

Trento, 20 marzo 2024

Comunicato stampa
Mutui: che fare?

Continuano le richieste di aiuto per gestire le rate dei mutui con tasso variabile e appaiono le prime previsioni ipotetiche di riduzione dei tassi, circostanza sicuramente auspicabile e necessaria per dare respiro alle famiglie.

Per questo abbiamo verificato cosa propone il mercato, sia per l'ipotesi di **surroga o portabilità** che per la stipula di **nuovi mutui**.

La rinegoziazione per legge non è ormai più praticabile essendo terminata con il 2023 e quindi le soluzioni possibili sono la rinegoziazione e la surroga.

Rinegoziare vuole dire ridefinire completamente, con la propria banca, le condizioni economiche del contratto di mutuo, in particolare, è possibile:

1. Passare ad un tasso fisso senza rispettare le limitazioni della rinegoziazione per legge (**rinegoziazione libera**), sapendo che questa è una facoltà del consumatore e non un diritto, quindi se la banca non intende modificare nulla, può farlo.
2. Nella rinegoziazione libera suggeriamo di valutare di far introdurre un tetto massimo alla crescita del tasso variabile (in gergo si definisce CAP).
3. **Surrogare il proprio mutuo**, spostandolo cioè ad altra banca con nuove condizioni economiche.

Ricordiamo che la rinegoziazione e la surroga sono operazioni completamente gratuite, mentre la chiusura di un finanziamento e la stipula di uno nuovo comporta dei costi.

Esempio (1)*:

- Valore immobile: 400 mila
- Mutuo: 200 mila x 20anni

	ACQUISTO PRIMA CASA		SURROGA	
	Tasso	Rata	Percentuale	Rata
Tasso fisso	2.55%	1064, 68	2.55%	1064.68

Tasso variabile	4.44%	1247.13	4.80%	1297.91
Tasso misto	2.96%	1091,95	3.50%	1159.92
Tasso variabile con cap	5.38% (max. 5.38%)	1361,69	5.55% (max. 6.30%)	1568.14
Tasso variabile rata costante	4.68%	1284.38	5.04%	1324.33

Esempio (2)*:

- Valore immobile: 400 mila
- Mutuo: 200 mila x 30anni

	ACQUISTO PRIMA CASA		SURROGA	
	Tasso	Rata	Tasso	Rata
Tasso fisso	2.61%	801.73	2.65%	805.93
Tasso variabile	4.44%	996.75	4.80%	1049.69
Tasso misto	3.06%	838.18	4.06%	951.72
Tasso variabile con cap	5.36% (max. 5.38%)	1118.45	5.15% (max. 6.5%)	1092.05
Tasso variabile rata costante	4.44%	996.75	5.09%	1084.67

Esempio (3)*:

- Valore immobile: 250 mila
- Mutuo: 100 mila x 20 anni

	ACQUISTO PRIMA CASA		SURROGA	
	Tasso	Rata	Tasso	Rata
Tasso fisso	2.55%	532.34	2.55%	532.34
Tasso variabile	4.44%	623.56	4.70%	643.50
Tasso misto	2.96%	545.97	3.50%	579.96
Tasso variabile con cap	4.80% (max. 4.90%)	648.96	5.15% (max. 6.50%)	668.27
Tasso variabile rata costante	4.68%	642.19	5.04%	662.17

Esempio (4)*:

- Valore immobile: 250 mila
- Mutuo: 100 mila x 30 anni

	ACQUISTO PRIMA CASA		SURROGA	
	Tasso	Rata	Tasso	Rata
Tasso fisso	2.63%	401.91	2.65%	402.96
Tasso variabile	4.44%	498.37	4.70%	518.64
Tasso misto	3.06%	419.09	4.06%	475.86
Tasso variabile con cap	4.80% (max. 4.90%)	524.67	5.15% (max. 6.5%)	546.03
Tasso variabile rata costante	4.66%	498.37	5.09%	542.34

*Mutuonline.it

Il rilevamento è stato effettuato allo scopo di mostrare la diversità dell'offerta su profili standard. Consigliamo di recarsi fisicamente nei diversi istituti bancari per chiedere specifici preventivi.