

Idati della Bussola Crif-MutuiSupermarket: semestre da record per importo medio e valore

Il sogno della casa traina i mutui

Under 36 protagonisti della ripresa (28,1% delle richieste)

Pagina a cura
DI ANTONIO LONGO

Mercato dei mutui in ascesa nella prima parte del 2021. A spingere la ripresa hanno contribuito il mitigamento dell'emergenza sanitaria legata alla pandemia, i tassi di interessi e i prezzi al metro quadro degli immobili al ribasso, i diversi interventi governativi a sostegno dei giovani e delle famiglie. E nel secondo trimestre dell'anno la dinamica è stata sostenuta anche dai richiedenti con età inferiore ai 36 anni che continuano ad aumentare anche grazie alle agevolazioni varate dal governo. E quanto emerge dalla Bussola Crif-MutuiSupermarket relativa al secondo trimestre del 2021. I numeri del report evidenziano che i volumi complessivi di domanda risultano più alti non solo rispetto al 2020, quando la prima parte dell'anno era stata fortemente condizionata dal lockdown totale conseguente lo scoppio della pandemia, ma anche rispetto agli anni precedenti. Ciò conferma, secondo gli analisti, la ripartenza del mercato dei mutui che appare destinata a non esaurirsi nel breve periodo.

Valore erogato e importo medio richiesto da record. Il primo trimestre dell'anno corrente ha fatto registrare il valore di erogato più alto degli ultimi 15 anni. Altro dato positivo riguarda l'importo medio richiesto dei mutui da parte di privati e famiglie: i primi sei mesi del 2021 si caratterizzano per un costante aumento dell'importo che, nel secondo trimestre 2021, si attesta a 138.796 euro, il valore in assoluto più elevato degli ultimi 10 anni. La ripartenza del mercato dei mutui durante la prima parte dell'anno è

trainata, in particolare, dalla forte ripresa della domanda di mutui con finalità acquisto casa, tale domanda passa, infatti, dal 40% del totale erogato sul canale online nel quarto trimestre 2020 al 44% del primo trimestre 2021 e, infine, al 56% del secondo trimestre 2021.

La casa al centro dei progetti delle famiglie. Ritorna, quindi, a essere centrale il progetto casa per i privati e le famiglie, anche in concomitanza con le nuove esigenze abitative create dalle diverse modalità di vita e di lavoro conseguenti al lungo periodo di pandemia. La componente della domanda di mutui con finalità surroga continua, invece, a ridurre il suo peso passando dal 48% del totale richieste sul canale online nel secondo trimestre 2020 al 33% nel secondo trimestre 2021, a causa non solo del progressivo restringimento del bacino dei mutuatari potenzialmente interessati alla rottamazione dei vecchi contratti, ma anche per effetto dell'aumento degli indici Irs (acronimo di Interest rate swap) iniziato a gennaio 2021. In particolare, le operazioni di surroga continuano a diminuire e scontano il rialzo degli indici Irs, con il 42% delle erogazioni online nel secondo trimestre 2021 contro un 52% del primo trimestre. Nel primo semestre dell'anno, le richieste di mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane hanno fatto segnare un incremento del +20,6% rispetto al corrispondente periodo del 2020, nonostante una contrazione del -4,4% registrata a giugno.

Nel secondo trimestre 2021 sul canale online la preferenza per il tasso fisso torna a spiegare il 91% del totale preferenze. Per quanto riguarda le richieste di mutui con finalità surroga e sostituzione sul canale onli-

ne la componente a tasso fisso spiega nel secondo trimestre 2021 il 92% delle preferenze, pressoché in linea con i valori registrati nel corso dei trimestri precedenti. Le durate oltre i 20 anni spiegano circa il 43% del totale delle richieste raccolte sul canale online. Circa il 75% delle erogazioni di mutuo ha un importo pari o inferiore ai 150 mila euro.

Gli under 36 trainano la ripresa. È la fascia di richiedenti di età compresa fra i 26 e 35 anni che continua ad aumentare il suo peso, arrivando a rappresentare il 28,1% delle richieste totali e il 27% di quelle sul canale online. Tale dinamica va, evidentemente, correlata alle recenti agevolazioni messe in campo dal governo a sostegno dei mutui per giovani, azioni che hanno rilanciato l'interesse all'acquisto casa da parte di tale importante segmento di mercato.

«La prima parte dell'anno segnala un deciso ritorno di interesse sul tema acquisto casa con le nuove erogazioni con finalità acquisto che rappresentano nel secondo trimestre 2021 il 56% del totale erogazioni sul canale online contro un 40% dell'ultimo trimestre 2020», commenta **Stefano Rossini**, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it, «a sostenere l'interesse contribuiscono, da un lato, un clima di fiducia in progressivo miglioramento, dall'altro condizioni dei prezzi, sul mercato mutui e immobiliare che continuano a rimanere a



livelli molto competitivi e allettanti. Dietro la ripresa del mercato, emerge come fondamentale il ruolo del segmento "under 36" che nel secondo trimestre 2021 arriva a spiegare il 27% delle richieste sul canale online rispetto a un 20% medio registrato nel corso dell'anno 2020. I mutui per l'acquisto di un'abitazione da parte dei giovani under 36 stanno sempre più diventando il driver di una nuova ripresa che potrebbe rafforzarsi nel corso dei prossimi trimestri».

Sale il prezzo del nuovo, scende quello dell'usato. Sul fronte dell'andamento dei valori, nonostante la ripartenza delle compravendite residenziali nel secondo trimestre 2021 il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario registra una nuova riduzione pari al -2%. Le quotazioni dei prezzi al mq degli immobili residenziali rimangono sempre a livelli molto appetibili per gli acquirenti, a valle di una contrazione media a livello nazionale dei prezzi al mq sul periodo 2010/2020 pari al -21,6%. Ma secondo gli esiti dell'analisi condotta dagli esperti, il comparto sembra muoversi a due veloci-

tà, infatti gli immobili nuovi registrano una continua crescita dei prezzi al metro quadro facendo segnare un +1,8% nel secondo trimestre 2021 mentre gli immobili usati registrano un'ulteriore perdita di valore pari al -0,5%. I prezzi al mq degli immobili nuovi risultano in continua crescita dal primo trimestre 2017, segno che lo stock di nuovi immobili immesso sul mercato continua ad essere di elevata qualità e riconosciuto come tale dai nuovi acquirenti casa.

«Nella seconda parte del 2020 e nel primo scorcio di quest'anno il mercato della casa ha mostrato una vitalità inaspettata», osserva **Stefano Magnolfi**, executive director di Crif Real Estate Services, «dopo una flessione nell'intero 2020, che rispetto alle previsioni si è limitata "solo" a un -7,7%, nel primo trimestre dell'anno in corso, le compravendite non solo superano quasi del 40% i livelli dello stesso periodo del 2020, condizionato dall'emergenza sanitaria, ma addirittura superano del 17% anche i volumi del 2019, anno in cui il mercato godeva di buona salute. Va sottolineato come gli standard nazionali ed internazionali di valuta-

zione immobiliare hanno recentemente inserito la performance energetica, contenuta nell'Ape (Attestato di Prestazione Energetica), tra i parametri da considerare nella formazione del valore di mercato. A ciò si aggiunga che gli organi regolatori del settore bancario impongono che per valutare le garanzie immobiliari vengano tenuti in considerazione anche fattori legati al rischio fisico e di transizione. Quello che si prospetta è un mercato fortemente selettivo, informato e orientato a una qualità della casa misurata su molteplici dimensioni, anche alla luce dei nuovi usi e dei nuovi servizi, molti dei quali emersi durante l'emergenza pandemica, cui l'abitazione dovrà rispondere».

Analizzando l'andamento dei prezzi a livello territoriale, l'unica area che non registra una perdita nelle quotazioni trimestrali anno su anno è il Nord Ovest con un pur modesto +0,5% del prezzo/mq nel secondo trimestre 2021, mentre l'area che soffre la contrazione maggiore è il Centro con un -4,1%.

