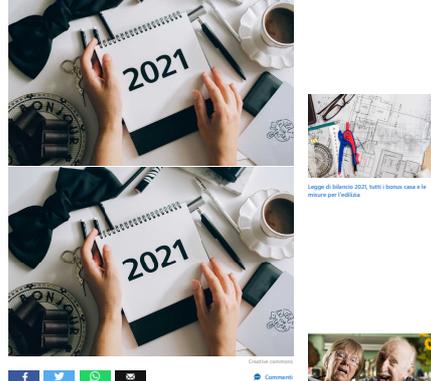


Link: <https://www.idealista.it/news/finanza/mutui/2020/12/23/152214-andamento-del-mercato-dei-mutui-2021-le-previsioni-degli-esperti-a-confronto>

Immobiliare Finanza Vacanze Dapo Spedizioni L'Opinione Forum Statistiche Ricerca Immobiliare

Home > [Muta](#) > [Finanza](#) > [Investimenti](#) > [Casa](#) > [Lavoro](#) > [Formazione](#) > [Investimenti](#)

Andamento del mercato dei mutui 2021, le previsioni degli esperti a confronto



15 gennaio 2021, 10:53

Il 2020 certo sarà un anno che difficilmente scorderemo, e anche chi sta acquistando casa avrà un ricordo delle peripezie affrontate per farlo nell'anno del Covid. Chi ha chiesto un mutuo quest'anno si è ritrovato in un mercato che ha risentito, nel bene e nel male, del momento storico. IdealistaNews ha voluto chiedere ai principali operatori del settore mutui cosa resterà di notevole del 2020 e cosa dobbiamo aspettarci dal 2021 in termini di trend di mercato, domanda e offerta di prestiti per l'acquisto di casa.

Come potreste riassumere quanto accaduto nel mercato dei mutui 2020?

"Indipendentemente dai numeri con cui si chiuderà il 2020", risponde **Riccardo Bernardi, Chief Development Officer di 24Max**, " emerge chiaramente come sia il mercato immobiliare sia quello della mediazione creditizia abbiano retto bene nonostante la situazione eccezionale vissuta a livello globale. Le ragioni principali a nostro avviso sono due: da un lato, il fatto che il mutuo, come sempre nei momenti di particolare incertezza, continua a essere considerato un bene rifugio, dall'altro perché il sistema creditizio non ha adottato politiche più stringenti sui criteri di assicurazione del credito, nonostante la difficile situazione economica che ci stiamo trovando ad affrontare. Questo, unito ai tassi ai minimi storici, permetterà al settore creditizio, probabilmente di chiudere l'anno "sano" con un lieve segno negativo, al contrario di altri comparti che stanno invece affrontando una crisi senza precedenti".

"Il settore immobiliare ha molto sofferto durante il lockdown di primavera andando a registrare una forte contrazione delle compravendite del -15,5% nel I trimestre e del -29,2% nel II trimestre rispetto ai corrispondenti trimestri del 2019", annota **Guido Bertolino, responsabile Business Development di MutuiSupermarket**. "Una timida ripresa si è registrata nel corso del III trimestre in cui le compravendite hanno segnato +3,1% rispetto al III trimestre 2019. Contrariamente alle aspettative le erogazioni di mutuo nel primo semestre 2020 hanno registrato una crescita del 9,8% rispetto al primo semestre dello scorso anno. In mancanza del sostegno delle compravendite immobiliari la crescita delle erogazioni di mutui è stata sostenuta dalla fortissima crescita delle erogazioni di mutui surroga grazie alla forte riduzione dei tassi di interesse registrata a fine 2019 e che ha caratterizzato l'intero 2020".

"Nonostante la pandemia e la conseguente crisi economica, la domanda di finanziamenti ha tenuto piuttosto bene", aggiunge **Stefano Grassi, Ad di Affida**, " e dopo la battuta d'arresto del lockdown di primavera c'è stata una risalita verticale di richieste ed erogazioni durante l'estate che è proseguita, sia pur con un rallentamento a settembre, anche in autunno. Deve dire che se un anno fa avessimo predetto che di lì a poco sarebbe arrivato un virus che avrebbe messo in ginocchio le economie mondiali, avrei dubitato sulla tenuta del nostro business. Invece abbiamo chiuso l'anno con risultati straordinari, nonostante tutto. Fondamentale è stata la capacità di organizzarsi velocemente con lo smart working, il teleworking, la lead generation e nurturing, firma elettronica avanzata e chat bot. Questi strumenti, uniti a tanta formazione via web, ha consentito alle ragazze e ragazzi del ns network di mantenersi operativi, impegnati e motivati, a dispetto della situazione".

"Quello appena passato è stato, chiaramente, un anno molto particolare in cui il mercato ha vissuto come sulle montagne russe", fa eco **Ivano Cresto, responsabile del business unit mutui di Facile.it**. " Era cominciato molto bene con un gennaio e un febbraio che si erano distinti sia in termini di ricerche che di volumi; poi il primo lockdown ha causato un vero e proprio crollo che, a marzo ed aprile, ha fatto diminuire domande ed erogazioni in misura prossima al 50%. Maggio è stato il mese in cui entrambe hanno ripreso a crescere e, fino a luglio, abbiamo registrato molte stipule e atti anche perché tante pratiche si erano accumulate nei mesi precedenti. Il secondo lockdown, forse perché in qualche modo più leggero rispetto al primo e giunto quando tante aziende avevano comunque messo in piedi un piano di gestione di questo genere di eventi, ha avuto un impatto notevolmente inferiore, quasi invisibile sul canale online".

Complessivamente quindi, rispetto a quanto ci si poteva aspettare in primavera, la visione è positiva. Secondo **Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it**: "La situazione è ovviamente preoccupante per l'economia, ma gli effetti sull'immobiliare a breve termine tutto sommato sono stati più lievi del previsto dopo la frenata del primo lockdown. Il dubbio su un eventuale recupero al momento pare sia stato fugato: non solo si è recuperato quanto rimasto fermo in termini di filiera ma soprattutto finora sembra che l'interesse per immobiliare e mutui sia rimasto alto".

Ci sono stati fenomeni distintivi del comparto mutui durante la pandemia?

"Le restrizioni dovute al Covid hanno ulteriormente accelerato il processo della cosiddetta consulenza a distanza, tra clienti e consulenti", risponde **Antonio Ferrara, Ad di Money**. "Anche gli istituti di credito hanno fatto la loro parte semplificando i processi di lavorazione delle pratiche".

Poi **Stefano Grassi**: "Le filiali delle banche spesso chiuse o con orari limitati, la paura del contagio e il poco personale disponibile, hanno accelerato il processo di allontanamento e disaffezione del cliente dal modello bancario tradizionale, a beneficio, più che dell'online, delle reti esterne, del servizio a domicilio o della consulenza telefonica e online".

"In questo anno molti italiani hanno cominciato ad usare internet in maniera più consapevole per cercare e confrontare le offerte di mutuo presenti sul mercato", osserva **Ivano Cresto**. "Non solo più persone si servono di questo canale, ma lo fanno meglio. È accaduto nel mondo dei mutui, ma più in generale per tutto il settore dei servizi ai beni disponibili via web. Il lockdown, soprattutto il primo, ha costretto i consumatori a scontrarsi con la realtà delle filiali chiuse al pubblico se non dietro appuntamento e questo, chiaramente, ha reso il nostro servizio una porta di accesso privilegiata al mondo bancario".

Anche **Roberto Anedda** ha rilevato volumi sul web in crescita molto più del previsto per MutuiOnline.it: "Il web è stato per mesi il solo modo di reperire informazioni sulle offerte più convenienti", osserva il vicepresidente del portale. "Secondo Banca d'Italia a giugno la quota di mercato mutui transata per l'on line è pari al 30%, e la tendenza è ancora in crescita. L'utente è molto più evoluto e abituato a usare il web quando vuole risparmiare, e si dimostra informato e attento. Ad esempio, gli utenti sanno che a inizio mese le banche aggiornano i tassi sui mutui e quindi monitorano la offerta, il che si traduce in una impennata delle ricerche. In questo senso la crescita sul web è accettabile perché in guadagno: la trasparenza, con risparmi di tempo e di contatti fisici, che al momento sono da evitare. Il prodotto mutuo, ormai non più così obsoleto come in passato, dal canto suo si è adattato in duttilità e accessibilità presentandosi ad essere trattato da remoto anche in termini di informazioni, trasparenza e consulenza".

Riccardo Bernardi descrive il servizio offerto da 24Max come ben rispondente alle nuove esigenze imposte dal distanziamento sociale. "In questi mesi è stato apprezzabile il format proposto da Ri/Max e 24Max, in cui all'interno dell'agenzia immobiliare è già presente il corner dedicato alla consulenza creditizia, accessibile direttamente e senza appuntamento fin dalle prime fasi di ricerca di un immobile. Il servizio prevede poi la possibilità di svolgere l'intero iter di consulenza e gestione della pratica interamente online evitando spostamenti e incontri in presenza. Una modalità che non solo incontra le esigenze del momento ma diventerà indispensabile anche in futuro".

Dati alla mano, come si concluderà il 2020 dei mutui?

"L'anno 2020 si sta chiudendo con un andamento positivo per quanto riguarda i mutui casa", risponde **Renato Landoni, partner di Kiron Partners**. "È difficile oggi fare una previsione ma sono stimati circa 49-50 miliardi di erogato, valore in linea ai dati del 2019. Questo dato è estremamente positivo se consideriamo la difficile situazione economica generata dalla pandemia. Gli istituti hanno comunque continuato ad erogare, anche se con tempi più lunghi rispetto alla media a causa delle attività per riorganizzazione le strutture nel rispetto delle norme anti covid-19. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui molto bassi, permangono interessanti opportunità per il mercato immobiliare, sia per chi vuole comprare a scopi abitativi, sia per chi vuole acquistare a titolo di investimento".

La lettura del 2020 dei mutui da parte degli esperti di Crif evidenzia invece che, dopo un primo bimestre dell'anno che si era aperto con una dinamica positiva, in scia con la buona chiusura del 2019, la diffusione della pandemia di Covid-19 ha condizionato negativamente i 10 mesi successivi. Se in una prima fase aveva inciso il lockdown che di fatto aveva paralizzato il Paese, successivamente è subentrata la cascata delle famiglie che, considerando la perdurante incertezza, hanno preferito posticipare un investimento importante come quello sulla casa.

Sul fronte delle erogazioni, invece, Crif ritrae che nei primi 9 mesi del 2020 le erogazioni di mutui immobiliari alle famiglie consumatrici complessivamente sono cresciute del +13,7%, con un progressivo recupero anche da parte dei mutui d'acquisto, che dopo il brusco arresto prodotto dal lockdown nei primi due trimestri dell'anno

I più letti



Legge di bilancio 2021, tutti i bonus casa e le misure per l'edilizia



Hai 2020, ecco come funziona la nuova casa sulla casa



Esclusivo 100, proroga al 2021 e altre novità



Si vende un piccolo paesino in Francia per 100 mila euro



Cosa prevede la nuova proroga al blocco degli sfratti

L'Opinione

Questa sugli effetti brevi nella legge di bilancio l'aver messo a mettere rafforzando l'erogazione fiscale

Il compito della città è anche quello di creare, contenere e proteggere il bilancio



hanno fatto segnare un +6,9% nel terzo. Le performance negli ultimi 3 mesi dell'anno dovrebbe però tornare in territorio negativo per via della nuova frenata causata dalla seconda ondata di contagi.

Quali sono i trend emergenti sul fronte surroghe?

Secondo **Cif**, è indubbio che nel corso del 2020 le surroghe siano state il segmento trainante dell'intero comparto. L'anno si è chiuso con un importo medio che risulta in crescita anche se, nel complesso, quasi il 3/4 delle istruttorie presenta un valore inferiore ai 150.000 Euro. Per quanto riguarda la distribuzione per classe di durata, invece, le preferenze degli italiani si sono orientate sempre di più verso piani di rimborso lunghi, con più del 75% delle richieste che prevede una durata superiore ai 15 anni.

Lato offerta di credito e livello tassi di interesse, gli analisti di Cif vedono la situazione attuale rimanere molto favorevole: nel corso del terzo trimestre 2020, i migliori spread di offerta sono rimasti stabili per i mutui a tasso variabile mentre hanno subito un lieve aumento per i mutui a tasso fisso.

"Nel primo semestre sono stati erogati 25,2 mld di euro con una crescita rispetto al 2019 di +9,8%", osserva **Renato Landoni**. "Se si registra una sostanziale stabilità dei primi, la vera crescita riguarda proprio le operazioni di surroga e sostituzione che anche alla luce dei tassi ai minimi storici ha segnato un incremento pari a +243% rispetto al 2019".

In controtendenza l'esperienza di **Ivano Cresto**. "Sul canale online, l'emergenza Covid non ha avuto particolari impatti, soprattutto relativamente ai mutui prima casa", spiega il responsabile mutui di Facile.it, "per ciò che riguarda la surroga, invece, va registrato un forte calo della domanda in questi ultimi mesi del 2020, ma questo è da attribuire anche al fatto che i tassi sono ormai stabili, a livelli bassissimi, da un anno e più".

Cosa attendersi dalla situazione dei tassi sui mutui?

L'andamento dei tassi medi relativi ai mutui casa è in calo da diverso tempo a causa della particolare situazione economica e secondo **Renato Landoni** il trend resterà il medesimo. "La BCE manterrà una politica accomodante sui tassi di interesse fino a quando il livello dell'inflazione rimarrà al di sotto del 2 punti. Non si prevedono quindi particolari cambiamenti anche nel 2021; i tassi rimarranno contenuti ed i mutui saranno convenienti, in modo particolare per quanto riguarda il tasso fisso. Rimarrà elevata la competitività degli istituti relativamente all'offerta anche per il prossimo anno".

"Sul fronte dei tassi di interesse, il 2020 è stato caratterizzato da valori stabilmente sui minimi storici", nota **Guido Bertolino**. "Le erogazioni di mutui surroga hanno registrato una fortissima crescita in tutta la prima metà dell'anno per poi registrare una stabilizzazione nella seconda metà dell'anno. Per il prossimo anno, l'aspettativa è di una progressiva contrazione del peso dell'erogazione di mutui surroga dal momento che è improbabile un'ulteriore contrazione di tassi di interesse e quindi assisteremo al naturale esaurimento del bacino di mutuatari che avranno convenienza a surrogare il proprio mutuo".

Secondo **Stefano Grassi**, i tassi ancora bassi aiutano ma al contempo sono un pericolo. "Sarebbero portate le banche a non avere più appeal per un prodotto così poco remunerativo", spiega **Fad di Affida**, "ovvero spingerle ulteriormente verso un cross selling che, qualora stressato, rischia di diventare controproducente per tutti. Personalmente auspico che i tassi possano tornare a salire prima possibile, quanto basta, per rendere il mercato appetibile e per giustificare un'adeguata remunerazione per chi presta denaro, senza necessità di inventarsi altri meccanismi di guadagno talvolta complessi e impegnativi per i clienti. Peraltro l'aumento dei tassi sarebbe da auspicare a prescindere, giacché lo stesso è sempre direttamente collegato alla crescita economica di cui abbiamo tanto bisogno. Ad oggi il tasso fisso resta la soluzione più gradita, per ragioni che non serve spiegare".

"I tassi, per effetto dell'attuale congiuntura economica, rimarranno anche nel prossimo anno particolarmente bassi", prevede per **Antonio Ferrara**. "Ci sarà a mio avviso maggiore rigore nella valutazione delle richieste di finanziamenti di dipendenti di aziende private, dei liberi professionisti e dei lavoratori autonomi, categorie che hanno particolarmente risentito sul proprio reddito gli effetti della pandemia. Il ristretto delle condizioni d'accesso originarie al fondo CONSAP, emendamento già approvato al Senato, sarà determinante per agevolare l'accesso al credito alle famiglie più deboli".

"I tassi dei mutui sono rimasti ai minimi storici e riteniamo che per il 2021 non ci saranno grandi variazioni", è il parere di **Riccardo Bernardi**. "Anche qualora si dovesse registrare una leggera variazione verso l'alto, resterebbe comunque all'interno di una situazione senza precedenti, con tassi medi intorno all'1%. Uno scenario che in questi mesi ha fatto sì che molte famiglie (in possesso dei requisiti per poter accedere al credito) propendessero per l'acquisto della casa, anziché valutare la locazione".

"L'attuale situazione di tassi ridotti e vicini allo zero", ragiona **Roberto Anedda**, "rende più conveniente non investire la propria liquidità per acquistare casa, ma investire altrove e chiedere invece un mutuo, soluzione che ai tassi attuali è praticamente a costo zero. Aggiungendo le detrazioni casa, la convenienza diventa massima: quest'anno a poco più l'anno prossimo quindi è probabile che la percentuale di domande di mutuo resterà stabile, se non addirittura sarà in crescita".

Quali allora le previsioni generali per il mercato dei mutui nel 2021?

"Per quanto riguarda il mercato immobiliare quindi i mutui per l'acquisto della casa", risponde **Guido Bertolino**, "il prossimo anno dovrebbe portare ad una forte ripresa delle compravendite in quanto per molte persone l'esigenza di acquisto casa è rimasta: la pandemia ha portato a posticipare la scelta di acquisto ma non a rinunciarvi. Un ulteriore spinta al mercato immobiliare dovrebbe arrivare dalla distribuzione del vaccino e dall'arrivo dei fondi del Next Generation EU: il vaccino consentirà una rapida riapertura delle attività economiche limitate dalle attuali norme anti-pandemiche mentre il recovery fund dovrebbe accelerare la ripresa economica migliorando i dati sull'occupazione e quindi sulla capacità di spesa delle famiglie".

"Il settore resterà condizionato dalla situazione economica e dalle politiche finanziarie che adotterà la BCE a causa della pandemia", è il parere di **Renato Landoni**. "Gli ultimi interventi della Bce sono un segnale positivo per i mercati finanziari e per le banche a sostegno dell'erogazione del credito alle imprese e alle famiglie. Con l'arrivo del vaccino anti covid 19 ci aspettiamo un effetto positivo anche sull'economia del nostro Paese in particolare nella seconda parte dell'anno, anche se per tutto il 2021 la situazione generale rimarrà incerta. Il mercato del credito rimarrà un settore interessante e in moderata crescita rispetto al 2020 per via dei tassi contenuti e della qualità dell'offerta. Le politiche di credito degli istituti saranno prudenziali ma non si registrerà nel 2021 un irrigidimento dei parametri. Il mutuo rimane al centro delle politiche di sviluppo degli istituti di credito a vantaggio delle famiglie".

Visione prudente anche quella di **Roberto Anedda**. "Molti nodi dell'economia non sono ancora venuti al pettine, in particolare stiamo ancora combattendo con gli effetti a lungo termine della pandemia. Il 2021 sarà ancora un anno di incertezza, ma allo stesso tempo ci si aspetta che non possa essere così drammatico come quest'anno e che possa esservi maggiore gestibilità economica. Finché restano positive le intenzioni di acquisto e la quota di potenziale clientela, restano fiduciosi".

In particolare le incognite economiche del prossimo anno sono legate alla tenuta economica del Paese e delle misure di ristoro in atto che hanno e avranno il loro peso ma sono destinate a finire, lasciando una situazione che ancora non è facile delineare. Tuttavia, secondo **Ivano Cresto**, "ci sono oggi e ci sono stati nei mesi scorsi anche fattori positivi, la casa ha dimostrato ancora una volta di essere un bene difensivo per gli italiani che vedono nell'acquisto di un immobile un ottimo modo per mettere i propri risparmi al riparo da una crisi. Oggettivamente sia la situazione dei mercati finanziari sia il richio inflazione fanno pensare che comprare casa sia l'ottima mossa; il comparto azionario molto alto e la congiuntura economica piuttosto debole - qualcuno addirittura comincia a parlare di frattura fra Wall Street e Main Street e di una possibile bubble tech - i tassi prossimi allo 0 o addirittura in terreno negativo che sbanciano i rendimenti delle obbligazioni potrebbero spingere un numero sempre maggiore di famiglie a decidere di investire nel mattone, anche perché negli ultimi anni i prezzi, sostanzialmente, non sono aumentati. Le banche centrali stanno stampando moneta come anche volte abbiamo visto fare, questo può generare nuova inflazione e, come già è stato in passato, gli immobili rappresentano un ottimo bene rifugio".

In questa fase di grande incertezza sui tempi di ritorno alla "normalità" e sulla situazione finanziaria delle famiglie, anche per **Cif** è estremamente difficile fare previsioni riguardo l'evoluzione dello scenario. Come evidenziato nell'ultima edizione dell'Osservatorio sul Credito al Dettaglio, nel 2021 il progressivo miglioramento della situazione potrebbe favorire un maggior ricorso al credito per sostenere gli investimenti sulla casa che sono stati rimandati in questo ultimo anno. La domanda potrà beneficiare anche di tassi di interesse che si manterranno bassi in tutto l'arco della previsione. Nel 2021 un eventuale rimbalzo dell'attività economica favorirebbe anche i piani di investimento di lungo periodo come l'acquisto dell'abitazione, in una situazione di prezzi delle abitazioni ancora appetibili e di differenti necessità abitative create dalle diverse abitudini imposte dalla pandemia.

"Più che previsioni sono speranze", precisa **Stefano Grassi**, "ossa quelle di assistere ad una progressiva fuoriuscita dal tunnel entro il primo semestre; confidando in una sana gestione delle risorse del recovery fund che possano evitare un impatto grave sull'economia reale. Fondamentali saranno le politiche sul lavoro, oltre che di sostegno alle imprese e investimenti nelle infrastrutture. L'economia potrà dare un forte contributo a sostenere la ripresa. Unitamente a tutto questo è indispensabile che lo smart working evolva, non confondendosi con l'home working, e che le banche si organizzino rapidamente per digitalizzare e semplificare i processi".

Etichette

Mutui acquisto casa Mutui casa previsioni sui mutui Tecniche Banca

Pubblicato

▲ Ricevi le ultime notizie

Newsletter giornaliera Newsletter settimanale

Invia

Notizie correlate