

Residenziale. Sulla base di 80mila domande di finanziamento elaborate da Facile.it, alla fine del 2020 il valore medio pagato scende a 193mila euro

Acquisti con mutuo, prezzi in calo del 5,4%

Adriano Lovera

La flessione dei valori immobiliari, legata alla pandemia da Covid, inizia a essere messa nero su bianco e assume contorni più ampi rispetto ad alcune previsioni. È quanto emerge da un'analisi elaborata da Facile.it e Mutui.it, basata su uno stock di circa 80mila richieste di mutuo effettuate nel quarto trimestre 2020, secondo cui il valore delle abitazioni che gli italiani hanno cercato di acquistare nel periodo è pari a 192.985 euro, in flessione del 5,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Lo studio certifica l'effetto Covid, dal momento che l'inizio del 2020 era stato addirittura positivo, con valori leggermente in rialzo fino ai primi due trimestri, ma che poi sono scivolati del 2,9% nel terzo e del doppio, appunto, sul finire d'anno. Ed è importante perché non riflette il livello della richiesta, come risulta dalle inserzioni immobiliari, ma trae il valore delle pratiche di mutuo, dove quindi il prezzo è già stato "aggiustato" dall'intervento del perito e dunque si suppone più aderente alla realtà. Alla base del trend in discesa ci sono senz'altro le limitazioni imposte dai vari lockdown e il clima di incertezza economica, che hanno rallentato le compravendite a livello generale. Ma nel mirino finisce soprattutto la "crisi" del piccolo taglio.

«Molti proprietari hanno messo in vendita immobili prima destinati all'affitto di studenti, turisti e viaggiatori d'affari. Questo ha aumentato lo stock di case di piccolo taglio disponi-

bili sul mercato, cui corrisponde un calo generalizzato del valore medio», ragiona Ivano Cresto, responsabile della business unit "mutui" di Facile.it. Insieme a questo influisce un altro fenomeno, segnala ancora Facile.it: parte della domanda si è spostata su case più ampie e con spazi all'aperto, ma posti in zone periferiche o in provincia, dove il costo al metro quadrato risulta sensibilmente più contenuto rispetto ai centri città.

A livello territoriale, questa flessione si riscontra un po' in tutta Italia, ma come spesso accade fanno eccezione i due mercati immobiliari prin-

cipali del Paese, Roma e Milano. Nella Capitale, solo l'ultimo trimestre ha mostrato il segno negativo (-2,7%) ma su tutto il 2020 si riscontra persino una crescita media dell'1,2%. Qui, il valore medio delle abitazioni acquistate con il mutuo è stato di 239.501 euro. Stesso discorso nel capoluogo lombardo, dove il saldo di fine anno è +3% e il costo medio dell'immobile si è attestato a 247.669 euro.

A livello nazionale, risulta in crescita anche se di poco (+0,4%) l'importo medio richiesto del finanziamento, cioè 135.537 euro. Confrontato con i 192.985 euro medi di valore delle abitazioni, significa che generalmente i clienti richiedono alla banca un Ltv del 70% (valore del prestito rispetto al valore della casa, ndr), esattamente lo stesso livello registrato dall'Agenzia delle Entrate nel Rapporto Immobiliare 2020 sul settore residenziale. «Il calo del valore degli immobili non va visto necessariamente come una condizione negativa – aggiunge Cresto di Facile.it –. Questo elemento, unito all'andamento dei tassi di interesse, che dovrebbero rimanere ai minimi ancora a lungo, potrebbe in realtà rappresentare una opportunità incredibile per i futuri proprietari e uno stimolo per il mercato in genere».

Che cosa accadrà nel 2021? Secondo un'elaborazione di Tecnocasa, il trend sarà tiepido anche nel corso di quest'anno e in media, a seconda delle zone geografiche, si andrà da una situazione sostanzialmente invariata a una contrazione dei valori che nei casi peggiori, per esempio Genova, raggiungerà il -4%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Invece
si innalza
l'importo
del credito
perché
copre
una fetta
più alta del-
l'esborso da
sostenere**