

Monitor del Mercato dei Mutui

Tendenze del settore

Il mercato dei mutui ha continuato a mostrare una buona tenuta nonostante il periodo difficile e incerto. Nel 3° trimestre 2022 è proseguita la crescita sostenuta dello stock di prestiti per l'acquisto di abitazioni, del 5% a/a ad agosto e settembre. Dopo i volumi importanti realizzati nel 2021, le erogazioni lorde per nuovi contratti di mutuo sono rimaste di importo significativo ma progressivamente più contenute. Da inizio anno a settembre, le operazioni di finanziamento sono state pari a 46 miliardi, un importo poco più basso rispetto ai 48 miliardi dello stesso periodo del 2021 (-3,4% a/a). Il 2022 è avviato a essere secondo solo al 2021 per volumi di nuovi contratti di mutuo.

Si conferma il ritorno di interesse per i mutui a tasso variabile, tra cui le forme con soglia massima del tasso (cap). Da maggio le operazioni a tasso variabile sono risultate in forte crescita, più che raddoppiate in volume nei mesi estivi, dopo una lunga fase negativa durata oltre cinque anni. La ripresa è legata all'aumento del differenziale tra tasso fisso e variabile, fino a segnare valori dell'1% a luglio e settembre, da soli 6pb a fine 2021. All'opposto, le erogazioni a tasso fisso hanno continuato a mostrare un calo a due cifre, del -34% a/a a settembre, a causa del notevole aumento del tasso d'interesse. In dettaglio, il tasso fisso è salito nel corso del 2022 fino a quasi 3%, a 2,86% a settembre, con un aumento di 148pb su fine 2021. Il tasso variabile, che ha iniziato a salire solo da giugno, ha accumulato fino a settembre +55pb a 1,88%.

La rinnovata preferenza per il tasso variabile interrompe bruscamente un lungo percorso di radicale cambiamento nella struttura dei tassi dei mutui casa delle famiglie italiane che negli anni si sono spostate verso il tasso fisso, raggiungendo gli standard europei. Grazie ai tassi bassi e al ricorso a surroghe e sostituzioni i mutui a tasso fisso sono arrivati a rappresentare l'83% del totale delle erogazioni nel 2021, dal 17% del 2010, segnando una quota in linea con l'85% registrato nell'area euro. In termini di stock, in Italia i mutui a tasso fisso hanno raggiunto il 61% nel 2021. I dati più recenti mostrano una rapida inversione di tendenza: nel mese di settembre il 61% dei mutui sono stati stipulati a tasso variabile, dal 17% del 1° trimestre 2022. Una ripresa d'interesse per i mutui a tasso variabile è in atto anche in alcuni paesi dell'area euro, sebbene meno intensa e con notevoli differenze nazionali.

Riguardo ai fattori di offerta di mutui, la maggiore attenzione al rischio ha portato le banche a proseguire, anche nel 3° trimestre, con un leggero irrigidimento dei criteri di concessione di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Al contempo, la domanda di mutui è rimasta in calo a causa soprattutto del livello generale dei tassi d'interesse e di una minor fiducia da parte dei consumatori. Questo fattore è coerente con i risultati delle indagini di clima dell'Istat che hanno riportato un calo sia delle intenzioni di acquisto di una nuova casa nel corso del 4° trimestre, sia dei soggetti determinati a intraprendere spese per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione.

Per il mercato residenziale, dopo il forte recupero post pandemia, è proseguita la performance positiva di compravendite immobiliari e dinamica dei prezzi di vendita. Il 2° trimestre 2022 ha visto una crescita delle transazioni immobiliari dell'8,6% a/a, mentre i prezzi sono aumentati del 5,2% a/a, in accelerazione grazie al +12,1% delle case nuove e al buon risultato delle esistenti (+3,8%).

Con riguardo alle prospettive, infine, l'ultimo sondaggio sul mercato delle abitazioni disponibile, svolto tra giugno e luglio 2022, ha riportato un peggioramento delle attese degli agenti immobiliari sulla situazione del mercato residenziale italiano a breve e a due anni.

Novembre 2022

Nota trimestrale

Direzione Studi e Ricerche

Banking Research

Elisa Coletti
Economista

Federico Desperati
Economista

Viviana Raimondo
Economista

Indice

Tasso fisso verso il 3%, circa 1 punto sopra il variabile	2
Criteri di offerta sui prestiti alle famiglie in leggero irrigidimento	6
In calo le intenzioni di acquisto dell'abitazione	7
L'immobiliare residenziale continua a crescere	8
Prezzi delle case in notevole aumento nel 2° trimestre	10
Le aspettative degli agenti immobiliari sono peggiorate	13
Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali	15
Appendice statistica	17

Tasso fisso verso il 3%, circa 1 punto sopra il variabile

Nel 3° trimestre 2022 è **proseguita la crescita sostenuta dello stock di prestiti per l'acquisto di abitazioni, che ad agosto e settembre è rimasta pari al 5% a/a**, come a giugno, confermando una dinamica che non si vedeva dal 2011. Il mercato dei mutui ha continuato a mostrare una buona tenuta nonostante il periodo difficile e incerto, delineato dal forte deterioramento del clima di fiducia delle famiglie.

Elisa Coletti

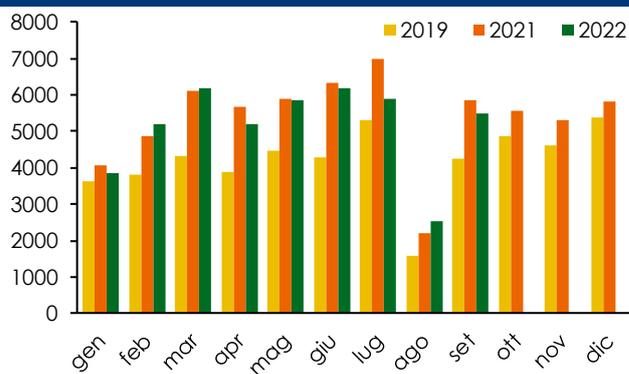
Dopo i volumi importanti realizzati nel 2021, **le erogazioni lorde per nuovi contratti di mutuo sono rimaste di importo significativo ma progressivamente più contenute** nel confronto tendenziale con la fase più dinamica degli ultimi anni. In dettaglio, nel 3° trimestre i nuovi mutui sono risultati in calo del 7,6% a/a, che fa seguito al -3,8% del 2° e a un 1° trimestre ancora in crescita (+1,1% a/a). Da inizio anno a settembre, le operazioni di finanziamento sono state pari a 46 miliardi, un importo poco più basso rispetto ai 48 miliardi dello stesso periodo del 2021 (-3,4% a/a). Il 2022 è avviato a essere secondo solo al 2021 per volumi di nuovi contratti di mutuo, anche ipotizzando che nell'ultima parte dell'anno il calo delle erogazioni sia più marcato rispetto a quello del 3° trimestre.

Andamento dei prestiti alle famiglie, di cui quelli per acquisto di abitazioni (var. % a/a dello stock, corrette per le cartolarizzazioni)



Fonte: BCE

Flussi mensili per nuovi contratti di prestiti per acquisto abitazioni: tre anni a confronto (EUR milioni)



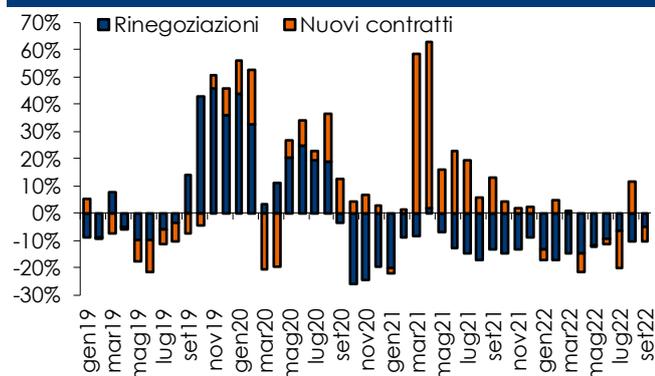
Fonte: BCE, elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni, flusso annuale e dei primi 9 mesi 2021-22 distinto tra rinegozziazioni e nuovi contratti (EUR miliardi)



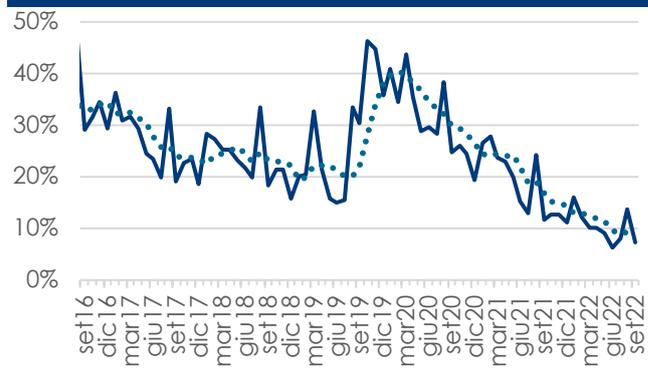
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Contributo di rinegoziazioni e nuovi contratti alla crescita delle operazioni mensili di prestiti per acquisto abitazioni (%)



Fonte: BCE ed elaborazioni Intesa Sanpaolo

Rinegoziazioni di prestiti per acquisto abitazioni in % del totale delle operazioni mensili (flussi lordi e media mobile a 5 termini)



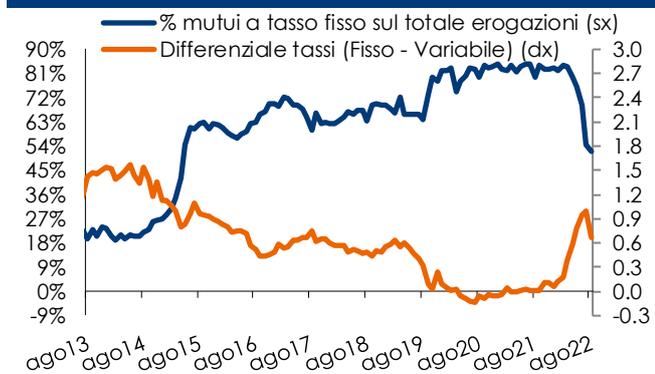
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

E' **proseguita la riduzione delle rinegoziazioni**, scese a meno di 500 milioni al mese in media da giugno a settembre, da circa 700 milioni nel 1° trimestre, più che dimezzate nei nove mesi da gennaio a settembre rispetto allo stesso periodo del 2021 (-58% a/a a 5 miliardi dai 12 registrati da gennaio a settembre 2021). Il calo è risultato leggermente meno forte nel 3° trimestre, pur restando a due cifre (-43% a/a ad agosto e settembre). Le rinegoziazioni da maggio rappresentano meno del 10% delle operazioni mensili (7% a settembre), essendo arrivate a picchi del 46% dell'operatività mensile nell'autunno 2019.

Pertanto, il **flusso lordo complessivo** (comprensivo di rinegoziazioni e nuovi contratti) è rimasto in calo, pari a -10,6% a/a a settembre, dopo un estemporaneo ritorno in crescita ad agosto, e del -14,3% a/a nei primi tre trimestri dell'anno.

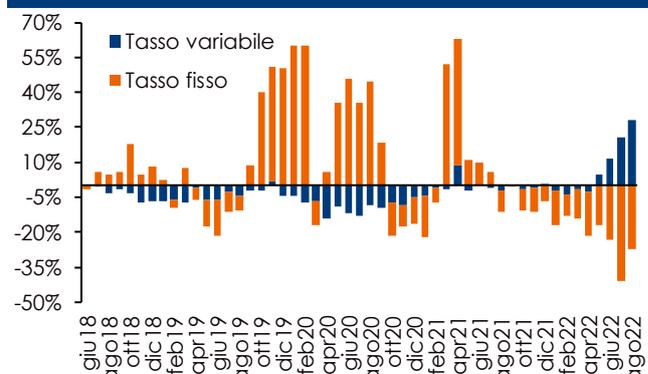
Nei mesi estivi è proseguito il **rinnovato interesse per i mutui a tasso variabile**, tra cui le forme con **soglia massima del tasso (cap)**. Da maggio le operazioni a tasso variabile sono risultate in forte crescita, dopo una lunga fase negativa durata oltre cinque anni (-15,4% a/a da gennaio ad aprile) raggiungendo tassi di variazione a tre cifre a luglio e agosto, quando i volumi sono più che raddoppiati. La ripresa è legata **all'aumento del differenziale tra tasso fisso e variabile**, allargatosi costantemente nel corso del 2022, **fino a segnare valori dell'1%** a luglio e settembre, da soli 6pb a fine 2021. All'opposto, le **erogazioni a tasso fisso** hanno continuato a mostrare **un calo a due cifre**, del -34% a/a a settembre, a causa del notevole aumento del tasso d'interesse.

Erogazioni di prestiti per l'acquisto dell'abitazione: a tasso fisso in % sul totale e differenziale tassi, tra fisso e variabile



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Intesa Sanpaolo

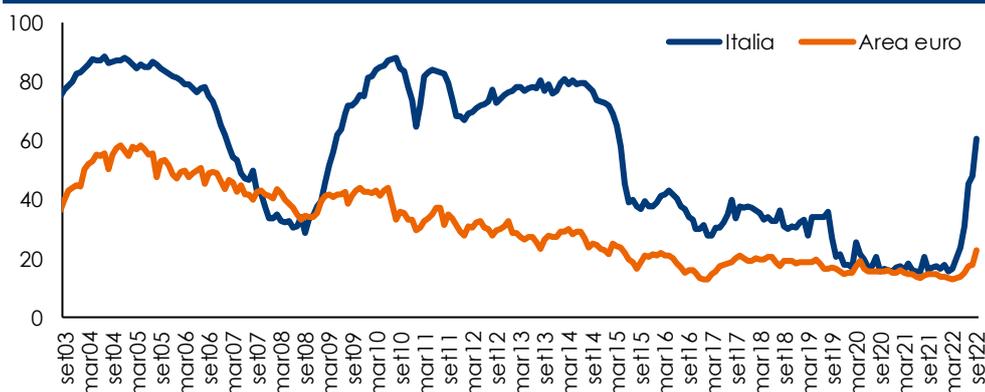
Contributo dei flussi a tasso fisso e a tasso variabile alla crescita delle operazioni mensili di prestiti per acquisto abitazioni (%)



Fonte: Banca d'Italia

Questo andamento interrompe bruscamente un **lungo percorso di radicale cambiamento nella struttura dei tassi sui mutui casa delle famiglie italiane che si sono spostate verso il tasso fisso, raggiungendo gli standard europei**. Grazie ai tassi bassi e al ricorso alle surroghe e sostituzioni i **mutui a tasso fisso sono arrivati a rappresentare l'83% del totale delle erogazioni, dal 17% del 2010**, segnando una quota in linea con l'85% registrato nel 2021 nell'area euro (tali dati includono le rinegoziazioni). **In termini di stock, in Italia i mutui a tasso fisso hanno raggiunto il 61% nel 2021**. I dati più recenti mostrano una rapida inversione di tendenza delle preferenze di tasso dei mutui, che **a settembre per il 61% sono stati stipulati a tasso variabile**, dal 17% del 1° trimestre 2022. Una ripresa dei mutui a tasso variabile è in atto anche in alcuni paesi europei, sebbene la segmentazione dei mercati nazionali sia molto marcata. Tra paesi che continuano a mostrare una quota contenuta di mutui a tasso variabile (come la Germania col 13,5%) e paesi che la vedono in più netta crescita come l'Italia, l'effetto sulla media dell'area euro è un moderato aumento della quota di mutui a tasso variabile, salita a settembre a 23% dal 14% di inizio 2022. Il grafico seguente evidenzia il recente marcato scostamento della dinamica osservata nel nostro sistema rispetto a quella dell'area euro. Gli sviluppi dal lato dei tassi, di cui si dirà oltre, contribuiscono a giustificare l'attuale maggiore preferenza delle famiglie italiane verso le forme a tasso variabile.

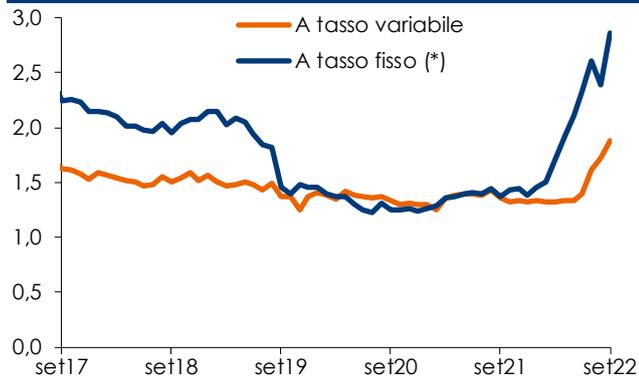
Quota % di prestiti a tasso variabile sul totale del flusso mensile di mutui alle famiglie per acquisto abitazioni in Italia e nell'area euro



Fonte: BCE

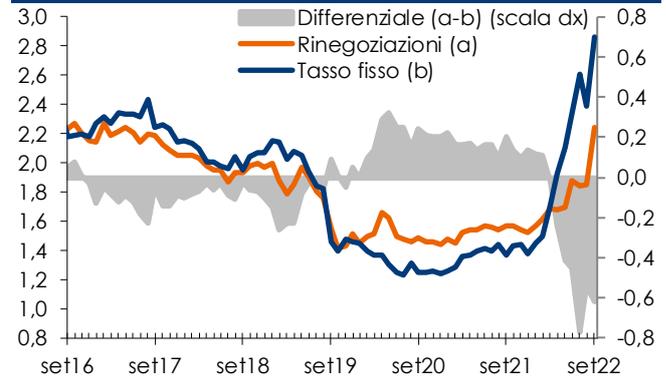
Nel corso del 2022 i tassi sulle nuove operazioni di mutuo hanno registrato una sensibile ripresa del tasso fisso, salito a settembre fino quasi al 3%, a 2,86%, ai massimi da novembre 2015, cumulando di mese in mese un aumento di 148pb su fine 2021. Il tasso variabile, invece, ha iniziato a salire solo da giugno. Dopo essere rimasto ancorato sul livello di 1,33% per cinque mesi, ha accumulato fino a settembre 55pb a 1,88%. Il tasso medio complessivo è quindi aumentato nei nove mesi di 86pb a 2,26%. Anche il tasso sulle rinegoziazioni è salito, ma in misura più contenuta, pari a +72pb su fine 2021, a 2,24% a settembre. Data la sua minore velocità di crescita, il tasso sulle rinegoziazioni è tornato sotto il livello del tasso fisso, come osservato fino all'estate 2019, e la distanza rispetto a quest'ultimo è risultata pari a -62pb a settembre da +11pb a febbraio e +15pb in media nel 2021.

Tassi sui nuovi prestiti a famiglie per acquisto di abitazioni (%)



Nota: (*) Periodo di determinazione iniziale del tasso oltre 10 anni
Fonte: Banca d'Italia

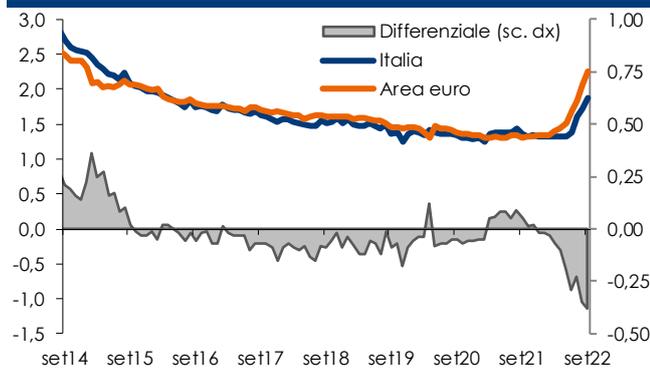
Tasso sulle rinegoziazioni a confronto col tasso fisso (%)



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

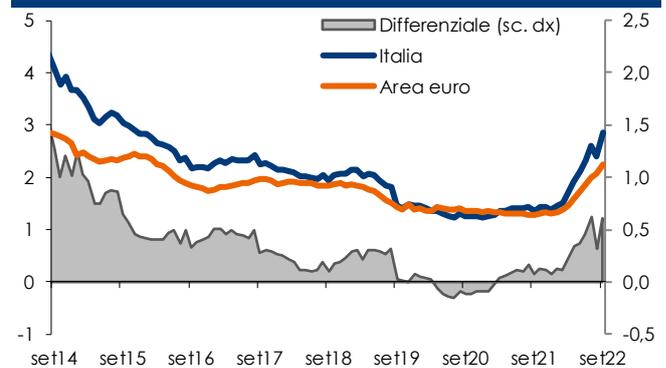
Nel confronto con l'area euro, il tasso fisso italiano è salito in misura maggiore, confermandosi più elevato. Infatti, il tasso fisso medio dell'area è aumentato di 95pb su fine 2021 a 2,25% e lo **spread tra tasso fisso italiano e quello dell'area si è ampliato a 61pb da 8pb a fine 2021**, ai massimi da sette anni. Diversamente dal caso italiano, **nell'area euro il tasso variabile è aumentato in misura analoga al fisso**, di 92pb su fine 2021 a 2,26% a settembre. In conseguenza dei suddetti andamenti, **il differenziale tra tasso variabile italiano e dell'area euro è rimasto negativo** per il 10° mese consecutivo e la distanza si è ampliata (-38pb a settembre da -0,02% a cavallo tra il 2021 e il 2022). Da notare, infine, che i due tassi dell'area euro, fisso e variabile, sono perfettamente allineati da agosto come lo sono stati in media nel periodo da metà 2019 in poi, incorporando situazioni nazionali piuttosto differenziate tra loro. L'allineamento tra tassi osservato nei mesi recenti contribuisce a spiegare la scarsa reazione nell'area euro della quota di mutui a tasso variabile al contesto di rialzo dei tassi d'interesse.

Tassi sui nuovi prestiti a tasso variabile per acquisto abitazioni: confronto Italia – Area euro (%)



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Tassi sui nuovi prestiti a tasso fisso per acquisto abitazioni: confronto Italia – Area euro (%)



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

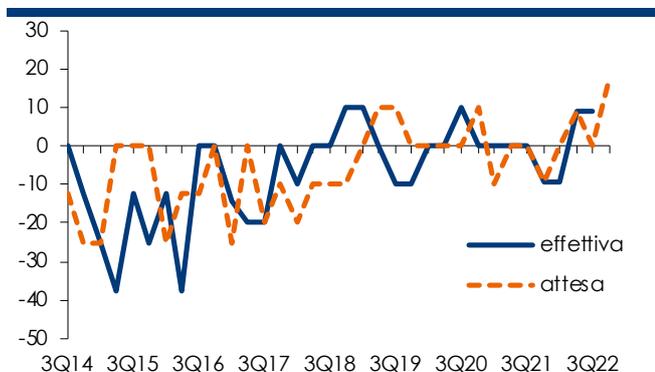
Criteri di offerta sui prestiti alle famiglie in leggero irrigidimento

L'indagine trimestrale sul credito bancario Bank Lending Survey (BLS)¹, svolta tra il 16 settembre e il 4 ottobre, segnala che, nel 3° trimestre 2022, le banche hanno continuato a irrigidire i criteri di offerta applicati ai prestiti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie (percentuale netta a +9,1% come nell'indagine precedente). Ciò risulta motivato con l'inasprimento dei costi di provvista e vincoli di bilancio (+9,1%), una minor tolleranza al rischio (+9,1%) e un peggioramento delle attese sull'attività economica (+9,1%). Le prospettive indicate per il 4° trimestre 2022 sono di criteri di offerta ancora in irrigidimento (+18,2%).

Viviana Raimondo

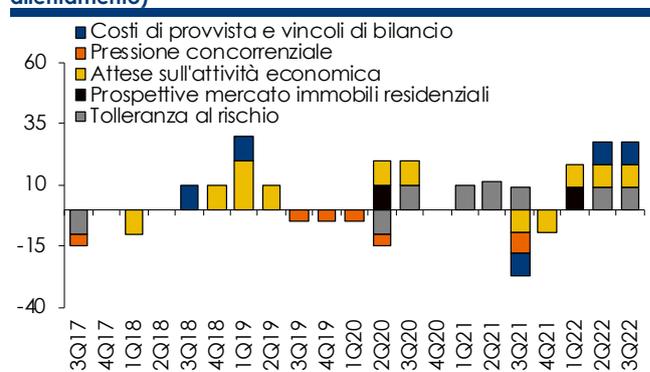
Nel trimestre in esame la domanda di mutui da parte delle famiglie è rimasta in calo per il terzo trimestre consecutivo (percentuale netta pari a -18,2%). Le banche prospettano una domanda in riduzione anche nel 4° trimestre (-45,5%).

Variazione dei criteri applicati per il credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

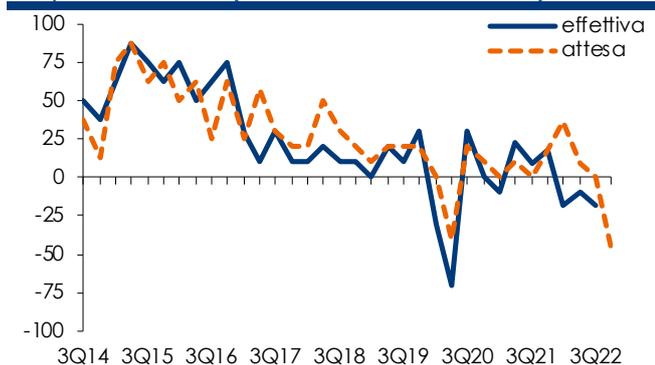
Importanza relativa dei fattori che hanno influenzato le condizioni creditizie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

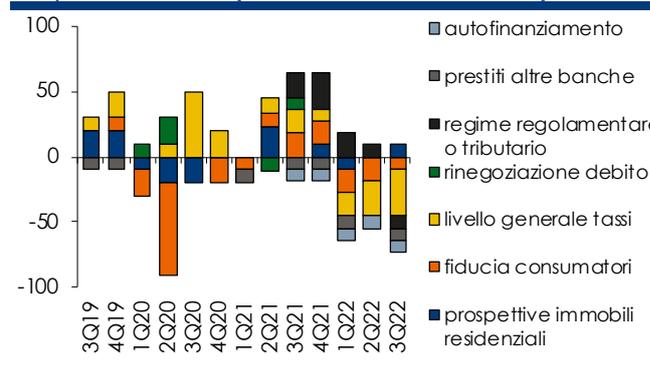
Tra i fattori che hanno determinato la minore domanda di mutui vi sono il livello dei tassi (-36,4%), la minor fiducia dei consumatori (-9,1%), il regime regolamentare o tributario (-9,1%). Al contrario, hanno agito in senso positivo le prospettive del mercato degli immobili residenziali (+9,1%).

Variazione della domanda di prestiti da parte delle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: aumento-diminuzione)



Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Importanza relativa dei fattori per la domanda di prestiti per l'acquisto di abitazioni (% netta: aumento-diminuzione)



Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

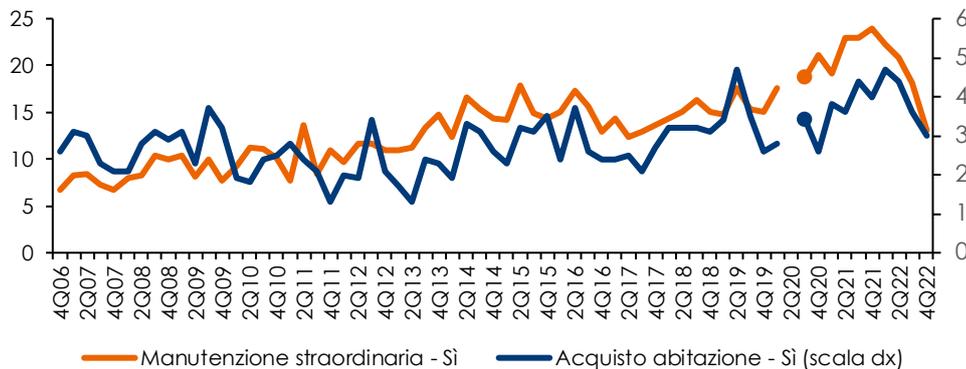
¹ L'indagine trimestrale sul credito Bank Lending Survey (BLS), conclusa il 4 ottobre 2022, ha raccolto le opinioni delle banche sull'andamento dei criteri di erogazione dei prestiti alle imprese e alle famiglie e sull'evoluzione della domanda di credito con riferimento al 3° trimestre 2022 e alle prospettive per il 4° trimestre 2022. Vi hanno partecipato 11 tra i principali gruppi bancari italiani, rappresentativi di oltre due terzi del mercato dei prestiti.

In calo le intenzioni di acquisto dell'abitazione

L'indagine Istat sul clima di fiducia dei consumatori² ha evidenziato un **calo di 0,6 punti percentuali t/t della quota di coloro che hanno espresso l'intenzione di acquistare una nuova abitazione nel corso del 4° trimestre 2022, al 3,0%**, dopo aver raggiunto nel 1° trimestre il massimo di 4,7% (come nel 2° trimestre 2019, pre-pandemia). La rilevazione effettuata lo scorso ottobre ha evidenziato anche il proseguimento della brusca discesa della percentuale di consumatori orientati ad intraprendere **spese per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione**, che **si è attestata al 13,1% nel 4° trimestre**, -5,0 punti rispetto al 3° trimestre 2022 e -10,9 dal picco di 24 registrato a ottobre 2021.

Viviana Raimondo

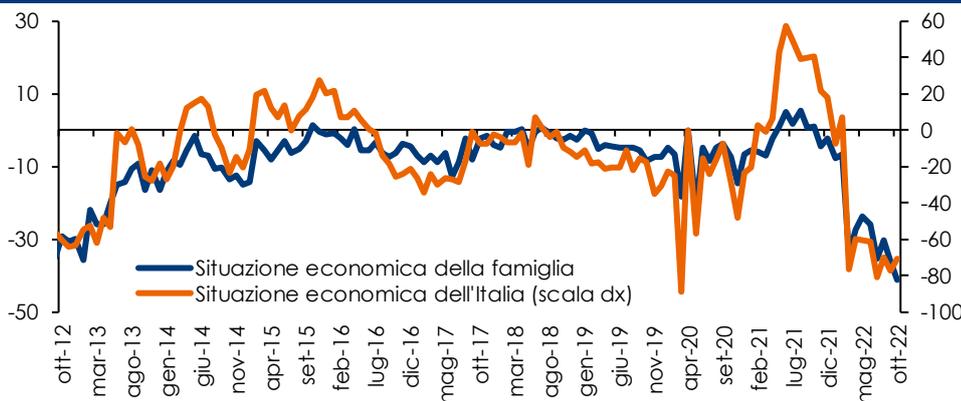
Intenzioni di acquisto o di effettuare spese di manutenzione straordinaria dell'abitazione da parte dei consumatori nel trimestre in oggetto (% risposte affermative sul totale)



Fonte: Istat

I risultati sulle intenzioni di acquisto dell'abitazione sono in linea con il **forte peggioramento generale del clima di fiducia dei consumatori italiani**. In particolare, le attese dei consumatori circa la situazione economica dell'Italia sono in territorio negativo da marzo, con un saldo pari a -70,7 a ottobre. Anche **le attese sulla situazione economica della propria famiglia**, già in territorio negativo da novembre 2021, **sono peggiorate molto**, attestandosi a -41,2, **il dato più basso mai registrato dall'indagine**.

Giudizi espressi dalle famiglie circa le attese riguardo la situazione economica delle famiglie e dell'Italia (saldo delle risposte) - serie non affetta da stagionalità



Fonte: Istat

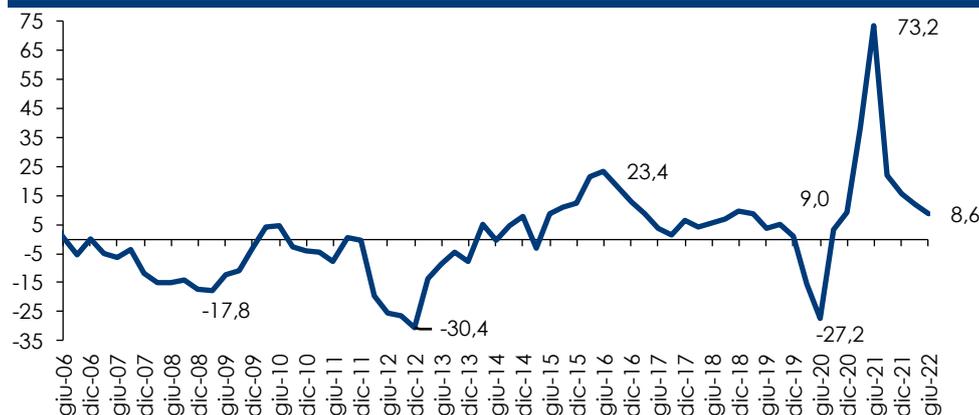
² I dati dell'indagine sulla fiducia dei consumatori relativi alle previsioni di spesa per l'acquisto di un'abitazione e per la manutenzione della stessa sono raccolti su base trimestrale (a gennaio, aprile, luglio e ottobre). L'indagine viene condotta nei primi 15 giorni del primo mese del trimestre a cui si riferiscono le intenzioni, in questo caso ottobre per il quarto trimestre 2022.

L'immobiliare residenziale continua a crescere

Nel 2° trimestre del 2022 le compravendite residenziali sono cresciute dell'8,6% a/a con circa 219mila transazioni. In particolare, le case acquistate da gennaio a giugno 2022 sono quasi 37mila in più rispetto al 1° semestre dell'anno scorso, continuando quindi un trend di crescita decisamente positivo dopo il forte recupero post pandemia.

Federico Desperati

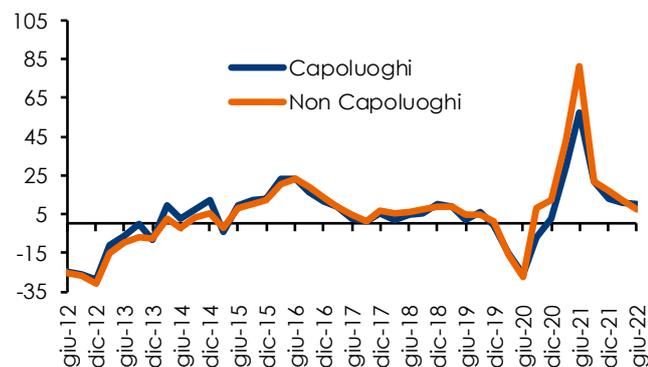
Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo

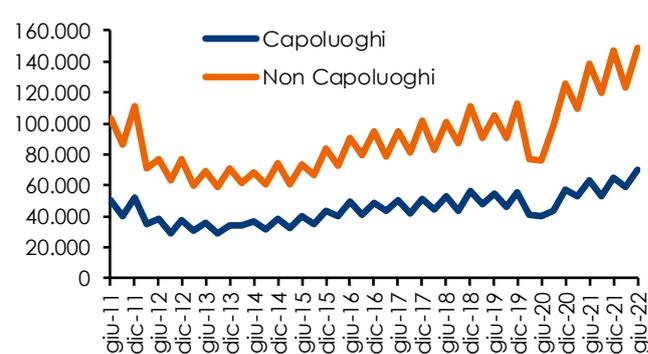
Con una crescita del 7,7% a/a, i centri minori sono stati meno dinamici dei mercati delle città capoluogo, che segnano un'inversione di rotta tornando ad aumentare a un ritmo più sostenuto, del 10,41%. A partire dal 2020 infatti, dopo l'esperienza pandemica, la dinamica degli immobili transati era stata differente per le città capoluogo e per i centri minori, comportando una leggera ricomposizione degli immobili scambiati a vantaggio di quest'ultimi.

Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali, capoluoghi e non capoluoghi di provincia



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo

Numero di compravendite di immobili residenziali, capoluoghi e non capoluoghi di provincia



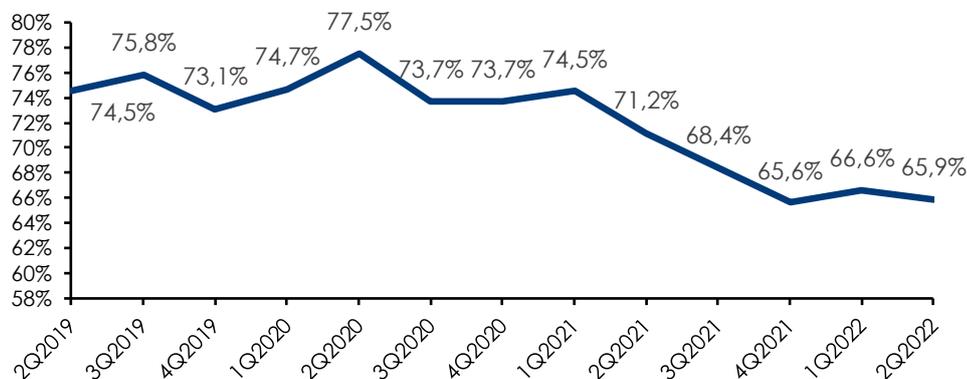
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo

Sempre considerando le performance delle aree territoriali, nel 2° trimestre 2022 la crescita delle compravendite ha visto i capoluoghi più dinamici in tutte le zone. L'aumento degli immobili scambiati nel Meridione è risultato di poco sopra il 15% con il +17% delle città maggiori. Centro e Isole hanno registrato crescita più contenute (rispettivamente +11,4% e +10,7%); segue infine il Nord, dove nel Nord-Est l'aumento è stato del 5,8% e nel Nord-Ovest del 4,8%.

Circa il 96% del totale transato nel 2° trimestre 2022 ha riguardato operazioni di persone fisiche. Di questo dato, il 66% è stato effettuato usufruendo dell'agevolazione "prima casa", che può

essere considerata una proxy degli immobili acquistati per abitazione principale³. Notiamo che tale percentuale si era ridotta significativamente nel corso del 2021, mentre l'inizio del 2022 aveva segnato un moderato aumento. Il 2° trimestre ha visto di nuovo una leggera flessione.

Quota % di acquisti da parte di persone fisiche con agevolazione prima casa



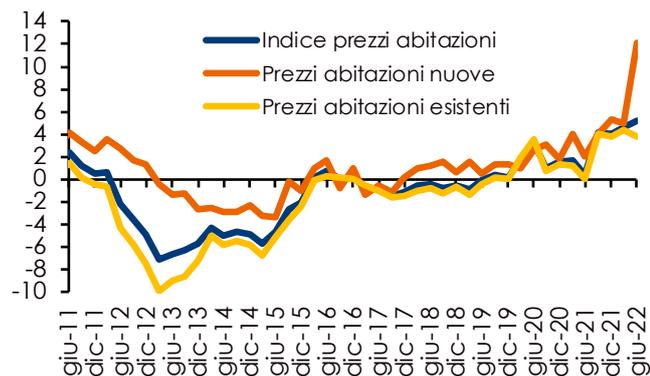
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo

³ Prima casa e abitazione principale sono concetti differenti: le due possono infatti coincidere, ma non necessariamente. Dal punto di vista empirico, i due aggregati risultano tuttavia largamente sovrapponibili e per questo parliamo di proxy. Ricordiamo infine che l'acquisto dell'abitazione principale non è un concetto legato solo a colui che accede per la prima volta alla proprietà, ma anche a chi sostituisce l'abitazione principale in utilizzo con un'altra comperata per il medesimo uso.

Prezzi delle case in notevole aumento nel 2° trimestre

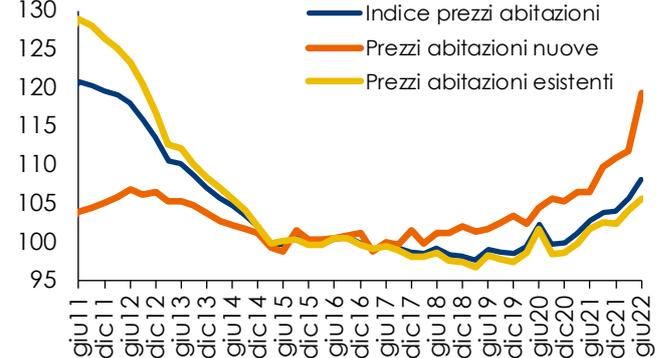
Il 2° trimestre 2022 ha riportato un'ulteriore accelerazione dei prezzi sul mercato degli immobili residenziali, fortemente guidata da quelli delle abitazioni nuove. Infatti, i prezzi delle abitazioni hanno registrato una **crescita del 5,2% a/a**, con un aumento del 12,1% per le case nuove e del 3,8% per le case esistenti. Il buon momento del comparto continua a godere della sinergia di quotazioni e volumi scambiati in aumento.

Variazione % a/a dei prezzi delle abitazioni



Fonte: Istat ed elaborazioni Direzione Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (media annua, base 2015=100)



Fonte: Istat ed elaborazioni Direzione Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Nel periodo più recente su base trimestrale notiamo una certa persistenza delle variazioni tra 0 e il positivo a confronto con una storia molto più erratica. Le variazioni q/q dei prezzi, sia delle case nuove sia di quelle esistenti, pur mantenendo una variabilità, si concentrano infatti in territorio positivo. In particolare, nel 2° trimestre il dato aggregato è cresciuto del 2,3% t/t: come già detto in merito alla dinamica anno su anno, le case nuove hanno mostrato una performance trimestrale più decisa (+6,8% t/t) di quelle esistenti (+1,4%), al contrario del precedente trimestre. Questi dati confermano una generale maggiore oscillazione di risultato delle case nuove da un trimestre all'altro.

Variazione % trimestrale dei prezzi delle abitazioni



Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Contestualmente alla pubblicazione dei dati sul 2° trimestre 2022, sono stati rivisti leggermente al ribasso quelli relativi alle case esistenti del 1° trimestre. Tali variazioni hanno comportato una proporzionale revisione della performance dell'indice complessivo.

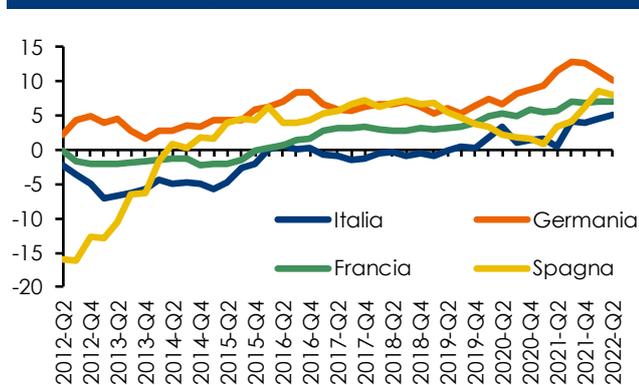
Prezzi delle abitazioni, dati sul 1° trimestre 2022

	Dati provvisori		Dati definitivi	
	Var. % a/a	Var. % t/t	Var. % a/a	Var. % t/t
Abitazioni nuove	+5,0	+0,7	+5,0	+0,7
Abitazioni esistenti	+4,5	+1,9	+4,4	+1,8
Indice aggregato	+4,6	+1,7	+4,5	+1,6

Fonte: Istat

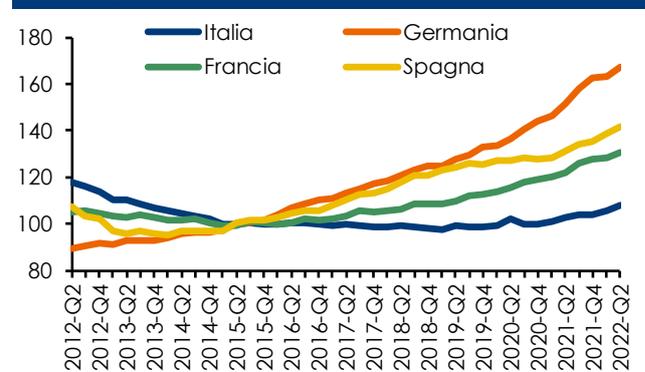
In termini di dinamica dei prezzi, il mercato italiano conferma una crescita più moderata rispetto ad altri mercati europei. Tuttavia, notiamo di recente un rallentamento dei prezzi in Germania e sul mercato spagnolo. In Italia inoltre l'indice dei prezzi nel 1° semestre 2022 risulta essere ancora inferiore dell'11% rispetto al 2011. Al contrario, in Spagna i prezzi registrati nel 2021 sono stati più alti del 9%, in Francia del 24%, in Germania ben del 91%.

Variazione % a/a dei prezzi delle abitazioni



Fonte: Eurostat ed elaborazioni Direzione Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (media annua, base 2015=100)

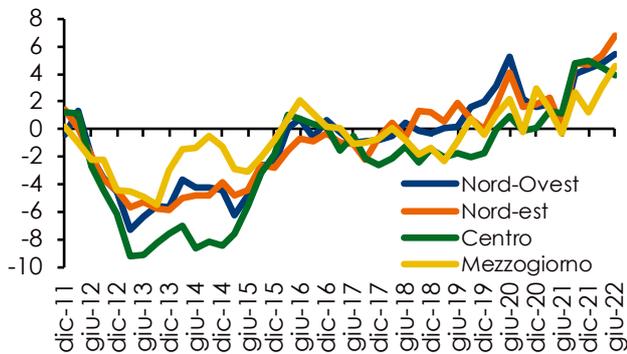


Fonte: Eurostat ed elaborazioni Direzione Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Considerando le diverse aree geografiche italiane, nel 2° trimestre 2022 i prezzi delle abitazioni hanno mostrato andamenti tendenziali di crescita diffusa, sebbene con una certa variabilità di risultati. Il Nord e il Mezzogiorno hanno infatti riportato un'accelerazione rispetto al 1° trimestre (Nord-Ovest +5,5% a/a dal 4,8% a/a del 1° trimestre, Nord-Est +6,8% dal 5,4% precedente, Mezzogiorno +4,5% dal 3,1% precedente). Al contrario, il Centro ha visto una leggera decelerazione del tasso di crescita (+4,0% dal 4,5% precedente).

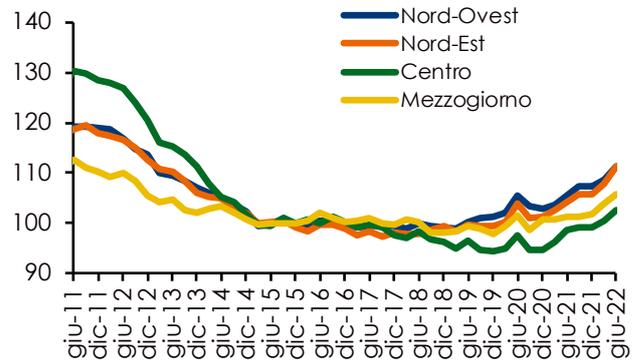
In particolare, sottolineiamo come per tutte le aree si sia assistito a un'accelerazione più o meno accentuata della componente delle case nuove, che ovunque ha guidato gli aumenti. Il comparto delle case esistenti ha riportato invece in ogni area una crescita meno dinamica e un chiaro rallentamento rispetto al precedente trimestre nel Nord-Ovest e nel Centro (rispettivamente +4,4% a/a da +5,5% e +3,1% a/a da +4,4%).

Variazione dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, var. % a/a)



Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

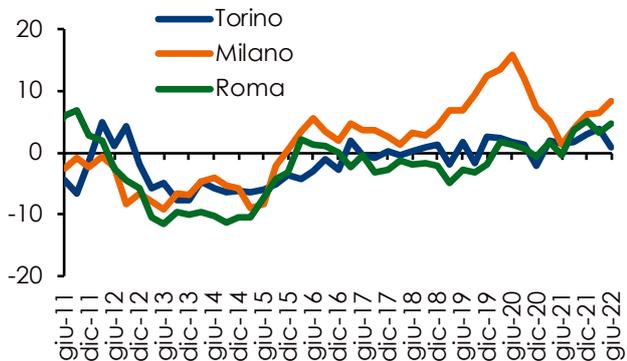
Indice dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, base 2015=100)



Fonte: Istat

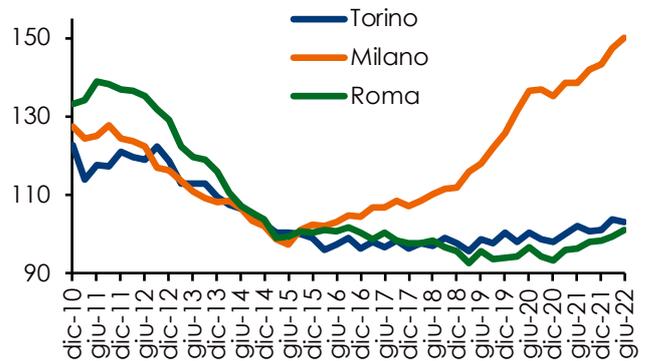
In merito ai mercati immobiliari di Torino, Roma e Milano (le uniche città del perimetro di analisi di Istat), tutti hanno riportato dati positivi, Milano e Roma rafforzando la crescita dei precedenti trimestri, Torino con un aumento più contenuto. Il tasso di crescita di Milano è risultato pari all'8,3% a/a dopo il 6,4% precedente; Roma ha visto un aumento del +4,8% dopo il 3,3% del 1° trimestre, Torino +1% che segue un +3,8%. Milano continua quindi a registrare un maggior dinamismo di risultato in un contesto di aumenti passati particolarmente forti. Roma invece registra nella storia più recente aumenti che però vengono dopo un pregresso di mercato in contrazione.

Variazione dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, var. % a/a)



Fonte: Istat ed elaborazioni Direzione Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, base 2015=100)



Fonte: Istat

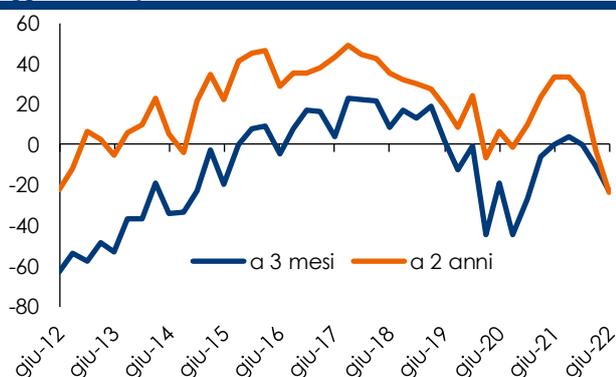
Le aspettative degli agenti immobiliari sono peggiorate

L'ultimo sondaggio di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio⁴, condotto tra il 23 giugno e il 20 luglio 2022, relativo al 2° trimestre 2022 ha confermato **la flessione delle attese degli agenti sulla situazione prospettica del mercato immobiliare già registrata pre-conflitto russo-ucraino e proseguita nel 1° trimestre. Il segno negativo delle opinioni espresse sul futuro si è intensificato sia nel breve sia nel medio termine con convergenza di risultati.** Le aspettative di breve termine erano state positive in termini di saldo netto nel 2° e nel 3° trimestre 2021 e circa neutre a fine 2021, per poi tornare in territorio negativo a inizio anno (-10,5%) e intensificare il calo del saldo netto nel 2° trimestre a -22,6%. Le attese a 2 anni erano rimaste decisamente positive fino a fine 2021, con un saldo in leggero calo, a 25,7%, tornando in negativo nel 1° trimestre 2022 (-2,4%) e peggiorando molto nel 2° (-23,3%).

Federico Desperati

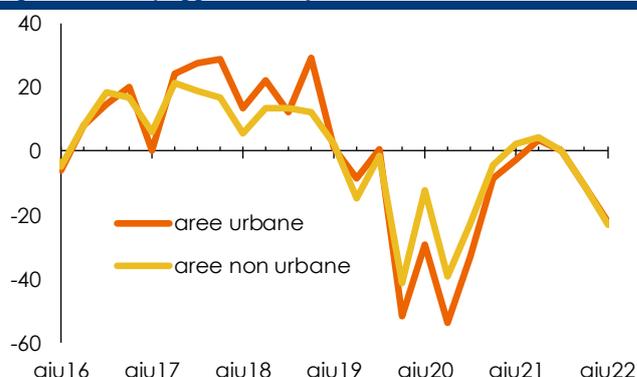
La flessione delle attese ha riguardato sia le aree urbane, sia le non urbane con risultati convergenti.

Attese di breve e medio periodo sulla situazione del mercato immobiliare in Italia (saldo netto % di risposte: miglioramento - peggioramento)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Attese di breve sulla situazione del mercato immobiliare: confronto tra aree urbane e non urbane (saldo netto % di risposte: miglioramento - peggioramento)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

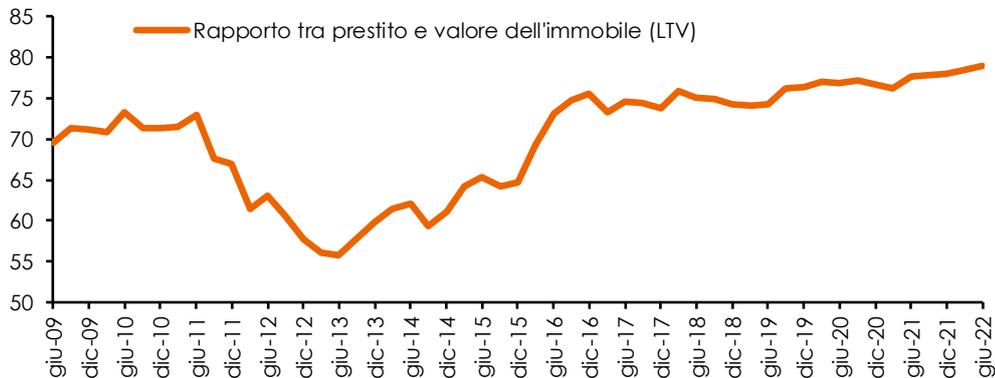
In merito alla domanda, **i nuovi incarichi** anche nel 2° trimestre 2022, come in precedenza, sono rimasti **deboli con leggero peggioramento**. Il saldo netto delle risposte (aumento-diminuzione) è in territorio negativo da fine 2017 e nel 2° trimestre 2021 è stato pari a -36,3%. I potenziali acquirenti sono peggiorati, con saldo netto negativo (-10,8% dal -2,8% precedente).

Il margine di sconto sui prezzi di vendita, rispetto alle richieste iniziali del venditore, **è diminuito sia nelle aree urbane sia in quelle non urbane mantenendosi un po' più marcato nelle seconde** (aree urbane 7,2%, non urbane 8,1%, dato aggregato 8%).

E' aumentata, al 23,9% dal 18,7% del precedente trimestre, la quota di agenti che hanno attribuito la cessazione dell'incarico alla difficoltà nel reperimento del mutuo, con una percentuale anche in questo caso più elevata nelle aree non urbane (27% da 19,4%, nei centri maggiori 19,3% da 17,7%). Rimane **storicamente alto il rapporto tra prestito e valore dell'immobile** (78,9%, che media il 77,1% per le aree urbane e l'80,3% per le non urbane).

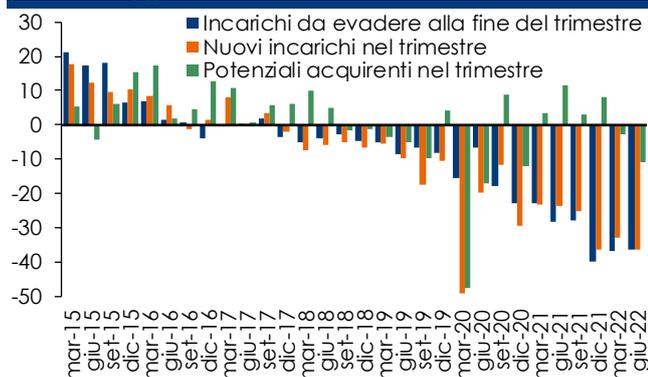
⁴ La rilevazione relativa al 2° trimestre 2022 è stata condotta tra il 23 giugno e il 20 luglio 2022 e ha coinvolto un campione di 1.465 agenzie operanti nell'intermediazione immobiliare, rappresentanti il 4,6% dell'universo delle agenzie presenti sul territorio italiano.

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile - LTV (%)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

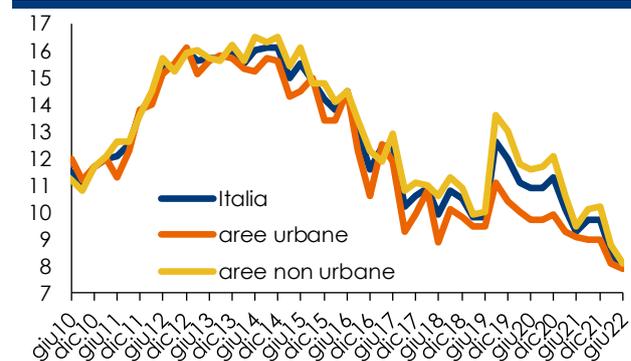
Liquidità del mercato: numero di incarichi a vendere ricevuti o da evadere e numero di potenziali acquirenti nel trimestre (saldo netto (*))



Nota: (*) Saldo dei giudizi espressi dagli agenti immobiliari: numero di potenziali acquirenti superiore - inferiore rispetto al trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

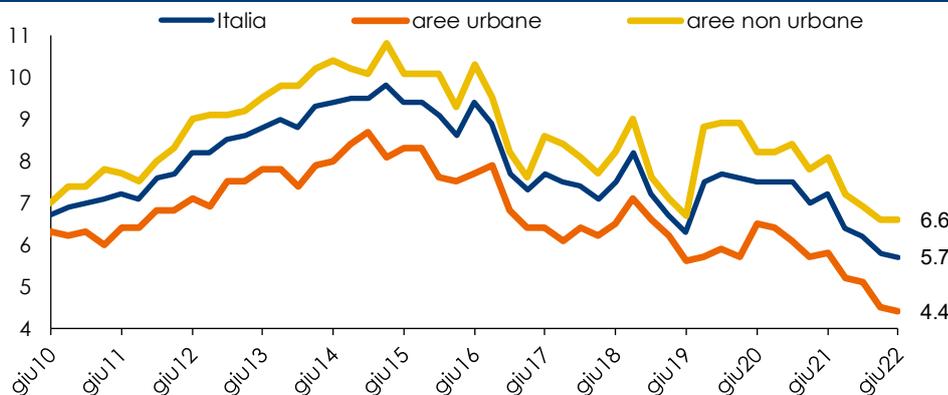
Sconto medio applicato (%): confronto tra aree urbane e non urbane



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Con riferimento ai **tempi di vendita**, questi mostrano una **definita tendenza di discesa**, guidati dalle aree urbane, dove si osserva un nuovo minimo storico di soli 4 mesi circa.

Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita (in mesi)



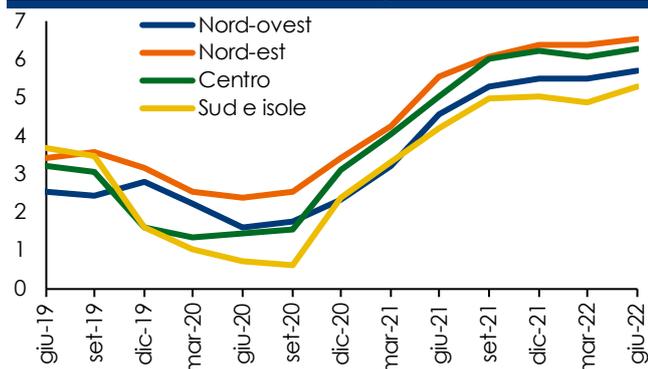
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali

Nel 2° trimestre 2022 tutte le macroaree italiane hanno confermato una flessione delle erogazioni di prestiti a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, con convergenza di risultati (Nord-Ovest -7,1% a/a, Nord-Est -3,8%, Centro 4,9%, Mezzogiorno -3%). Le performance regionali hanno registrato una notevole dispersione con molti risultati sia positivi sia negativi.

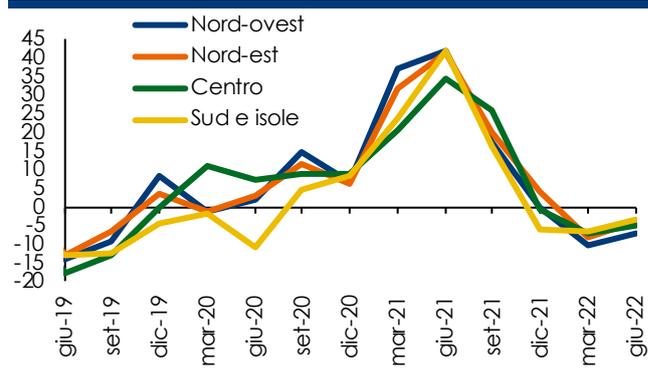
Federico Desperati

Consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis, var. % a/a)



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

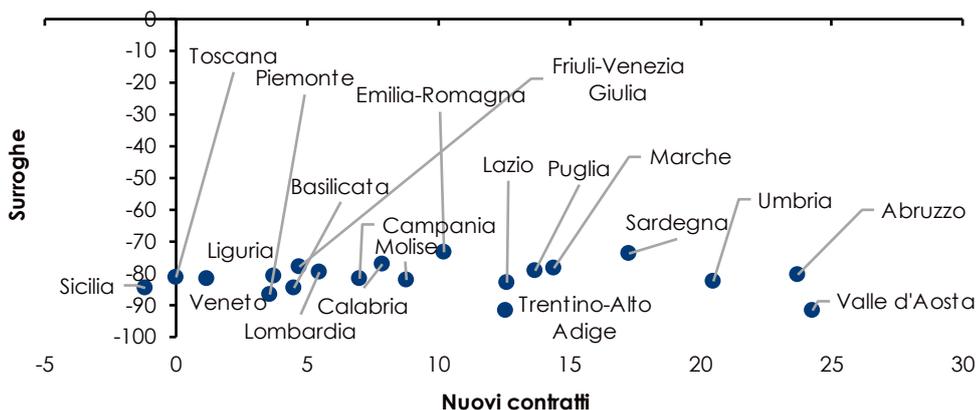
Erogazioni di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine, var. % a/a)



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Su questi risultati hanno influito le surroghe, che hanno confermato e intensificato ulteriormente il calo degli ultimi periodi, mentre i nuovi contratti hanno visto una generale leggera ripresa rispetto a inizio anno, anche se un rallentamento rispetto ai dati passati ovviamente permane. Le nuove sottoscrizioni sono rimaste infatti in generale crescita in tutto il territorio nazionale con solo la Sicilia come eccezione in negativo (-1,2% a/a).

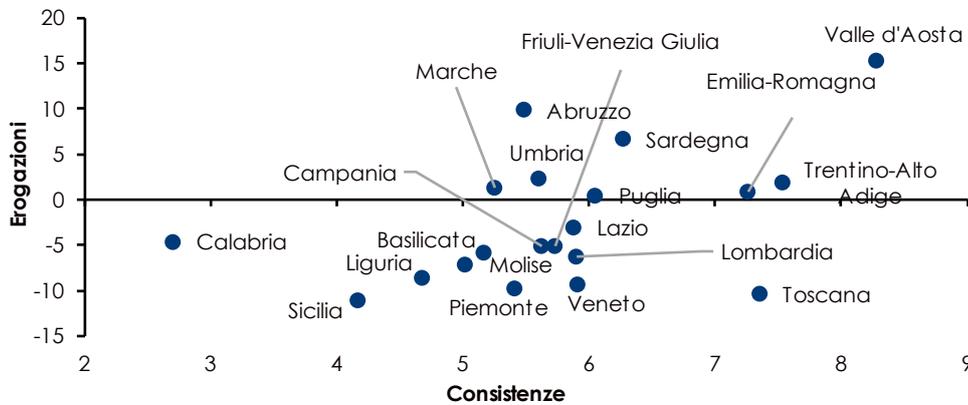
Nuovi contratti e surroghe di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per regione di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine, var. % a/a) nel 2° trimestre 2022



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Tutte le macroaree hanno registrato un leggero rafforzamento del ritmo di crescita delle consistenze di prestiti per acquisto abitazioni (Nord-Ovest +5,7% a/a da 5,5%, Nord-Est +6,6% da 6,4%, Centro +6,3% da 6,1%, Mezzogiorno +5,3% da 4,9%). I tassi di crescita regionali sono dispersi tra il 2,7% a/a della Calabria e l'8,3% della Valle d'Aosta. Per ulteriori dettagli si vedano i dati in appendice.

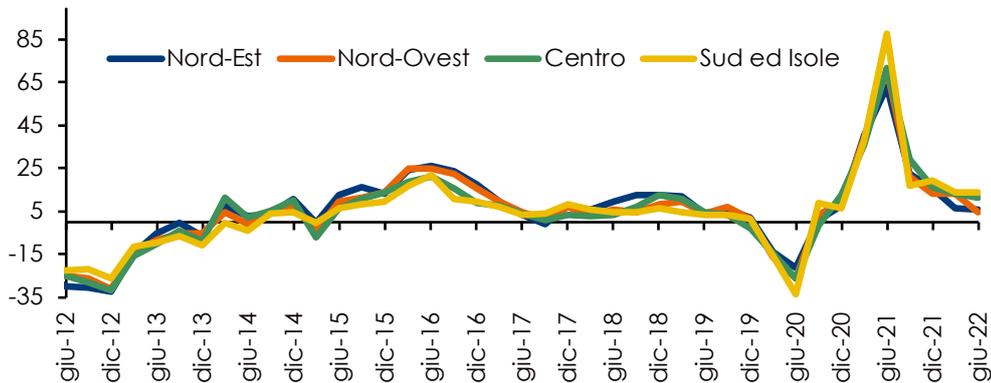
Erogazioni e consistenze di prestiti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici per regione di destinazione dell'investimento nel 2° trimestre 2022 (prestiti oltre il breve termine in bonis, var. % a/a)



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

L'andamento delle erogazioni per nuovi contratti di mutuo registrato nel 2° trimestre ha trovato corrispondenza, come nei precedenti trimestri, con l'evoluzione del mercato residenziale italiano che mostra, tuttavia, una maggiore dispersione di risultati (Nord-Ovest 4,8% a/a, Nord-Est 5,8%, Centro 11,4%, Mezzogiorno 13,7%).

Volumi di compravendite di immobili residenziali per area geografica (var. % a/a)



Fonte: OMI

Appendice statistica

Prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni

	Volumi in essere		Operazioni mensili (flussi lordi)		
	EUR Miln	Var.% a/a	Var.% a/a	a tasso variabile in % sul totale	A tasso fisso in % sul totale
set-20	388.161	1,1	9,0	15,9	84,1
ott-20	389.742	1,0	-21,7	16,8	83,2
nov-20	391.214	2,0	-17,7	16,2	83,8
dic-20	391.516	2,1	-16,6	15,7	84,3
gen-21	392.327	2,2	-22,0	17,2	82,8
feb-21	393.457	2,2	-7,3	17,7	82,3
mar-21	395.461	2,9	50,1	16,0	84,0
apr-21	397.385	3,4	63,1	18,5	81,5
mag-21	399.176	3,5	9,1	16,2	83,8
giu-21	401.152	3,9	9,9	15,6	84,4
lug-21	404.254	4,3	4,8	15,6	84,4
ago-21	403.362	4,3	-11,2	20,6	79,4
set-21	405.305	4,4	-0,2	16,0	84,0
ott-21	407.428	4,5	-10,6	17,2	82,8
nov-21	408.399	4,4	-11,4	17,4	82,6
dic-21	409.868	4,7	-6,6	16,8	83,2
gen-22	410.376	4,6	-17,1	17,9	82,1
feb-22	412.107	4,7	-12,7	15,8	84,2
mar-22	414.455	4,8	-14,1	16,5	83,5
apr-22	415.770	4,6	-21,7	20,2	79,8
mag-22	417.951	4,7	-12,2	23,9	76,1
giu-22	419.845	4,7	-11,6	30,8	69,2
lug-22	422.363	4,5	-20,2	45,5	54,5
ago-22	422.065	4,6	1,0	48,1	51,9
set-22	424.168	4,7	-10,6	60,9	39,1

Fonte: Banca d'Italia, BCE ed elaborazioni Intesa Sanpaolo, Studi e Ricerche

Tassi sui prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni, nuove operazioni (valori %)

	Totale	di cui:		TAEG
		a tasso variabile	a tasso fisso	
set-20	1,27	1,34	1,25	1,61
ott-20	1,26	1,30	1,25	1,62
nov-20	1,27	1,31	1,26	1,63
dic-20	1,25	1,29	1,24	1,61
gen-21	1,27	1,30	1,26	1,61
feb-21	1,29	1,25	1,29	1,64
mar-21	1,37	1,36	1,36	1,72
apr-21	1,38	1,38	1,37	1,74
mag-21	1,40	1,39	1,40	1,76
giu-21	1,42	1,39	1,41	1,77
lug-21	1,40	1,39	1,40	1,75
ago-21	1,46	1,43	1,44	1,85
set-21	1,39	1,36	1,37	1,74
ott-21	1,43	1,33	1,43	1,79
nov-21	1,44	1,34	1,44	1,81
dic-21	1,40	1,32	1,38	1,74
gen-22	1,45	1,33	1,45	1,78
feb-22	1,49	1,32	1,50	1,85
mar-22	1,66	1,33	1,71	2,01
apr-22	1,81	1,33	1,92	2,15
mag-22	1,92	1,33	2,11	2,27
giu-22	2,04	1,39	2,33	2,37
lug-22	2,15	1,61	2,61	2,45
ago-22	2,07	1,72	2,39	2,45
set-22	2,26	1,88	2,86	2,65

Fonte: Banca d'Italia e BCE

Consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione e area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis) - Var. % a/a su dati di fine trim.

	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21	giu-21	set-21	dic-21	mar-22	giu-22
Piemonte	2,1	1,6	1,5	1,7	2,2	3,1	4,1	5,3	5,5	5,5	5,4
Valle d'Aosta	3,3	1,8	1,2	1,7	3,1	3,5	5,8	6,5	6,9	8,0	8,3
Liguria	0,8	0,3	-0,2	0,1	1,5	2,4	3,9	4,8	4,8	4,8	4,7
Lombardia	3,3	2,7	1,9	2,0	2,5	3,3	4,8	5,4	5,6	5,6	5,9
Trentino-Alto Adige	5,3	4,4	4,2	4,2	5,1	5,8	6,4	7,2	7,0	7,2	7,5
Veneto	3,2	2,3	2,1	2,4	3,2	3,9	5,1	5,6	5,6	5,6	5,9
Friuli-Venezia Giulia	3,2	2,7	2,4	2,8	3,3	4,4	5,6	4,5	5,6	5,4	5,7
Emilia-Romagna	2,7	2,4	2,3	2,3	3,3	4,3	5,8	6,7	7,2	7,2	7,3
Toscana	2,4	2,2	2,1	2,1	3,3	4,1	5,5	6,7	7,2	7,0	7,4
Umbria	0,9	0,2	0,2	0,2	1,8	3,2	3,9	5,1	5,1	5,0	5,6
Marche	1,1	0,4	0,3	0,7	2,6	5,2	6,8	7,3	7,1	5,6	5,3
Lazio	1,3	1,1	1,4	1,5	3,2	3,9	4,6	5,5	5,7	5,7	5,9
Abruzzo	0,4	-0,5	-0,4	-1,1	0,7	1,5	1,0	2,7	3,3	3,4	5,5
Molise	0,5	-0,2	-0,2	-0,7	0,4	1,8	2,3	3,7	4,0	3,5	5,0
Campania	1,6	1,2	1,0	0,9	3,2	4,2	5,2	5,8	5,7	5,6	5,6
Puglia	2,2	1,8	1,7	1,5	2,8	3,7	4,7	5,4	5,6	5,4	6,1
Basilicata	3,5	3,0	2,5	2,1	3,4	3,9	4,1	4,4	4,0	4,0	5,2
Calabria	-0,2	-1,4	-1,4	-1,8	1,5	2,7	3,0	3,6	2,8	2,1	2,7
Sicilia	1,9	1,3	0,4	0,3	1,4	2,0	3,3	4,0	4,1	4,1	4,2
Sardegna	0,9	0,4	0,4	1,0	3,4	4,7	6,0	6,5	6,6	6,2	6,3
Nord-ovest	2,8	2,2	1,6	1,8	2,3	3,2	4,6	5,3	5,5	5,5	5,7
Nord-est	3,2	2,6	2,4	2,5	3,4	4,3	5,6	6,1	6,4	6,4	6,6
Centro	1,6	1,3	1,5	1,5	3,1	4,0	5,0	6,0	6,2	6,1	6,3
Sud e isole	1,6	1,0	0,7	0,6	2,4	3,3	4,2	5,0	5,0	4,9	5,3
Italia	2,4	1,9	1,6	1,7	2,8	3,7	4,8	5,6	5,8	5,7	6,0

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Erogazioni trimestrali di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione e area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine) - Var. % a/a

	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21	giu-21	set-21	dic-21	mar-22	giu-22
Piemonte	5,5	-0,8	-1,1	14,2	3,5	29,0	49,4	22,0	3,0	-5,9	-9,8
Valle d'Aosta	-1,9	-16,5	3,1	13,7	36,0	32,9	34,0	22,4	3,1	7,0	15,3
Liguria	-2,7	3,3	0,3	24,5	16,1	24,7	50,7	15,6	-10,7	-11,0	-8,6
Lombardia	10,6	-1,9	3,2	14,1	6,5	41,5	38,7	16,5	0,2	-11,1	-6,3
Trentino-Alto Adige	-7,6	4,0	-1,8	8,5	0,0	17,9	37,8	25,6	8,2	0,0	1,9
Veneto	2,4	3,4	3,4	11,2	8,6	35,2	41,2	17,6	2,6	-15,3	-9,3
Friuli-Venezia Giulia	14,9	-1,8	1,4	19,0	7,7	46,1	40,6	6,4	-7,2	-13,3	-5,0
Emilia-Romagna	5,7	-5,9	4,3	11,4	5,4	28,7	42,1	25,3	7,9	-0,8	0,8
Toscana	10,4	9,3	6,1	2,6	1,8	20,2	43,8	35,5	-0,5	-8,5	-10,4
Umbria	-4,3	3,0	2,5	2,9	15,1	37,6	31,4	29,6	-3,7	-0,5	2,3
Marche	-15,7	1,8	-3,4	23,2	23,8	26,7	45,8	12,2	0,0	6,8	1,3
Lazio	-2,9	13,8	9,7	11,0	11,4	18,9	28,3	22,9	-0,9	-8,5	-3,0
Abruzzo	-6,9	-6,6	-10,6	5,4	10,3	27,7	39,2	23,9	7,7	-4,4	9,8
Molise	-0,4	19,9	7,1	-11,5	8,2	37,0	52,9	38,9	-11,8	-14,8	-7,1
Campania	-4,8	-1,7	-5,7	10,7	5,2	22,3	30,1	12,3	-8,2	-5,6	-5,2
Puglia	1,1	3,2	-8,3	4,8	5,6	20,5	38,7	13,6	-5,6	-7,5	0,5
Basilicata	-1,4	2,2	-8,1	3,7	8,5	10,6	32,9	-1,1	-12,7	1,1	-5,8
Calabria	4,8	-8,1	-21,6	-8,1	-3,1	21,3	36,5	14,5	-15,5	-14,5	-4,6
Sicilia	-8,9	-3,9	-21,6	-2,4	12,7	22,7	64,9	24,2	-6,0	-6,7	-11,0
Sardegna	-11,7	-4,7	-4,7	10,2	21,3	41,2	47,7	19,4	0,0	-6,5	6,7
Nord-ovest	8,3	-1,3	2,1	14,9	6,8	37,3	41,7	17,6	-0,2	-9,9	-7,1
Nord-est	3,8	-1,0	3,0	11,8	6,3	31,9	41,2	20,1	4,3	-8,1	-3,8
Centro	0,1	11,0	7,2	8,8	9,1	20,6	34,5	26,2	-0,8	-7,0	-4,9
Sud e isole	-4,4	-1,7	-10,9	4,5	8,2	23,8	42,0	16,7	-5,7	-6,7	-3,0
Italia	2,8	1,6	0,9	10,8	7,5	29,3	39,9	20,0	-0,3	-8,2	-5,1

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Nuovi contratti e surroghe di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per regione e area geografica di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine)

	Nuovi contratti, flussi trimestrali (var. % a/a)				Surroghe, flussi trimestrali (var. % a/a)			
	set-21	dic-21	mar-22	giu-22	set-21	dic-21	mar-22	giu-22
Piemonte	32,4	13,9	6,9	3,6	-28,8	-59,3	-72,5	-86,8
Valle d'Aosta	29,8	6,0	12,0	24,3	-61,4	-28,1	-67,7	-91,9
Liguria	29,2	1,0	1,9	3,7	-34,4	-62,3	-69,8	-81,0
Lombardia	28,6	11,9	-0,8	5,5	-35,4	-56,2	-65,3	-79,8
Trentino-Alto Adige	32,5	13,3	9,9	12,6	-38,5	-69,0	-87,2	-92,0
Veneto	27,2	15,0	-6,3	1,2	-33,8	-68,0	-74,0	-82,0
Friuli-Venezia Giulia	13,8	1,0	-4,5	4,7	-36,2	-66,4	-69,4	-78,1
Emilia-Romagna	35,7	14,8	8,9	10,2	-32,5	-45,0	-67,7	-73,7
Toscana	47,4	12,0	1,5	0,0	-26,4	-59,3	-66,7	-81,2
Umbria	44,8	8,4	14,8	20,5	-23,6	-57,4	-67,0	-82,5
Marche	26,2	10,8	17,9	14,4	-38,0	-54,6	-53,7	-78,7
Lazio	42,1	14,2	7,5	12,6	-39,6	-58,1	-71,0	-83,3
Abruzzo	36,7	17,3	7,1	23,7	-37,3	-44,3	-66,9	-80,6
Molise	54,5	-6,3	-7,9	8,8	-32,4	-61,6	-70,7	-82,3
Campania	28,3	1,8	5,0	7,0	-50,6	-57,2	-66,3	-81,9
Puglia	23,8	5,7	3,6	13,7	-40,4	-68,4	-73,2	-79,4
Basilicata	5,9	-1,6	12,3	4,5	-30,4	-76,8	-66,7	-84,9
Calabria	27,4	-7,8	-4,8	7,9	-56,8	-63,5	-68,5	-77,0
Sicilia	32,6	1,1	4,8	-1,2	-26,8	-55,8	-73,0	-84,6
Sardegna	30,0	8,6	0,4	17,3	-39,7	-58,9	-68,9	-73,8
Nord-ovest	29,5	11,3	1,0	5,0	-34,1	-57,3	-67,1	-81,4
Nord-est	29,6	13,2	1,4	6,3	-33,8	-58,7	-72,0	-79,2
Centro	42,6	12,9	6,6	8,7	-35,5	-58,2	-68,6	-82,3
Sud	27,1	3,7	3,9	11,0	-45,8	-61,0	-69,0	-80,6
Isole	31,8	3,5	3,3	4,5	-31,3	-56,8	-71,9	-81,7
Italia	32,2	10,8	2,9	6,8	-35,8	-58,2	-68,9	-81,1

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Rinegozzazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per regione e area geografica di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine)

	Consistenze di finanziamenti rinegozzati in % dello stock complessivo				Surroghe e sostituzioni in % del totale erogazioni trimestrali			
	set-21	dic-21	mar-22	giu-22	set-21	dic-21	mar-22	giu-22
Piemonte	19,8	19,5	19,0	18,5	10,4	6,5	5,4	2,6
Valle d'Aosta	18,6	17,8	17,2	17,0	3,6	6,1	4,6	1,3
Liguria	17,1	16,3	16,0	15,5	12,1	8,1	6,4	3,1
Lombardia	18,4	18,0	17,6	17,2	11,0	8,0	7,1	3,7
Trentino-Alto Adige	17,1	16,4	16,5	16,5	5,3	2,2	1,6	1,2
Veneto	17,7	17,4	17,2	16,9	9,7	5,2	5,3	3,6
Friuli-Venezia Giulia	16,8	16,3	16,1	17,2	9,7	4,8	4,9	3,3
Emilia-Romagna	20,6	19,4	19,0	18,4	8,4	7,4	4,5	3,3
Toscana	20,5	20,0	19,5	18,4	9,5	7,9	5,8	3,2
Umbria	24,7	24,1	23,5	22,6	14,5	8,6	7,1	3,8
Marche	19,1	18,9	18,8	18,2	12,9	7,7	6,9	3,3
Lazio	21,5	21,0	20,5	19,7	12,3	10,0	7,8	4,1
Abruzzo	20,3	19,9	19,5	18,8	10,6	9,1	6,3	3,9
Molise	19,7	19,2	18,9	18,3	8,8	7,9	5,8	3,6
Campania	18,0	17,6	17,1	16,5	10,5	10,1	7,8	4,4
Puglia	19,6	19,1	18,7	18,4	11,1	7,4	6,6	4,6
Basilicata	19,9	19,3	19,1	18,5	12,3	4,3	5,8	3,3
Calabria	18,8	18,7	18,4	18,1	12,0	8,0	8,2	5,4
Sicilia	19,9	19,6	19,3	18,5	11,2	8,3	6,6	5,0
Sardegna	18,8	18,3	17,8	17,1	9,2	7,3	5,5	4,0
Nord-ovest	18,6	18,2	17,8	17,3	10,9	7,7	6,6	3,4
Nord-est	18,7	18,0	17,8	17,5	8,7	5,8	4,6	3,2
Centro	21,1	20,6	20,2	19,3	11,5	9,0	7,1	3,7
Sud	18,9	18,5	18,1	17,6	10,9	8,7	7,2	4,5
Isole	19,5	19,2	18,8	18,1	10,5	7,9	6,2	4,6
Italia	19,3	18,8	18,5	17,9	10,5	7,7	6,3	3,7

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Numero di compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale per regione e area geografica (var. % a/a, flussi trimestrali) (*)

	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21	giu-21	set-21	dic-21	mar-22	giu-22
Piemonte	0,3	-11,8	-27,6	5,7	9,9	37,3	74,0	18,9	16,2	9,9	3,3
Valle d'Aosta	-3,0	-36,8	-28,9	10,2	25,2	57,5	69,7	14,1	5,1	11,4	21,2
Liguria	0,4	-18,6	-27,8	-1,9	10,6	35,8	85,1	30,4	16,9	15,8	12,2
Lombardia	2,5	-17,3	-25,8	2,7	8,9	39,9	68,0	20,9	11,6	14,1	3,9
Trentino Alto-Adige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veneto	4,3	-15,3	-21,5	2,7	4,8	40,6	59,3	18,2	13,0	4,9	5,9
Friuli-Venezia Giulia	6,3	-14,8	-25,3	8,5	9,0	42,3	68,7	15,9	13,4	3,6	8,0
Emilia-Romagna	-0,4	-12,5	-20,9	-2,0	11,0	39,9	65,6	27,7	18,5	8,6	5,5
Toscana	-3,0	-12,1	-25,8	-5,9	9,7	35,1	70,5	33,2	13,9	17,1	10,0
Umbria	4,9	-14,4	-22,3	0,3	15,9	41,2	66,4	31,9	12,1	27,4	24,0
Marche	-1,2	-16,8	-25,9	10,7	24,1	41,5	85,1	24,6	14,4	16,1	16,3
Lazio	-4,7	-15,2	-27,0	-1,7	11,4	34,4	70,5	26,9	18,3	8,5	9,5
Abruzzo	6,9	-14,3	-28,8	14,2	9,1	40,6	90,9	22,4	23,3	21,6	20,8
Molise	10,0	-7,6	-39,5	11,3	10,9	45,2	115,8	18,1	22,4	32,0	20,2
Campania	-1,2	-20,3	-33,1	9,6	3,5	36,4	76,5	14,7	18,1	10,1	8,0
Puglia	2,7	-13,1	-31,3	8,7	6,2	39,3	86,1	15,9	23,7	13,2	18,5
Basilicata	9,6	-24,2	-34,2	2,4	-0,1	43,3	59,8	15,7	11,1	13,2	30,3
Calabria	3,2	-12,3	-43,5	9,2	8,5	36,5	116,3	18,6	18,6	16,4	17,1
Sicilia	2,1	-15,3	-35,7	6,9	7,4	38,5	95,9	16,8	15,9	14,1	9,5
Sardegna	-4,8	-16,8	-30,4	7,2	7,6	32,3	78,9	18,0	18,3	12,8	14,1
Nord-ovest	1,6	-16,3	-26,5	3,1	9,5	38,9	71,2	21,3	13,3	13,1	4,8
Nord-est	2,3	-14,0	-21,5	1,0	7,9	40,4	62,8	22,1	15,6	6,5	5,8
Centro	-3,2	-14,3	-26,2	-1,7	12,5	35,8	71,8	29,0	16,0	13,4	11,4
Sud e isole	1,5	-16,0	-33,7	8,6	6,3	37,8	87,6	16,8	19,2	13,8	13,7
Italia	0,8	-15,4	-27,2	3,1	9,0	38,3	73,2	21,8	15,7	12,0	8,6

(*) Viene riportato il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), ovvero il numero di transazioni ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita. I dati non sono disponibili per il Trentino-Alto Adige in quanto il catasto e/o gli archivi di Pubblicità Immobiliare a Trento e Bolzano sono gestiti dagli enti locali.

Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Importanti comunicazioni

Gli economisti che hanno redatto il presente documento dichiarano che le opinioni, previsioni o stime contenute nel documento stesso sono il risultato di un autonomo e soggettivo apprezzamento dei dati, degli elementi e delle informazioni acquisite e che nessuna parte del proprio compenso è stata, è o sarà, direttamente o indirettamente, collegata alle opinioni espresse.

La presente pubblicazione è stata redatta da Intesa Sanpaolo S.p.A. Le informazioni qui contenute sono state ricavate da fonti ritenute da Intesa Sanpaolo S.p.A. affidabili, ma non sono necessariamente complete, e l'accuratezza delle stesse non può essere in alcun modo garantita. La presente pubblicazione viene a Voi fornita per meri fini di informazione ed illustrazione, ed a titolo meramente indicativo, non costituendo pertanto la stessa in alcun modo una proposta di conclusione di contratto o una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di qualsiasi strumento finanziario. Il documento può essere riprodotto in tutto o in parte solo citando il nome Intesa Sanpaolo S.p.A.

La presente pubblicazione non si propone di sostituire il giudizio personale dei soggetti ai quali si rivolge. Intesa Sanpaolo S.p.A. e le rispettive controllate e/o qualsiasi altro soggetto ad esse collegato hanno la facoltà di agire in base a/ovvero di servirsi di qualsiasi materiale sopra esposto e/o di qualsiasi informazione a cui tale materiale si ispira prima che lo stesso venga pubblicato e messo a disposizione della clientela.

Comunicazione dei potenziali conflitti di interesse

Intesa Sanpaolo S.p.A. e le altre società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (di seguito anche solo "Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo") si sono dotate del "Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231" (disponibile sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo: <https://group.intesasnpaolo.com/it/governance/dlgs-231-2001>) che, in conformità alle normative italiane vigenti ed alle migliori pratiche internazionali, prevede, tra le altre, misure organizzative e procedurali per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse, che comprendono adeguati meccanismi di separazione organizzativa, noti come Barriere informative, atti a prevenire un utilizzo illecito di dette informazioni nonché a evitare che gli eventuali conflitti di interesse che possono insorgere, vista la vasta gamma di attività svolte dal Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, incidano negativamente sugli interessi della clientela.

In particolare le misure poste in essere per la gestione dei conflitti di interesse tra il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo e gli Emittenti di strumenti finanziari, ivi incluse le società del loro gruppo, nella produzione di documenti da parte degli economisti di Intesa Sanpaolo S.p.A. sono disponibili nelle "Regole per Studi e Ricerche" e nell'estratto del "Modello aziendale per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse", pubblicato sul sito internet di Intesa Sanpaolo S.p.A. all'indirizzo <https://group.intesasnpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures>. Tale documentazione è disponibile per il destinatario dello studio anche previa richiesta scritta al Servizio Conflitti di interesse, Informazioni privilegiate ed Operazioni personali di Intesa Sanpaolo S.p.A., Via Hoepli, 10 – 20121 Milano – Italia.

Inoltre, in conformità con i suddetti regolamenti, le disclosure sugli interessi e sui conflitti di interesse del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo sono disponibili all'indirizzo <https://group.intesasnpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures/archivio-dei-conflitti-di-interesse> ed aggiornate almeno al giorno prima della data di pubblicazione del presente studio. Si evidenzia che le disclosure sono disponibili per il destinatario dello studio anche previa richiesta scritta a Intesa Sanpaolo S.p.A. – Industry & Banking Research, Via Romagnosi, 5 - 20121 Milano - Italia.

Intesa Sanpaolo Direzione Studi e Ricerche - Responsabile Gregorio De Felice**Industry & Banking Research**

Fabrizio Guelpa (Responsabile)	0287962051	fabrizio.guelpa@intesasnpaolo.com
Ezio Guzzetti	0287963784	ezio.guzzetti@intesasnpaolo.com

Industry Research

Stefania Trenti (Responsabile)	0287962067	stefania.trenti@intesasnpaolo.com
Serena Fumagalli	0272652038	serena.fumagalli@intesasnpaolo.com
Massimiliano Rossetti	3666853394	massimiliano.rossetti@intesasnpaolo.com
Ilaria Sangalli (Responsabile coordinamento Economisti Settoriali)	0272652039	ilaria.sangalli@intesasnpaolo.com
Lefizia Borgomeo	3316738989	lefizia.borgomeo@intesasnpaolo.com
Enza De Vita	3332665602	enza.devita@intesasnpaolo.com
Anna Cristina Visconti	3332665497	anna.visconti@intesasnpaolo.com
Giovanni Foresti (Responsabile coordinamento Economisti sul Territorio)	0287962077	giovanni.foresti@intesasnpaolo.com
Romina Galleri (sede di Torino)	0115550438	romina.galleri@intesasnpaolo.com
Sara Giusti (sede di Firenze)	0552613508	sara.giusti@intesasnpaolo.com
Anna Maria Moressa (sede di Padova)	0496537603	anna.moressa@intesasnpaolo.com
Carla Saruis	0287962142	carla.saruis@intesasnpaolo.com
Enrica Spiga	0272652221	enrica.spiga@intesasnpaolo.com
Rosa Maria Vitulano (sede di Roma)	0667124975	rosa.vitulano@intesasnpaolo.com

Banking Research

Elisa Coletti (Responsabile)	0287962097	elisa.coletti@intesasnpaolo.com
Valentina Dal Maso	0444631871	valentina.dalmaso@intesasnpaolo.com
Federico Desperati	0272652040	federico.desperati@intesasnpaolo.com
Viviana Raimondo	0287963637	viviana.raimondo@intesasnpaolo.com

Local Public Finance

Laura Campanini (Responsabile)	0287962074	laura.campanini@intesasnpaolo.com
--------------------------------	------------	-----------------------------------