

## La tendenza

# Casa, settore prestiti in corsia di accelerazione Rallentano le surroghe

**L**il mercato dei mutui ha ingranato la marcia e sta ripartendo a gran velocità. Lo dimostrano i numeri registrati nei primi sei mesi di quest'anno, che mostrano una domanda di mutui (e delle surroghe) che è in salita del 20,6% rispetto allo stesso periodo del 2020. I numeri non hanno superato soltanto quelli dell'anno nero dell'emergenza sanitaria, che era stato fortemente condizionato dal lockdown totale conseguente lo scoppio della pandemia, bensì registrano un balzo in avanti anche rispetto agli anni precedenti. È quanto emerge dalla Bussola **Crif-MutuiSupermarket** II trimestre 2021. «Si tratta della conferma di una ripartenza del mercato che sembra destinata a non esaurirsi nel breve», dice Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it.

A incidere su questo andamento ci sono diversi fenomeni. Da un lato molte famiglie hanno iniziato a cercare case più grandi. Dopo il lockdown è cresciuta l'esigenza di cambiare abitazione per andare a vivere in spazi più ampi e con più verde. Questa ricerca è facilitata dalle quotazioni del mercato immobiliare che, in molte città, sono ancora favorevoli. A tutto questo si aggiunge il costo ultra vantaggioso dei finanziamenti, che in epoca di tassi Bce a zero viaggiano nell'area dell'1%. Si tratta di un livello che invoglia a cercare casa per pagarla a rate che, in questa fase, sono ridotte e accessibili.

A tutti questi aspetti si aggiungono anche le recenti agevolazioni messe in campo dal governo a sostegno dei mutui per giovani. Si tratta di misure che stanno rilanciato l'interesse all'acquisto casa da parte di questo importante segmento di mercato. «Dietro la ripresa, emerge come fonda-

mentale il ruolo del segmento "under 36", che nel secondo trimestre 2021 arriva a spiegare il 27% delle richieste sul canale online rispetto ad un 20% medio registrato nel corso dell'anno 2020 – spiega Rossini -. I mutui per l'acquisto di una abitazione da parte dei giovani under 36, stimolati dalle garanzie statali Consap sui mutui, facilitazioni sui tassi e agevolazioni fiscali introdotti dai recenti decreti Sostegni, stanno sempre più diventando il driver di una nuova ripresa che potrebbe rafforzarsi nel corso dei prossimi trimestri».

Che cosa potrebbe succedere nei mesi futuri? L'incognita è sull'andamento dei tassi d'interesse Bce. La Banca centrale europea potrebbe decidere di rivedere al rialzo il costo del denaro sull'onda di un possibile ritorno dell'inflazione. «Si tratta di un'ipotesi che è ancora remota – spiega l'esperto -. Tuttavia potrebbe impattare sulla domanda. Così come un possibile incremento dei livelli di spread applicati dalle banche, legati a un atteso deterioramento della qualità del credito in portafoglio per effetto del ciclo economico negativo vissuto durante gli scorsi trimestri». Come si muoverà la domanda? «Quello che si prospetta d'ora innanzi 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», afferma Stefano Magnolfi, Executive Director di **Crif** Real Estate Services.

Intanto la componente della domanda di mutui con finalità surroga, vale a dire la rottamazione del mutuo vecchio a favore di uno più conveniente, continua 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, il livello di riferimento per i finanziamenti a tasso fisso, iniziato a gennaio 2021. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**3%**

L'incidenza dei mutui verdi sul totale dei finanziamenti analoghi chiesti per la casa

**174.151 €**

L'importo medio richiesto analizzando 75 mila domande di mutui green in un anno

**20,6%**

L'aumento nel primo semestre 2021 della domanda di mutui tradizionali

*Gli esperti: "È una ripartenza che non sembra destinata a esaurirsi nel breve"*

