

ILSOLE24ORE.COM/SEZ/RISPARMIO

A questi tassi torna la voglia di mattone

di Christian Martino

L'arrivo del vaccino ridarà smalto al mercato immobiliare? Plus24 lo ha chiesto alle maggiori società di compravendita di case del nostro Paese e il verdetto è stato pressoché unanime: in assen-

za di ulteriori lockdown la ripresa comincerà già nel 2021, sarà lenta e si concentrerà nella seconda metà dell'anno. Purtroppo nel 2020, a causa del Covid, si è registrato un calo delle compravendite di circa il 20% nonostante la domanda di abitazioni abbia continuato ad avere una certa vivacità. Quest'anno, secondo le stime degli esperti, le transazioni immobiliari ripartiranno con lentezza e per rivedere un vero sprint occorrerà aspettare l'arrivo del 2022. Per quella data le stime parlano di operazioni che potrebbero anche tornare a sfiorare le 600mila unità. Nei prossimi mesi occorrerà però che prima di tutto vengano superati i problemi legati allo stop ai cantieri per via dei lockdown che hanno rallentato

e di molto la già asfittica offerta di nuove case.

Di fronte a un'offerta immobiliare che ripartirà, anche se in maniera lenta, ci sarà un maggiore dinamismo sul fronte dei mutui e dei finanziamenti legati al mattone. Secondo gli ultimi risultati della ricerca del CRIF- SDA Bocconi, in assenza di ulteriori shock, è infatti attesa quest'anno una solida crescita delle richieste di credito da parte delle famiglie. In particolare per Simone Capecchi, executive director di CRIF, il comparto dei mutui, dopo il brusco arresto prodotto dal lockdown nei primi due trimestri del 2020, ha manifestato incoraggianti segnali di recupero.

» pag 3

DALLA PRIMA

Tassi bassi e voglia di mattone

La parte del leone l'hanno fatta però ancora una volta le surroghe, stimolate da tassi d'interesse estremamente vantaggiosi, che hanno indotto le famiglie a trovare convenienza nel rottamare anche i contratti di recente stipula. Nei primi 9 mesi dello scorso anno le erogazioni di mutui e surroghe hanno fatto segnare un +12,7% e ora le stime parlano di un incremento tra l'11% (scenario pessimistico) e il 26% (scenario più ottimistico) delle nuove erogazioni di mutuo.

Interessante è stata anche la dinamica sul fronte dei tassi. Uno dei fattori che in questa delicata fase ha sostenuto maggiormente la domanda e le erogazioni di nuovi finanziamenti è stato sicuramente il livello degli indici IRS che da mesi restano a valori prossimi allo zero. Dall'ultima rilevazione contenuta nella Bussola Mutui prodotta da CRIF e Mutui Supermarket sul fronte dei tassi di interesse, la situazione è ancora estremamente favorevole: oggi è possibile finalizzare una operazione di mutuo a tasso fisso a valori non troppo distanti da quelli variabili: secondo i calcoli della ricerca, acquistare una casa dal valore di 220.000 euro con un mutuo di 140.000 euro a 20 anni comporta un tasso di interesse fisso pari circa allo 0,4% mentre per l'omologo mutuo a tasso variabile l'interesse è lo 0,3%. Questo scenario ha spinto di molto la richiesta di nuovi mutui a tasso fisso. Sul solo canale Web questa tipologia di rata è preferita ormai nel 90% delle operazioni. Ma per spingere i finanziamenti legati al mattone non basterà solo uno scenario favorevole sul fronte dei tassi. Ciò che condiziona principalmente la doman-

da di credito nel 2021 dipenderà dal grado di miglioramento dell'attività economica del Paese e dalla politica di erogazione che adotteranno le banche nei prossimi mesi. Oggigiorno il sistema vive il sogno felice delle moratorie ma prima o poi questo periodo di blocco del pagamento delle rate finirà e i risparmiatori dovranno tornare a mettere mano al portafoglio. Quanti avranno le forze per farlo? Quanti, dopo essere stati provati dai vari lockdown, avranno le risorse sufficienti per ripartire? Si teme per il possibile inasprimento delle sofferenze creditizie, che porterà le banche a prestare maggiore cautela nell'erogazione dei prestiti. Aspetti da non sottovalutare per chi sta pianificando di farsi un mutuo nei prossimi mesi. — Ch.Ma.

RIPRODUZIONE RISERVATA

PLUS 24
COMPRARE CASA, LE MOSSE NEL 2021
 Segnali, offerta di immobili e dinamica di un mercato di recupero: siamo in attesa di prossimi segnali di ripresa del mercato. In questi giorni dal secondo semestre.

SOMMARIO

Tassi bassi e voglia di mattone

VALORE: I TUOI MUTUI COSTRUISCI I TUOI ALI E COSTRUISCI IL TUO FUTURO