

Monitor del Mercato dei Mutui

Tendenze del settore

Prima della diffusione dell'epidemia di Covid-19 la crescita dello stock di mutui si confermava solida, pari a +2,5% a/a a febbraio. I flussi lordi mensili di prestiti per acquisto abitazioni erano ancora sui massimi, dopo la notevole ripresa evidenziata nell'ultimo quadrimestre del 2019. La crescita, già a due cifre da ottobre 2019, risultava ulteriormente rafforzata e superiore al 50% a/a. All'aumento dei flussi di mutui contribuivano sia le rinegoziazioni, sia i nuovi contratti. Le erogazioni a tasso fisso aumentavano di circa il 90% a/a, rappresentando quasi l'83% del totale.

Tali dinamiche risultano coerenti col livello molto basso dei tassi: il medio sui flussi lordi mensili di prestiti per acquisto di abitazioni ha aperto il 2020 a 1,44%, in linea con fine 2019, per poi scendere lievemente a 1,40% a febbraio.

La diffusione dell'epidemia rappresenta un elemento di forte rottura di questo quadro, interrompendo bruscamente le dinamiche positive in atto e prefigurando una caduta delle erogazioni di mutui che sarà particolarmente evidente nel 2° trimestre.

Come in precedenti situazioni di crisi, la sospensione delle rate dei mutui (o moratoria) è stata una delle prime misure messe in campo a sostegno delle famiglie in difficoltà finanziarie per le conseguenze economiche della diffusione della pandemia. Tali misure sono state prontamente attivate dalle banche in autonomia e poi attraverso alcuni decreti governativi (si veda la nota a pagina 5 per dettagli). Sulla base dell'esperienza passata, le moratorie sono state efficaci nell'allentare le tensioni finanziarie delle famiglie.

Per il mercato immobiliare, il 4° trimestre 2019 ha visto un rallentamento della crescita delle compravendite di case (+0,6% a/a). I prezzi delle abitazioni hanno continuato a mostrare rigidità e nonostante il rallentamento delle compravendite hanno confermato i segnali di ripresa visti nel trimestre precedente con una crescita modesta (+0,3% a/a). L'indice generale è stato ancora una volta trainato da quello dei prezzi delle case nuove (+1% a/a), ma anche quello delle case esistenti ha confermato il cenno di aumento già visto nel trimestre precedente (+0,1% a/a).

Secondo gli agenti immobiliari intervistati nell'ultimo sondaggio sul mercato delle abitazioni, svolto tra gennaio e febbraio 2020 e precedente all'emergenza sanitaria ed economica legata alla diffusione del virus Covid-19, risultavano migliorate le attese sulla situazione del mercato residenziale, sia a tre mesi sia a medio termine, rispetto al precedente sondaggio che aveva visto note di negatività su diversi profili tra quelli indagati.

Aprile 2020

Nota trimestrale

Direzione Studi e Ricerche

Banking Research

Elisa Coletti
Economista

Federico Desperati
Economista

Editorial and Operational Support

Daniela Piccinini
Database Management

Indice

Il 2020 era iniziato bene, ma flussi di mutui attesi in brusca frenata	2
La sospensione delle rate dei mutui: un efficace sostegno alle famiglie	5
Notevole rallentamento del mercato residenziale	8
Cenni di ripresa dei prezzi delle abitazioni a fine 2019	9
Nel 4° trimestre 2019, il mercato immobiliare era migliorato secondo gli agenti	12
Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali	15
Appendice statistica	18

Il 2020 era iniziato bene, ma flussi di mutui attesi in brusca frenata

Prima della diffusione dell'epidemia di Covid-19 la crescita dello stock di mutui si confermava solida, pari a +2,5% a/a a febbraio. I flussi lordi mensili di prestiti per acquisto abitazioni erano ancora sui massimi, dopo la notevole ripresa evidenziata nell'ultimo quadrimestre del 2019. La crescita, già a due cifre da ottobre 2019, risultava ulteriormente rafforzata e superiore al 50% a/a. All'aumento dei flussi di mutui contribuivano sia le rinegoziazioni, sia i nuovi contratti. Le erogazioni a tasso fisso aumentavano di circa il 90% a/a, rappresentando quasi l'83% del totale. Tali dinamiche risultano coerenti col livello molto basso dei tassi: il medio sui flussi lordi mensili di prestiti per acquisto di abitazioni ha aperto il 2020 a 1,44%, in linea con fine 2019, per poi scendere lievemente a 1,40% a febbraio. La diffusione dell'epidemia rappresenta un elemento di forte rottura di questo quadro, interrompendo bruscamente le dinamiche positive in atto e prefigurando una caduta delle erogazioni di mutui.

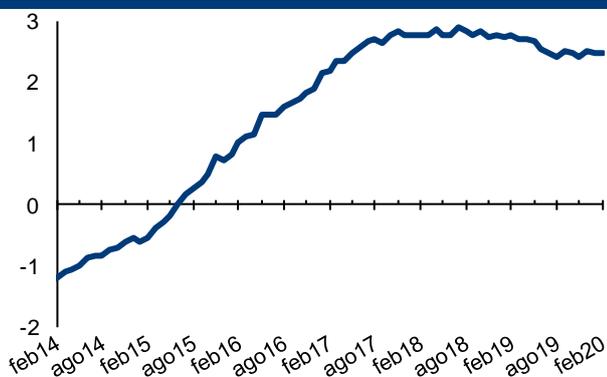
Elisa Coletti

Prima della diffusione dell'epidemia la crescita dei prestiti alle famiglie si manteneva solida, proseguendo al ritmo del 2,5% a/a nel 1° bimestre dell'anno, come registrato in chiusura del 2019. Tra le componenti dell'aggregato, a febbraio la dinamica dei **finanziamenti per l'acquisto di abitazioni è rimasta ancorata al 2,5% a/a già segnato nel corso del 2019** (variazioni calcolate su dati corretti per i prestiti cartolarizzati).

I flussi lordi mensili di prestiti per acquisto abitazioni si confermavano sui massimi, pari a oltre 7 miliardi sia a gennaio sia a febbraio, dopo la notevole ripresa nell'ultimo quadrimestre del 2019. La crescita, già a due cifre da ottobre 2019, risultava ulteriormente rafforzata e superiore al 50% (+52,8% a/a a febbraio dal +45,8% di fine 2019). La dinamica delle erogazioni rifletteva quella della domanda. A gennaio e febbraio le richieste rilevate da CRIF hanno confermato l'impennata dei tre mesi precedenti, con una crescita rispettivamente del 32,0% a/a e del 32,6%.

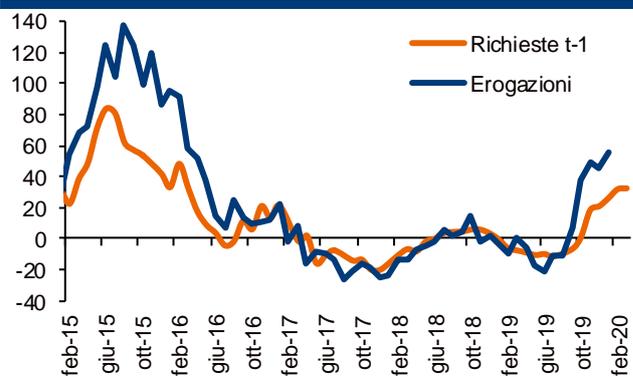
Come negli ultimi mesi del 2019, anche nel 1° bimestre 2020 alla **crescita dei flussi di mutui hanno contribuito sia le rinegoziazioni, sia i nuovi contratti**. In termini di volumi mensili, le rinegoziazioni sono rimaste molto elevate e in forte aumento, anche se leggermente più contenute a febbraio, con 2,5 miliardi rispetto ai numeri eccezionali registrati da novembre a gennaio (2,9 miliardi a gennaio e 10,8 complessivi nel 4° trimestre). Il tasso di crescita a febbraio è risultato del 161% a/a, dopo importi circa triplicati nei quattro mesi precedenti. **I nuovi contratti hanno visto il proseguimento del trend in accelerazione** emerso dallo scorso novembre, facendo segnare una variazione del +25,3% a/a a febbraio dal +11,4% di dicembre 2019. Sul totale delle erogazioni di febbraio, le rinegoziazioni hanno rappresentato una quota del 35%, in linea con le percentuali tra il 30% e il 45% circa registrate da agosto 2019 in poi.

Consistenze dei prestiti alle famiglie (var. % a/a corrette per le cartolarizzazioni)



Nota: (*) Variazione a/a corretta per le cartolarizzazioni.
Fonte: Banca d'Italia e BCE

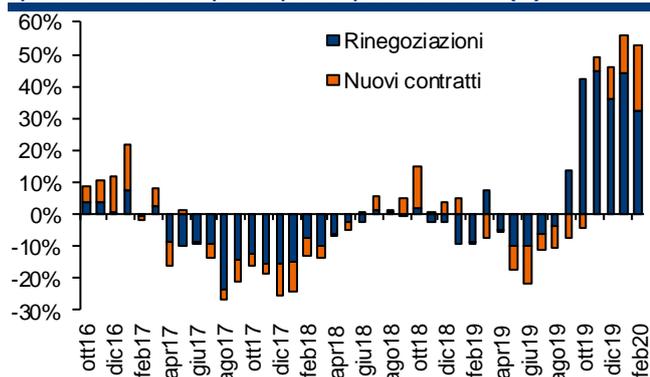
Flussi lordi di prestiti per acquisto di abitazioni e richieste di mutui (var. % a/a)



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

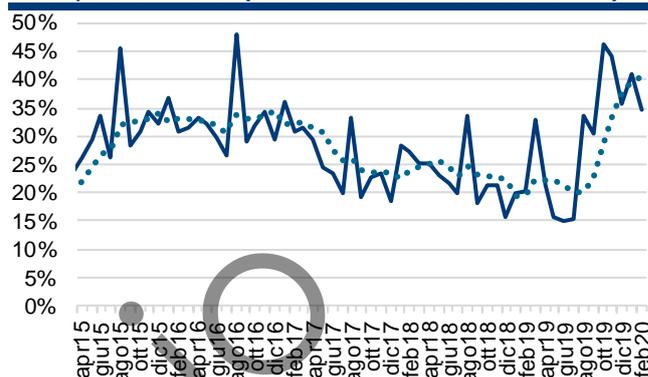
Coerentemente con questo quadro, anche nel 1° bimestre 2020 **le erogazioni a tasso fisso sono risultate in forte crescita**, di circa il 90% a/a in media nel periodo. All'opposto, **le erogazioni a tasso variabile sono rimaste in calo**, del -21,8% a/a a febbraio. Salvo l'eccezione di una lieve crescita estemporanea a novembre 2019, la flessione prosegue da metà 2018. Di conseguenza, da dicembre 2019 i mutui a tasso fisso sul totale delle erogazioni lorde hanno superato quota 82%, raggiungendo il nuovo massimo storico di 82,9% a febbraio.

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



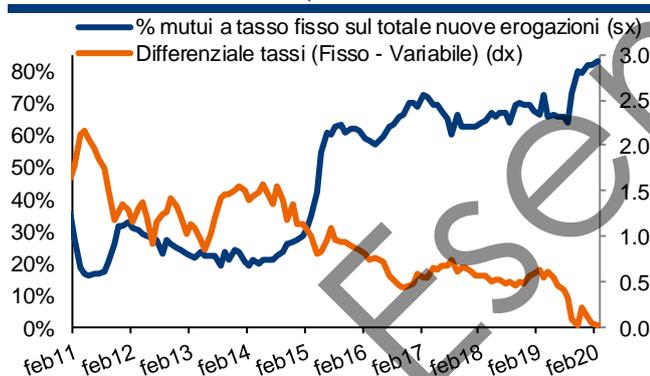
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



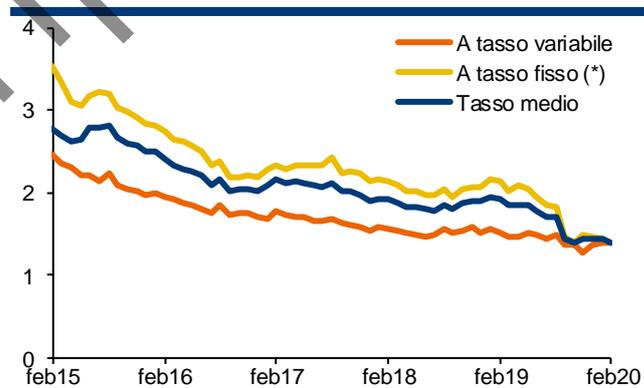
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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 Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



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

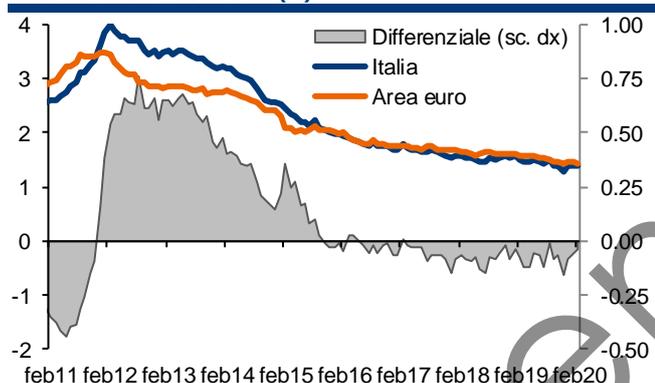
La crescita delle erogazioni a tasso fisso è coerente col **livello molto basso raggiunto dai tassi di interesse, che hanno mostrato una sostanziale stabilità anche nel 1° bimestre**, dopo il calo piuttosto marcato registrato a settembre. In dettaglio, il tasso medio sui flussi lordi mensili di prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni ha aperto il 2020 a 1,44%, lo stesso livello di fine 2019, per poi scendere lievemente a 1,40% a febbraio, minimo storico già toccato a ottobre 2019 e confermato per marzo secondo le anticipazioni ABI. Accanto a questa stabilità sui minimi, da qualche mese si osserva un allineamento tra il tasso fisso e il variabile. A febbraio, infatti, solo 1pb separa i due tassi (1,40% il fisso e 1,39% il variabile). Tale differenziale è il più basso di sempre, fortemente ridimensionato rispetto a valori che solo un anno prima erano attorno ai 60pb.

Analogamente, dato il livello molto basso del tasso fisso, per il 6° mese consecutivo **si conferma quasi azzerato il consueto spread positivo rispetto al tasso fisso dell'area euro**, pari a 4pb a febbraio, da una media di 29pb nei primi otto mesi del 2019. Per il tasso variabile, il differenziale con la media dell'area euro è rimasto negativo, pari a -4pb a febbraio, dai -9pb a fine 2019.

Infine, **il tasso sulle rinegoziazioni a febbraio è tornato sopra il tasso fisso**, per 10pb a 1,50%, dopo i +5pb visti a dicembre 2019. Va ricordato che, prima dei 9pb di differenziale registrati a settembre 2019, il tasso sulle rinegoziazioni era stabilmente più basso del fisso, per -22pb nei primi 4 mesi del 2019, per invertire il segno a +3pb in media nell'ultimo quadrimestre. Anche questo andamento va letto alla luce del livello molto basso mantenuto dal tasso fisso dopo il calo di settembre 2019.

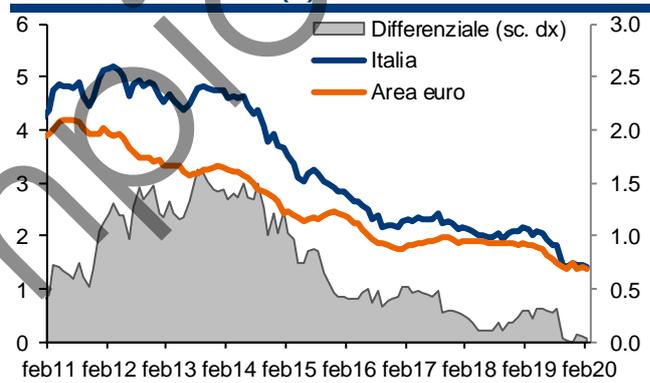
Rispetto a questo quadro, **la diffusione dell'epidemia di Covid-19 rappresenta un elemento di forte rottura, interrompendo bruscamente le dinamiche positive in atto**. Al momento in cui si scrive, non disponiamo di dati statistici di settore relativi a marzo. Indicazioni preliminari delineano tuttavia una frenata delle erogazioni, che diventerà ancor più evidente nel 2° trimestre. Diversamente, l'impatto sulle consistenze dei mutui sarà presumibilmente più graduale, per la loro intrinseca vischiosità e per effetto delle moratorie. Con riguardo ai nuovi flussi di mutui, indicazioni indirette vengono dalle analisi condotte da Banca d'Italia che, sulla base degli annunci di vendita di abitazioni, ha registrato una forte riduzione di domanda e offerta nel periodo tra il 9 e il 30 marzo, prefigurando una significativa contrazione delle compravendite nella prima metà dell'anno in corso (Banca d'Italia, Bollettino economico n. 2-2020, 18 aprile).

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



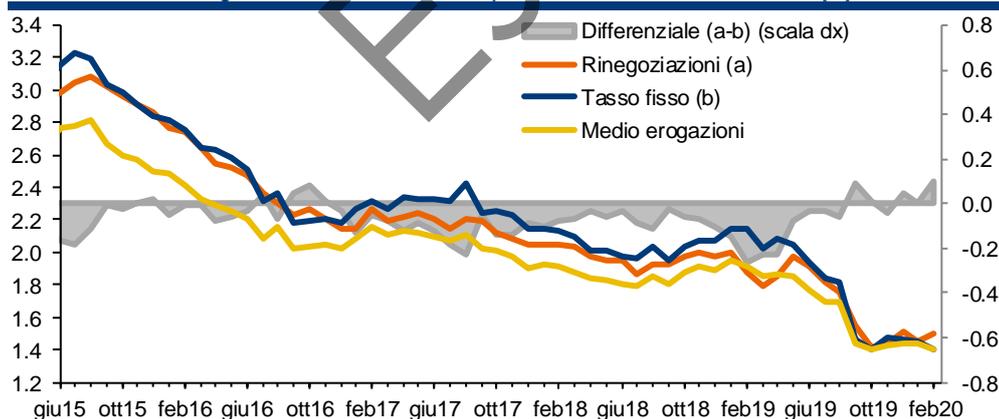
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Tasso medio sulle rinegoziazioni a confronto con quello sui nuovi mutui a tasso fisso (%)



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

La sospensione delle rate dei mutui: un efficace sostegno alle famiglie

Elisa Coletti

Come in precedenti situazioni di crisi, la sospensione delle rate dei mutui (o moratoria) è stata una delle prime misure messe in campo a sostegno delle famiglie in difficoltà finanziarie per le conseguenze economiche della diffusione della pandemia di Covid-19. Tali misure sono state in prima battuta attivate in via autonoma dalle singole banche e successivamente attraverso l'attuazione di alcuni decreti governativi, a cui si è aggiunta di recente un'iniziativa settoriale da parte dell'ABI, che prosegue nel solco di quelle già realizzate in passato, ampliando gli interventi di sostegno a famiglie, lavoratori autonomi e liberi professionisti rispetto a quanto previsto dai decreti governativi.

A sostegno delle famiglie indebitate, il Decreto Cura Italia (DL n.18/2020) ha disposto il **rafforzamento del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa**, il cosiddetto Fondo Gasparri. Tale fondo è stato istituito nel dicembre 2007 ed è operativo dal novembre 2010, al fine di consentire ai titolari di mutui per la prima casa di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate ove si verificano situazioni di temporanea difficoltà economica. Fino a prima della diffusione della pandemia, tali situazioni erano identificate nella cessazione del rapporto di lavoro subordinato, sia a tempo indeterminato sia determinato, del rapporto di lavoro parasubordinato, o di rappresentanza commerciale o di agenzia, nel decesso o riconoscimento di grave handicap ovvero di invalidità civile. Con i recenti decreti governativi, **i casi di ammissione al beneficio del fondo sono stati ampliati**, includendo la sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi e la riduzione dell'orario di lavoro per un periodo analogo. Inoltre, per nove mesi fino al 17 dicembre 2020, in via eccezionale possono accedere ai benefici del Fondo anche i lavoratori autonomi e i liberi professionisti che autocertifichino di aver subito, dopo il 21 febbraio 2020, una riduzione del proprio fatturato medio giornaliero superiore al 33% rispetto al 4° trimestre 2019.

Il Fondo prevede la **sospensione dell'intera rata del mutuo da un minimo di 6 mesi fino a un massimo di 18 mesi e un contributo che copre il 50% degli interessi sospesi**. Tale misura del contributo sul pagamento degli interessi sospesi è stata aumentata rispetto all'operatività precedente del Fondo. Infine, per poter usufruire del sostegno del Fondo, per tutte le ipotesi di accesso e fino al 17 dicembre 2020, non è richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), sospendendo temporaneamente il criterio dell'ISEE inferiore a 30.000 euro.

Tra le altre caratteristiche rilevanti della facilitazione, si ricorda che i benefici del fondo di solidarietà sono rivolti alle famiglie con un mutuo prima casa di importo fino a 250 mila euro. La sospensione può essere richiesta anche per i mutui che presentino un ritardo nei pagamenti, purché sia inferiore a 90 giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario. Inoltre, il beneficio del Fondo è concesso anche per i mutui che hanno già fruito di altre misure di sospensione, purché tali misure non determinino complessivamente una sospensione superiore a 18 mesi.

Per far fronte alla maggiore operatività, **il Fondo è stato rifinanziato per 400 milioni per l'anno 2020**, rispetto a una disponibilità di circa 25 milioni di risorse libere, in giacenza sull'apposito conto di tesoreria al momento della definizione della misura. Tale dotazione appare più significativa rispetto agli **importi limitati stanziati in passato**. Infatti, da una dotazione iniziale pari a 20 milioni per il 2011, il fondo è stato successivamente rifinanziato per il 2012 e il 2013, con 10 milioni per anno. Il medesimo importo di 10 milioni è stato stanziato per il 2014, aumentato a 20 milioni per l'anno 2015 ma dal 2016 il rifinanziamento è stato interrotto (Fonte Corte dei conti, La gestione fuori bilancio del fondo di garanzia prima casa, 30 dicembre 2019). In considerazione della limitata dotazione, dei criteri restrittivi per l'accesso e della complessità procedurale, **l'operatività del Fondo è apparsa complessivamente modesta** e a fasi alterne, ovviamente più accentuata nei periodi di crisi. Ad esempio, i 20 milioni stanziati per il 2011 sono stati completamente utilizzati

in circa sei mesi, a favore di 5.000 mutuatari, un numero che però risulta di gran lunga inferiore (circa un decimo) a quello delle famiglie che, fino a settembre 2011, hanno fatto ricorso alla moratoria ABL (fonte Bartiloro, Carpinelli, Finaldi Russo e Pastorelli, "L'accesso al credito in tempo di crisi: le misure di sostegno a imprese e famiglie", Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, gennaio 2012). Nel periodo dal 2014 al 2018, da un'analisi della Corte dei conti, risulta che l'operatività del fondo è stata più intensa nel 2014, con 13.300 istanze per un importo delle risorse sviluppate di 15,4 milioni, e si è ridimensionata significativamente negli anni successivi fino a poco più di 2000 domande nel 2018 per un importo di 2 milioni.

Nella circostanza attuale, **è possibile che l'accesso al Fondo Gasparini risulti più importante che in passato**, grazie alla rimozione di alcuni vincoli e all'ampliamento della platea dei soggetti potenzialmente ammessi ai benefici. Tuttavia, **le iniziative volontarie prontamente attivate dalle singole banche stanno dando un contributo fondamentale a sostegno delle famiglie**, come testimoniano le prime evidenze statistiche raccolte dalla Banca d'Italia, anche se preliminari. Nelle prime settimane di operatività delle nuove misure, fino al 17 aprile, Banca d'Italia ha rilevato presso le banche sia l'operatività riferita alle misure governative, sia le iniziative individuali. Con riguardo alle famiglie, sono state censite oltre 600mila domande riguardanti prestiti residui per 36 miliardi. Le domande di accesso al Fondo Gasparini sono risultate pari a 42.500, per un importo medio unitario di 99mila euro, che porta a un valore dei finanziamenti residui interessati da questa forma di moratorie di circa 4,2 miliardi.

Inoltre, il 21 aprile ABL ha sottoscritto un accordo con le Associazioni dei consumatori per sostenere le famiglie in difficoltà che hanno contratto prestiti rateali, o mutui garantiti da immobili erogati per finalità diverse dall'acquisto della prima casa, o mutui prima casa che non presentano le caratteristiche idonee all'accesso del Fondo Gasparini. In particolare, è prevista la possibilità di richiedere al soggetto finanziatore, entro il 30 settembre 2020, la sospensione della quota capitale di questi mutui, per una durata non superiore a 12 mesi e per una sola volta, al verificarsi degli eventi già previsti per accedere al Fondo "Gasparini". Si sottolinea che, diversamente da quest'ultimo, la moratoria ABL non prevede il pagamento di parte della quota interessi. Tale iniziativa si sviluppa nel solco di una **tradizione di moratorie**, attivate nel tempo, tra cui il "Piano famiglie" varato nel dicembre 2009 e varie misure specifiche messe in opera in casi di calamità naturali.

Viste dal lato della stabilità finanziaria e della solidità del sistema bancario, **le moratorie contribuiscono a contenere gli impatti negativi** del lockdown e della conseguente caduta del PIL **sulla qualità del credito delle banche**, un profilo fortemente migliorato negli ultimi tre anni e che si presenta particolarmente robusto proprio dal lato del credito alle famiglie.

Un'analisi effettuata dalla Banca d'Italia su 5 gruppi bancari, con riferimento a moratorie concesse a seguito della crisi finanziaria, comprensive delle sospensioni attuate dalle banche su base volontaria al di fuori di accordi di categoria (all'epoca il "Piano famiglie") e su perimetri di applicazione più ampi, conclude che **le sospensioni di pagamento siano state efficaci nell'allentare le tensioni finanziarie delle famiglie** (fonte Bartiloro e altri, 2012). L'analisi ha censito poco meno di 26.900 moratorie per un debito residuo sospeso pari a 2,7 miliardi e al 2% dei mutui in essere a fine 2008, concesse nei due anni da gennaio 2009 allo stesso mese del 2011. L'efficacia è misurata dal *cure rate*, cioè dalla quota di famiglie che, dopo la sospensione, hanno ripreso a corrispondere regolarmente le rate sul totale di quelle che presentavano ritardi di pagamento all'avvio della moratoria. I prestiti alle famiglie che registravano arretrati di pagamento all'inizio del periodo della sospensione erano circa il 62% del totale. Per questi, il *cure rate* è risultato pari a circa il 62% in media, una percentuale considerata elevata, con una distribuzione che va dal 70% per le classi di rischio più basse a poco più del 50% per le famiglie più rischiose.

Inoltre, accanto all'efficacia specifica delle moratorie, si ricorda che **le famiglie italiane si caratterizzano per un grado di indebitamento molto basso** nel confronto internazionale (61,9% il debito in rapporto al reddito disponibile nel 4° trimestre 2019 rispetto a 95,1% della media dell'area euro) e si trovano ad affrontare questa crisi con una **struttura finanziaria meno vulnerabile che in passato**. Infatti, i tassi di interesse sono ai minimi di sempre e per proteggersi dal rischio di rialzi le famiglie italiane hanno fatto ampio ricorso alle surroghe e alle rinegoziazioni. A settembre 2019 la quota di mutui a tasso fisso ha raggiunto il 45% delle consistenze; era al 30% circa nel 2008. A parità di altre condizioni, ciò contiene l'onere del servizio del debito che quest'anno, e in parte anche nel prossimo, verrà ridotto dalle moratorie e dall'ampliamento dell'operatività del Fondo Gasparri. Inoltre, **il flusso di crediti deteriorati in rapporto al totale dei prestiti delle famiglie è storicamente molto basso**, pari a 0,9% nel 4° trimestre 2019, ben inferiore ai livelli osservati prima della crisi finanziaria (2% in media nel 2007).

Esempio

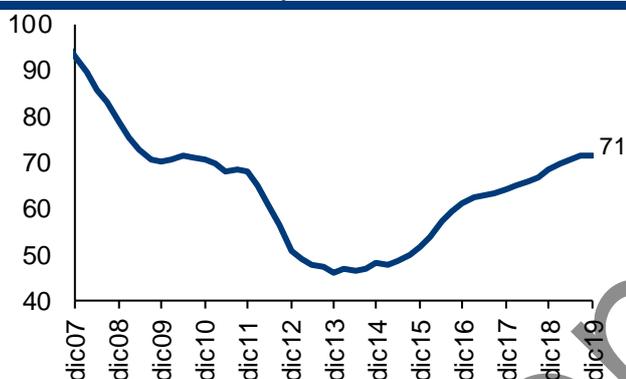
Notevole rallentamento del mercato residenziale

Nel 4° trimestre 2019 il numero delle transazioni di immobili residenziali, seppure ancora in crescita, ha visto un notevole rallentamento riportando un aumento dello 0,6% a/a. Il dato è di molto inferiore a quanto registrato nei precedenti trimestri del 2019, in media 5,8% a/a, ed è un minimo dal 2° trimestre del 2015. Come mostra il grafico sottostante, la scomposizione della crescita delle compravendite per area geografica del Paese riporta performance differenziate, il Nord è stato, in continuità col trimestre precedente, più dinamico della media nazionale. Anche il Sud ha riportato un aumento superiore al dato Italia. Al contrario, le Isole e in particolar modo il Centro hanno pesato negativamente.

Federico Desperati

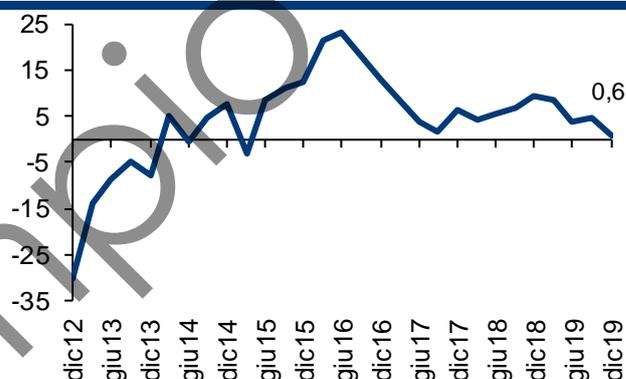
Considerando i volumi scambiati, il 2019 si è concluso con più di 600.000 immobili residenziali transati. Buona parte delle compravendite è avvenuta nel Nord-Ovest che ha contribuito per il 35% del totale. Il 2019 ha registrato un totale scambi superiore del 2% rispetto ai numeri del 2009, ma inferiore del 9% al 2008 che sembra ormai essere anno di rottura strutturale per il mercato.

Compravendite di immobili residenziali (media mobile a 4 termini, numero indice base 2006=100)



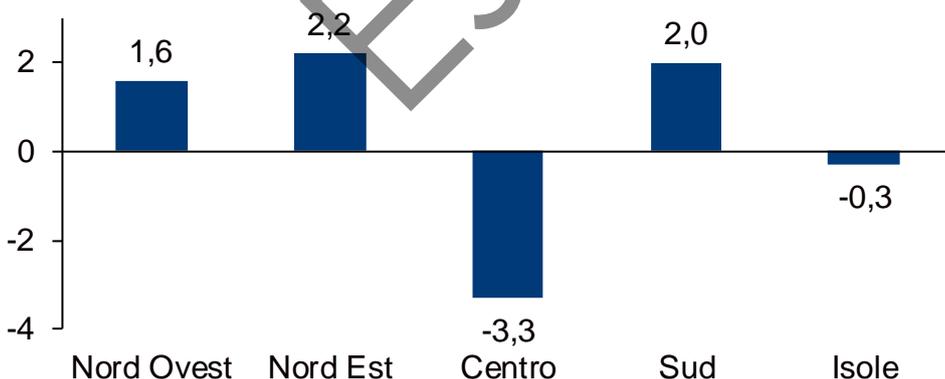
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo:

Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali nel 4° trimestre 2019, scomposizione per area geografica



Fonte: OMI

Cenni di ripresa dei prezzi delle abitazioni a fine 2019

Nell'ultima parte del 2019 i prezzi delle abitazioni hanno mostrato continuità di risultati rispetto al trimestre precedente riportando una crescita dello 0,3% a/a, secondo aumento consecutivo dopo il +0,4% del 3° trimestre.

Federico Desperati

La crescita dell'indice IPAB aggregato è legata sia alla dinamica delle case nuove, i cui prezzi sono cresciuti dell'1,0% a/a, sia a quella delle case esistenti che hanno registrato un +0,1% come nel periodo precedente.

Su base congiunturale si è registrata invece una contrazione dello 0,2% t/t. Tale risultato è riconducibile all'andamento delle case esistenti, che hanno riportato un calo dello 0,3%. Al contrario, i prezzi delle abitazioni nuove sono aumentati anche t/t (+0,6%).

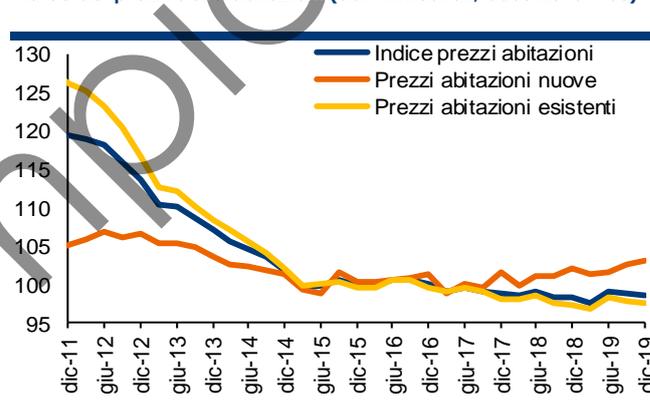
Nel complesso il 2019 ha visto una leggera contrazione dei prezzi residenziali pari a -0,1% a/a, dovuta esclusivamente al calo dello 0,4% a/a dei prezzi delle esistenti. Le abitazioni nuove, che però rappresentano meno del 20% del mercato italiano, hanno invece riportato una crescita dell'1,1%.

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



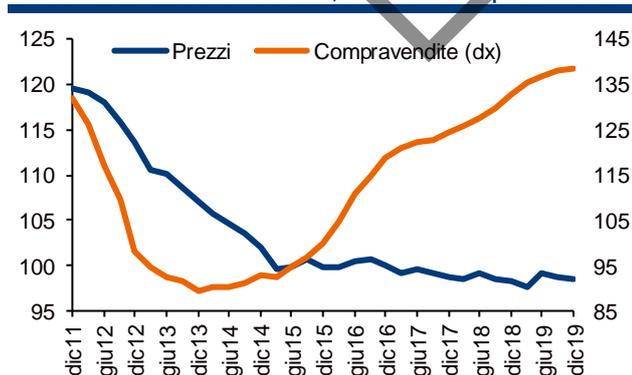
Fonte: ISTAT ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



Fonte: ISTAT

Mercato immobiliare residenziale, evoluzione dei prezzi e delle compravendite (indici base 2015=100)



Nota: Prezzi delle abitazioni, dati trimestrali base 2015=100, e numero di compravendite di immobili residenziali (scala dx), media mobile a 4 termini numero indice base 2015=100.

Fonte: ISTAT, OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

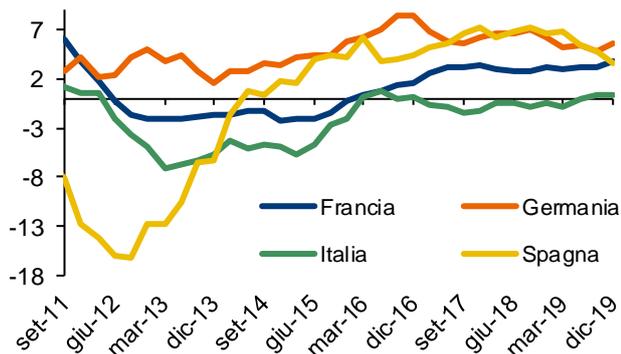


Nota: Prezzi delle abitazioni, dati trimestrali base 2015=100, e numero di compravendite di immobili residenziali, media mobile a 4 termini numero indice base 2015=100.

Fonte: ISTAT, OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

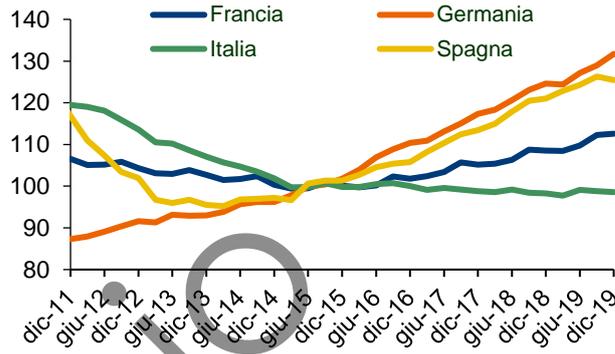
Nel confronto europeo, nel 4° trimestre 2019 sia l'Unione Europea sia l'Area Euro hanno riportato una crescita del 4,2% a/a. Tra i paesi di grandi dimensioni, la Germania ha riportato una crescita ancora molto sostenuta, del 5,7%, sopra la media europea. Francia (+3,8%), Spagna (+3,7) e Regno Unito (+1,1%) hanno registrato aumenti più contenuti. Complessivamente, il tasso di crescita ha mostrato una certa dispersione tra i paesi. Su base trimestrale, la crescita media è stata dello 0,7% sia per l'Unione Europea, sia per l'Area Euro.

Variazione dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, var. % a/a) – scomposizione per Paese



Fonte: Eurostat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

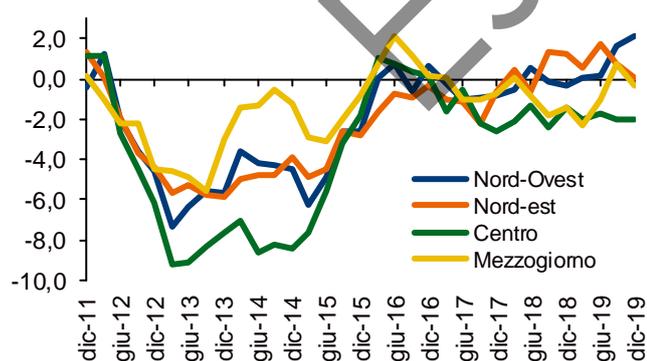
Indice dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, base 2015=100) – scomposizione per Paese



Fonte: Eurostat

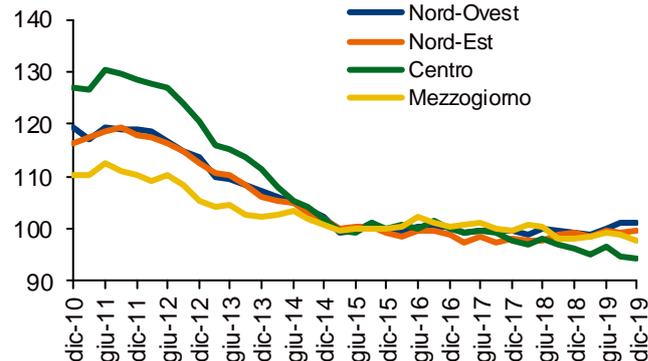
Osservando gli andamenti a livello territoriale, si può dire che il dato Italia sia stato sostenuto dal Nord. Infatti, le macroaree del Nord-Est e del Nord-Ovest sono state le uniche a registrare variazioni positive per tutti i trimestri dell'anno, riportando un aumento annuo rispettivamente dello 0,8% a/a e dell'1%. Per il Nord-Est il 2019 è stato inoltre il secondo anno di crescita consecutivo, sebbene si osservi un arresto del trend nell'ultimo trimestre dell'anno. Il Mezzogiorno ha invece riportato un unico dato trimestrale a/a positivo (+0,7 nel 3° trimestre), il Centro nessuno. Le due aree hanno visto una riduzione dei prezzi delle abitazioni negli ultimi tre anni (nel 2019, -0,7% a/a per il Mezzogiorno e -2% per il Centro).

Variazione dei prezzi delle abitazioni (var. % a/a) – scomposizione territoriale



Fonte: ISTAT ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) – scomposizione territoriale



Fonte: ISTAT

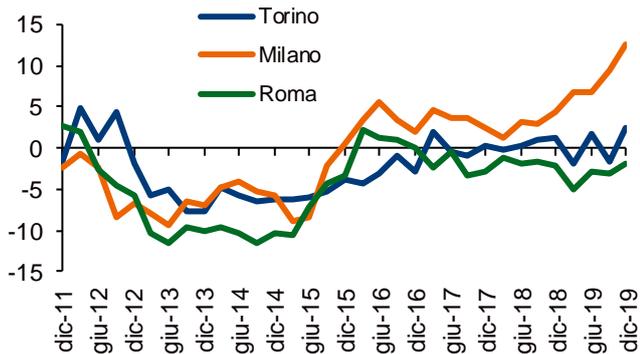
La dinamica dei prezzi dell'Italia Centrale è coerente con l'andamento della Capitale, che nel 2019 ha riportato un calo del 3,2% a/a, con una contrazione dei prezzi delle case esistenti più marcata di quelli delle nuove (rispettivamente -3,4% e -2,4%).

Al contrario, a Milano i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in maniera molto sostenuta, con un'accelerazione a +12,5% a/a nell'ultimo trimestre dell'anno (dopo aver riportato +9,4% nel 3°

trimestre e +6,9% nei primi 2 trimestri del 2019). Il capoluogo lombardo ha registrato nel 2019 un aumento dei prezzi del 9% a/a, spinto al rialzo dalle case esistenti (+9,8%) anche se pure le abitazioni nuove hanno mostrato una forte performance (+5%).

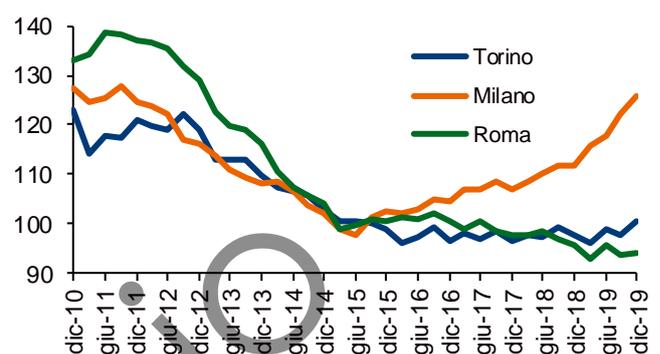
Torino tiene con un +0,2% a/a nel 2019, sostenuto dalle case nuove (+1,4%). Le abitazioni esistenti hanno visto invece prezzi circa stabili (-0,1% a/a). Per la città è il terzo annuo consecutivo di crescita dei prezzi, anche se con tassi di variazione di molto inferiori all'1%.

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



Fonte: ISTAT ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100)



Fonte: ISTAT

Esempio

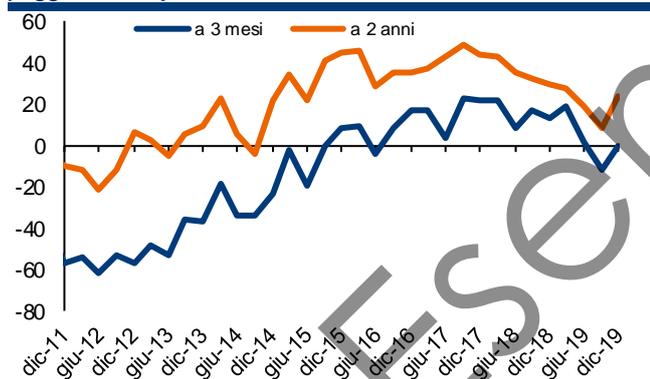
Nel 4° trimestre 2019, il mercato immobiliare era migliorato secondo gli agenti

Nell'ultimo sondaggio di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del territorio¹, condotto tra il 10 gennaio e il 7 febbraio 2020 e relativo al 4° trimestre 2019, appariva **un miglioramento delle attese degli agenti sulla situazione prospettica del mercato immobiliare**, sia di breve sia di medio termine, rispetto al precedente sondaggio che aveva visto note di negatività su diversi profili tra quelli indagati. In dettaglio, il saldo netto delle risposte sulle aspettative a tre mesi è risultato quasi nullo (-0,6%) recuperando 11,7 punti percentuali dal dato del 3° trimestre (differenza tra la percentuale di agenti che prospettano un miglioramento e quella di coloro che vedono un peggioramento). Con riferimento al medio termine, il saldo netto è risalito e la crescita ha più che compensato la contrazione registrata tra il 2° e il 3° trimestre dell'anno passato, attestandosi al 23,9% un livello superiore a quello di giugno 2019 (19,2%).

Federico Desperati

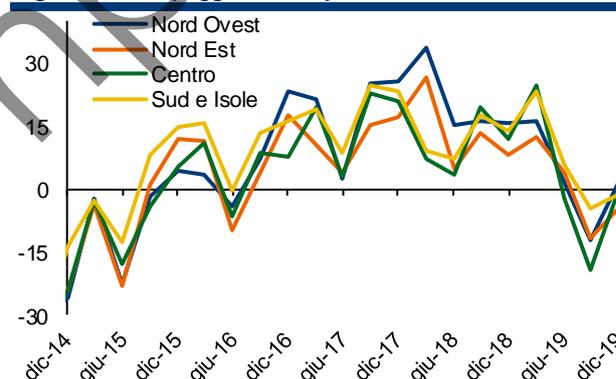
Il **recupero delle aspettative** degli agenti ha interessato **sia le aree urbane sia quelle non urbane**, in entrambi i casi in misura decisa, così come ha riguardato **tutte le aree geografiche**. Riteniamo tuttavia importante sottolineare che, visto l'intervallo temporale in cui l'indagine è stata condotta, **le opinioni espresse non tengono chiaramente in considerazione** la situazione che sta interessando il Paese a causa dell'emergenza sanitaria ed economica legata alla diffusione del virus **Covid-19**.

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 geografiche (saldo netto % di risposte: miglioramento - peggioramento)



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

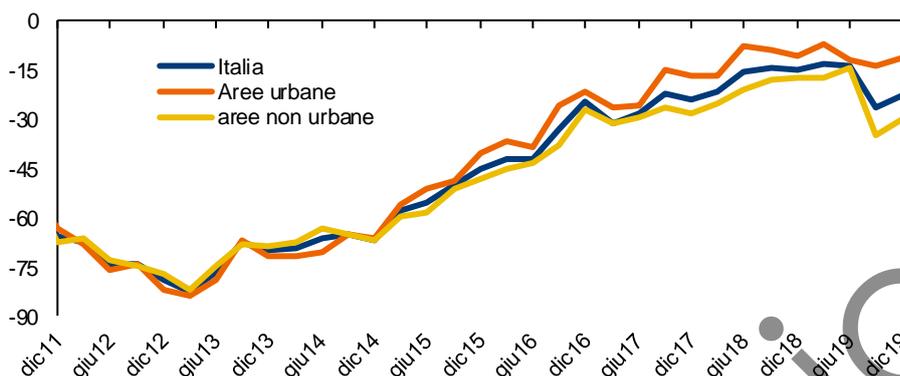
In dettaglio, in termini di attese future di breve periodo, l'area che ha visto il saldo migliore è il Nord-Ovest, unica a registrare un dato positivo (+1,7%). Anche il Centro ha riportato un dato incoraggiante con un saldo pressoché nullo (-0,2%), risultato di un recupero record di ben 19,2 punti percentuali sul precedente sondaggio. Per le prospettive di lungo periodo, lo stesso indicatore è risultato positivo per tutte le zone e, coerentemente con quanto dichiarato per il breve termine, il Nord-Ovest ha riportato il saldo migliore (pari a +29,5%), anche se distanziando di poco il Sud (+29,1%). Il Centro ha visto il miglioramento più marcato (+22,1 punti percentuali sul 3° trimestre).

Con riferimento ai **giudizi espressi sui prezzi di vendita** registrati nel 4° trimestre, **la quota degli agenti che hanno indicato prezzi in diminuzione** si è ridotta, ma in misura contenuta (per meno

¹ La rilevazione relativa al 4° trimestre 2019 è stata condotta tra il 10 gennaio e il 7 febbraio 2020 e ha coinvolto un campione di 1343 agenzie operanti nell'intermediazione immobiliare, rappresentanti il 4,4% dell'universo delle agenzie presenti sul territorio italiano.

di 4 punti percentuali a 30,4%) dopo che nel 3° trimestre era aumentata molto e così anche a fine anno è rimasta **ben lontana dai precedenti livelli**. Infatti, per avere un termine di paragone, nel 3° trimestre tale percentuale si era attestata al 34%, mentre a giugno era risultata del 16,6%. Il saldo netto (aumento-diminuzione) è migliorato a -23% dal -27% del sondaggio precedente. Giudizi di stabilità sono stati espressi dal 62% dei rispondenti.

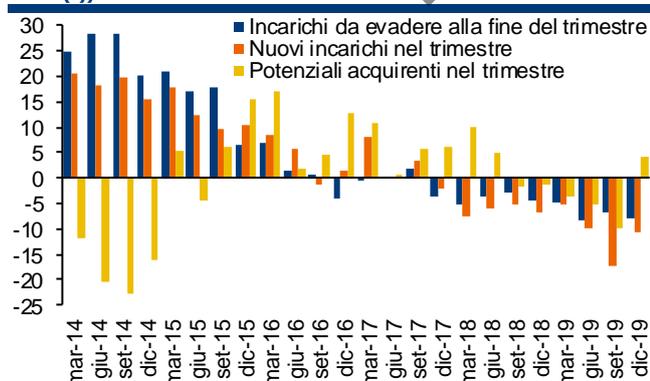
Giudizi sui prezzi di vendita rispetto al trimestre precedente: confronto tra aree urbane e non urbane (saldo netto delle risposte: differenza tra aumento e diminuzione)



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

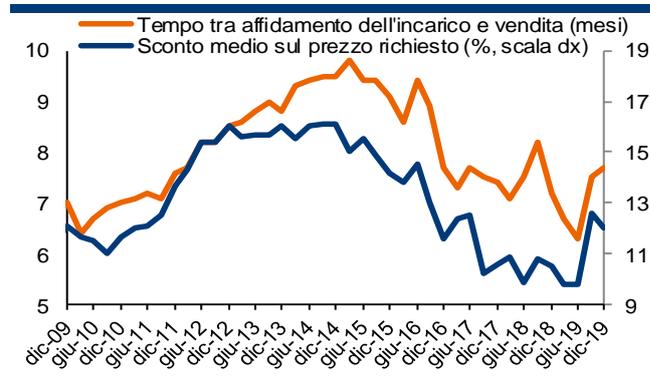
Guardando alla domanda, il **numero di nuovi incarichi** nel 4° trimestre rispetto al 3° ha visto un **miglioramento**: si è contratta la quota di agenti che hanno riportato un calo, a favore di chi ne ha registrato stabilità o crescita. Il saldo netto delle risposte (aumento-diminuzione) è in territorio negativo da fine 2017 e nel 4° trimestre ha toccato il -11% dal minimo storico di -17% registrato nel 3°. La **minore liquidità** del mercato, pur se in leggero miglioramento, si può leggere anche nei **tempi di vendita**, che sono **rimasti sul livello del 3° trimestre**. Gli agenti hanno infatti indicato un tempo medio di vendita di 7 mesi e 21 giorni dai 7 mesi e 15 giorni del sondaggio precedente, confermando un ritorno ai livelli del 2016- 2017. Inoltre, anche il **marginale di sconto sui prezzi di vendita** rispetto alle richieste iniziali del venditore, dopo essere sceso al minimo storico del 9,8% nella prima metà del 2019, era aumentato sensibilmente al 12,6% nel 3° trimestre e **si è confermato al 12%** nel 4°. Tali livelli non venivano rilevati dalla prima metà del 2017.

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

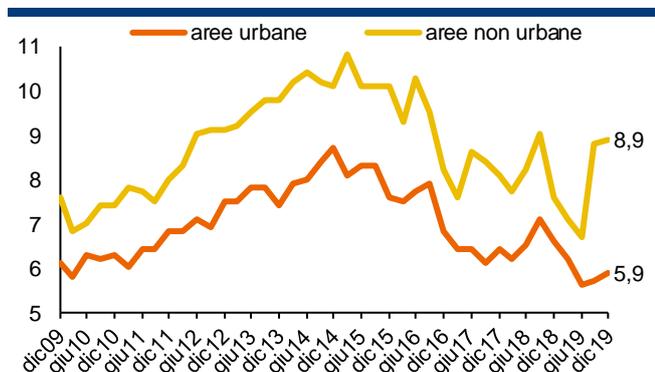
Tempi di vendita (mesi) e sconto medio applicato



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

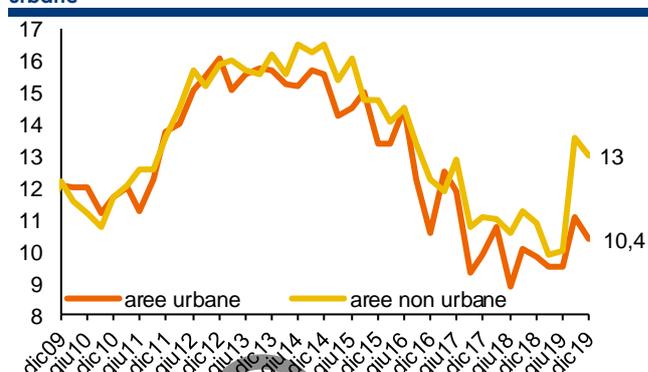
I tempi di vendita, così come il margine di sconto sui prezzi, mentre nel 3° trimestre sono cresciuti sensibilmente di più nelle aree non urbane, nel 4° hanno riportato variazioni allineate, come mostrato nei grafici sottostanti.

Tempi di vendita (mesi): confronto tra aree urbane e non urbane



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

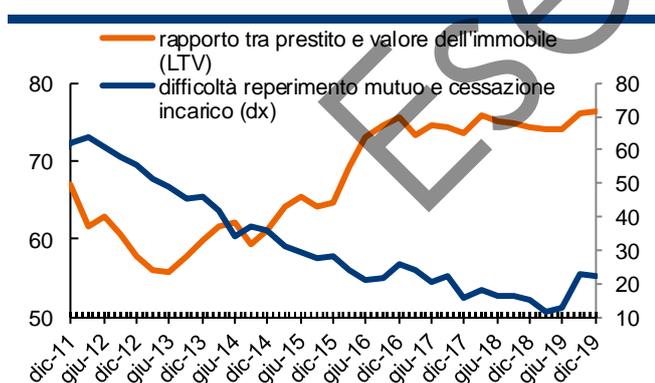
Sconto medio applicato (%): confronto tra aree urbane e non urbane



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

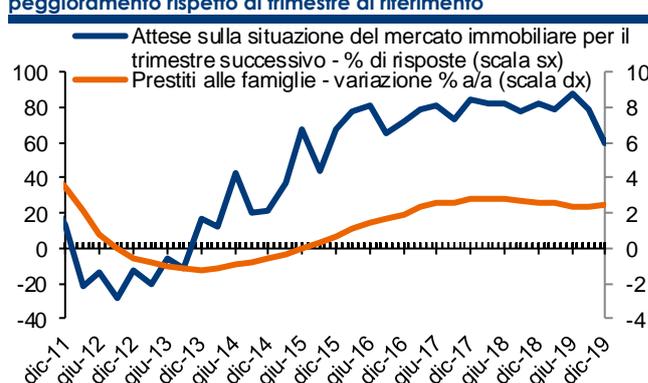
L'aumento dei tempi di vendita è coerente con la crescita dell'incidenza del troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico tra le motivazioni addotte per il decadimento del mandato (citato dal 23% degli agenti nel 4° trimestre, contro il 19,4% nella prima parte del 2019). Ha visto una leggera riduzione, dopo l'aumento del 3° trimestre, la quota di agenti che hanno attribuito la cessazione dell'incarico alla difficoltà nel reperimento del mutuo (al 22,3% dal 23,1%). Si è confermato **ai massimi il rapporto tra prestito e valore dell'immobile** (aumentando leggermente al 76,4%), mentre si è ridotta ancora la quota di acquisti finanziati con mutuo, scesa al 71,2% dal 73,6% del sondaggio precedente.

Acquisti di abitazioni e mutui ipotecari



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

Dinamica dei prestiti alle famiglie e attese sulla situazione del mercato immobiliare, saldo stabilità/miglioramento-peggioramento rispetto al trimestre di riferimento



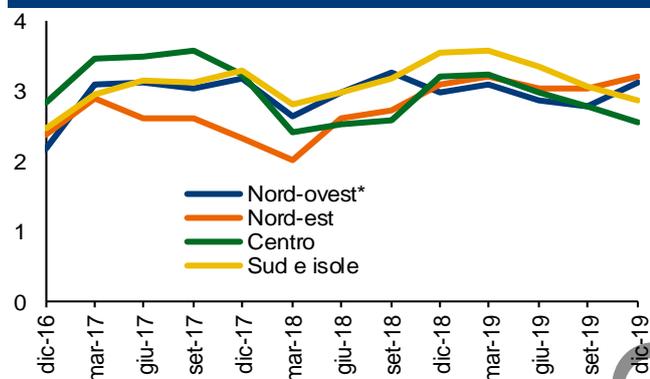
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali

Nel 4° trimestre 2019 in tutte le grandi aree geografiche le erogazioni di prestiti per l'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici hanno visto una notevole ripresa, dopo le forti contrazioni dei flussi dei due trimestri precedenti. Le crescite registrate sono state comunque complessivamente più contenute rispetto a quanto riportato a fine 2018. Il dato più positivo è stato registrato nel Nord-Ovest, col +12,3 a/a, che è un massimo dal 2017. Seguono il Centro (+9,9% a/a), il Nord-Est (+8,4% a/a) e il Mezzogiorno (+4,4% a/a). E' da notare, tuttavia, che il Nord-Ovest aveva registrato nel 4° trimestre dell'anno precedente una crescita minore delle altre aree. Le performance regionali sono state eterogenee, con alcune regioni che hanno riportato aumenti decisi come la Basilicata (+22,4% a/a) e la Toscana (+16,6% a/a) e altre che sono rimaste in negativo (Marche -9,9% a/a, Sardegna -6,6% a/a, Sicilia -2,3% a/a).

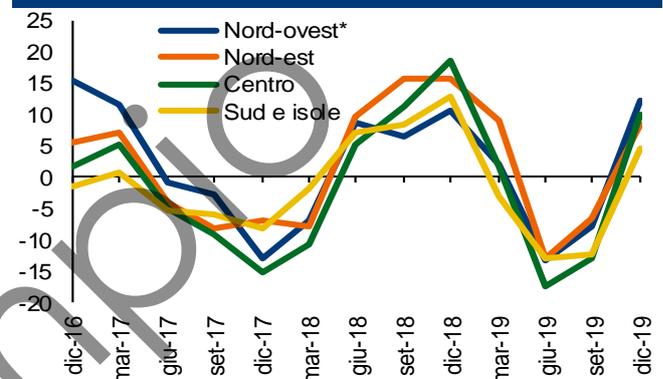
Federico Desperati

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)



Nota: * il dato esclude la provincia di Novara che presenta valori anomali
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

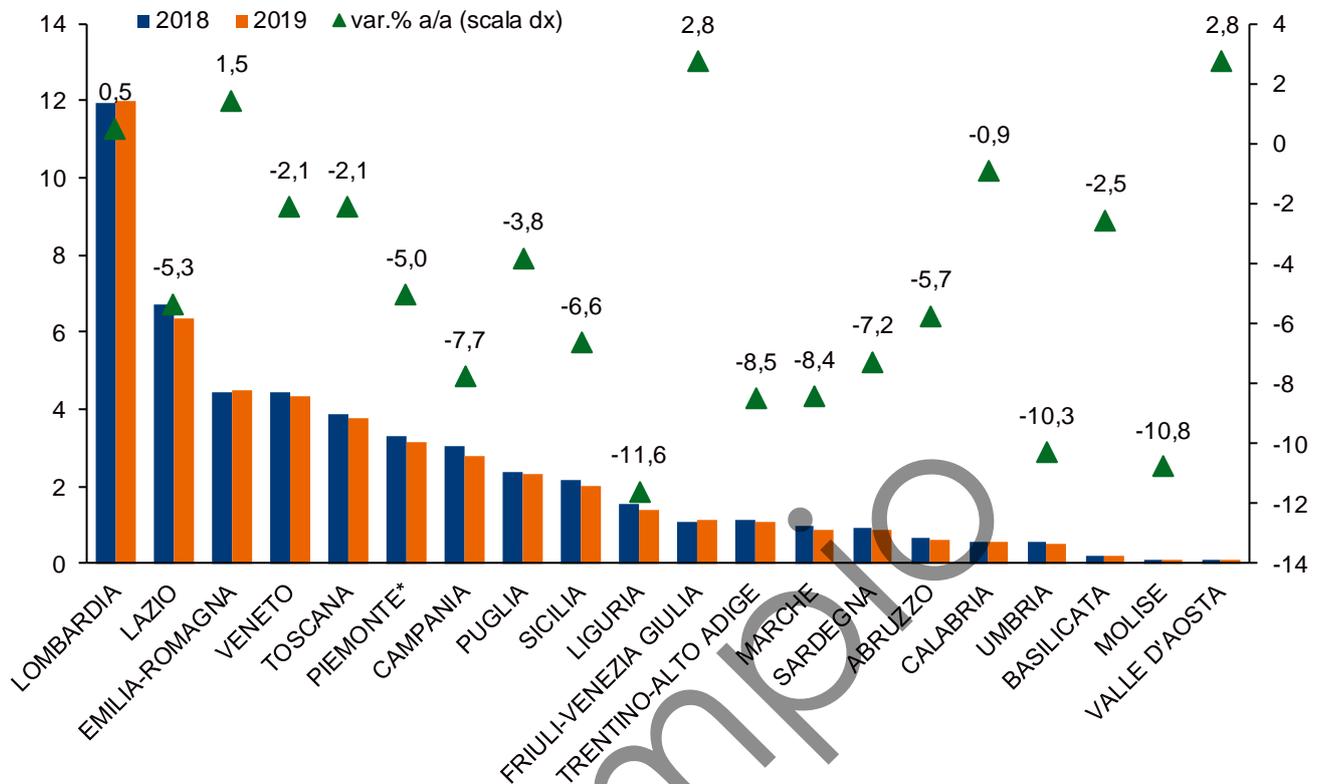
Erogazioni di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine, var. % a/a)



Nota: * il dato esclude la provincia di Novara che presenta valori anomali
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Nonostante la ripresa dell'ultimo periodo, il volume complessivo del 2019 è risultato inferiore a quello del 2018 per tutte le grandi aree (Nord-Est -0,9% a/a, Nord-Ovest -1,7% a/a, Centro -4,8% a/a, Mezzogiorno -5,5% a/a) e per tutte le regioni a eccezione di Lombardia (+0,5% a/a), Emilia Romagna (+1,5% a/a), Friuli Venezia Giulia (+2,8% a/a) e Valle d'Aosta (+2,8% a/a).

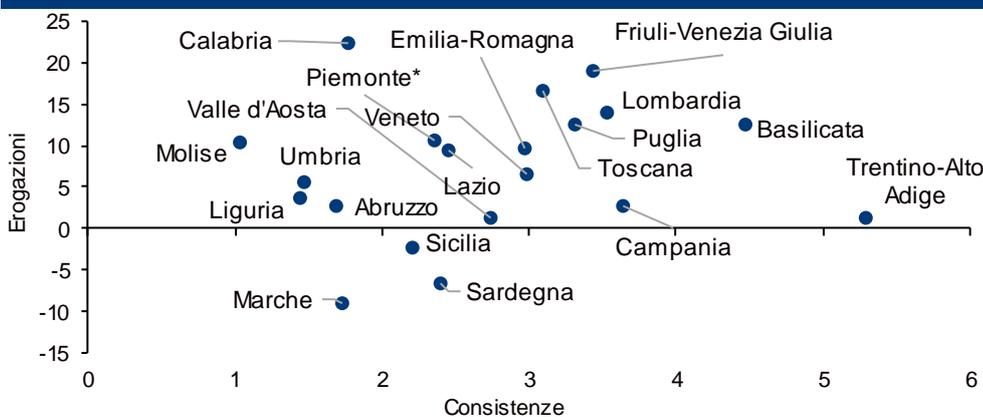
Erogazioni e consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis, espressi in milioni di euro) nel 2018, nel 2019 e var.% a/a (scala dx)



Nota: * il dato esclude la provincia di Novara che presenta valori anomali. Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Le consistenze di prestiti in bonis hanno continuato a crescere, grazie agli afflussi delle erogazioni. Il ritmo di aumento è rimasto stabile al Nord, mentre si è visto un rallentamento al Centro-Sud. Le crescita in tutte le macroaree sono state dell'ordine del 3% a/a, col Mezzogiorno meno dinamico (+2,5% a/a). Tutte le regioni hanno riportato incrementi, seppur con una certa dispersione di risultati. Trentino Alto-Adige (+5,3% a/a) e Basilicata (+4,5 % a/a) sono state le più dinamiche, Molise (+1% a/a) e Liguria (+1,4% a/a) le meno.

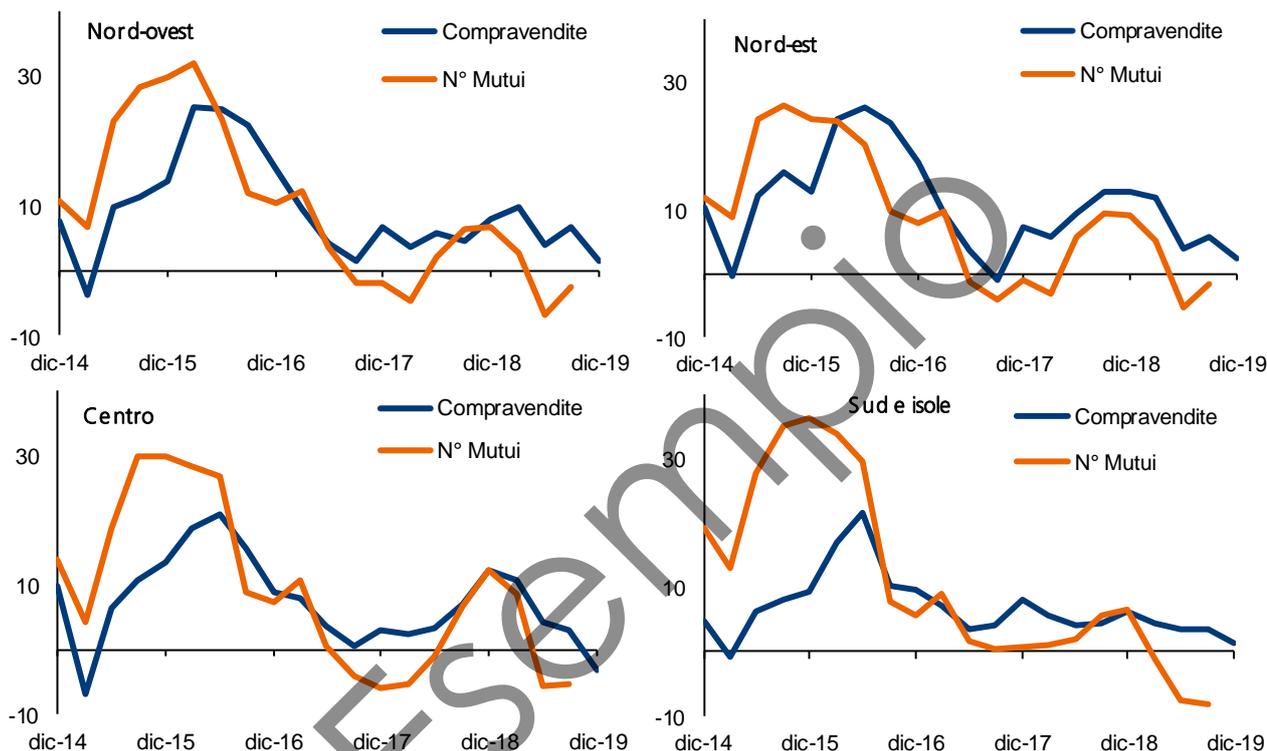
Erogazioni e consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis, var. % a/a) nel 4° trimestre 2019



Nota: * il dato esclude la provincia di Novara che presenta valori anomali. Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

La ripresa dei prestiti per l'acquisto di abitazioni registrata nel 4° trimestre a livello di flusso di erogazioni non ha trovato perfetta corrispondenza con l'evoluzione del mercato immobiliare italiano, che invece ha visto un rallentamento del numero di compravendite residenziali a 0,6% a/a. In un quadro di rallentamento diffuso tra le regioni, salvo poche eccezioni, la performance è rimasta positiva nel Nord (Nord-Ovest 1,6% a/a, Nord-Est +2,2% a/a) e nel Mezzogiorno (+1,3% a/a) ma non nel Centro (-3,3% a/a) trainato a ribasso dall'andamento negativo del Lazio (-4,8% a/a) il cui mercato costituisce il 49% di quello dell'Italia Centrale. Si vedano i dati dettagliati per regione nelle tabelle in appendice.

Volumi di compravendite di immobili residenziali e numero di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con concessione di ipoteca immobiliare per area geografica (var. % a/a)



Fonte: OMI, ISTAT ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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
feb-18	375.516	1,45	-12,9%	36,4%	63,6%
mar-18	376.660	1,50	-13,3%	35,3%	64,7%
apr-18	376.887	1,38	-7,1%	33,4%	66,6%
mag-18	376.783	1,12	-5,0%	34,0%	66,0%
giu-18	376.688	1,15	-1,6%	32,9%	67,1%
lug-18	377.893	1,23	5,5%	32,9%	67,1%
ago-18	376.999	1,21	1,2%	36,5%	63,5%
set-18	378.126	1,24	4,7%	30,9%	69,1%
ott-18	379.141	1,30	14,7%	30,2%	69,8%
nov-18	379.364	1,15	-2,0%	30,9%	69,1%
dic-18	379.054	0,94	1,5%	30,5%	69,5%
gen-19	379.157	1,04	-3,9%	32,2%	67,8%
feb-19	379.946	1,18	-9,3%	33,5%	66,5%
mar-19	380.233	0,95	0,2%	27,8%	72,2%
apr-19	380.575	0,98	-5,8%	34,2%	65,8%
mag-19	381.427	1,23	-17,5%	34,0%	66,0%
giu-19	382.404	1,52	-21,6%	34,3%	65,7%
lug-19	383.770	1,56	-11,2%	34,3%	65,7%
ago-19	383.202	1,65	-10,6%	36,1%	63,9%
set-19	383.911	1,53	6,4%	26,9%	73,1%
ott-19	384.944	1,53	37,7%	20,3%	79,7%
nov-19	382.754	0,89	49,3%	20,9%	79,1%
dic-19	382.582	0,95	45,8%	17,9%	82,1%
gen-20	382.864	0,98	56,1%	17,9%	82,1%
feb-20	383.869	1,03	52,8%	17,1%	82,9%

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	
feb-18	1,91	1,57	2,13	2,25
mar-18	1,88	1,54	2,10	2,24
apr-18	1,84	1,52	2,01	2,20
mag-18	1,83	1,50	2,01	2,18
giu-18	1,80	1,47	1,98	2,17
lug-18	1,79	1,48	1,96	2,15
ago-18	1,85	1,55	2,04	2,21
set-18	1,80	1,51	1,95	2,16
ott-18	1,88	1,54	2,04	2,24
nov-18	1,91	1,59	2,07	2,27
dic-18	1,89	1,52	2,07	2,26
gen-19	1,95	1,57	2,15	2,31
feb-19	1,91	1,50	2,14	2,27
mar-19	1,85	1,47	2,02	2,17
apr-19	1,86	1,47	2,08	2,26
mag-19	1,85	1,51	2,05	2,26
giu-19	1,77	1,48	1,94	2,17
lug-19	1,69	1,43	1,84	2,09
ago-19	1,70	1,50	1,82	2,08
set-19	1,44	1,37	1,46	1,82
ott-19	1,40	1,38	1,40	1,74
nov-19	1,43	1,27	1,48	1,76
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

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.

	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18	mar-19	giu-19	set-19	dic-19
Piemonte*	2,6	2,6	2,7	2,0	2,4	2,5	2,6	2,5	2,2	2,1	2,4
Valle d'Aosta	6,7	6,4	6,0	4,8	4,0	3,5	2,3	3,0	1,9	2,2	2,7
Liguria	2,9	2,8	2,9	2,3	2,4	2,3	2,0	2,1	1,7	1,6	1,4
Lombardia	3,2	3,1	3,3	2,9	3,2	3,6	3,2	3,4	3,2	3,1	3,5
Trentino-Alto Adige	8,2	7,5	7,4	7,0	6,9	6,6	6,1	6,2	5,7	5,6	5,3
Veneto	1,4	1,6	1,4	1,4	2,4	2,6	3,1	3,2	3,0	2,9	3,0
Friuli-Venezia Giulia	3,5	3,1	3,3	1,7	2,4	2,8	2,4	2,6	2,8	2,7	3,4
Emilia-Romagna	2,6	2,6	2,1	1,8	2,1	2,1	2,7	2,8	2,6	2,8	3,0
Toscana	4,0	4,1	4,4	3,2	3,4	3,5	3,7	3,7	3,6	3,3	3,1
Umbria	1,8	1,5	2,1	2,6	2,4	2,3	2,5	2,6	2,4	2,0	1,5
Marche	1,2	1,8	-2,4	-2,8	-2,5	-2,6	1,5	2,0	1,8	1,6	1,7
Lazio	3,7	3,7	3,6	2,8	2,9	2,9	3,2	3,2	2,9	2,7	2,5
Abruzzo	1,8	1,4	1,7	1,8	2,2	2,1	2,4	2,3	2,1	1,9	1,7
Molise	2,3	2,6	2,4	1,9	1,5	1,6	2,4	2,2	1,4	1,0	1,0
Campania	4,5	4,6	4,9	4,2	4,3	4,5	4,8	4,9	4,5	4,1	3,6
Puglia	3,6	3,7	3,8	3,2	3,2	3,3	3,6	3,7	3,4	3,3	3,3
Basilicata	4,4	4,1	4,9	4,7	3,8	4,2	4,5	4,5	5,5	4,7	4,5
Calabria	1,2	1,1	1,4	0,6	0,8	1,2	1,4	1,9	1,8	1,4	1,8
Sicilia	2,0	1,9	2,1	1,9	2,3	2,7	3,1	2,7	2,8	2,5	2,2
Sardegna	2,8	2,7	2,6	1,8	2,3	2,4	2,9	3,3	2,9	2,6	2,4
Nord-ovest*	3,1	3,0	3,2	2,6	3,0	3,3	3,0	3,1	2,9	2,8	3,1
Nord-est	2,6	2,6	2,3	2,0	2,6	2,7	3,1	3,2	3,0	3,0	3,2
Centro	3,5	3,6	3,2	2,4	2,5	2,6	3,2	3,2	3,0	2,8	2,5
Sud e isole	3,1	3,1	3,3	2,8	3,0	3,2	3,5	3,6	3,4	3,1	2,9
Italia*	3,1	3,1	3,0	2,5	2,8	3,0	3,2	3,2	3,0	2,9	2,9

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

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

	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18	mar-19	giu-19	set-19	dic-19
Piemonte*	-3,8	-9,8	-16,5	-11,8	6,0	11,0	11,6	-2,3	-17,2	-11,5	10,6
Valle d'Aosta	22,8	-21,8	-25,4	-42,2	-18,5	6,8	-3,9	38,5	-13,1	-7,0	1,3
Liguria	-4,6	-16,2	-12,7	-14,9	4,5	10,0	9,0	-7,6	-23,9	-19,0	3,6
Lombardia	0,5	1,6	-11,8	-3,9	10,2	5,0	10,5	4,3	-10,9	-5,6	14,0
Trentino-Alto Adige	5,5	-9,8	-12,1	-13,0	19,1	11,3	20,1	2,4	-26,3	-8,6	1,3
Veneto	-4,1	-7,7	-4,4	-2,8	8,5	16,9	8,8	3,5	-10,6	-7,6	6,5
Friuli-Venezia Giulia	-13,8	-11,5	-3,6	-23,0	-3,2	10,7	3,3	2,8	-7,2	-5,5	19,1
Emilia-Romagna	-3,0	-7,5	-9,2	-7,2	11,9	16,5	26,0	17,7	-13,1	-5,9	9,8
Toscana	-6,5	-12,5	-7,9	-7,8	12,9	20,2	18,3	5,6	-17,7	-12,6	16,6
Umbria	-7,8	-22,6	-14,8	-21,0	-3,0	10,8	11,8	-10,4	-19,0	-17,4	5,6
Marche	-7,9	-6,5	-23,4	-16,5	0,7	2,5	38,6	5,9	-11,0	-16,8	-9,1
Lazio	-3,9	-6,6	-18,1	-10,6	2,6	8,0	16,9	-0,2	-18,1	-12,4	9,3
Abruzzo	-14,4	4,4	-6,0	-2,3	8,8	-10,0	12,9	-4,6	-11,1	-10,9	2,7
Molise	-9,1	-0,9	-30,9	-9,0	-0,6	6,0	34,0	-16,0	-25,5	-14,8	10,4
Campania	3,0	-3,7	-5,8	2,1	6,1	10,1	14,7	-3,8	-15,0	-15,4	2,7
Puglia	-9,0	-5,9	-14,6	-3,3	8,0	7,1	13,4	-2,8	-15,5	-10,0	12,6
Basilicata	-12,2	-1,9	2,6	-11,8	-5,0	14,0	-0,4	-1,5	-2,0	-20,0	12,6
Calabria	-12,9	-3,0	-3,9	-6,8	12,0	7,1	6,0	-0,8	-12,8	-12,7	22,4
Sicilia	-7,2	-9,7	-9,9	-0,6	7,7	14,3	15,3	-3,3	-8,4	-12,7	-2,3
Sardegna	-2,9	-16,0	2,5	-6,7	5,4	8,1	6,7	-0,5	-13,5	-7,4	-6,6
Nord-ovest*	-0,7	-2,7	-12,9	-7,0	8,6	6,6	10,5	2,1	-13,4	-8,0	12,3
Nord-est	-3,9	-8,2	-7,0	-8,0	9,7	15,6	15,8	9,0	-13,0	-6,8	8,4
Centro	-5,2	-9,3	-15,4	-10,8	5,2	11,4	18,7	1,6	-17,5	-13,0	9,9
Sud e isole	-5,3	-6,1	-8,2	-1,8	7,0	8,4	12,9	-3,1	-13,1	-12,4	4,4
Italia*	-3,5	-6,3	-11,4	-7,1	7,7	10,0	14,1	2,3	-14,2	-9,8	9,3

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

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

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

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

Numero di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con concessione di ipoteca immobiliare per regione e area geografica (var. % a/a, flussi trimestrali)

	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18	mar-19	giu-19	set-19	dic-19
Piemonte	4,2	-4,5	-0,1	-8,7	1,4	7,3	4,5	0,1	-11,4	-7,0	n.d.
Valle d'Aosta	13,9	-15,7	-30,2	-19,9	-26,0	6,6	50,9	37,6	25,8	1,2	n.d.
Liguria	3,5	-0,9	5,8	-8,8	3,9	4,4	1,7	2,5	-15,8	-6,1	n.d.
Lombardia	3,2	-0,8	-3,1	-2,4	2,4	6,4	7,8	3,1	-4,0	-0,2	n.d.
Trentino-Alto Adige	-4,2	-2,5	-3,2	-9,7	-1,3	-0,5	6,7	2,7	-8,2	-0,2	n.d.
Veneto	-1,0	-2,2	0,0	0,5	7,7	11,0	6,6	2,4	-5,5	-3,0	n.d.
Friuli-Venezia Giulia	0,5	-7,4	-5,7	-12,4	3,2	7,7	8,9	11,6	-1,4	-0,7	n.d.
Emilia-Romagna	-1,8	-5,0	0,6	-1,6	6,8	10,9	12,6	6,8	-6,0	-1,1	n.d.
Toscana	0,5	-5,8	-3,0	-3,0	1,4	13,6	14,7	15,7	-5,2	-4,5	n.d.
Umbria	-0,1	-5,7	-7,9	-8,0	-5,7	0,6	7,3	-6,7	-6,7	-6,5	n.d.
Marche	-7,7	-4,2	-18,6	-2,1	0,6	-4,3	11,9	3,5	-7,8	-8,3	n.d.
Lazio	2,9	-2,7	-4,2	-7,3	-2,1	5,6	11,2	6,4	-5,4	-5,0	n.d.
Abruzzo	-11,4	5,5	-1,7	-4,4	0,5	-7,2	7,7	5,1	-2,3	-1,1	n.d.
Molise	-10,0	24,8	-9,6	11,5	7,5	-16,8	5,9	-18,2	-21,8	-15,8	n.d.
Campania	12,9	-1,5	4,8	1,2	1,1	13,6	10,1	2,4	-10,1	-11,3	n.d.
Puglia	2,0	-3,0	1,0	-3,0	1,5	8,6	1,7	-0,4	-8,1	-4,8	n.d.
Basilicata	-7,7	-4,8	6,9	-8,9	-16,4	-3,8	-3,7	-13,4	-8,9	-9,8	n.d.
Calabria	-3,7	-3,0	1,7	-1,5	1,4	4,0	-1,4	-10,4	-5,2	-9,8	n.d.
Sicilia	-4,3	0,2	-6,2	9,2	3,7	5,0	11,9	-5,6	-5,8	-9,7	n.d.
Sardegna	7,9	11,2	7,2	1,7	6,5	1,6	8,2	3,9	-8,6	-9,5	n.d.
Nord-ovest	3,6	-1,9	-1,8	-4,8	2,1	6,4	6,7	2,6	-6,7	-2,4	n.d.
Nord-est	-1,4	-4,0	-0,9	-3,0	5,9	9,4	9,1	5,1	-5,4	-1,8	n.d.
Centro	0,7	-4,1	-5,8	-5,4	-0,9	6,7	12,3	8,5	-5,7	-5,3	n.d.
Sud e isole	1,5	0,5	0,8	0,9	1,8	5,7	6,7	-1,2	-7,7	-8,2	n.d.
Italia	1,3	-2,4	-1,9	-3,3	2,3	7,0	8,4	3,6	-6,4	-4,1	n.d.

Fonte: Istat 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) (*)

	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18	mar-19	giu-19	set-19	dic-19
Piemonte	5,1	2,1	7,2	3,6	4,6	4,5	7,4	5,6	2,9	5,4	0,2
Valle d'Aosta	-0,8	-0,1	5,3	-12,2	-0,1	1,5	10,4	64,8	18,1	5,7	-3,0
Liguria	0,7	0,3	7,9	0,4	4,4	-0,1	3,3	10,5	-2,4	10,0	0,3
Lombardia	4,6	1,3	6,3	4,2	6,4	5,6	9,0	10,6	5,1	7,0	2,4
Trentino Alto-Adige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veneto	4,1	-1,6	9,0	7,0	10,2	12,7	9,8	11,4	2,8	4,8	4,2
Friuli-Venezia Giulia	3,0	-2,8	9,5	-5,1	7,0	11,0	8,1	17,1	5,7	7,9	6,2
Emilia-Romagna	3,2	0,3	5,4	6,5	8,8	13,2	16,7	11,4	4,8	6,5	-0,4
Toscana	5,3	1,7	7,5	2,5	6,8	9,3	12,4	7,4	1,3	2,1	-3,1
Umbria	-1,1	-4,3	-3,5	2,9	0,7	4,4	16,7	6,2	8,4	10,5	4,8
Marche	-3,2	0,0	0,8	4,5	7,5	7,0	16,1	20,6	10,2	1,7	-1,3
Lazio	4,6	0,5	1,5	1,6	0,4	5,6	10,7	11,5	4,8	3,2	-4,8
Abruzzo	-6,0	4,9	9,6	6,2	8,3	0,5	6,5	10,0	2,9	8,8	6,5
Molise	6,7	7,8	-6,0	6,3	2,0	-3,5	16,9	1,8	3,7	2,1	10,0
Campania	8,4	3,7	10,3	7,2	1,4	4,7	4,2	5,2	2,8	-0,2	-1,4
Puglia	4,5	4,7	11,1	4,7	5,0	2,5	5,0	4,1	1,6	6,1	2,5
Basilicata	-1,6	-2,8	18,5	-4,7	-5,0	-2,4	-10,1	10,2	11,0	6,1	9,5
Calabria	7,7	6,2	4,1	2,5	-1,1	5,0	3,6	0,5	5,6	5,5	2,9
Sicilia	1,8	2,2	4,0	4,7	6,1	8,7	10,4	1,7	4,3	1,5	1,9
Sardegna	-2,2	8,5	8,4	10,3	9,4	2,4	10,2	7,8	4,9	4,1	-5,0
Nord-ovest	4,3	1,4	6,7	3,5	5,6	4,7	8,0	9,6	3,8	6,9	1,6
Nord-est	3,6	-0,9	7,4	5,8	9,4	12,8	12,7	11,8	3,9	5,7	2,2
Centro	3,7	0,6	3,1	2,3	3,2	6,9	12,2	10,7	4,4	3,1	-3,3
Sud e isole	3,5	4,1	8,1	5,5	4,2	4,4	6,3	4,3	3,5	3,4	1,3
Italia	3,7	1,4	6,3	4,3	5,6	6,6	9,3	8,8	3,9	5,0	0,6

(*) 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.

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
Maria Cristina De Michele	0287963660	maria.demichele@intesasnpaolo.com
Serena Fumagalli	0272652038	serena.fumagalli@intesasnpaolo.com
Ilaria Sangalli	0272652039	ilaria.sangalli@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 (Rome)	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
--------------------------------	------------	-----------------------------------