

Il virus contagia il mercato dei mutui

«Sistema bloccato, è ora di evoluzione digitale»

L'analisi di Marco Pescarmona, presidente di MutuiOnline

Notai e uffici comunali hanno ridotto l'operatività
«Così la pandemia frena surroghe e nuovi contratti
nonostante questa fase di tassi ai minimi»

di **Achille Perego**

Il **Coronavirus** ha contagiato anche due dei settori più amati dagli italiani: la casa e i mutui. Nonostante i tassi siano ai minimi storici – anche con l'aumento dello spread oltre i 200 punti e il rialzo dell'Euribor, che da circa mezzo punto negativo è ora poco al di sotto dello zero – la richiesta e l'erogazione dei finanziamenti per l'acquisto di un immobile e le domande di surroghe per ottenere un mutuo più conveniente sono frenate dagli effetti della pandemia.

Fra i motivi, alcuni sono più comprensibili come la difficoltà a visionare la casa che si vuole acquistare, spiega Marco Pescarmona, presidente del gruppo MutuiOnline, leader in Italia nell'intermediazione creditizia sul web. Altre ragioni lo sono meno, come il rinvio delle surroghe, perché non considerate urgenti dai notai, e il blocco di molti uffici pubblici (Comuni e conservatorie), che, al contrario delle banche rimaste sempre aperte seppure adattandosi al rispetto della sicurezza imposta dal virus, non hanno saputo (si pensi alla digitalizzazione e al lavoro da remoto) rispondere ai limiti imposti dal lockdown.

Sull'onda del calo del costo del denaro a nuovi minimi storici, aggiunge Pescarmona, i primi due mesi del 2020 avevano registrato un forte incremento di mutui sia per acquisti sia per surroghe. L'improvviso divampare dell'epidemia, unitamente ai necessari provvedimenti di lockdown, ha però bloccato operatori e famiglie, con la maggior parte delle operazioni ferme o rinviate. «Secondo le nostre analisi – sottolinea il presidente di MutuiOnline – tra marzo ed aprile, si registrano in Italia almeno 25mila compravendite rimandate e oltre 35mila mutui rimasti in sospenso, di cui circa

15mila per finalità di surroga: «Tradotto in valori di mercato, uno stop per circa 4 miliardi di euro di compravendite e 5 di mutui».

Il danno per le famiglie si amplifica con le mancate surroghe, che con tassi fissi che partono attualmente sotto l'1% per tutte le durate, con le banche che, diversamente da quello che era successo con la crisi del 2011 e il balzo dello spread, offrono finanziamenti ancora molto convenienti grazie alla liquidità disponibile e a un prestito considerato sicuro come il mutuo. Questo permetterebbe un risparmio cumulativo nel tempo in media tra i 20 e gli 80mila euro per ciascun mutuo.

Se l'emergenza Covid-19 dovesse però degenerare in una più ampia crisi finanziaria, con un rialzo del costo del denaro e/o una diminuzione della liquidità, è difficile che restino condizioni così favorevoli per la sottoscrizione di un mutuo o le surroghe. La cui sospensione, secondo l'Osservatorio di MutuiOnline.it, blocca e mette a rischio ogni mese almeno 200 milioni di possibili risparmi futuri per le famiglie. È indispensabile quindi che tutti gli attori del mercato immobiliare sappiano rispondere e adeguarsi velocemente ai cambiamenti di operatività imposti dal Coronavirus.

«In attesa del termine del lockdown, che sarà comunque graduale, per riavviare a beneficio dei consumatori la filiera immobiliare e dei mutui, anche di surroga – avverte Pescarmona – sono fondamentali interventi di indirizzo e/o regola-

EFFETTO LOCKDOWN

Sulle compravendite pesa anche lo stop alla possibilità di visionare le case
«Bisogna ripensare le regole per ripartire»



mentazione, con le dovute garanzie di sicurezza, per assicurare la disponibilità e le possibilità dei notai nello stipulare atti di compravendita, di mutuo e di surroga, anche con modalità tali da minimizzare i contatti tra i soggetti coinvolti. Ma anche per consentire gli spostamenti e i sopralluoghi per l'effettuazione delle perizie immobiliari da parte degli esperti valutatori, necessarie per le delibere di credito». **Non solo**, è anche necessario, conclude il presidente di MutuiOnline, «garantire il pieno funzionamento delle conservatorie, del catasto e degli uffici tecnici immobiliari dei Comuni, oggetto in alcuni casi di blocchi difficilmente comprensibili. Inoltre, sia per ragioni di salute pubblica sia per aumentare strutturalmente l'effi-

Marco Pescarmona guida il gruppo MutuiOnline, leader in Italia nell'intermediazione creditizia sul web

cienza del sistema, risulta quanto mai opportuna una rapida e decisa evoluzione di tutti i soggetti e processi coinvolti per consentire una digitalizzazione e/o remotizzazione dell'operatività, secondo criteri di semplificazione, pragmatismo e sburocratizzazione. Anche con interventi legislativi e/o regolamentari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

STAGIONE DI SALDI

I finanziamenti 'fissi' ora partono sotto l'1% per qualsiasi durata
Danno per le famiglie se non possono cogliere l'occasione

Publicato il nuovo modulo
Ammessi importi più alti

Sospensione delle rate a maglie allargate

È disponibile il nuovo modulo per richiedere la sospensione delle rate dei mutui prima casa. La novità è legata all'allargamento della platea: sono ora ammessi alla sospensione i mutui di importo fino a 400.000 euro (la soglia precedente era 250.000 euro) nonché i finanziamenti concessi tramite il Fondo di garanzia per l'acquisto dei mutui prima casa, gestito da Consap.



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 banche.
Consulenza gratuita ed indipendente anche per
la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** »

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.