 15 anni a tasso fisso, Swimm Farfalla 5, con soli 5 anni di tasso fisso iniziale, e

Rimborso con stile

Una linea di prestiti casa che consente di scegliere la modalità di rimborso più adatta per affrontare la bufera dei tassi

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 6 m / 360	DISCESA			CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• 30 anni	4,764	2,543	2,371	4,549	3,627	6,057	4,296
• IRS 5				4,550			
• IRS 15				4,760			
• IRS 30				4,800			

infine Swimm Stile Libero, un tasso variabile semplice.

I risultati. In termini di rata iniziale la più bassa risulta quella del Farfalla 5, seguita da Farfalla 15 (+3,3%), Stile Libero (+6,7%) e Sincronizzato (+7,1%). Dunque differenze non trascurabili che penalizzano un po' il mutuo a tasso variabile, tipologia che

pure di solito risulta tra le più convenienti nella fase iniziale.

Nello scenario di discesa dei tassi la classifica cambia sensibilmente. Il Mutuo Farfalla 5 si conferma come il più economico, ma stavolta seguito a breve distanza da Stile Libero (+1%), mentre Farfalla 15 (+6,3%) e Sincronizzato (+20,1%) sono più distanziati, ma il primo dei due risulta il più effi-

ciente grazie al rischio contenuto. Nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi è invece Mutuo Farfalla 15 a ottenere la palma del più economico, ma a prezzo di un rischio decisamente più alto e di un'efficienza ridotta. In questo scenario il Farfalla 15 è comunque l'unico mutuo che può rappresentare un'alternativa al Sincronizzato, che invece non ha rivali nello scenario di crescita elevata dei tassi.

Le conclusioni. I risultati mostrano chiaramente come non esista il mutuo sempre vincente. Swimm Sincronizzato è il più idoneo per affrontare uno scenario di marcata crescita dei tassi, in grado di garantire qualche risparmio, ma a prezzo di un maggior rischio. Swimm Farfalla 15 è invece caratterizzato da alta efficienza nello scenario più positivo e riesce a garantire qualche vantaggio economico con crescita moderata dei tassi, a fronte però di un'efficienza molto più limitata. Swimm Farfalla 5 risulta vincente solo nell'ipotesi di calo dei tassi grazie a bassi costi e rischi nel complesso contenuti. Stile Libero, infine, risulta un po' penalizzato dal Farfalla 5 che gode di condizioni iniziali più competitive; negli altri scenari ottiene Indici d'efficienza negativi.

in collaborazione con



PROG&TICA