



## Il lockdown a fasce colorate frena la domanda di mutui

di **Stefano Rossini\***

**I**l mercato dei mutui ha dato prova durante il primo lockdown di una buona resistenza (+9,7% le erogazioni durante il primo semestre), per poi registrare una forte ripresa durante la pausa estiva (+30% la domanda durante luglio e agosto). Tuttavia la seconda ondata Covid e il ritorno del lockdown, seppur a fasce colorate, stanno frenando la domanda di mutui da parte di privati e famiglie e a ottobre si sono registrati dati contrastanti: se la domanda di nuovi mutui nel mese ha registrato un -8% (fonte Crif), le erogazioni hanno continuato il loro trend di crescita con un ottimo +13,5% (fonte Assofin).

Il settore dei mutui, seppur con qualche difficoltà, dà segni di vitalità e sta rispondendo alla crisi in atto meglio di altri. Le motivazioni sono diverse: i prezzi degli immobili continuano a rimanere a livelli molto attraenti (dopo aver perso circa un -24% nel periodo 2011-2019 con costanti cali anno su anno a livello nazionale) favorendo la domanda di acquisto casa; i tassi di interesse sui mutui rimangono ai minimi storici grazie alle politiche monetarie della Bce spingendo in particolare modo la domanda di mutui di surroga (che sull'online spiegano circa il 60% delle nuove erogazioni 2020). A mio avviso, ci sono anche due ulteriori fattori, non secondari: la riscoperta del bene casa come asset di rifugio delle famiglie che, a causa delle limitazioni poste dal lockdown, hanno

iniziato a rivalutare l'importanza della casa, come luogo centrale dove trascorrere non solo il tempo libero, ma anche una buona parte del tempo dedicato alle attività lavorative. E poi la contrazione dei consumi, che ha generato un aumento dei risparmi disponibili e maggiore propensione delle famiglie a riprendere in mano il progetto casa.

Ma guardando alle dinamiche del mercato dei mutui in ottica più ampia, stiamo osservando anche come la domanda si stia progressivamente evolvendo a livello di comportamenti e canali di acquisto. Nel nuovo contesto Covid-2020, di forzato distanziamento sociale e limitazioni alla circolazione, i consumatori hanno modificato le proprie abitudini di acquisto, rivolgendosi sempre di più all'online come strumento sicuro e efficace per comprare beni o servizi. A confermarlo, i numeri dei consumatori che utilizzano la spesa online o acquistano altri beni o servizi tramite Amazon, che diverse fonti confermano essere in crescita del 25-35% rispetto al 2019. *Mutatis mutandis*, anche la domanda di mutui sembra premiare il canale online per la scelta e la richiesta del finanziamento, con il comparatore MutuiSupermarket.it che sta registrando nel 2020 una crescita del 35% in termini di nuove richieste e operazioni. Questo cambio di abitudini rap-

presenta un fenomeno culturale strutturale, da cui difficilmente si tornerà indietro. Con il 2020 l'online in altre parole è iniziato a diventare nell'immaginario collettivo non solo sinonimo di risparmio per pochi alla ricerca di occasioni, ma anche di praticità, trasparenza e qualità alla portata di tutti, grazie a smartphone e connettività oggi pervasive.

Osservando il mercato dei mutui in ottica 2021, penso che l'evoluzione e la sua eventuale crescita dipenderanno dalla forza della ripresa economica, indispensabile per accrescere la fiducia delle famiglie. A differenza di quanto osservato in passato, la politica monetaria e il relativo andamento dei tassi di interesse avranno un impatto limitato in questo contesto, dando per scontato che i tassi rimarranno ai livelli ridotti attuali ancora a lungo. Il miglioramento delle aspettative dipenderà piuttosto dall'andamento della pandemia, dall'efficacia e disponibilità dei vaccini in arrivo e dalla rapidità con cui riusciremo a tornare a una vita normale. Nuova importanza avranno altresì le misure fiscali espansive come il Recovery Fund, in grado di accelerare la crescita economica, con il duplice obiettivo di migliorare la situazione finanziaria delle famiglie e rendere altresì sostenibile l'enorme aumento del debito pubblico, scongiurando crisi di liquidità simili a quelle del biennio 2012-2013.

\**amministratore delegato  
MutuiSupermarket.it*