

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI DI BANCA LOMBARDA PRIVATE INVESTMENT

MUTUO DURATA 10 ANNI	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	DISCESA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Soluzione Tasso Fisso	+tasso fisso	IRS 10 +1,25%	1.108	1.108	0	132.924	0	120	0	=	
Evoluto 5 più**	tasso misto	Euribor 6m/365 +1,45%	1.110	1.091	34	130.949	2.162	120	0	0,91	
Libero***	tasso variabile	Euribor 6m/365 +1,95%	565	1.134	3.999	136.096	7.103	120	0	neg.	
Sempre Light****	tasso variabile	Euribor 1m/365 +0,65%	1.068	1.038	68	124.534	6.517	120	0	1,29	

MUTUO DURATA 10 ANNI	CRESCITA MODERATA				CRESCITA ELEVATA			
	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		
Soluzione Tasso Fisso	1.108	0	132.924	0	120	0	=	
Evoluto 5 più**	1.133	65	135.907	4.809	120	0	neg.	
Libero***	1.218	4.005	146.105	12.588	120	0	neg.	
Sempre Light****	1.111	122	133.383	12.377	120	0	neg.	

* rispetto al mutuo Soluzione Tasso Fisso ** Primi 5 anni tasso Irs 5 +1,45% *** Rate sui interessi - restituzione libera del capitale **** Riduzione dello spread di 0,05% ogni 5 anni

Finanziarsi col promotore

Nell'ipotesi di tassi al rialzo fisso senza rivali nella gamma di prodotti proposta dai pf di Banca Lombarda, che pure sul variabile offre condizioni super agevolate

Non solo gli sportelli bancari e non solo i mediatori creditizi. Perché nel parterre di chi vende mutui non vanno dimenticate le reti di promotori finanziari. Certo per loro non si tratta dei prodotti di punta, ma nell'ottica di proporre un servizio a tutto tondo anche i promotori non potevano fare a meno di includere soluzioni idonee a finanziare i clienti nell'acquisto dell'abitazione.

Su questa strada si è avviata per esempio Banca Lombarda private investment, la rete di promozione del gruppo Ubi. I mutui proposti sono, naturalmente, quelli del gruppo bancario d'appartenenza, una gamma articolata all'interno della quale sono stati selezionati quattro prodotti per il test della settimana, tutti appartenenti alla famiglia Mutuo Chiaro.

I mutui oggetto del confronto. Il primo considerato è il mutuo Soluzione Tasso Fisso, un mutuo tradizionale che non prevede opzioni. Segue Evoluto 5 più, un prodotto a tasso misto che, dopo i primi cinque an-

Durata 10 anni	LE CONDIZIONI DELLA PROVA						
	Tasso iniziale	DISCESA		CRESCITA MODERATA		CRESCITA ELEVATA	
	Tasso medio	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/365	4,466	3,364	1,692	5,436	2,796	7,127	3,435
• Euribor 6m/365	4,825	3,635	1,828	5,873	3,021	7,700	3,711
• IRS 5		4,550					
• IRS 10		4,700					

ni a tasso fisso, offre ogni cinque anni la possibilità di cambio tipo di tasso (fisso o variabile): per il test si è ipotizzato sempre l'esercizio dell'opzione tasso variabile. Il terzo analizzato è il mutuo Libero, un tasso variabile nel quale le rate sono composte da soli interessi, lasciando libertà al sottoscrittore di scegliere la tempistica per il rimborso della quota capitale, col solo vincolo di restituire, ogni cinque anni, almeno il 20%; quarto e ultimo è il mutuo Sempre Light, un prestito indicizzato offerto a condizioni di particolare favore (lo spread, già conveniente, si riduce dello 0,05% ogni quinquennio) e che vanta la durata più lunga offerta sul mercato, cioè 50 anni. Intendendo riprodurre le con-

dizioni di un mutuo sottoscritto da un soggetto di mezza età che desidera estinguere il debito in breve tempo, la durata simulata dal test è stata di dieci anni, che corrisponde anche a quella massima offerta per il mutuo Libero.

I risultati. Essendo composta da soli interessi, la rata iniziale del mutuo Libero è, naturalmente, particolarmente conveniente, circa la metà rispetto a quella degli altri mutui. Segue Sempre Light e poi, praticamente a pari merito, gli altri due. Ma è solo osservando i comportamenti dei mutui in differenti scenari di mercato che è possibile avere una visione completa della situazione.

Nello scenario di crescita moderata, per esempio, mutuo Li-

bero si presenta già con un indice di efficienza negativo, mentre il più conveniente è Sempre Light, che inoltre è caratterizzato da un livello di rischio complessivamente limitato. Seguono a breve distanza mutuo Evoluto 5 più (rata maggiorata del 5,15%, ma deviazioni standard di rata e di montante più che dimezzate) e Soluzione Tasso Fisso (rata più cara del 6,7% ma senza rischi).

Purtroppo però, nell'ipotesi di crescita dei tassi, le condizioni speciali del Sempre Light nulla possono contro il mutuo Soluzione Tasso Fisso che riesce ad aggiungere alla sicurezza offerta anche la migliore performance come rata e montante medio del gruppo (in questo favorito dalle condizioni di mercato che vedono i tassi Irs, di

In collaborazione con



qualsiasi durata, ai medesimi livelli di quelli a breve).

Le conclusioni. In definitiva, dunque, il mutuo Soluzione Tasso Fisso risulta particolarmente indicato nello scenario di crescita dei tassi, sia moderata sia elevata: in questo contesto risulta sempre il più conveniente e sicuro.

Il mutuo Evoluto 5 più, come gli altri mutui a tasso variabile, riesce invece a competere solo nello scenario di discesa dei tassi, all'interno del quale presenta rischiosità ridotte rispetto al Sempre Light e una buona efficienza.

Il mutuo Libero presenta sempre indici d'efficienza negativi: la sua scelta può essere motivata solo dall'esigenza di flessibilità nella restituzione del capitale.

Infine Sempre Light riesce a essere molto competitivo (costo molto basso e migliore efficienza) nello scenario di discesa dei tassi. Nello scenario di crescita moderata riesce ancora a reggere il confronto (anche se solo per il costo) con il Soluzione Tasso Fisso, ma a fronte di una rischiosità comunque elevata.