

La resilienza dei mutui: erogazioni in crescita

Le statistiche elaborate dal bollettino trimestrale Crif

Gli interessi ai minimi favoriscono il boom: la domanda di prestiti sale del 2,8%. Anche l'iniziativa del SuperBonus 110% rappresenta una ghiotta opportunità per la ripresa degli investimenti nell'intera filiera dell'immobiliare

di **Achille Perego**
MILANO

L'emergenza sanitaria ha fortemente colpito nel 2020 l'economia del nostro Paese ma le erogazioni di mutui hanno avuto un impatto negativo ridotto rispetto alle attese e, sebbene colpito, il settore immobiliare sembra aver sofferto meno di altri comparti, si pensi solo alla ristorazione e al turismo. La conferma che la pandemia abbia in parte risparmiato il bene più apprezzato dagli italiani – la casa – è arrivata dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale di Crif e MutuiSupermarket.it. «Il 2020 si è concluso confermando la buona resilienza del mercato dei mutui in un contesto economico fortemente danneggiato dall'epidemia Covid-19. Grazie a un vero boom delle operazioni di mutuo con finalità di surroga – che sul canale online sono arrivate a spiegare oltre il 60% del totale operazioni intermedie nell'anno – la domanda di nuovi mutui cresce del 2,8% nei 12 mesi trainando in territorio positivo le erogazioni che in base ai dati Banca d'Italia sono aumentate del 4,3% sui primi 9 mesi dell'anno», commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it. «La chiusura del 2020 – aggiunge Stefano Magnolfi, executive director di Crif Real Estate Services – ha evidenziato un mercato immobiliare più resiliente di quanto non ci si attendesse e il mercato dei mutui ha dimostrato una buona reattività». Tanto che il bilancio 2020 del mercato dei finanziamenti immobiliari, spiega Roberto Anedda, vice presi-

dente del gruppo MutuiOnline, è stato tutto sommato positivo e superiore alle aspettative. Con un risultato finale che, stima Rossini, dovrebbe attestarsi tra i 49 e i 50 miliardi di euro di nuove erogazioni, con un aumento del 2-3% rispetto al 2019.

A sostenere il mercato sono stati i tassi ai minimi storici – e ora ulteriormente favoriti dalla discesa dello spread in area

90 punti – e le banche che hanno continuato a garantire un costante accesso al credito grazie a offerte di mutuo molto convenienti. Per acquistare un immobile del valore di 220mila euro con un mutuo di 140mila a 20 anni a tasso variabile, lo spread medio di mercato si è posizionato allo 0,8% sul quarto trimestre 2020, in linea con i trimestri precedenti. Per un omologo mutuo a tasso fisso lo spread medio sempre sul quarto trimestre si è posizionato allo 0,4%, sostanzialmente in linea con il valore del trimestre precedente. Il ridotto costo dei finanziamenti, evidenza Bussola Mutui, è stato uno dei fattori che ha altresì permesso la crescita dell'importo medio dei prestiti richiesti che nel 2020 si è attestato a 133.577 euro (+2% rispetto al 2019), il valore più alto degli ultimi dieci anni.

Ma quali sono le prospettive del 2021? Oltre all'effetto Draghi e alle politiche ancora espansive della Bce, che fanno presupporre come i tassi dei mutui resteranno ancora molto bassi, rendendo sempre più conveniente optare – come del resto avviene ormai in quasi il 90% dei casi – per il «fisso», il 2021, risponde Rossini «dovrebbe registrare una riduzione della componente surroga a

favore dei nuovi mutui per l'acquisto della casa che resta tra i desideri degli italiani».

Sarà dunque l'andamento del mercato immobiliare a giocare un ruolo fondamentale per lo sviluppo delle nuove erogazioni. «La consapevolezza che prezzi degli immobili a livelli molto convenienti e tassi ai minimi non potranno rimanere a tempo indefinito spingerà quasi sicuramente privati e famiglie a riprendere in mano il tema acquisto casa con interesse crescente nel corso del 2021, di pari passo con il rientro dell'emergenza sanitaria». E con anche la spinta del Superbonus 110%. «A fronte di un'iniziale diffidenza – conclude Magnolfi – la progettualità e le iniziative si stanno gradualmente moltiplicando instillando una crescente propensione delle famiglie ad approfittare di tale misura».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Roberto Anedda, vice presidente
del gruppo MutuiOnline