Nomisma: meno mutui casa e più surroghe

03/08/2020

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.

«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. Peggiore 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.

Il ricorso alle surroghe e sostituzioni ha subìto 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.