IVG

La pandemia abbatte il valore degli immobili oggetto di mutuo: tiene il savonese

di **Redazione**
10 Febbraio 2021 – 10:51

Savona. Qual è stato l'impatto del Covid-19 sul mercato degli immobili residenziali in Liguria? Secondo l'analisi realizzata da Facile.it e Mutui.it la pandemia sembra aver ridotto il valore medio degli immobili oggetto di mutuo o, quantomeno, la capacità di spesa degli aspiranti mutuatari che hanno cercato di comprare casa nella regione; analizzando un campione* di oltre 9.300 pratiche di richiesta di finanziamento i due comparatori hanno scoperto come nel corso del quarto trimestre 2020 il valore medio degli immobili oggetto di mutuo sia diminuito dell'8,2% rispetto all'anno prima, stabilizzandosi a 180.600 euro.

Dato preoccupante se si considera che nel secondo trimestre 2020 i valori registrati in Liguria, nonostante lo scoppio dell'emergenza sanitaria, erano rimasti positivi e solo nella seconda parte dell'anno si sono viste le conseguenze della pandemia; il valore medio degli immobili oggetto di mutuo è calato, nello specifico, del 2,9% nel terzo trimestre 2020 e addirittura dell'8,2% nel quarto, quello caratterizzato dal secondo lockdown e relative restrizioni.

La brusca frenata di fine anno ha portato a chiudere il 2020 con un calo del 2,7% nel valore medio degli immobili oggetto di mutuo in Liguria, elemento poco rassicurante da tenere in considerazione soprattutto alla luce del fatto che il 2021, almeno per buona parte, sarà ancora caratterizzato da una situazione complessa dal punto di vista sanitario ed economico.

"Il calo del valore degli immobili oggetto di compravendita è legato a diversi fattori, ma due in particolare hanno avuto un ruolo importante", spiega Ivano Cresto, responsabile BU mutui di Facile.it. "Da un lato, la decisione di molti proprietari – specialmente nelle grandi

città – di mettere in vendita immobili di piccolo taglio che, prima del Covid, erano destinati all'affitto di studenti, turisti o viaggiatori d'affari; dall'altro il rallentamento delle transazioni causato in parte dalle limitazioni imposte con il lockdown e in parte dalla situazione di incertezza economica".

Per una corretta lettura del fenomeno, però, va considerato che i valori medi sono progressivamente calati anche perché in tanti, dopo l'esperienza del primo lockdown, hanno cercato case più ampie e con spazi all'aperto, in zone periferiche o nelle province, dove il costo al mq degli immobili è mediamente più contenuto.

Questo spostamento è confermato anche dagli ultimi numeri sul mercato immobiliare diffusi dell'Agenzia delle Entrate dai quali emerge chiaramente come, nel corso del terzo trimestre 2020, alcune delle principali città della Liguria abbiano visto un aumento significativo del peso percentuale degli immobili acquistati in provincia. A La Spezia, ad esempio, nel terzo trimestre 2020 il 57% degli acquisti residenziali è stato fatto fuori dal capoluogo (era 53% nel terzo trimestre 2019), a Imperia l'87% (era l'86% nel 2019) e a Genova il 33% (era il 32% nel 2019). Unica eccezione è Savona, area dove il peso percentuale degli acquisti di immobili fuori dal capoluogo è sceso all'85% (era l'87% nel 2019).

Ma quali sono i valori medi dei mutui richiesti nelle diverse province della Liguria? Secondo i dati del comparatore nel 2020 chi ha chiesto un finanziamento ad un istituto di credito in regione ha cercato di ottenere, in media, 127.418 euro, valore leggermente superiore rispetto a quello rilevato nel 2019 (+0,2%).

Guardando ai dati su base provinciale emerge che gli importi medi più alti sono stati chiesti dagli aspiranti mutuatari di Savona, che in media hanno cercato di ottenere dalla banca 144.232 euro. Seguono nella graduatoria regionale i richiedenti di Imperia, che hanno chiesto, sempre in media, 131.646 euro e quelli di La Spezia (131.135 euro).
Chiudono la graduatoria della Liguria i richiedenti mutuo della provincia di Genova, che hanno presentato domanda di finanziamento per importi medi pari a 120.470 euro.

"Il calo del valore medio degli immobili in vendita", spiega ancora Cresto "non deve essere visto necessariamente come una condizione negativa; questo elemento, unito all'andamento dei tassi di interesse dei mutui, che dovrebbero rimanere ai minimi ancora a lungo, potrebbe in realtà rappresentare una opportunità incredibile per i futuri proprietari ed uno stimolo per il mercato in generale".