

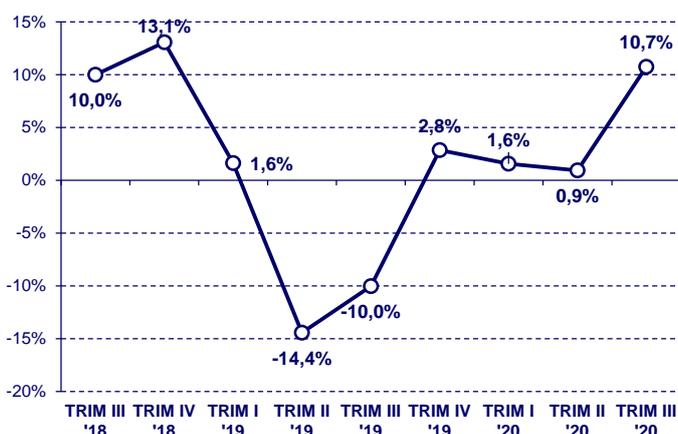
## BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET IV TRIMESTRE 2020

**IN UN CONTESTO ECONOMICO COLPITO DALL'EMERGENZA SANITARIA, IL MERCATO DEI MUTUI DIMOSTRA UNA BUONA RESILIENZA (+2,8% LA DOMANDA SULL'ANNO E +4,3% LE EROGAZIONI SUI PRIMI 9 MESI) GRAZIE A TASSI DI INTERESSE AI MINIMI STORICI E AL CONSEGUENTE BOOM DELLE OPERAZIONI CON FINALITÀ SURROGA**

**DOPO QUASI 10 ANNI DI RIDUZIONI CONTINUATIVE, IL PREZZO/MQ DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI GARANZIA DI MUTUO AUMENTA NEL 2020 (+2,9% RISPETTO AL 2019) NONOSTANTE UN MERCATO IMMOBILIARE FORTEMENTE IMPATTATO DALLA PANDEMIA (-14% COMPRAVENDITE RESIDENZIALI SUI PRIMI 9 MESI)**

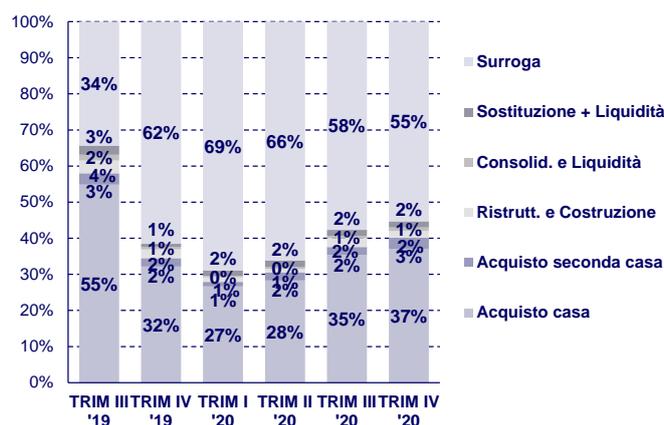
Milano, 25 gennaio 2021 – L'emergenza sanitaria ha fortemente colpito l'andamento economico del nostro Paese nel corso dell'anno appena concluso, ma le erogazioni di mutui sono state impattate in maniera ridotta rispetto alle attese di molti osservatori.

Nuovi flussi erogati – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 34 – Gennaio 2021

Ripartizione % delle erogazioni per finalità sul canale online



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 34 – Gennaio 2021

Nel terzo trimestre dell'anno, il valore aggregato delle nuove erogazioni di mutuo fa registrare un picco: **+10,7%** rispetto al medesimo periodo del 2019. Tale valore, riportato da Banca d'Italia, spinge la crescita dei nuovi flussi sui primi 9 mesi del 2020 al **+4,3%** rispetto ai primi 9 mesi 2019 e comporterà una stabilità complessiva delle erogazioni rispetto al 2019, nonostante un quarto trimestre previsto in sensibile contrazione. La **dinamica** è del resto confermata dall'evoluzione della domanda di mutui sull'anno 2020, che segna una crescita pari al **+2,8%**, nonostante il brusco rallentamento della stessa nell'ultimo trimestre, a causa della ultima ondata di Covid-19.

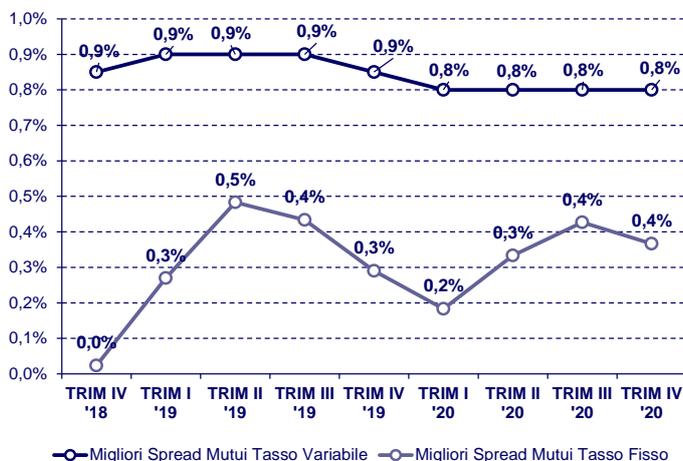
La parte del leone, in termini di motore delle erogazioni, è stata ricoperta dalle operazioni di surroga, che sul canale online hanno rappresentato oltre il 60% dei mutui intermediati ed erogati.

Il boom delle nuove erogazioni di surroga è spiegato chiaramente dall'andamento degli indici IRS - utilizzati per la determinazione dei saggi di interesse per i mutui a tasso fisso - che nel corso del 2020 hanno raggiunto i valori minimi storici di sempre, con la media delle rilevazioni giornaliere dell'indice IRS a

20 anni pari allo 0% a dicembre, ultimo mese di rilevazione disponibile.

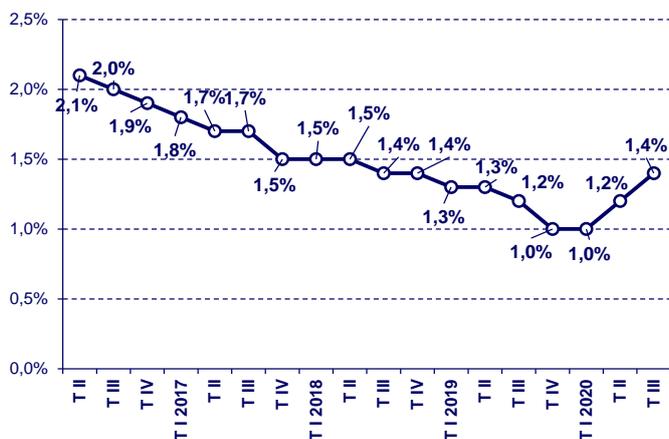
La surroga - preferita a tasso fisso nel 94% dei casi sul canale online - è stata altresì spinta dalla crisi economica scatenata dalla pandemia, che ha convinto sempre più privati e famiglie a focalizzarsi sulla riduzione delle spese principali fra cui la rata mensile del proprio mutuo casa.

Media trimestrale migliori spread - Mutui a Tasso Fisso e Variabile

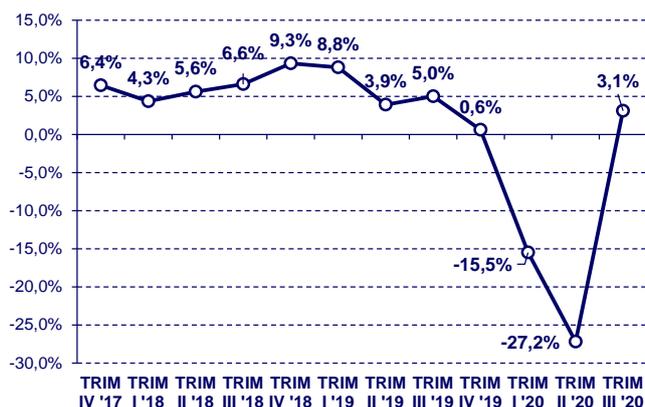


Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 34 – Gennaio 2021

% delle posizioni di portafoglio in default



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 34 – Gennaio 2021  
Compravendite residenziali – Trend vs. trimestre anno precedente



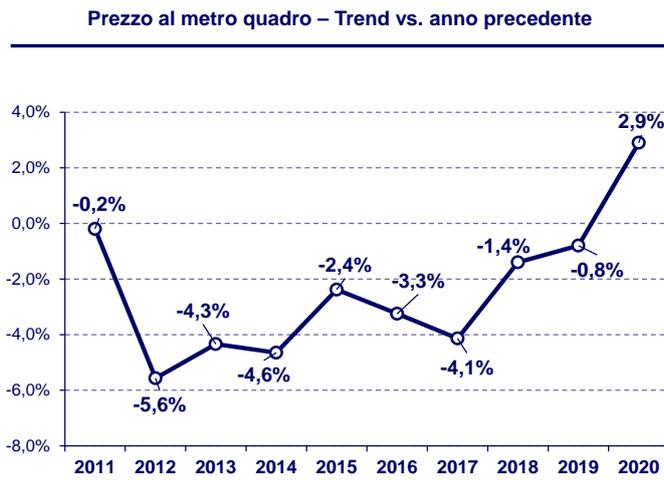
Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 34 – Gennaio 2021

In questo contesto di difficoltà economica allargata, gli istituti di credito hanno continuato a garantire un costante accesso al credito grazie a offerte di mutuo a tassi sempre molto convenienti: per acquistare un immobile di valore 220.000 euro con un mutuo di 140.000 a 20 anni a tasso variabile, lo spread medio di mercato si è posizionato allo 0,8% sul quarto trimestre 2020, in linea con i trimestri precedenti. Per un omologo mutuo a tasso fisso lo spread medio sempre sul quarto trimestre si è posizionato allo 0,4%, sostanzialmente in linea con il valore del trimestre precedente. Il ridotto costo dei finanziamenti è stato uno dei fattori che ha altresì permesso la crescita dell'importo medio dei mutui richiesti nell'anno 2020, che arriva ad attestarsi a 133.577 euro (+2% rispetto al 2019), il valore più alto rilevato negli ultimi 10 anni.

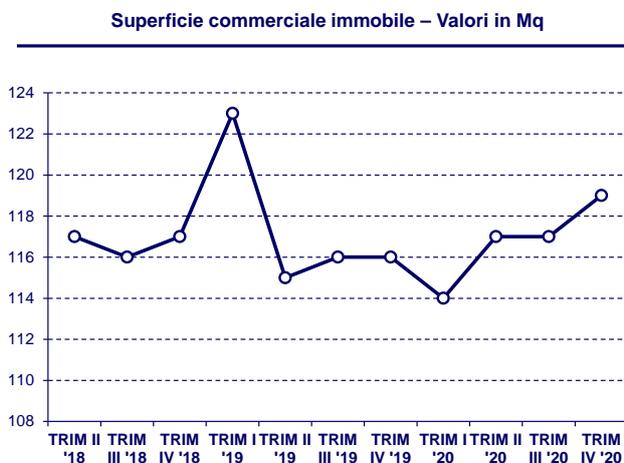
Nel corso del 2020 la rischiosità del credito alle famiglie ha invertito la tendenza evidenziata nelle più recenti rilevazioni ed è tornata a crescere, sotto la pressione dello shock economico e sanitario. Dopo aver raggiunto i livelli più bassi dell'ultimo decennio, prossimi all'1%, il tasso di default sui mutui nel terzo trimestre 2020 si è portato all'1,4%. Complessivamente la rischiosità del credito al dettaglio rimane ad ogni modo su livelli ancora contenuti.

Passando al mercato immobiliare, i dati dell'Agenzia delle Entrate evidenziano una ripresa del numero di compravendite sul terzo trimestre 2020, con una crescita del +3,1% rispetto al terzo trimestre 2019. Il progetto di comprare casa, quindi, non è stato arrestato dalla pandemia e semplicemente molte operazioni congelate nella prima metà dell'anno sono slittate al terzo trimestre, quando le limitazioni alla mobilità sono venute meno. I dati dell'Agenzia delle Entrate evidenziano come a trainare la crescita delle compravendite nel terzo trimestre siano le piccole e medie città, mentre le grandi città e i capoluoghi, a causa del lavoro agile e dei prezzi delle case più elevati,

vivono un progressivo spopolamento, trend in controtendenza a quanto osservato negli anni pre-pandemia.



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 34 – Gennaio 2021



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 34 – Gennaio 2021

Per quanto riguarda l'andamento del **valore degli immobili nel quarto trimestre 2020**, gli **immobili nuovi** registrano una crescita del prezzo al metro quadrato del **+3,1%** a fronte del **+2,3%** degli **immobili usati**.

È il quarto trimestre consecutivo che si registra una tendenza al rialzo del valore degli immobili: **dopo 10 anni di riduzioni continue, il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario torna dunque a crescere** e aumenta nel 2020 del **+2,9%** rispetto al 2019. Più in particolare, il prezzo/mq degli **immobili nuovi cresce nel 2020 del +3,0%** rispetto al 2019, mentre il prezzo/mq degli **immobili usati** continua a **diminuire** segnando un **-1,7%**.

Per altro, dalle analisi di CRIF RES risulta che nel quarto trimestre 2020 **la superficie commerciale media degli immobili offerti a garanzia di un mutuo si attesta a 119 metri quadrati**. Il trend, in aumento nel corso dell'anno e rispetto al passato, riflette non solo la minore tendenza ad acquistare immobili con finalità di investimento, che tipicamente hanno dimensioni più ridotte, ma soprattutto rispecchia l'**evoluzione delle esigenze abitative consolidate durante questi mesi di restrizione agli spostamenti e smartworking**. Nello specifico si conferma il crescente apprezzamento degli italiani per le abitazioni che, grazie a spazi più ampi,

consentono una maggiore vivibilità anche per le attività di studio e lavoro.

Queste le più significative evidenze che emergono dalla nuova edizione della **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato **CRIF** e [MutuiSupermarket.it](https://www.mutuisupermarket.it) che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare.

*“L'anno 2020 si è concluso confermando la buona resilienza del mercato dei mutui in un contesto economico fortemente danneggiato dall'epidemia Covid-19. Grazie ad un vero boom delle operazioni di mutuo con finalità di surroga - che sul canale online sono arrivate a spiegare oltre il 60% del totale operazioni intermedie nell'anno - la domanda di nuovi mutui cresce del 2,8% nei 12 mesi trainando in territorio positivo le erogazioni di mutuo, che in base ai dati Banca d'Italia aumentano del 4,3% sui primi 9 mesi dell'anno - commenta **Stefano Rossini, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it**. Al momento risulta ad ogni modo difficile fornire previsioni accurate sull'andamento del mercato durante i prossimi trimestri. La situazione Covid-19 in costante evoluzione, i processi di vaccinazione in corso e le turbolenze politiche di inizio anno fanno pensare al 2021 come ad un anno di transizione, con dinamiche attese in costante miglioramento al passare dei trimestri. La riduzione del peso delle nuove operazioni di surroga - iniziata nella seconda metà del 2020 per progressiva restrizione del bacino dei potenziali interessati - continuerà nel corso del 2021 e sarà dunque l'andamento del mercato immobiliare - con*

---

compravendite in contrazione di oltre il 15% nel 2020 - a giocare un ruolo fondamentale per lo sviluppo delle nuove erogazioni. La consapevolezza che prezzi degli immobili a livelli molto convenienti e tassi di interesse ai minimi non potranno rimanere a tempo indefinito, spingerà quasi sicuramente privati e famiglie a riprendere in mano il tema acquisto casa con interesse crescente nel corso del 2021, di pari passo con il rientro dell'emergenza sanitaria e il risultante miglioramento delle proprie prospettive economiche e reddituali.”

“La chiusura del 2020 ha evidenziato un mercato immobiliare più resiliente di quanto non ci si attendesse. Il numero di compravendite, seppure in flessione, non ha ceduto quanto si era preconizzato in occasione del lockdown primaverile, i prezzi non hanno ceduto in maniera evidente, ma addirittura hanno mostrato indicazioni inflative, ed il mercato dei mutui ha dimostrato una buona reattività alle brusche oscillazioni dovute all'emergenza sanitaria.” afferma **Stefano Magnolfi Executive Director di CRIF Real Estate Services**. “Se questo può essere un quadro sintetico riferito al mercato delle abitazioni, non così è accaduto, invece, per il mercato degli immobili d'impresa, toccati quasi indistintamente da una stagnazione che ha colpito più duro soprattutto il segmento del commercio e degli immobili a destinazione turistica. In un panorama di elevata incertezza economica, peraltro testimoniata da un'impressionante crescita del tasso di risparmio delle famiglie, l'iniziativa del Superbonus 110%, prorogata a tutto il 2022 rappresenta un'iniezione di fiducia ed un'opportunità straordinaria per fare ripartire gli investimenti nella filiera immobiliare, producendo ricadute positive anche sullo stato di salute (energetico e di sicurezza statica) oltre che su una riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> prodotte dal parco immobiliare italiano. In base a quanto osserviamo ad oggi, a fronte di una iniziale diffidenza nei confronti di un meccanismo normativo piuttosto complesso, la progettualità e le iniziative si stanno gradualmente moltiplicando mano a mano che le procedure vengono assimilate dagli stakeholder del sistema instillando una crescente propensione delle famiglie ad approfittare di tale misura.”

**MutuiSupermarket** è un servizio di FairOne S.p.A., società di servizi finanziari indipendente operante nel mercato della distribuzione di prodotti di credito alle famiglie tramite canali remoti (*internet* e telefono). Più in particolare, FairOne svolge attività di mediazione multimarca di prodotti di credito *retail* – mutui e prestiti personali – attraverso *internet* tramite i due siti dedicati [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) e [www.PrestitiSupermarket.it](http://www.PrestitiSupermarket.it).

**CRIF** è una realtà leader specializzata nello sviluppo e nella gestione di sistemi di informazioni creditizie, di business information e di supporto decisionale. Fondata a Bologna nel 1988, ha una rilevante presenza internazionale e opera in quattro continenti (Europa, America, Africa e Asia). **Valutazione Immobili** è la linea di servizi CRIF RES specializzata nella redazione di perizie per determinare il valore di mercato degli immobili - sia residenziali che non residenziali - attraverso una capillare rete di valutatori indipendenti ed esperti del territorio, nel pieno rispetto dei più rigorosi criteri estimativi riconosciuti a livello internazionale. Per maggiori informazioni: [www.crif.com](http://www.crif.com) - [www.crifvalutazioneimmobili.it](http://www.crifvalutazioneimmobili.it)

Per gli interessati a ricevere una **copia della Bussola Mutui**, è possibile richiederne l'invio per e-mail (in PDF) all'indirizzo <http://www.mutuisupermarket.it/bussola-mutui> o [www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx](http://www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx). Sul sito [www.mutuisupermarket.it](http://www.mutuisupermarket.it) è inoltre disponibile - per consultazione diretta online - una selezione delle principali tavole di analisi.

**Ufficio Stampa MutuiSupermarket**  
Theoria – Sabina Baccaro  
[sabina@theoria.it](mailto:sabina@theoria.it)  
Tel.: +39 02 2022151

**Ufficio Stampa CRIF**  
Maurizio Liuti  
[ufficiostampa@crif.com](mailto:ufficiostampa@crif.com)  
Tel.: +39 051 4176111