

Monitor del Mercato dei Mutui

Tendenze del settore

Il 2021 è stato un anno molto positivo per i prestiti per acquisto di abitazioni, che a dicembre hanno segnato una crescita dello stock del 4,7%, ai massimi da novembre 2011. Alla base dell'accelerazione del trend vi è soprattutto il notevole volume di erogazioni per nuovi contratti di mutuo, che nel 2021 hanno totalizzato quasi 65 miliardi. Rispetto al 2020, anno in cui il flusso lordo per nuovi contratti è risultato resiliente nonostante la pandemia, l'aumento è stato di 11,7 miliardi. A confronto con gli anni pre-Covid19 2016-19, l'incremento è stato di 12,5 miliardi. Anche in considerazione dei flussi notevoli registrati da marzo a luglio, nell'ultimo trimestre del 2021 il tasso di crescita dei nuovi contratti ha rallentato, chiudendo l'anno a +3% a/a, ma i volumi mensili sono rimasti elevati.

Specularmente, il fenomeno delle rinegoziazioni ha continuato a ridimensionarsi. A consuntivo del 2021 si è registrato un volume complessivo di rinegoziazioni in calo del 38,6% sul 2020 e ai minimi rispetto agli anni precedenti, a seguito del fisiologico ridimensionamento del numero di contratti potenzialmente oggetto di surroga. Le erogazioni a tasso fisso sono rimaste di gran lunga prevalenti, raggiungendo l'83% del totale delle operazioni, una percentuale in linea con l'82% del 2020 e ai massimi dal 2008.

Le condizioni di accesso ai mutui casa si sono confermate ampiamente favorevoli. Il quadro dei tassi sulle erogazioni è rimasto essenzialmente stabile nell'ultima parte del 2021 sul livello di 1,4% per il tasso medio complessivo e per il fisso, confermando i valori raggiunti con gli aumenti della scorsa 2021. A dicembre si è osservata una limatura, soprattutto per il tasso fisso, che ha chiuso il 2021 in linea con la media annua, a 1,38%. Il tasso medio complessivo si è collocata a dicembre a 1,40%, 15pb più alto rispetto a fine 2020, quando aveva toccato il minimo storico.

Prosegue il tono disteso dell'offerta di mutui da parte delle banche, come rilevato anche dall'ultima indagine sul credito bancario (Bank Lending Survey). In parallelo, l'indagine ha confermato l'aumento della domanda delle famiglie di prestiti per l'acquisto di abitazioni e prospettato un proseguimento dell'espansione delle richieste nel 1° trimestre di quest'anno, ancora più robusta. Nonostante un peggioramento generale del clima di fiducia dei consumatori emerso dall'indagine di gennaio, le intenzioni di acquisto dell'abitazione hanno raggiunto i massimi. Leggermente in calo, invece, sono risultate le intenzioni di spesa per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione, rimaste comunque su un livello storicamente elevato.

Con riguardo al mercato immobiliare, il buon momento del comparto residenziale vede la combinazione di una decisa crescita degli scambi e il proseguimento del rialzo dei prezzi. Il 3° trimestre 2021 ha confermato la ripresa delle compravendite di case iniziata l'anno precedente (nel trimestre +25% rispetto al 2019). Nei primi 9 mesi del 2021 il recupero è stato decisamente rapido, con circa 100mila transazioni in più rispetto al corrispondente periodo del 2019 (+23%). Sempre nei primi 9 mesi del 2021 i prezzi delle abitazioni hanno confermato il trend di miglioramento emerso nel 2020, riportando una crescita dell'1% a/a, sia per le abitazioni esistenti sia per le abitazioni nuove.

In coerenza con l'andamento dei dati reali, l'ultimo sondaggio sul mercato delle abitazioni disponibile, svolto tra settembre e ottobre 2021, ha registrato attese positive degli agenti immobiliari sulla situazione del mercato residenziale italiano a breve e a due anni, confermando il rafforzamento in atto delle view sul settore.

Febbraio 2022

Nota trimestrale

Direzione Studi e Ricerche

Banking Research

Elisa Coletti
Economista

Federico Desperati
Economista

Viviana Raimondo
Economista

Indice

I mutui segnano la crescita più alta da dieci anni	2
Ancora in aumento la domanda di mutui dalle famiglie	5
Ai massimi le intenzioni di acquisto dell'abitazione	7
L'immobiliare residenziale tra recupero e nuovi trend	8
Prezzi delle abitazioni in ripresa	11
Miglioramento delle attese degli agenti immobiliari	13
Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali	15
Appendice statistica	17

I mutui segnano la crescita più alta da dieci anni

Nell'ultimo trimestre 2021 è proseguita la **notevole dinamica dei mutui per l'acquisto di abitazioni, che a dicembre hanno segnato una variazione del 4,7% a/a**, ai massimi da novembre 2011 e in lieve accelerazione rispetto a tre mesi prima (4,5% a settembre), confermando il progressivo rafforzamento del trend tracciato lungo tutto il 2021. L'andamento registrato in corso d'anno è solo in parte influenzato dal confronto col periodo del 2020 più colpito dalla pandemia. In termini assoluti, nel 2021 l'aumento dello stock è stato pari a 18,6 miliardi, un importo che si distanzia notevolmente da quello osservato negli anni più recenti, più che doppio degli 8,4 miliardi del 2020 e triplo rispetto a una media di 6 miliardi dal 2015 al 2019. Sugli aumenti netti degli ultimi due anni potrebbero aver influito le moratorie, sebbene quelle concesse alle famiglie nel complesso e quelle specifiche sui mutui prima casa siano state relativamente contenute (47 miliardi in essere a inizio 2021 per le prime, che riguardano anche le famiglie produttrici, scesi a 19 a fine giugno e a 6 al 31 dicembre; 7 a inizio 2021, 4 a metà anno e 1 alla fine quelle su mutui prima casa).

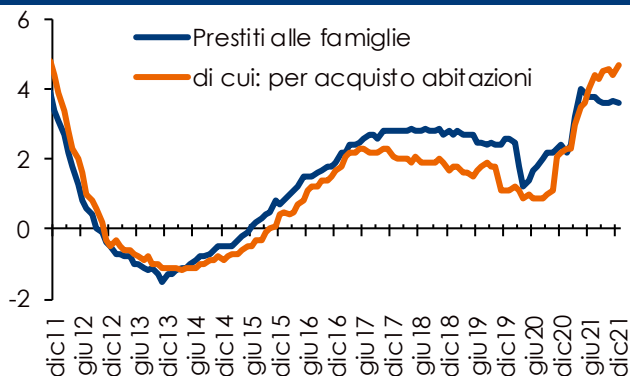
Elisa Coletti

Comunque, i flussi lordi di prestiti per nuovi contratti di mutuo mostrano chiaramente che la crescita è stata sostanziale, non dettata da sospensione delle rate di rimborso. Come riporta il grafico in fondo a questa pagina, **nel 2021 il flusso lordo totale di nuovi contratti di mutuo ha raggiunto quasi 65 miliardi, il massimo** da quando – il 2015 - tali dati sono disponibili. Rispetto al 2020, anno in cui i flussi per nuovi contratti sono risultati resilienti nonostante la pandemia, l'aumento è stato di 11,7 miliardi. A confronto con gli anni pre-Covid19 2016-19, l'incremento è stato di 12,5 miliardi.

La dinamica delle erogazioni per nuovi contratti, tuttavia, è andata rallentando nel corso del 2° semestre 2021 e **in particolare nell'ultimo trimestre, chiudendo l'anno con una crescita del 3% a/a**. Ciò si confronta con le variazioni a due cifre di gran parte dei mesi del 2021, in particolare da marzo a settembre, quando il volume di erogazioni per nuovi contratti ha superato del 39,7% quello realizzato nello stesso periodo del 2020, che differiva solo marginalmente dall'importo dello stesso arco temporale del 2019 (+39,2% il periodo in oggetto del 2021 su quello del 2019).

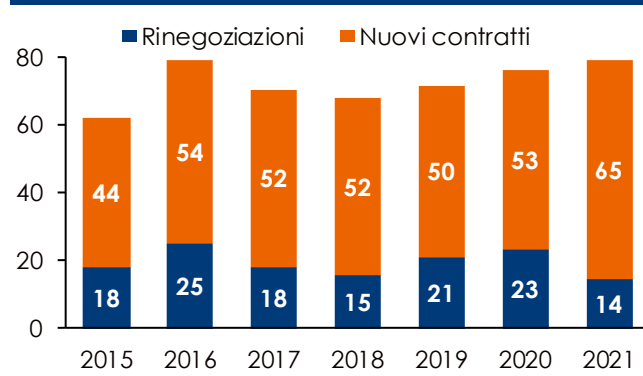
Specularmente, **nell'intero 2021 il volume delle rinegoziazioni ha registrato il minimo dal 2015**, pari a 14,3 miliardi. Con l'eccezione di un leggero aumento ad aprile, le rinegoziazioni sono risultate sempre in forte contrazione, in media del 38,6% a/a nel 2021, chiudendo l'anno a -46,6%, a seguito del fisiologico ridimensionamento del numero di contratti potenzialmente oggetto di surroga. Di conseguenza, il **flusso lordo complessivo** (comprensivo di rinegoziazioni e nuovi contratti) da agosto è tornato in calo, registrando a dicembre una variazione del -6,6% a/a, in quanto l'andamento positivo delle erogazioni per nuovi contratti non è stato sufficiente a controbilanciare la considerevole flessione delle rinegoziazioni.

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



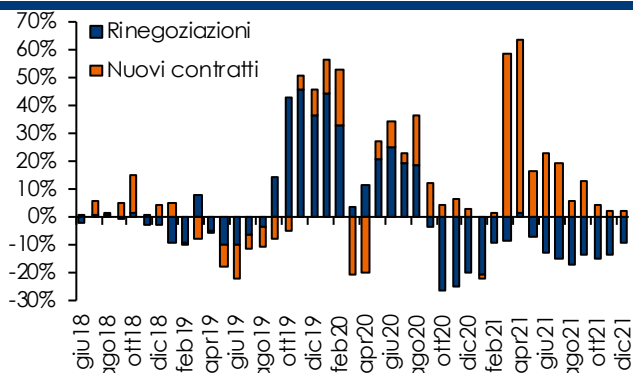
Fonte: BCE

Prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, flussi lordi annuali distinti tra rinegoziazioni e nuovi contratti (EUR mld)



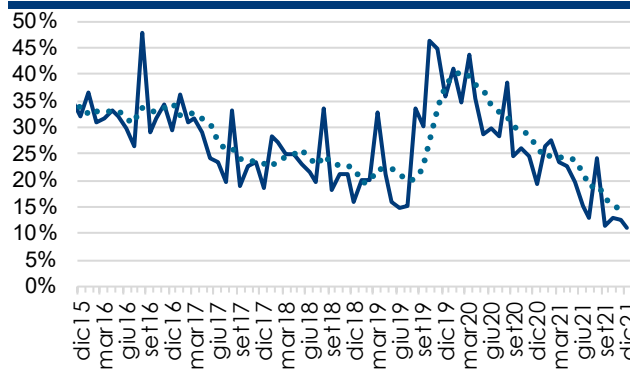
Fonte: BCE, elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



Fonte: BCE ed elaborazioni Intesa Sanpaolo

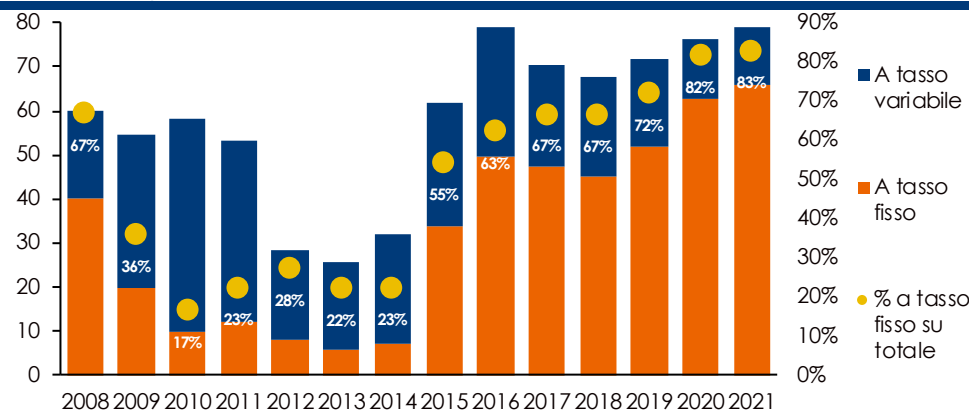
Rinegoziazioni di prestiti per acquisto abitazioni in % del totale delle operazioni mensili (flussi lordi e media mobile a 5 termini)



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Quanto alle **erogazioni per tipo di tasso**, alla luce della riduzione del flusso complessivo osservata da agosto e della continua caduta delle rinegoziazioni, **quelle a tasso fisso sono rimaste in calo**. Dopo cinque mesi di aumento da marzo a luglio, nei successivi cinque il segno della variazione annua si è invertito e le operazioni a tasso fisso hanno chiuso il 2021 in calo del 7,9% a/a. **In termini di consuntivo dell'intero 2021, le erogazioni a tasso fisso** (incluse le rinegoziazioni) **hanno raggiunto il massimo** della serie storica disponibile sia in termini di volume, pari a quasi 66 miliardi e con un aumento del 5,1% sul 2020, sia di quota sul totale, salita a 83% da quella già elevata dell'82% del 2020. Si pensi che nel 2010 solo il 16% delle erogazioni lorde erano a tasso fisso. Di converso, anche nell'anno 2021 **le erogazioni a tasso variabile si sono ridotte**, sebbene soltanto del 3,6%, chiudendo a dicembre nel segno di una stabilità, dopo i forti cali subiti in precedenza.

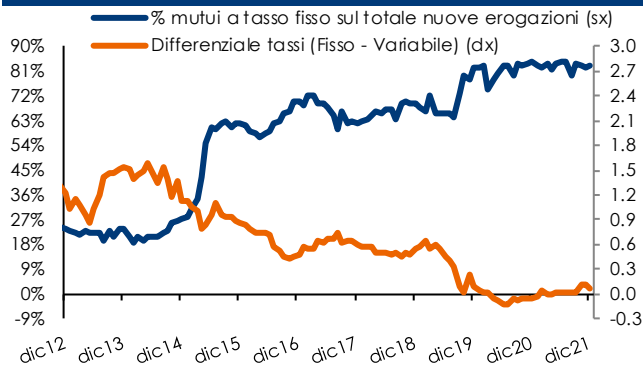
Prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, flussi lordi annuali a tasso fisso e variabile (EUR mld)



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Intesa Sanpaolo

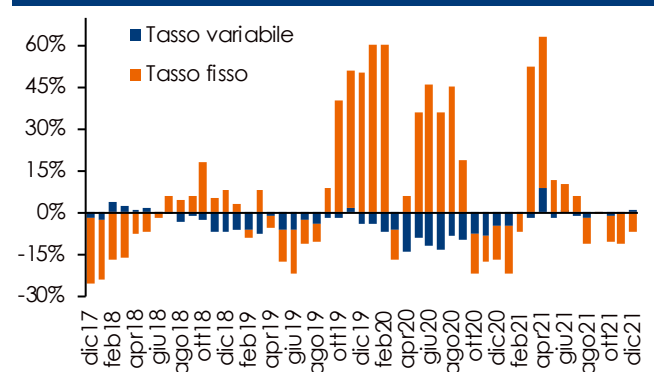
Il quadro dei tassi sulle erogazioni di mutui è rimasto essenzialmente stabile nell'ultima parte del 2021 sul livello di 1,4% per il tasso medio complessivo e per il fisso, confermando i valori raggiunti con gli aumenti della scorsa primavera. A dicembre si è osservata una limatura, soprattutto per il tasso fisso, che ha chiuso il 2021 in linea con la media annua, a 1,38% da 1,44% del mese precedente. Il tasso variabile nell'ultimo trimestre è risultato leggermente più basso dei mesi centrali dell'anno (rispettivamente 1,33% e 1,39% la media da marzo a settembre), tornando chiaramente sotto il tasso fisso, in particolare a ottobre e novembre (-10pb il differenziale nei due mesi e -6pb a fine anno). **Il tasso medio complessivo ha chiuso a dicembre a 1,40%, 15pb più alto rispetto a fine 2020, quando aveva toccato il minimo storico**. Inoltre, anche nell'ultima parte dell'anno, con un valore di 1,54% in media, **il tasso sulle rinegoziazioni è rimasto sopra il tasso fisso** e la distanza è risultata pari a 14pb a dicembre in linea con la media semestrale.

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

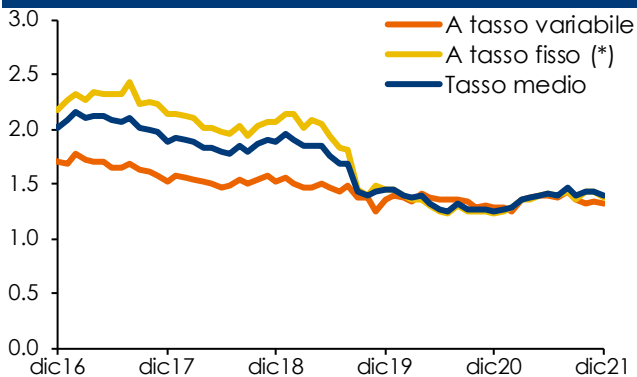
Contributo dei flussi a tasso fisso e a tasso variabile alla crescita delle operazioni mensili di prestiti per acquisto abitazioni (%)



Fonte: Banca d'Italia

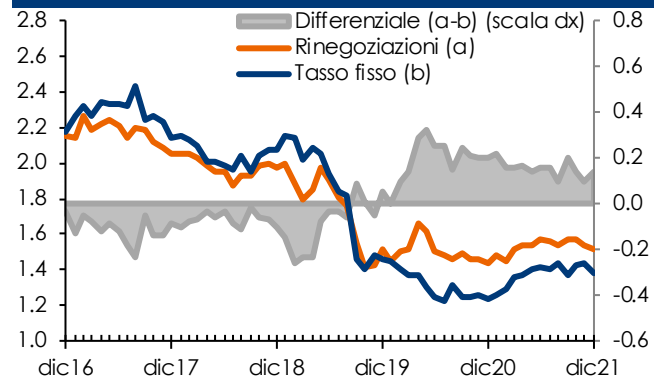
Il tasso fisso si è confermato sopra la media dell'area euro, che ha mostrato stabilità lungo tutto il 2021 sull'1,3%. Lo **spread rispetto al tasso fisso dell'area euro è risultato pari a 8pb a fine 2021 e a 10pb in media da marzo** a fine anno. Anche nel caso del tasso variabile il differenziale con la media dell'area euro è posizionato sopra lo zero da marzo, ma a dicembre è sceso a -0,1% rispetto a una media di 5pb nei nove mesi precedenti.

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



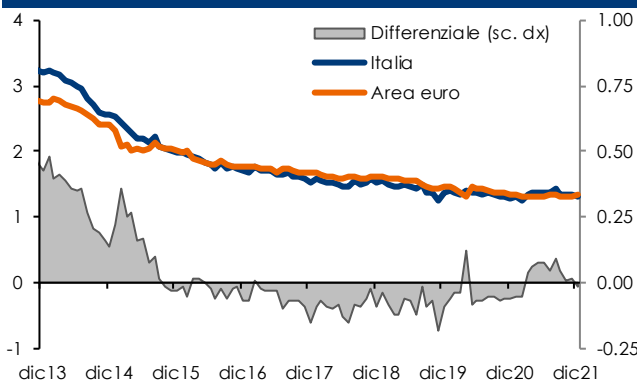
Nota: (*) Periodo di determinazione iniziale del tasso oltre 10 anni
Fonte: Banca d'Italia

Tasso sulle rinegoziazioni a confronto col tasso fisso (%)



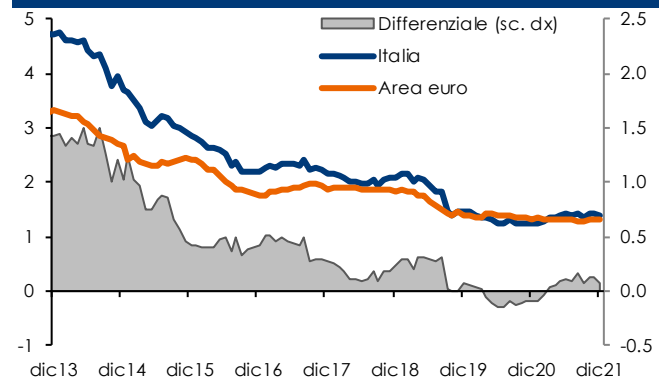
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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

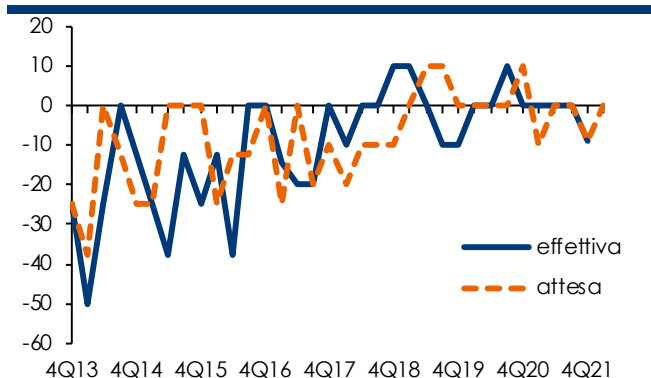
Ancora in aumento la domanda di mutui dalle famiglie

L'indagine trimestrale sul credito bancario Bank Lending Survey (BLS)¹ segnala che nel 4° trimestre 2021 le banche partecipanti hanno leggermente allentato i criteri di offerta applicati ai prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni grazie al miglioramento delle attese sull'attività economica. Nessun altro fattore risulta aver influenzato l'offerta. Le prospettive per il 1° trimestre 2022 sono di criteri di offerta invariati.

Viviana Raimondo

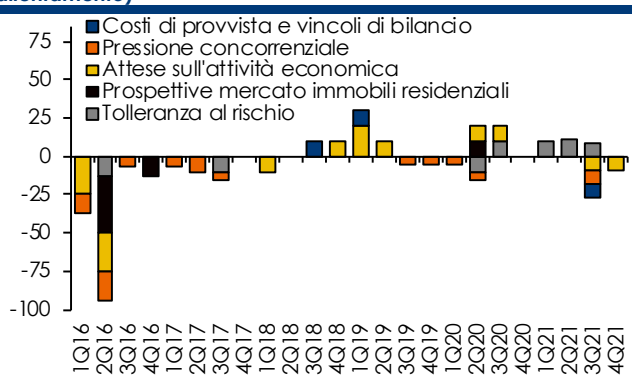
La quota di richieste di mutuo respinte sul totale di quelle presentate dalle famiglie italiane è rimasta stabile.

Variatione 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)

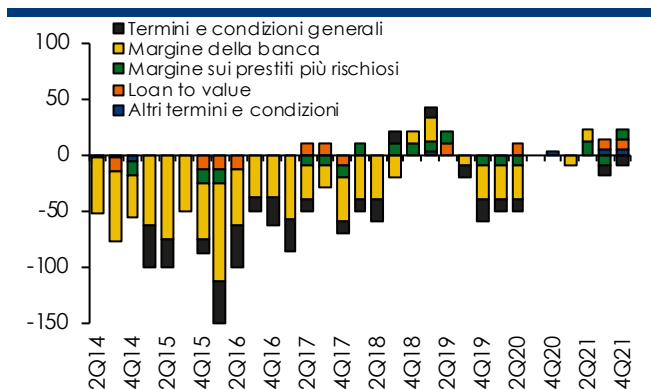
Importanza relativa dei fattori che hanno influenzato le condizioni creditizie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



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

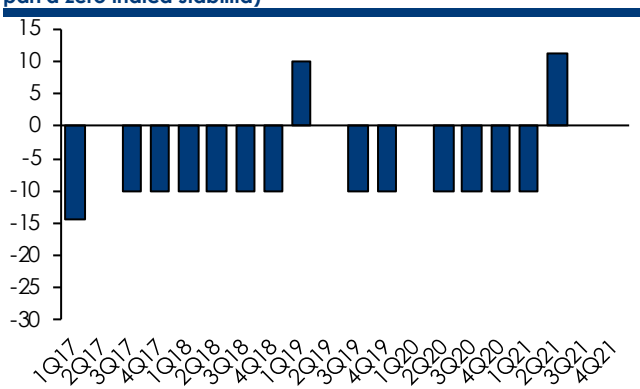
Nel 4° trimestre, la domanda di mutui presentata dalle famiglie alle banche è risultata ancora in crescita (percentuale netta pari a +18,2%), più alta rispetto al trimestre precedente (+9,1%). Si prospetta un proseguimento dell'espansione della domanda nel 1° trimestre 2022, ancora più robusta (36,4%).

Termini e condizioni praticati per l'approvazione di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



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

Variatione della quota di richieste di mutui respinte sul totale di quelle presentate (% netta: incremento-diminuzione, un valore pari a zero indica stabilità)



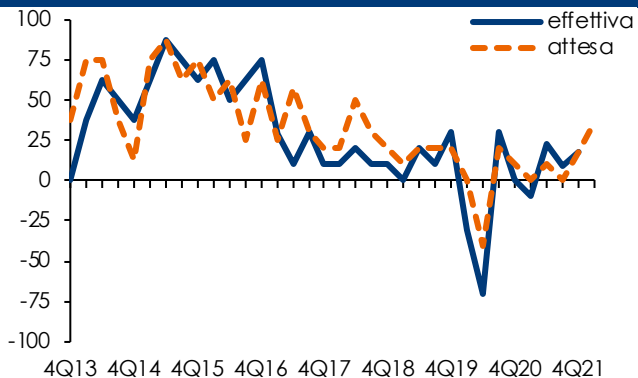
Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

¹ L'indagine trimestrale sul credito Bank Lending Survey (BLS), conclusa l'11 gennaio 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 4° trimestre 2021 e alle prospettive per il 1° trimestre 2022. Vi hanno partecipato 10 tra i principali gruppi bancari italiani, rappresentativi di oltre due terzi del mercato dei prestiti.

² Le risposte fornite sono sintetizzate dalla "percentuale netta": differenza tra la % di risposte che indicano una variazione di un dato segno (irrigidimento dei criteri o incremento della domanda) e la % di quelle che indicano una variazione di segno opposto (allentamento dei criteri o diminuzione della domanda).

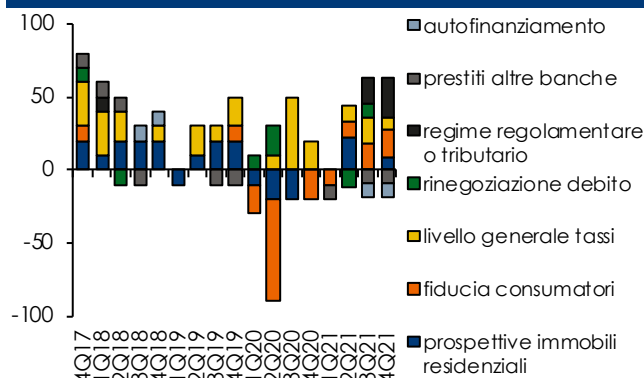
A fronte di una domanda giudicata generalmente in aumento, si nota tra le determinanti un impulso espansivo derivante da più fattori. Tra questi vi sono stati il regime regolamentare o tributario nei mercati delle abitazioni (+27,3%), la fiducia dei consumatori (+18,2%), le prospettive del mercato degli immobili residenziali (+9,1%) e il livello particolarmente basso dei tassi d'interesse (+9,1%). Al contrario, come emerso dall'indagine precedente, ha avuto un impatto negativo sulla domanda il ricorso alle varie fonti di finanziamento alternative per l'acquisto di abitazioni, tutte con entità modesta (-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)



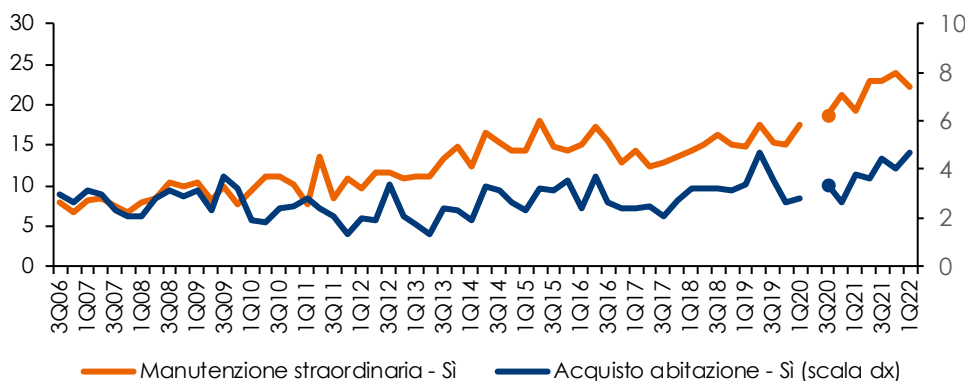
Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Ai massimi le intenzioni di acquisto dell'abitazione

L'indagine Istat sul clima di fiducia dei consumatori², resa pubblica il 28 gennaio, ha evidenziato un **aumento di 0,7 punti percentuali della quota di coloro che hanno espresso l'intenzione di acquistare una nuova abitazione nel corso del 1° trimestre 2022, al 4,7%** (nell'ultimo trimestre del 2020 era pari al 4,0%). Tale risultato è pari al massimo storico registrato nell'indagine relativa al secondo trimestre del 2019. **Leggermente in calo rispetto al trimestre precedente**, invece, è risultata la percentuale di consumatori che hanno espresso la volontà di intraprendere **spese per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione**, con una quota che **si è attestata al 22,2% nel 1° trimestre** (al 24% nel 4° trimestre 2021), grazie al permanere di robusti incentivi fiscali.

Viviana Raimondo

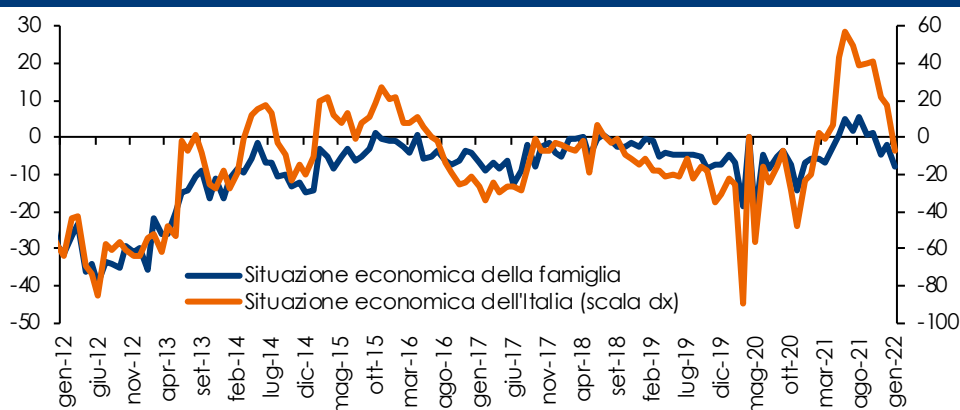
Intenzioni di acquisto o di effettuare spese di manutenzione straordinaria dell'abitazione da parte dei consumatori nel trimestre in oggetto (% risposte affermate sul totale)



Fonte: Istat

I risultati sulle intenzioni di acquisto e di ristrutturazione dell'abitazione, rimasti sui massimi, contrastano col peggioramento generale del clima di fiducia dei consumatori italiani emerso dall'indagine di gennaio. In particolare, le attese dei consumatori circa la situazione economica dell'Italia sono tornate in negativo, ai minimi da un anno (saldo pari a -7,1). Anche le attese sulla situazione economica della propria famiglia, già in territorio negativo da novembre, sono peggiorate, attestandosi a -7,8.

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

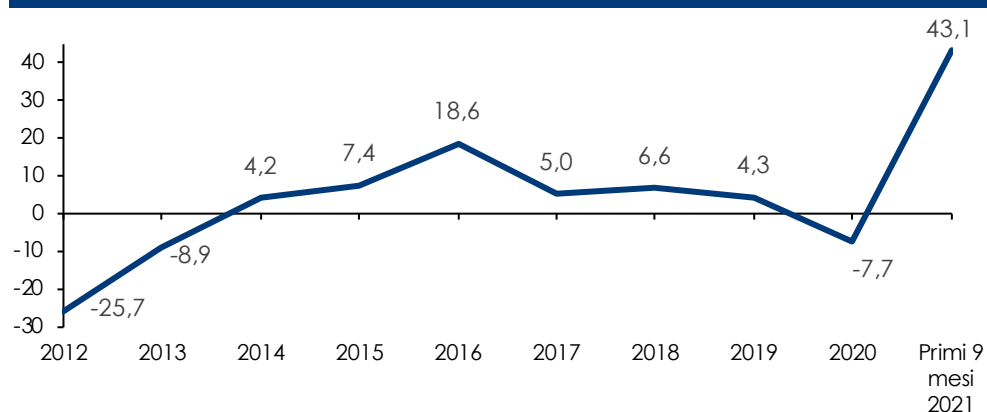
² I dati dell'indagine sulla fiducia dei consumatori relativi alle previsioni di spesa per l'acquisto di un'abitazione e per la manutenzione della stessa sono raccolti su base trimestrale (a gennaio, aprile, luglio e ottobre). L'indagine viene condotta nei primi 15 giorni del primo mese del trimestre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

L'immobiliare residenziale tra recupero e nuovi trend

Nei primi 9 mesi del 2021 il numero delle compravendite residenziali ha confermato la rapida ripresa post pandemia, con oltre 536 mila transazioni, 161 mila in più a confronto con lo stesso periodo del 2020 e una crescita del 43,1%. Rispetto al corrispondente periodo del 2019, il numero degli immobili scambiati è stato più elevato del 23%, con 100 mila compravendite di differenza.

Federico Desperati

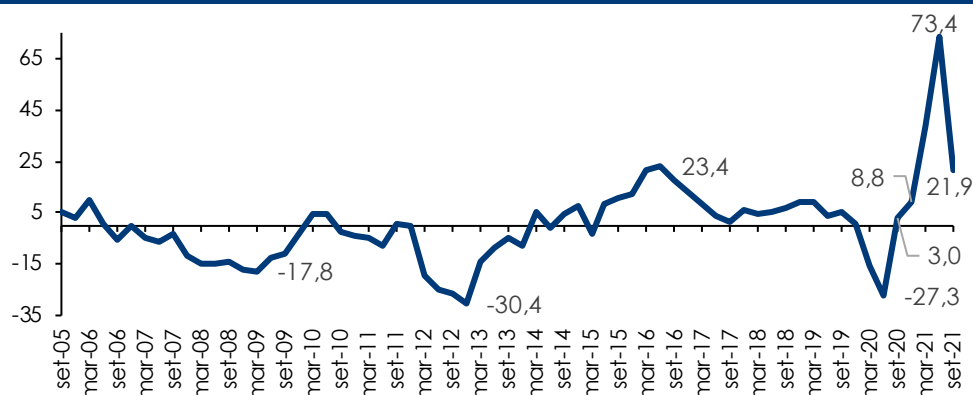
Variazione % annuale delle compravendite di immobili residenziali



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Su base trimestrale, il 2° trimestre ha registrato la crescita più elevata nel corso del 2021, con un aumento del 26% rispetto al corrispondente periodo del 2019.

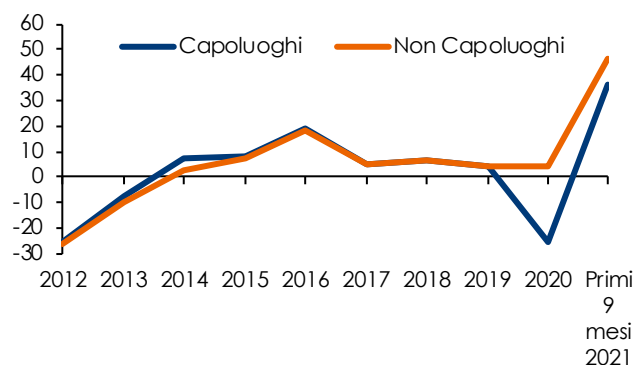
Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

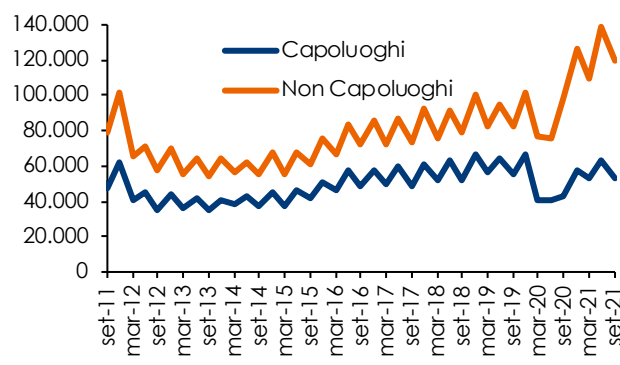
Lo shock causato dalla pandemia ha accelerato tendenze in atto e introdotto nuove dinamiche nel settore immobiliare, per esempio, la razionalizzazione degli uffici legata al diffondersi dello smart working e la ricerca di abitazioni di maggiori dimensioni, magari con spazio esterno. Uno dei maggiori interrogativi ha riguardato infatti la configurazione, la qualità e la dimensione degli spazi abitativi. La ricerca di soluzioni abitative più ampie ha portato a una maggiore attenzione verso i centri minori, tra cui quelli dell'hinterland dei centri metropolitani. A partire dal 2020, la dinamica degli immobili transati è stata differente per le città capoluogo e per i centri minori, comportando una leggera ricomposizione degli immobili scambiati a vantaggio di quest'ultimi. Tuttavia, nel 3° trimestre gli aumenti dei 2 aggregati sono stati perfettamente allineati (+21,9% a/a per entrambi), a conferma di un parziale recupero delle città maggiori nei primi 9 mesi del 2021, come mostrato nel grafico sottostante di sinistra.

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



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

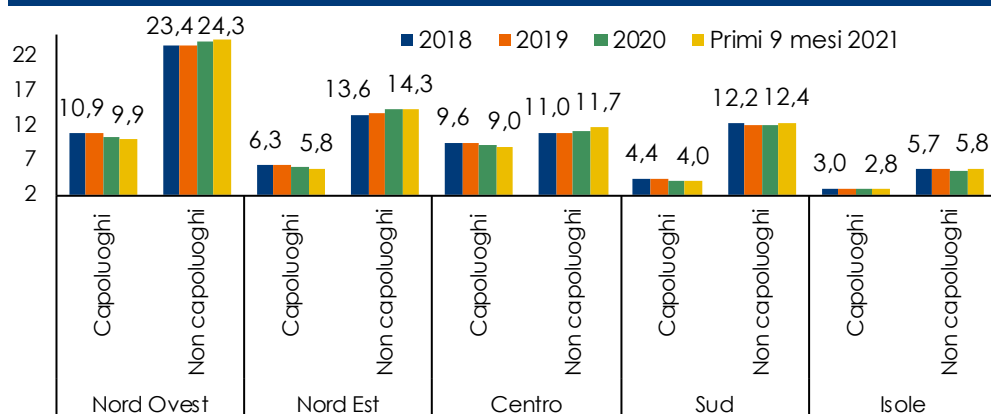
Numero di compravendite di immobili residenziali, capoluoghi e non capoluoghi di provincia



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Anche osservando lo spaccato per grandi aree è possibile notare come la percentuale di transazioni nelle città sul totale sia diminuita nel tempo, a beneficio dei centri minori.

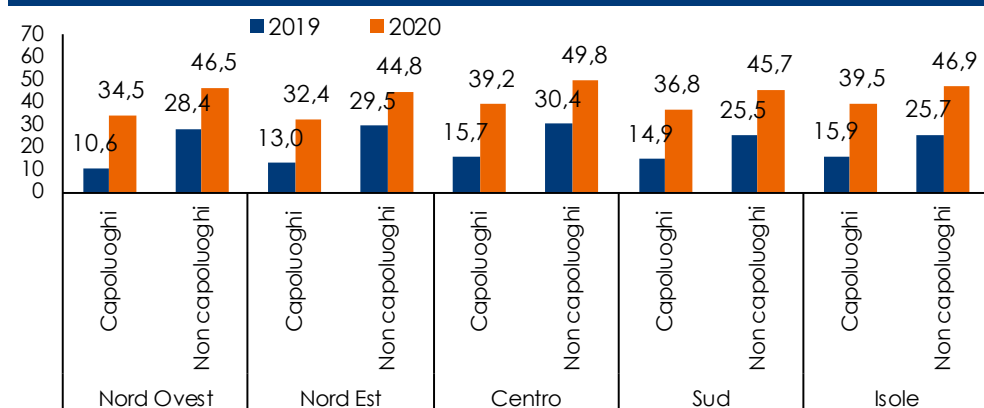
Percentuale delle compravendite di immobili residenziali sul totale* negli ultimi anni e nei primi 9 mesi del 2021 per macroaree geografiche e capoluoghi e non capoluoghi di provincia



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

In modo particolare, pur risentendo, come già detto, di un forte effetto base notiamo come la variazione positiva dei primi 9 mesi del 2021 sullo stesso periodo del 2020 sia stata molto più forte per i non capoluoghi in tutte le grandi aree.

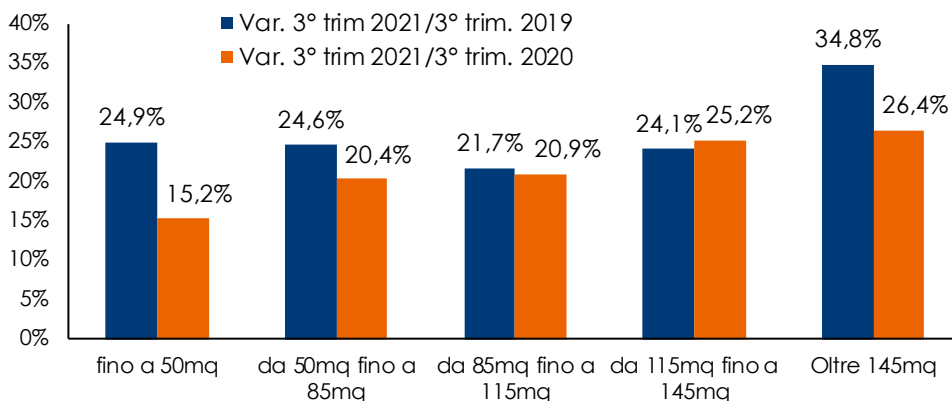
Variazione % delle compravendite di immobili residenziali nei primi 9 mesi del 2021 rispetto al corrispondente periodo del 2019 e del 2020, capoluoghi e non capoluoghi di provincia



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

La ricerca di soluzioni abitative più ariose trova ulteriore conferma nella composizione delle transazioni per dimensione, che ha registrato un aumento più forte per quelle di maggiore grandezza.

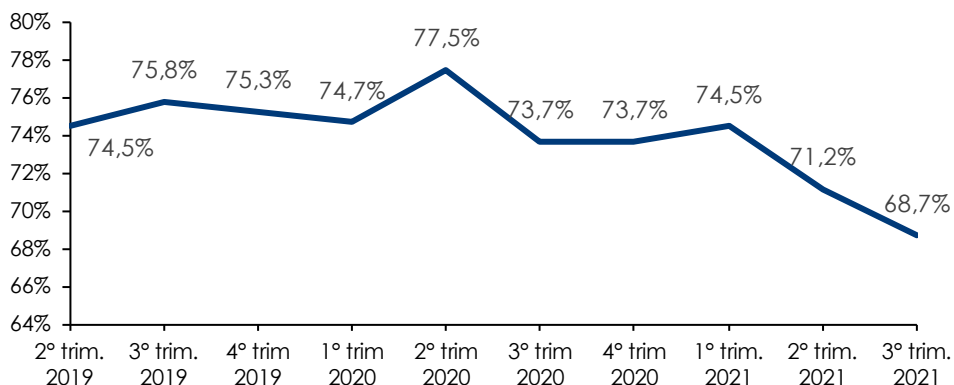
Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali per dimensione dell'abitazione



Fonte: OMI

Più del 96% del totale transato nel 3° trimestre 2021 ha riguardato persone fisiche. Tale quota si attestata per tutto il 2019 e il 2020 al di sopra del 95%. Di questo dato, nel 3° trimestre, il 68,7% è stato acquistato usufruendo dell'agevolazione "prima casa", che può essere considerata una proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale³. Notiamo che tale percentuale si è ridotta significativamente nei trimestri più recenti. Ciò potrebbe indicare un aumento degli acquisti per investimento.

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



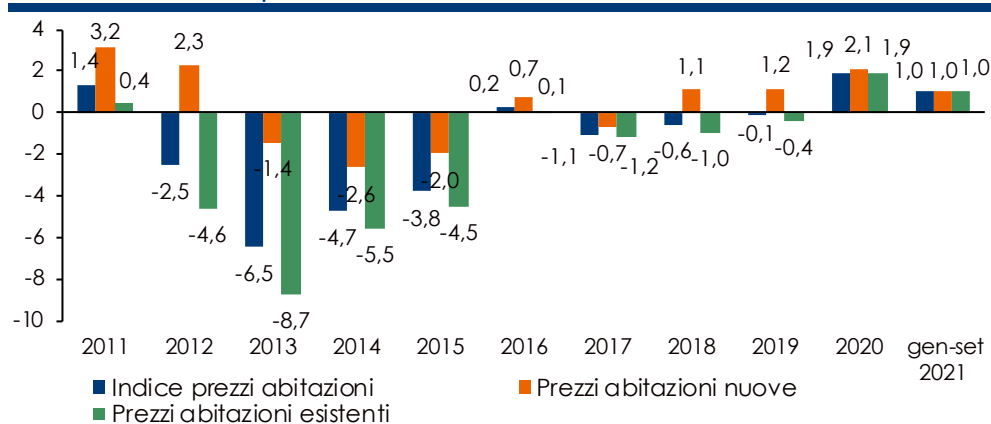
Nota: * il dato per il 4° trimestre 2019 è stato ottenuto tramite interpolazione.
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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 abitazioni in ripresa

Lo shock della pandemia ha mostrato la resilienza dei mercati immobiliari residenziali. In Italia, i prezzi hanno mostrato un trend di crescita già nel pieno delle chiusure, anche se il ridottissimo mercato transato può non essere stato indicativo del generale trend dei prezzi di vendita. Attualmente, invece, il buon momento del mercato degli immobili residenziali vede la combinazione di una decisa ripresa degli scambi e il **proseguimento della ripresa dei prezzi**. In ciò, la ricerca di soluzioni abitative più spaziose e il conseguente spostamento di interesse verso i mercati immobiliari dei centri minori rispetto a quelli cittadini potrebbe aver dato impulso positivo ai prezzi. Nei primi 9 mesi del 2021 i prezzi delle abitazioni hanno riportato una **crescita dell'1%**, sia per le abitazioni esistenti sia per le abitazioni nuove. Questa dinamica si inserisce, come dicevamo, in un contesto di ripresa dei prezzi immobiliari, che nel 2020 hanno registrato il miglior tasso di crescita dell'indice complessivo IPAB dal 2011 (vedasi grafico sottostante).

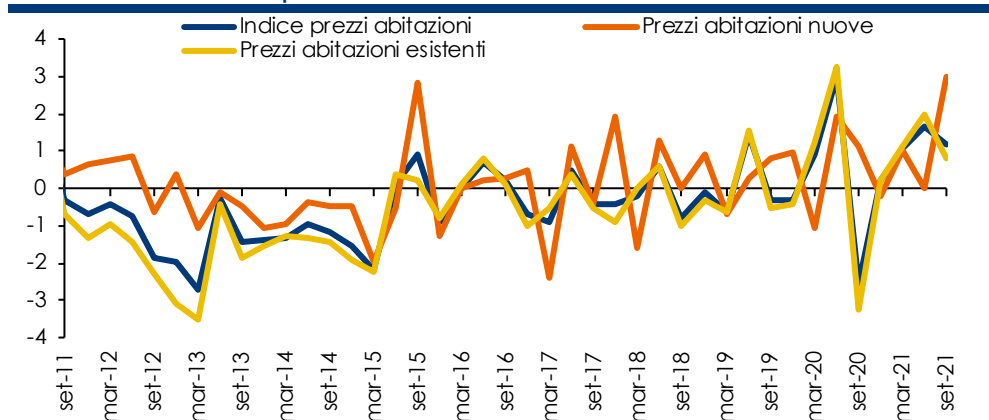
Variazione % annuale dei prezzi delle abitazioni



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

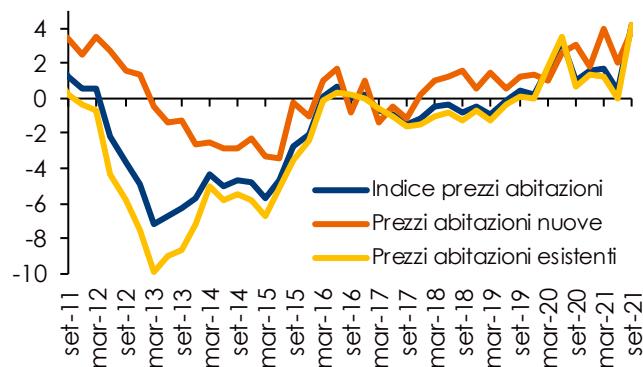
Su base trimestrale notiamo una certa costanza della ripresa nel breve periodo: negli ultimi 4 trimestri l'indice aggregato dei prezzi ha registrato sempre variazioni positive (del +1% medio), a confronto con una storia molto erratica. Tale andamento risulta tuttavia frutto di diverse performance delle componenti delle case esistenti e di quelle nuove. Queste ultime, nonostante i segni positivi degli ultimi periodi, hanno continuato a registrare una certa variabilità di risultato da un trimestre all'altro.

Variazione % trimestrale dei prezzi delle abitazioni



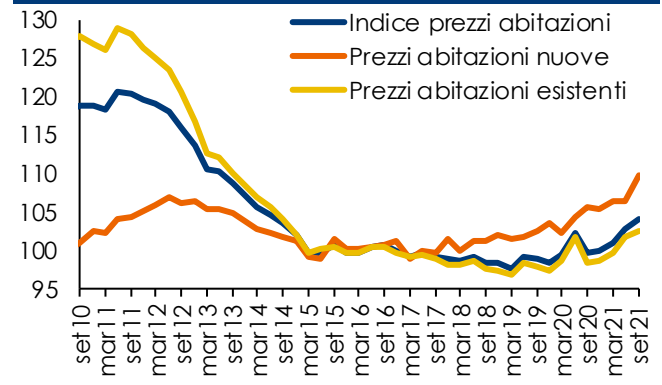
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

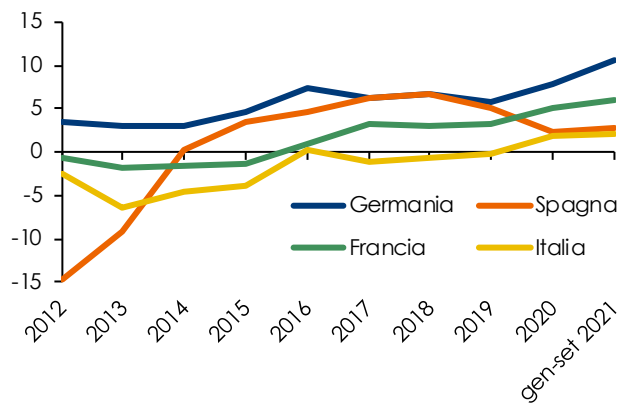
Indice dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, base 2015=100)



Fonte: Istat

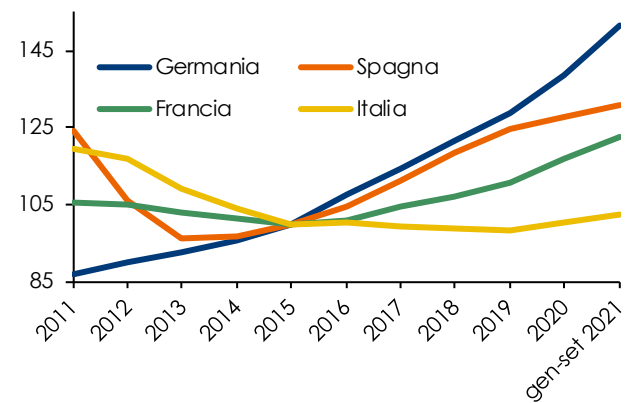
In termini di recupero dei prezzi, il mercato italiano è tuttavia ancora a uno stadio iniziale rispetto ad altri mercati europei. Notiamo come l'andamento nella storia più recente si sia allineato al mercato spagnolo, che però sconta tassi di crescita molto elevati negli anni precedenti. In Italia inoltre l'indice dei prezzi nei primi 9 mesi del 2021 risulta essere ancora inferiore del 14,3% rispetto al corrispondente periodo del 2011. Al contrario, in Spagna i prezzi registrati sono stati più alti del 3,4%, in Francia del 16,7%, in Germania ben del 74,7%.

Variazione a/a dei prezzi delle abitazioni (dati annui e 9 mesi 2021)



Fonte: Eurostat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



Fonte: Eurostat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

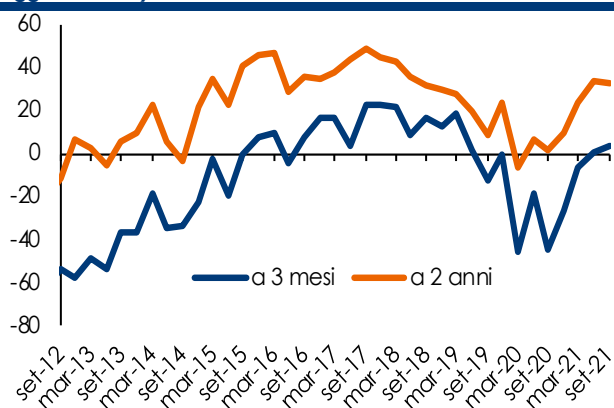
Miglioramento delle attese degli agenti immobiliari

L'ultimo sondaggio di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio⁴, condotto tra il 27 settembre 2021 e il 22 ottobre 2021 e relativo al 3° trimestre 2021, ha registrato un ulteriore **miglioramento delle attese degli agenti sulla situazione prospettica del mercato immobiliare in coerenza con la ripresa osservata sul mercato immobiliare e a conferma di un rafforzarsi già in atto di view e opinioni. Le aspettative di breve termine hanno svoltato in positivo nel 2° trimestre e hanno confermato il segno nel 3°**. In dettaglio, nel 3° trimestre il saldo delle aspettative a 3 mesi si è attestato al 4% dopo lo 0,3% precedente e più di 1 anno e mezzo di dati in territorio negativo. Le attese a 2 anni sono rimaste decisamente positive, con un saldo netto stabile al 33,1%.

Federico Desperati

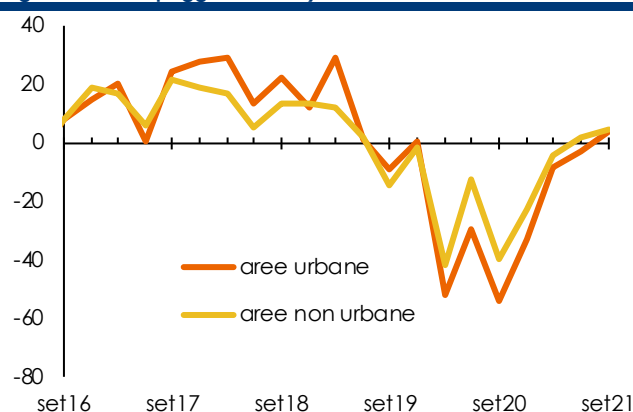
Il miglioramento ha riguardato sia le aree urbane, sia le non urbane, con una convergenza di risultati. Tuttavia, le aspettative degli agenti sono rimaste più favorevoli nelle aree non urbane rispetto a quelle urbane, leggermente nel breve (saldo netto rispettivamente del 4,3% e del 3,7%) più chiaramente nel medio periodo (saldo rispettivamente del 33,8% e del 32,3%). Queste differenze confermano il rinnovato interesse per il comparto abitativo al di fuori dei grandi centri urbani come conseguenza dell'esperienza di vita legata alla pandemia.

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

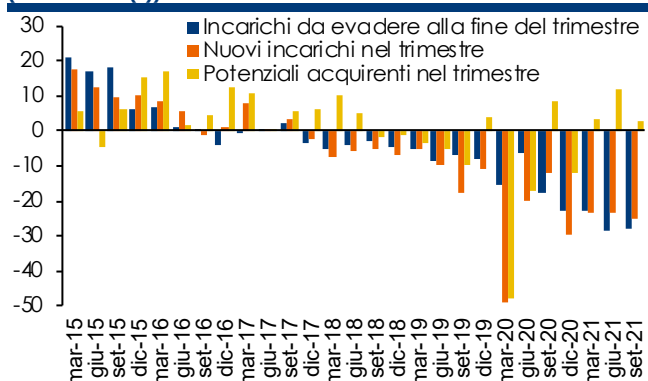
Guardando alla domanda, **i nuovi incarichi** nel 3° trimestre, come in precedenza, sono rimasti **deboli**. Il saldo netto delle risposte (aumento-diminuzione) è in territorio negativo da fine 2017 e nel 3° trimestre 2021 è stato pari a -25%. I potenziali acquirenti, tuttavia, sono risultati in aumento per il terzo trimestre consecutivo.

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 con una certa convergenza**.

Inoltre, si è ulteriormente ridotta, al 21,3% dal 23,2% del precedente trimestre, la quota di agenti che hanno attribuito la cessazione dell'incarico alla difficoltà nel reperimento del mutuo. E' **rimasto elevato il rapporto tra prestito e valore dell'immobile** (al 77,8%, dato dal 76,4% per le aree urbane e 78,7% per le non urbane).

⁴ La rilevazione relativa al 3° trimestre 2021 è stata condotta tra il 27 settembre 2021 e il 22 ottobre 2021 e ha coinvolto un campione di 1.425 agenzie operanti nell'intermediazione immobiliare, rappresentanti il 4,4% dell'universo delle agenzie presenti sul territorio italiano.

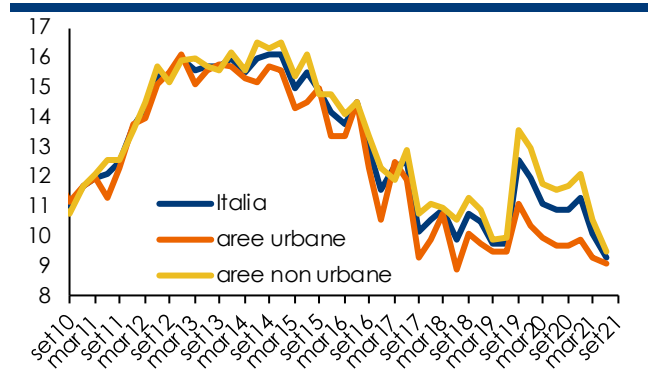
Liquidità del mercato: numero di incarichi a vendere ricevuti o da evadere e numero di potenziali acquirenti nel trimestre (saldo netto (*))



(*) 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

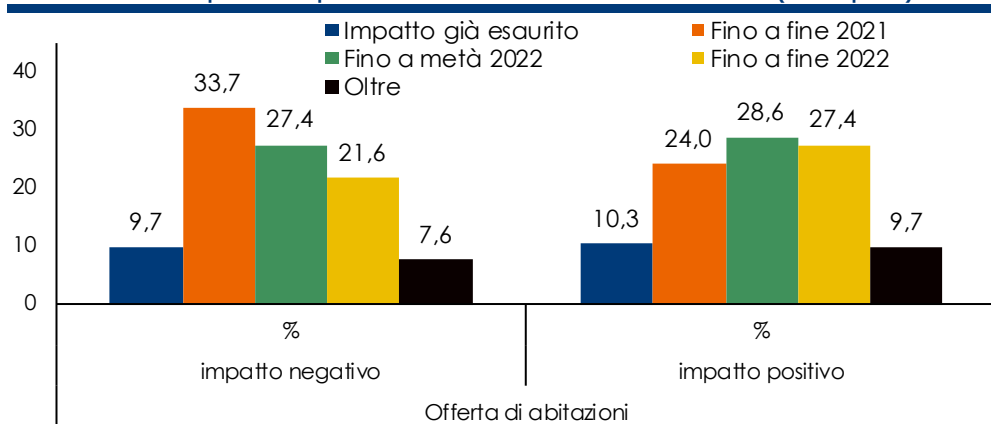
Sconto medio applicato (%): confronto tra aree urbane e non urbane



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

Infine, il 43% circa dei rispondenti considerava già esauriti i possibili impatti negativi della pandemia sull'offerta sul mercato di abitazioni. Sull'orizzonte temporale di metà 2022, i giudizi di effetti negativi e positivi risultavano circa equivalenti, per poi registrare da questa data in avanti un saldo tra le due quote a favore di impatti positivi. Questa aspettativa favorevole per il futuro potrebbe essere letta come segnale di attendismo dell'offerta, insieme al calo dei nuovi incarichi che appare in contrasto con l'attuale buon momento del mercato.

Durata attesa dell'impatto dell'epidemia sul mercato nazionale delle abitazioni (% di risposte)



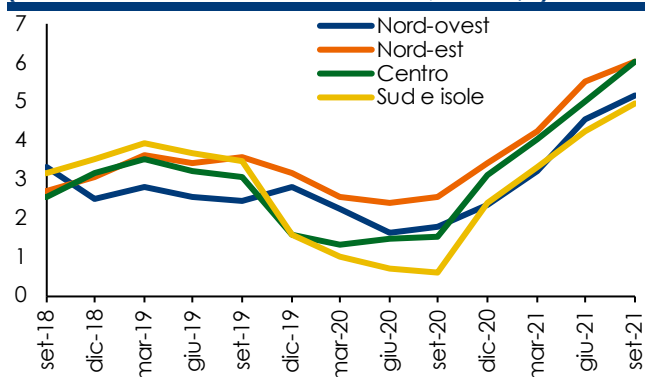
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali

Nel 3° trimestre 2021 tutte le macroaree italiane hanno confermato andamenti positivi delle erogazioni di prestiti a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni. È ritornata una divergenza di risultati, con il Nord-Est che si è contraddistinto per intensità di crescita (44,4% a/a) e in ulteriore accelerazione, e il Meridione al contrario per un minor dinamismo tra le aree (+21,9% a/a) e rispetto al 1° semestre. Le performance regionali sono state generalmente molto positive, con poche eccezioni di crescita moderata (Basilicata +2,5% a/a, Calabria 5,2% a/a).

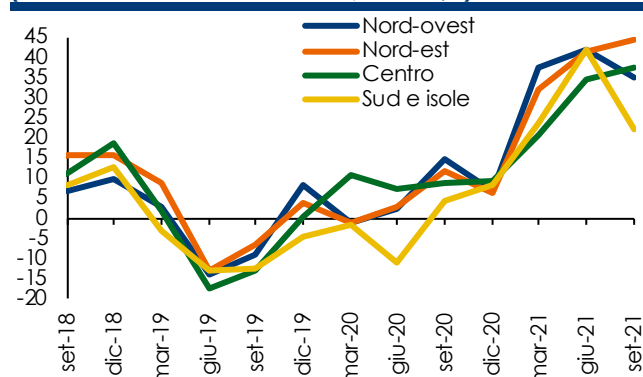
Federico Desperati

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

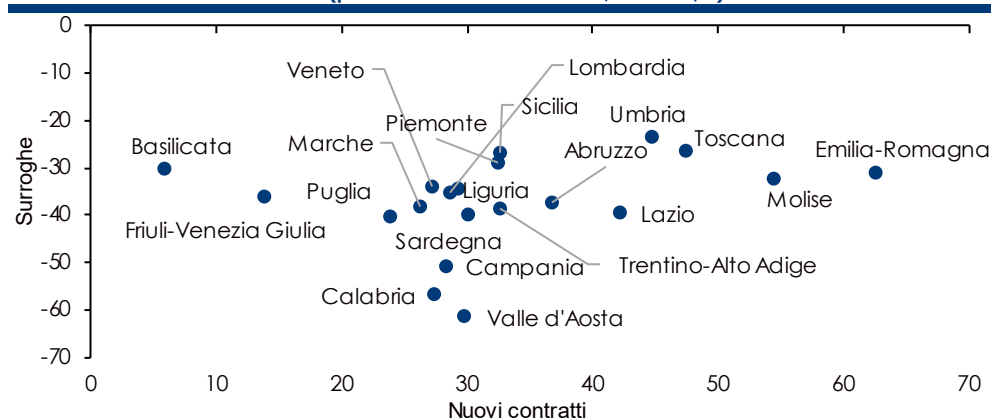
Erogazioni di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine, var. % a/a)



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

Su questi risultati hanno influito i nuovi contratti, in forte aumento in tutto il territorio nazionale anche se meno robusto rispetto al precedente trimestre, mentre le surroghe hanno confermato il calo visto a fine 2020 (ancora una volta anche per l'effetto base legato alla fortissima crescita dell'anno precedente).

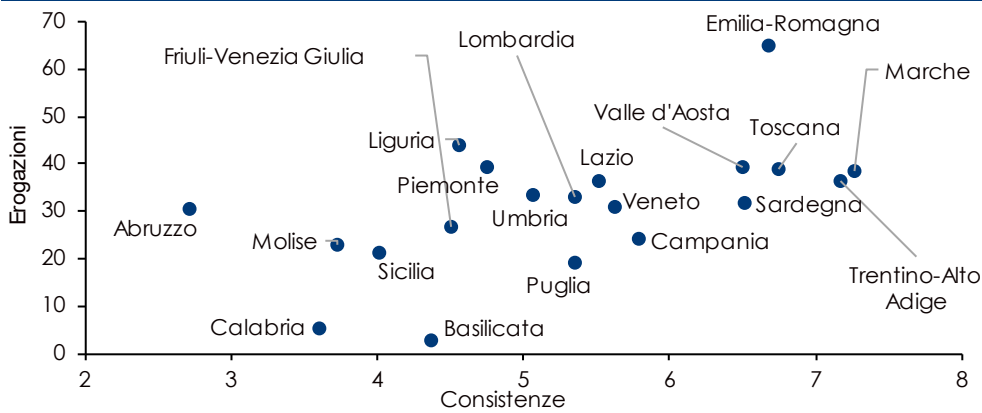
Nuovi contratti e surroghe di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per regione di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine, var. % a/a) nel 3° trimestre 2021



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

In tutte le macroaree le consistenze di prestiti per acquisto abitazioni hanno registrato un rafforzamento del ritmo di crescita, già robusto, che si commisura tra mezzo e 1 punto percentuale (Nord-Ovest +5,2% a/a da 4,6%, Nord-Est +6,1% da 5,6%, Centro +6,0% da 5,0%, Mezzogiorno + 5,0% da 4,2%). I tassi di crescita regionali sono dispersi tra il 2,7% a/a dell'Abruzzo e il 7,3% delle Marche. Per ulteriori dettagli si vedano i dati in appendice.

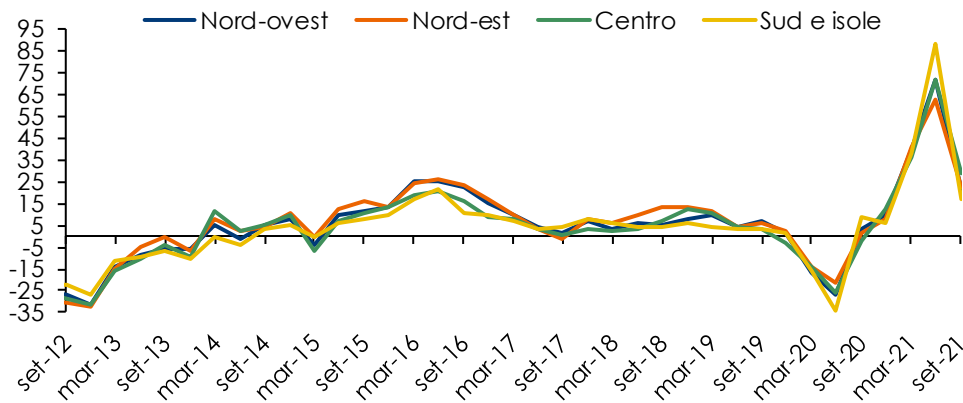
Erogazioni e consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis, var. % a/a) nel 3° trimestre 2021



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

La crescita delle erogazioni per nuovi contratti di mutuo registrata nel 3° trimestre ha trovato corrispondenza, come nei precedenti trimestri, con l'evoluzione del mercato residenziale italiano. Le variazioni riportate risentono di un forte effetto base. Tuttavia, è interessante notare come per tutte le aree ci sia stata una conferma del ritorno in positivo delle compravendite, più elevate anche rispetto al corrispondente periodo del 2019 (la variazione del 3° trimestre 2021 sul 3° trimestre 2019 è stata per il Nord-Est +23,4%, per il Nord-Ovest +25,0%, il Centro +26,8% e il Mezzogiorno +26,9%).

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 Mln	Var.% a/a	Var.% a/a	a tasso variabile in % sul totale	A tasso fisso in % sul totale
dic-19	383,515	1.2%	45.8%	17.9%	82.1%
gen-20	383,793	1.2%	56.1%	17.9%	82.1%
feb-20	384,810	1.3%	52.8%	17.2%	82.8%
mar-20	384,410	1.1%	-17.0%	25.8%	74.2%
apr-20	384,286	1.0%	-8.1%	21.7%	78.3%
mag-20	385,546	1.1%	26.9%	19.8%	80.2%
giu-20	386,131	1.0%	34.1%	16.9%	83.1%
lug-20	387,518	1.0%	22.6%	17.3%	82.7%
ago-20	386,867	1.0%	36.6%	20.5%	79.5%
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%

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	
dic-19	1.44	1.37	1.46	1.78
gen-20	1.44	1.40	1.45	1.76
feb-20	1.40	1.39	1.40	1.74
mar-20	1.38	1.35	1.37	1.73
apr-20	1.40	1.42	1.37	1.74
mag-20	1.33	1.39	1.30	1.65
giu-20	1.27	1.37	1.25	1.61
lug-20	1.26	1.36	1.23	1.59
ago-20	1.32	1.37	1.31	1.67
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

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.

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

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

	mar-19	giu-19	set-19	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21	giu-21	set-21
Piemonte	0,6	-20,2	-15,9	5,5	-0,8	-1,1	14,2	3,5	29,0	49,4	39,3
Valle d'Aosta	39,6	-13,1	-5,8	-1,9	-16,5	3,1	13,7	36,0	32,9	34,0	39,1
Liguria	-7,6	-23,8	-18,9	-2,7	3,3	0,3	24,5	16,1	24,7	50,7	44,0
Lombardia	4,4	-10,9	-5,6	10,6	-1,9	3,2	14,1	6,5	41,5	38,7	32,9
Trentino-Alto Adige	2,4	-26,3	-8,2	-7,6	4,0	-1,8	8,5	0,0	17,9	37,8	36,3
Veneto	3,6	-10,5	-7,4	2,4	3,4	3,4	11,2	8,6	35,2	41,2	30,7
Friuli-Venezia Giulia	3,0	-7,2	-5,4	14,9	-1,8	1,4	19,0	7,7	46,1	40,6	26,6
Emilia-Romagna	17,8	-13,0	-5,6	5,7	-5,9	4,3	11,4	5,4	28,7	42,1	65,1
Toscana	5,7	-17,7	-12,4	10,4	9,3	6,1	2,6	1,8	20,2	43,8	39,0
Umbria	-10,2	-19,0	-17,4	-4,3	3,0	2,5	2,9	15,1	37,6	31,4	33,3
Marche	6,1	-11,0	-16,7	-15,7	1,8	-3,4	23,2	23,8	26,7	45,8	38,3
Lazio	-0,1	-18,0	-12,2	-2,9	13,8	9,7	11,0	11,4	18,9	28,2	36,4
Abruzzo	-4,2	-11,1	-10,6	-6,9	-6,6	-10,6	5,4	10,3	27,7	39,2	30,6
Molise	-16,0	-25,1	-14,8	-0,4	19,9	7,1	-11,5	8,2	37,0	52,9	22,9
Campania	-3,8	-15,0	-15,2	-4,8	-1,7	-5,7	10,7	5,2	22,3	30,1	24,3
Puglia	-2,7	-15,5	-9,9	1,1	3,2	-8,3	4,8	5,6	20,5	38,7	19,1
Basilicata	-1,5	-2,0	-20,0	-1,4	2,2	-8,1	3,7	8,5	10,6	32,9	2,5
Calabria	-0,8	-12,6	-12,6	4,8	-8,1	-21,6	-8,1	-3,1	21,3	36,3	5,2
Sicilia	-3,2	-8,3	-12,5	-8,9	-3,9	-21,6	-2,4	12,7	22,7	64,9	21,2
Sardegna	-0,4	-13,2	-7,3	-11,7	-4,7	-4,7	10,2	21,3	41,2	47,7	31,6
Nord-ovest	2,6	-14,1	-9,0	8,3	-1,3	2,1	14,9	6,8	37,3	41,7	35,1
Nord-est	9,0	-12,9	-6,6	3,8	-1,0	3,0	11,8	6,3	31,9	41,2	44,4
Centro	1,7	-17,4	-12,8	0,1	11,0	7,2	8,8	9,1	20,6	34,5	37,3
Sud e isole	-3,1	-13,0	-12,3	-4,4	-1,7	-10,9	4,5	8,2	23,8	42,0	21,9
Italia	2,5	-14,4	-10,0	2,8	1,6	0,9	10,8	7,5	29,3	39,9	35,3

Nota: * i dati non comprendono la provincia di Novara che presenta valori anomali

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)			
	dic-20	mar-21	giu-21	set-21	dic-20	mar-21	giu-21	set-21
Piemonte	9,9	33,7	64,5	32,4	-22,5	10,3	-2,6	-28,8
Valle d'Aosta	38,1	44,6	41,7	29,8	21,8	-22,0	-9,5	-61,4
Liguria	25,2	34,5	72,1	29,2	-13,7	-7,1	-12,1	-34,4
Lombardia	8,9	49,3	55,2	28,6	-4,6	12,3	-15,7	-35,4
Trentino-Alto Adige	3,7	17,2	40,3	32,5	-35,9	26,0	23,9	-38,5
Veneto	7,3	39,5	52,9	27,2	13,9	16,2	-3,6	-33,8
Friuli-Venezia Giulia	14,7	53,4	58,4	13,8	-26,1	11,7	-21,8	-36,2
Emilia-Romagna	6,9	38,0	54,1	62,5	-6,1	-12,8	-10,7	-30,9
Toscana	0,9	29,5	61,6	47,4	3,3	-15,0	-21,6	-26,4
Umbria	19,6	46,4	45,9	44,8	-7,7	9,2	-14,0	-23,6
Marche	27,3	42,5	66,1	26,2	8,3	-23,3	-17,9	-38,0
Lazio	14,4	27,4	51,0	42,1	0,6	-5,1	-28,1	-39,6
Abruzzo	9,3	33,4	58,4	36,7	6,4	9,2	-21,6	-37,3
Molise	9,1	57,9	67,5	54,5	1,7	-24,2	5,9	-32,4
Campania	8,4	29,0	46,8	28,3	-10,7	-6,4	-25,3	-50,6
Puglia	11,6	28,1	55,4	23,8	-18,5	-7,9	-16,4	-40,4
Basilicata	12,3	22,8	41,4	5,9	-11,2	-30,7	-8,5	-30,4
Calabria	-1,3	29,0	48,0	27,4	-18,2	-7,1	-14,0	-56,8
Sicilia	13,4	23,5	80,2	32,6	7,9	19,6	6,6	-26,8
Sardegna	18,7	50,4	62,6	30,0	42,8	2,7	-19,4	-39,7
Nord-ovest	10,5	44,7	58,2	29,5	-9,1	9,8	-12,8	-34,1
Nord-est	7,5	37,9	52,7	40,2	-3,2	3,2	-7,0	-33,2
Centro	10,7	29,9	55,4	42,6	1,5	-8,6	-25,1	-35,5
Sud	8,9	29,3	51,0	27,1	-12,8	-6,8	-20,3	-45,8
Isole	15,0	31,4	74,4	31,7	17,5	14,6	-1,9	-31,3
Italia	9,9	36,7	56,2	34,8	-4,8	1,0	-15,8	-35,7

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

Rinegoziazioni 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 rinegoziati in % dello stock complessivo				Surroghe e sostituzioni in % del totale erogazioni trimestrali			
	dic-20	mar-21	giu-21	set-21	dic-20	mar-21	giu-21	set-21
Piemonte	21,0	21,2	20,3	19,9	15,5	16,7	15,2	10,4
Valle d'Aosta	17,2	19,3	19,0	18,6	8,6	8,9	8,4	3,6
Liguria	18,3	18,3	17,5	17,1	18,7	18,3	14,6	12,1
Lombardia	20,4	20,1	18,7	18,4	17,7	16,6	14,4	11,0
Trentino-Alto Adige	16,7	18,1	17,7	17,1	6,6	10,5	10,5	5,3
Veneto	17,2	18,1	17,9	17,7	15,4	14,4	13,6	9,7
Friuli-Venezia Giulia	17,8	18,0	17,3	16,8	12,5	13,6	12,3	9,7
Emilia-Romagna	22,5	22,9	21,6	20,6	12,9	13,0	11,5	7,2
Toscana	20,8	21,3	21,0	20,5	18,2	15,1	13,2	9,5
Umbria	24,8	25,7	25,1	24,7	18,8	19,5	18,3	14,5
Marche	22,7	20,6	19,2	19,1	16,7	15,7	14,4	12,9
Lazio	22,4	23,2	21,9	21,5	21,9	21,4	17,4	12,3
Abruzzo	21,3	21,7	20,6	20,3	16,5	16,4	14,7	10,6
Molise	20,9	21,1	20,3	19,7	13,4	12,9	17,6	8,8
Campania	19,0	19,0	18,3	18,0	19,0	17,1	15,2	10,5
Puglia	20,7	20,5	19,9	19,6	17,4	16,6	15,7	11,1
Basilicata	20,9	21,3	20,2	19,9	15,1	15,2	12,8	12,3
Calabria	20,3	20,3	18,9	18,8	15,7	17,6	16,4	12,0
Sicilia	19,3	20,5	20,3	19,9	14,7	16,8	14,4	11,2
Sardegna	20,1	20,2	19,0	18,8	14,6	12,1	12,7	9,2
Nord-ovest	20,3	20,2	19,0	18,6	17,3	16,7	14,6	10,9
Nord-est	19,4	20,0	19,3	18,7	13,2	13,5	12,4	8,2
Centro	22,0	22,5	21,6	21,1	20,1	18,9	15,8	11,5
Sud	20,0	20,0	19,2	18,9	17,7	16,8	15,4	10,9
Isole	19,6	20,4	19,9	19,5	14,7	15,3	13,9	10,5
Italia	20,4	20,7	19,8	19,3	16,9	16,5	14,4	10,3

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) (*)**

	mar-19	giu-19	set-19	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21	giu-21	set-21
Piemonte	5,6	2,9	5,3	0,3	-11,8	-27,6	5,7	9,8	37,3	74,0	18,9
Valle d'Aosta	64,8	18,1	5,5	-3,0	-37,0	-28,9	9,9	25,0	58,0	69,7	14,4
Liguria	10,4	-2,4	10,5	0,4	-18,7	-27,9	-2,0	10,4	36,1	85,3	30,6
Lombardia	10,6	5,1	6,9	2,5	-17,7	-25,8	2,7	8,8	40,6	68,2	21,0
Trentino Alto-Adige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veneto	11,4	2,8	4,8	4,3	-15,3	-21,5	2,6	4,8	40,6	59,4	18,2
Friuli-Venezia Giulia	17,3	5,8	7,6	6,3	-14,8	-25,3	8,4	8,9	42,3	68,8	16,0
Emilia-Romagna	11,5	4,7	6,4	-0,4	-12,7	-21,0	-2,0	10,9	40,1	65,7	27,8
Toscana	7,4	1,4	2,1	-3,0	-12,2	-25,9	-6,0	9,7	35,3	70,7	33,2
Umbria	5,8	8,0	10,4	4,9	-14,8	-22,4	0,0	15,5	41,7	66,5	32,3
Marche	20,6	10,1	1,9	-1,2	-16,9	-25,9	10,7	23,9	41,6	85,2	24,6
Lazio	11,5	4,7	3,3	-4,7	-15,4	-27,2	-1,8	11,2	34,8	70,9	27,1
Abruzzo	9,9	2,9	8,6	6,9	-14,9	-29,0	13,9	8,8	41,6	91,3	22,7
Molise	1,6	3,3	2,4	10,0	-7,6	-39,5	11,3	10,7	45,2	115,8	18,1
Campania	5,1	3,2	-0,3	-1,2	-20,6	-33,2	9,4	3,4	37,0	76,9	14,9
Puglia	4,0	1,5	6,1	2,7	-13,3	-31,4	8,6	6,1	39,6	86,3	15,9
Basilicata	10,2	10,8	6,4	9,6	-24,2	-34,2	2,3	-0,2	43,3	59,8	15,9
Calabria	0,5	5,5	5,5	3,2	-12,5	-43,8	9,0	8,2	36,8	117,2	18,9
Sicilia	1,7	4,2	1,5	2,1	-15,6	-35,8	6,5	7,2	38,9	96,2	17,1
Sardegna	7,7	5,5	4,0	-4,8	-17,4	-30,5	7,1	7,4	33,2	79,2	18,1
Nord-ovest	9,6	3,8	6,9	1,6	-16,5	-26,5	3,0	9,4	39,3	71,4	21,4
Nord-est	11,8	3,9	5,7	2,3	-14,1	-21,5	1,0	7,8	40,5	62,9	22,2
Centro	10,7	4,3	3,1	-3,2	-14,5	-26,3	-1,8	12,3	36,1	72,1	29,2
Sud e isole	4,3	3,6	3,3	1,5	-16,3	-33,8	8,5	6,2	38,3	87,9	17,0
Italia	8,8	3,9	5,0	0,8	-15,6	-27,3	3,0	8,8	38,6	73,4	21,9

(*) 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, include, tra le altre, misure organizzative e procedurali per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse, ivi compresi 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, l'esplicitazione degli interessi e le misure poste in essere per la gestione dei conflitti di interesse – facendo riferimento a quanto prescritto dagli articoli 5 e 6 del Regolamento Delegato (UE) 2016/958 della Commissione, del 9 marzo 2016, che integra il Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione sulle disposizioni tecniche per la corretta presentazione delle raccomandazioni in materia di investimenti o altre informazioni che raccomandano o consigliano una strategia di investimento e per la comunicazione di interessi particolari o la segnalazione di conflitti di interesse e successive modifiche ed integrazioni, dal FINRA Rule 2241, così come dal FCA Conduct of Business Sourcebook regole COBS 12.4 – tra il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo e gli Emittenti di strumenti finanziari, e le loro società del gruppo, nelle raccomandazioni prodotte dagli analisti 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 altri presidi 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
Letizia Borgomeo		letizia.borgomeo@intesasnpaolo.com
Enza De Vita		enza.devita@intesasnpaolo.com
Serena Fumagalli	0272652038	serena.fumagalli@intesasnpaolo.com
Ilaria Sangalli	0272652039	ilaria.sangalli@intesasnpaolo.com
Anna Cristina Visconti		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 (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
--------------------------------	------------	-----------------------------------