

undefined

TREND POSITIVO DI EROGAZIONI E RICHIESTE

# I nuovi contratti resistono all'incertezza

**N**onostante l'immobilismo di marzo e aprile, lo shock economico e le continue restrizioni, il mercato dei mutui non ha virato in negativo e l'altalena della domanda nel 2020 ha mostrato un sostanziale dinamismo, tra richieste di surroga e nuove ipoteche. Un bilancio che conferma la solidità del comparto, rispetto al crollo delle altre forme di credito alle famiglie (dai prestiti personali a quelli finalizzati).

Secondo l'ultimo Osservatorio sul credito al dettaglio, realizzato da Crif, Assofin e Prometeia, nei primi nove mesi del 2020 (ultimo dato disponibile) le erogazioni di mutui immobiliari sono cresciute del 12,7 per cento. A trainare il comparto è stato il boom delle surroghe, spinte da tas-

**Il mancato crollo è ascrivibile al boom delle surroghe. Nuove stipule influenzate dall'altalena economica**

si di interesse ancora estremamente vantaggiosi. La ricerca di soluzioni più sostenibili ha portato a rinegoziare anche mutui di recente stipula. Dalle analisi di Crif emerge che le surroghe hanno inciso sul totale dei mutui erogati tra il 23,6% e il 27,6% (dati aggiornati ai primi tre trimestri), mentre in media nel 2019 si attestavano tra il 18% e il 14,6 per cento.

La tenuta del mercato, dunque, finora è ascrivibile alle modifiche dei contratti in essere: operazioni che dovrebbero progressivamente ridimensionarsi a causa della contrazione del bacino di soggetti che ne avranno ancora convenienza. Ma anche sul fronte delle nuove stipule il bilancio non è del tutto negativo.

Dopo il brusco arresto dei primi quattro mesi dell'anno, c'è stato un

recupero molto veloce. Nel corso del terzo trimestre si registra una ripresa dei mutui per acquisto, con un incremento del 6,9% rispetto allo stesso periodo 2019. «Chi aveva pianificato un'operazione si è riattivato subito - afferma Simone Capecchi, executive director di Crif - ma bisogna aspettare i nuovi dati per capire se, dopo questo rimbalzo, il trend continua».

L'analisi della domanda fa ben sperare: le richieste di mutui da parte delle famiglie hanno chiuso il 2020 in crescita del 2,8 per cento. «Il trend - conferma Capecchi - è stato estremamente variabile nel corso dell'anno, con un congelamento delle richieste durante il lockdown e un deciso e rapido recupero a partire da giugno, che è per durato per

quattro mesi fino a una nuova secca frenata dell'ultimo trimestre, in coincidenza con la seconda ondata di contagi che ha colpito il Paese».

In assenza di ulteriori shock (ad esempio, una terza ondata oppure l'aggravarsi della crisi di governo), per il 2021 ci si aspetta un progressivo recupero delle richieste di mutui: il ricorso al credito immobiliare da parte delle famiglie è strettamente legato alla ripresa economica, in ogni caso favorito dalla maggiore propensione a valutare l'acquisto di abitazioni più confortevoli dopo le restrizioni vissute in pandemia, di certo orientato verso soluzioni (rapporto rata/reddito) meno impegnative e più sostenibili.

—M. F.

© RIPRODUZIONE RISERVATA