

Mutui in calo sino al 20% Impennata delle surroghe

L'erogazione del credito sta già risentendo del rinvio degli investimenti

Laura Cavestri

MILANO

Calano i mutui. Crescono le surroghe. La cassa integrazione che ha tagliato – drastica – i redditi di molte famiglie e che oggi c'è e prima o poi finirà. Il posto di lavoro che rischia di saltare (e se è precario è magari già saltato). L'incertezza sull'occupazione e sul reddito si riflettono direttamente sulle famiglie e sul loro investimento principale a medio-lungo termine: l'acquisto di casa.

Tra gli effetti diretti del post-covid, è già evidente il calo della domanda di mutui. Nomisma prevede, infatti, per l'anno in corso un forte deficit rispetto all'erogazione dei mutui. E delinea tre scenari. Tutti con il segno meno.

Previsioni 2020-2022

«Alla luce della complessità del momento – ha spiegato l'amministratore delegato di Nomisma, Luca Dondi – si sono ipotizzati tre differenti scenari, che incorporano un diverso grado di severità della crisi».

In un'ipotesi di inasprimento lieve (scenario "Soft") delle condizioni economiche, l'erogazione di mutui è prevista contrarsi sia nel 2020 (-8%) che, in misura lievemente più accentuata (-11,4%), nel 2021. Per poi risalire tra 2 anni.

Lo scenario "Base" restituisce un andamento dei flussi dei mutui erogati in tendenziale contrazione, con un calo prospettico dei nuovi mutui del 18% nel 2020, generato sia da un arretramento dei nuovi mutui sia da una rinnovata espansione di surroghe e sostituzioni.

Peggior il quadro estremo, quello più pessimistico – definito "hard"

– con i flussi complessivi di mutui che subirebbero, invece, una riduzione ancora più marcata, -18,7% quest'anno e -15,1% l'anno prossimo. Solo i nuovi mutui potrebbero crollare dal 12% (di uno scenario meno grave) a oltre il 24% in un'ipotesi estrema.

Tutti e tre gli scenari, infine, vedrebbero un ritorno a valori positivi (tra +1,7% e 2%) a partire dal 2022.

«La sfida che oggi ci troviamo di fronte sarà sicuramente anche quella del mantenere il giusto equilibrio tra standing creditizio e finanziamento all'economia – ha aggiunto Dondi –. Il mercato immobiliare dovrà poter contare su flussi finanziari a sostegno degli investimenti delle famiglie, che in questa fase hanno dovuto necessariamente rimandare i propri progetti. Ora risulta chiaro un parziale recupero dei programmi di investimento abitativo, limitati, in questa fase, dalle

prospettive occupazionali non favorevoli. E all'inevitabile calo dell'offerta di mutui si è contrapposta la crescita delle surroghe, rivitalizzate dall'ulteriore abbassamento dei tassi di riferimento e sostenute anche dalla crescente informatizzazione dei processi» che ha permesso la realizzazione dei contratti anche nel periodo di chiusura delle filiali. «La crescente digitalizzazione ha avuto un ruolo importante in questa fase – ha concluso Dondi – e sicuramente tratterà la strada per un modello di servizio più orientato ai canali telematici».

Il ricorso alle surroghe

Il ricorso alle surroghe e sostituzioni ha subito fino alla metà dello scorso anno un graduale rallentamento, per il progressivo venir meno delle condizioni di convenienza, salvo poi riprendere slancio per il riproporsi di un quadro favorevole sul fronte dei tassi di interesse.

La stima per il I semestre 2020, basata su dati preconsuntivi dell'erogato e delle compravendite, vede in crescita l'incidenza di surroghe e sostituzioni rispetto al 2019 e pari al 23%, associata ad un aumento dell'importo medio erogato (+6,8%), che si attesta nell'ordine dei 132 mila euro. In questo contesto, la quota di compravendite sostenute da mutuo sul totale risulta in aumento e nell'ordine del 58,5 per cento.

Meglio al Sud che al Nord

Nella prima parte del 2020, la contrazione delle erogazioni – tra calo di nuove erogazioni e crescita di surroghe – ha caratterizzato le aree del Nord. Mentre nel corso del I trimestre 2020 il Centro e il Sud hanno registrato un aumento dei nuovi mutui, in contrapposizione alla dinamica delle macroaree settentrionali.

LE CIFRE

-18,7%

Mutui totali e sostituzioni

Secondo Nomisma è la percentuale di crollo complessivo di mutui e surroghe/sostituzioni cui si potrebbe andare incontro in Italia in uno scenario economico particolarmente difficile

+23%

Le surroghe

È la stima dell'aumento delle surroghe nel I semestre 2020 rispetto al 2019

58,5%

Compravendite con mutui

È la quota di compravendite sostenute da mutuo sul totale