

L'inchiesta

Risparmio e investimenti

Mutui bassi e nuovi comfort Il mattone perde ma resiste

Il bilancio 2020 del mercato immobiliare e lo scenario 2021

I prezzi sono scesi dell'1-3%, in controtendenza Milano con un rialzo del 2% Salgono le richieste di appartamenti più grandi fuori dai centri storici

di **Achille Perego**
MILANO

Un bene rifugio che, nonostante qualche dispiacere, gli italiani non hanno mai dimenticato. E dopo un 2020 nel quale, a causa della pandemia, compravendite e prezzi hanno registrato un inevitabile calo (ma meno forte rispetto alla frenata delle attività imposta dall'emergenza sanitaria) il 2021 potrebbe essere l'anno della graduale ripresa del mattone. Soprattutto grazie alla convenienza dei mutui, con tassi ai minimi storici e banche più generose nell'erogarli.

Tanto che il bilancio 2020 del mercato dei finanziamenti immobiliari, spiega Roberto Anedda, vice presidente del gruppo MutuiOnline, è stato tutto sommato positivo e superiore alle aspettative. Con un risultato finale che, aggiunge Stefano Rossini, ad e fondatore di MutuiSupermarket, dovrebbe attestarsi tra i 49 e i 50 miliardi di euro di nuove erogazioni, con un aumento del 2-3% rispetto al 2019. Un po' peggio è andata al mercato immobiliare che, secondo le pri-

me stime, dovrebbe registrare per il 2020 una riduzione di circa il 15% delle compravendite nel residenziale, con circa 508mila rogiti rispetto ai 603mila del 2019 alla luce dei risultati dei primi nove mesi che, nonostante la ripresa del terzo trimestre (+3,1%) hanno registrato un meno 14%. Ma il 2020 della casa non è stato così negativo come la pandemia avrebbe fatto temere.

Ed «esiste e resiste» come è emerso dall'ultima indagine del gruppo Tecnocasa. Nelle grandi città, spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi, si sono allungati i tempi di vendita (112 giorni con Milano e Bologna le più veloci con rispettivamente 56 e 57) e le quotazioni sono scese in media dell'1% contro il meno 1,4% dei capoluoghi di provincia e lo 0,2% degli hinterland, favoriti dallo spostamento dai centri storici in cerca di appartamenti più grandi (almeno trilocali), con balconi o terrazzi, per le nuove esigenze del telelavoro. Milano ha registrato un rialzo dei prezzi (+2%) mentre a Firenze c'è stato un calo dell'1,5% e a Bologna del 2. Negli ultimi due

anni Milano mostra un rialzo del 20,3% e in positivo sono anche Bologna e Firenze (+14,8% e +2,9%). Smart working e didattica a distanza degli atenei, oltre alla caduta degli affitti brevi turistici, hanno pesato sul mercato delle locazioni nelle grandi città (-0,2% i monolocali e -0,9% bilo e trilo) mentre sono aumentati gli affitti (+0,3% i bilo e +0,7% i trilocali) nei capoluoghi di provincia.

In calo, dal 17,5 al 16,8% anche la quota di acquisti finalizzati alla locazione. Se il 2020 dovrebbe registrare un calo dei prezzi tra l'1 e il 3%, aggiunge Megliola, «il mercato immobiliare resta vivo» e dovrebbe recuperare nel 2021. Anche grazie alla convenienza dei mutui, ricorda Anedda, con i

LE PROSPETTIVE

Gli operatori vedono una sostanziale tenuta nel primo semestre e una ripresa graduale nella seconda parte di quest'anno



tassi fissi (preferiti dall'83%), ben sotto l'1% anche sulle scadenze più lunghe. Un livello ai minimi storici e che, con le politiche monetarie accomodanti della Bce, dovrebbe mantenersi anche nel 2021 con gli indici di riferimento europei (Euribor e Irs) negativi e in grado di equilibrare anche eventuali oscillazioni al rialzo dello spread. Proprio il basso livello dei tassi, sottolinea Rossini, hanno spinto nel 2020 le surroghe, che nelle richieste online rappresentavano oltre il 40%

del mercato-mutui. Il 2021 dovrebbe registrare una riduzione di questa componente a favore dei nuovi mutui. E in base alla ripresa, con l'effetto vaccini e fondi Ue, il mercato immobiliare dovrebbe ripartire con un graduale ritorno alla normalità nella prima metà dell'anno e una ripresa più significativa nella seconda. Ma, conclude l'ad di MutuiSupermarket, per vedere un anno «ruggente» bisognerà aspettare il 2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA