

## Monitor del Mercato dei Mutui

### Tendenze del settore

Nei mesi primaverili si è registrata un'accelerazione della crescita dei prestiti per l'acquisto di abitazioni, che a maggio hanno segnato un +3,8% a/a. Il balzo del tasso di variazione, evidente da marzo, in parte risente del confronto su base annua col periodo del 2020 caratterizzato dallo scoppio della pandemia. Tuttavia, si osserva che lo scatto dei mutui è trainato dalla robusta dinamica delle erogazioni per nuovi contratti che da marzo a maggio hanno superato del 65% il flusso lordo realizzato nel medesimo periodo del 2020, e del 40% quello degli stessi tre mesi del 2019. Con riguardo alle erogazioni in base al tipo di tasso, maggio ha confermato la crescita a due cifre di quelle a tasso fisso, per il 3° mese consecutivo. Diversamente, le erogazioni a tasso variabile sono risultate in calo.

Accanto alla notevole dinamica dei volumi, i mesi primaverili hanno delineato un aumento dei tassi sulle erogazioni di mutui, guidato principalmente dal tasso fisso. Anche il tasso variabile è salito e nei primi cinque mesi del 2021 i due tassi sono stati allineati. Il recupero evidenziato dal tasso fisso lo ha riportato sopra la media dell'area euro, sotto cui era sceso da aprile 2020 fino a febbraio 2021. Anche nel caso del tasso variabile il differenziale con la media dell'area euro è sopra lo zero da marzo.

L'indagine sul credito bancario Bank Lending Survey riporta che nel 2° trimestre le banche hanno mantenuto invariati i criteri di offerta di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Al contempo, la domanda di mutui è risultata in crescita grazie a un impulso espansivo derivante dalle prospettive del mercato degli immobili residenziali, dal livello particolarmente basso dei tassi d'interesse e dalla fiducia dei consumatori. Quest'ultima è tornata a essere un fattore positivo dopo cinque trimestri di impatto negativo o nullo.

Ciò risulta coerente con i risultati dell'ultima indagine Istat sul clima di fiducia dei consumatori che, tra l'altro, ha evidenziato una sostanziale stabilità della quota di soggetti intenzionati ad acquistare una nuova casa nel 2° trimestre. In continua crescita, invece, sono risultati i consumatori che hanno espresso la volontà di intraprendere spese per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione.

Con riguardo al mercato immobiliare, il 1° trimestre 2021 ha confermato la ripresa delle compravendite di case iniziata nel 3° trimestre 2020, con quasi 24mila transazioni in più rispetto al corrispondente periodo del 2019 (+17%). I prezzi delle abitazioni hanno segnato ancora un aumento (+1,7% a/a), il quinto consecutivo.

L'ultimo sondaggio sul mercato delle abitazioni disponibile, svolto tra marzo e aprile 2021, ha registrato un miglioramento delle attese degli agenti immobiliari sulla situazione del mercato residenziale italiano, sia a tre mesi sia a medio termine, pur rimanendo queste negative.

### Luglio 2021

Nota trimestrale

Direzione Studi e Ricerche

### Banking Research

**Elisa Coletti**

Economista

**Federico Desperati**

Economista

**Viviana Raimondo**

Economista

### Indice

Tendenze del settore	1
Erogazioni in forte aumento	2
Torna a crescere la domanda di mutui dalle famiglie	5
Continua il recupero del residenziale	7
Prezzi delle case ancora in crescita	8
Migliori le attese degli agenti sul mercato immobiliare	10
Ai massimi le intenzioni per le spese di manutenzione	12
Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali	13
Appendice statistica	15

## Erogazioni in forte aumento

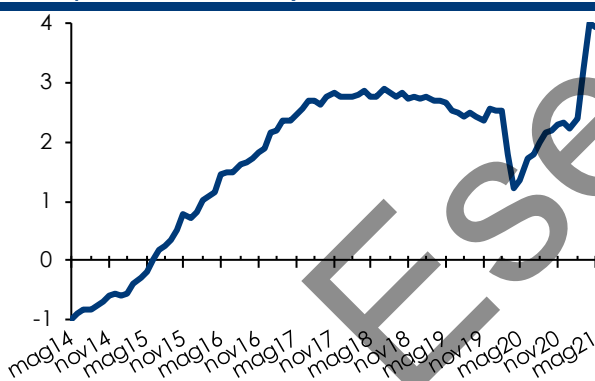
Nei mesi primaverili la crescita dei prestiti alle famiglie ha registrato un'accelerazione, sostenuta in particolar modo dalla **notevole ripresa dei mutui per l'acquisto di abitazioni, che a maggio hanno segnato una variazione del 3,8% a/a**. Il balzo del tasso di crescita, evidente da marzo (dal 2,5% a/a di febbraio 2021), in parte risente del confronto su base annua col periodo del 2020 caratterizzato dallo scoppio della pandemia e dai suoi impatti sulle dinamiche creditizie. Tuttavia, si osserva che lo scatto dei prestiti per l'acquisto di abitazioni è trainato dalla robusta dinamica delle erogazioni per nuovi contratti di mutuo.

Elisa Coletti

Infatti, in termini di flussi lordi mensili, il periodo da marzo a maggio ha registrato una serie di risultati particolarmente positivi. **Il volume delle erogazioni per nuovi contratti ha superato del 65% quello realizzato nello stesso periodo del 2020**, che come detto aveva mostrato una frenata dei mutui per effetto delle misure di contenimento dei contagi da COVID-19. Tuttavia, **i flussi di marzo – maggio 2021 sono più alti anche rispetto agli stessi mesi degli anni precedenti** (+40% sul medesimo arco temporale del 2019). Il rimbalzo delle erogazioni per nuovi contratti è stato più moderato a maggio, con una crescita del 22,7% a/a dopo il raddoppio dei due mesi precedenti.

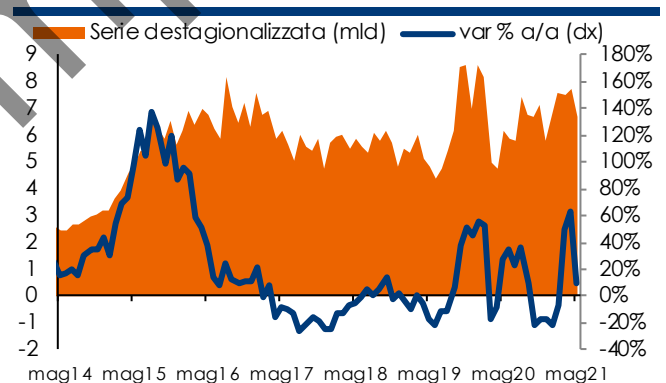
**Le rinegoziazioni, invece, sono rimaste mediamente in calo** (-25% a/a a maggio), come già osservato da ottobre 2020 in poi. Pertanto, per il **flusso lordo complessivo** (comprensivo di rinegoziazioni e nuovi contratti) la dinamica, tornata positiva da marzo, è risultata più moderata a maggio rispetto ai due mesi precedenti (+9% a/a dal +57% medio di marzo-aprile), dopo la riduzione registrata da ottobre 2020 a febbraio 2021.

**Andamento dei prestiti alle famiglie (var. % a/a dello stock, corrette per le cartolarizzazioni)**



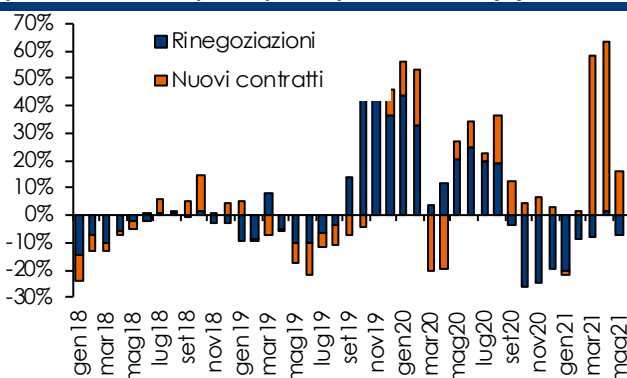
Fonte: Banca d'Italia e BCE

**Prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, flussi lordi mensili**



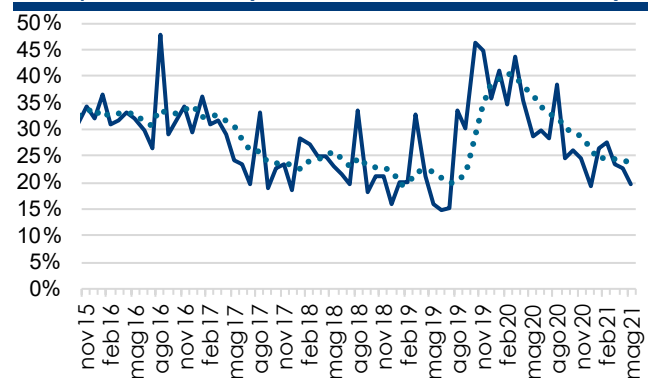
Fonte: Banca d'Italia, elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



Fonte: BCE ed elaborazioni Intesa Sanpaolo

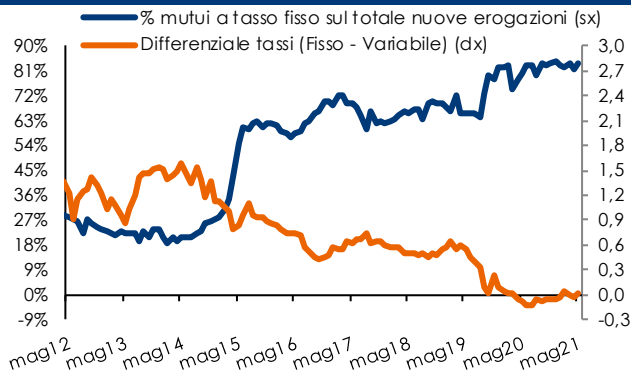
**Rinegoziazioni di prestiti per acquisto abitazioni in % del totale delle operazioni mensili (flussi lordi e media mobile a 5 termini)**



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

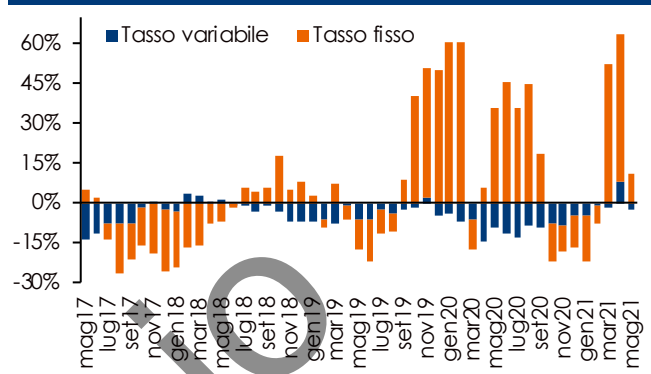
Con riguardo alle erogazioni in base al tipo di tasso, maggio ha **confermato la crescita a due cifre di quelle a tasso fisso, per il 3° mese consecutivo**, pari a +14% a/a, dopo l'impennata emersa a marzo e proseguita ad aprile (con una variazione in ciascuno dei due mesi del 70% a/a). Diversamente, **le erogazioni a tasso variabile sono rimaste deboli, in calo del 10,7% a/a a maggio**, dopo un estemporaneo ritorno in crescita ad aprile. Pertanto, la quota di mutui a tasso fisso sul totale delle erogazioni lorde è ancora una volta elevata, pari a circa 84% a maggio.

**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

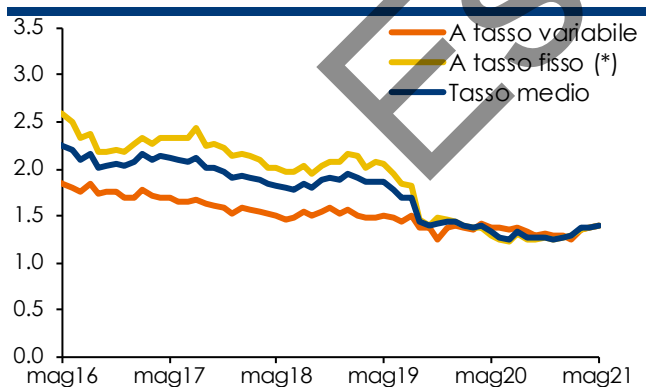
**Contributo dei flussi a tasso fisso e a tasso variabile alla crescita delle operazioni mensili di prestiti per acquisto abitazioni (%)**



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

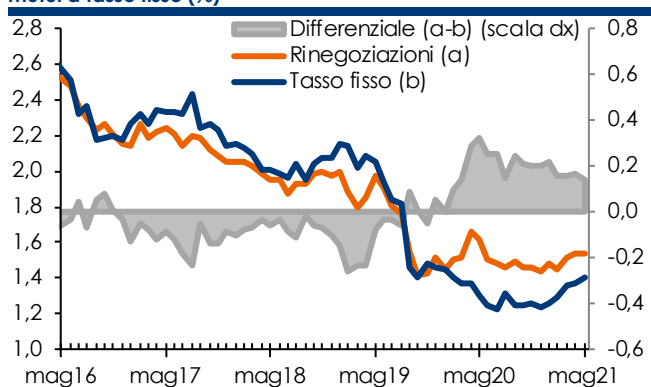
Accanto alla notevole dinamica dei volumi, i mesi primaverili hanno delineato una **tendenza all'aumento dei tassi sulle erogazioni di mutui, guidata principalmente dal tasso fisso** che a maggio è risultato pari a 1,40%, 16pb più alto rispetto a fine 2020. Anche il tasso variabile è salito, di 10pb in cinque mesi a 1,39% a maggio, solo marginalmente più basso del tasso fisso. Nel complesso, nei primi cinque mesi del 2021 i due tassi sono stati allineati. Cosicché, a maggio il tasso medio sui flussi di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è risultato perfettamente in linea col tasso fisso e quindi pari a 1,40% con una risalita di 15pb su fine 2020.

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



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

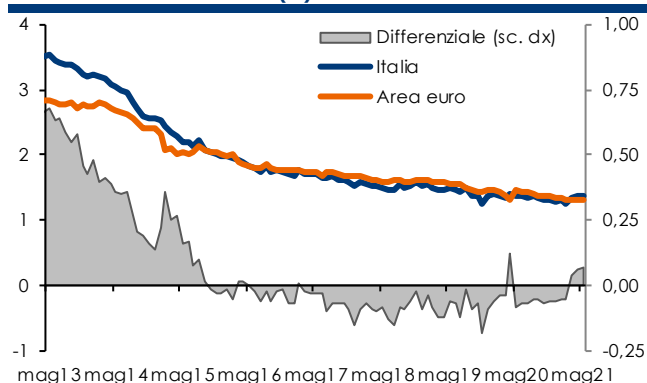
**Tasso medio sulle rinegoziazioni a confronto con quello sui nuovi mutui a tasso fisso (%)**



Fonte: Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

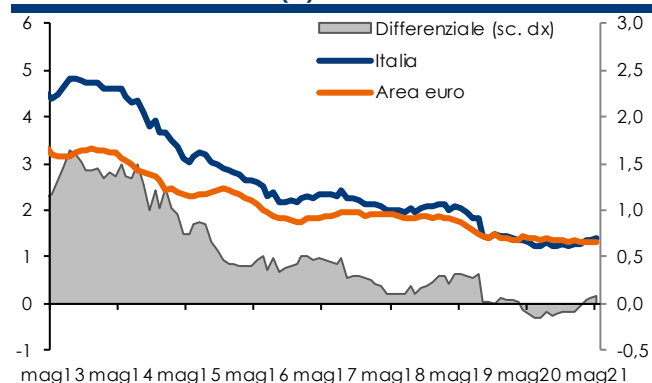
Il recupero evidenziato dal tasso fisso lo ha riportato sopra la media dell'area euro, sotto cui era sceso da aprile 2020 fino a febbraio 2021. A maggio **lo spread rispetto al tasso fisso dell'area euro è risultato pari a 9pb**, dopo essere ritornato positivo per 4pb a marzo. Anche nel caso del tasso variabile il differenziale con la media dell'area euro è sopra lo zero da marzo, pari a 7pb a maggio.

**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

Infine, anche nei mesi primaverili, con un valore di 1,53% in media, **il tasso sulle rinegoziazioni si è confermato sopra il tasso fisso ma la distanza si è accorciata ulteriormente**, risultando pari a 14pb a maggio rispetto ai 22pb di inizio 2021.

Esempio

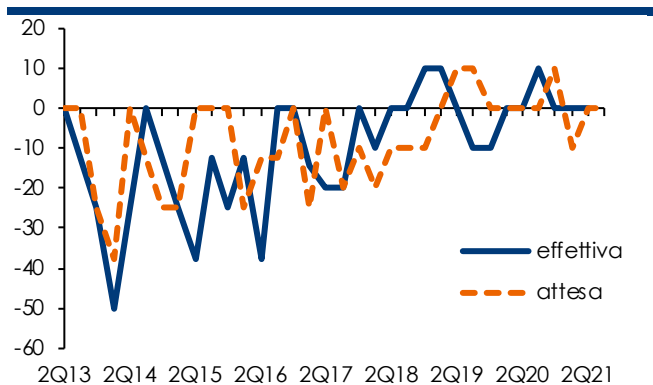
## Torna a crescere la domanda di mutui dalle famiglie

L'indagine trimestrale sul credito bancario Bank Lending Survey (BLS)<sup>1</sup> segnala che nel 2° trimestre 2021 le banche partecipanti hanno mantenuto invariati i criteri di offerta applicati ai prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Al contempo, una minor tolleranza al rischio è stato l'unico fattore ad aver agito in senso di lieve irrigidimento dell'offerta. Anche per il 3° trimestre dell'anno, le banche prospettano criteri di offerta invariati.

Viviana Raimondo

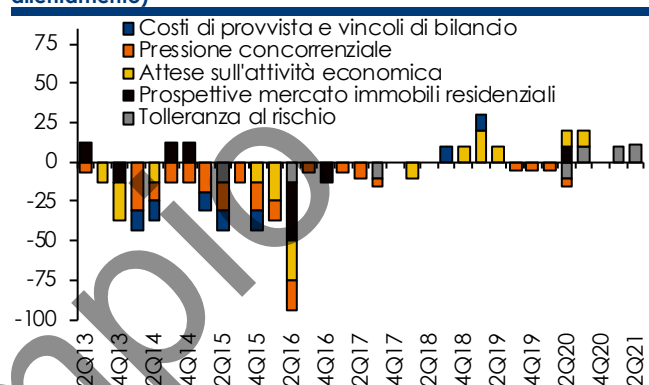
La BLS ha riportato un ritorno a un aumento della quota di richieste di mutuo respinte sul totale di quelle presentate dalle famiglie italiane, risultate in calo o invariate dal 1° trimestre 2019.

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



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

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



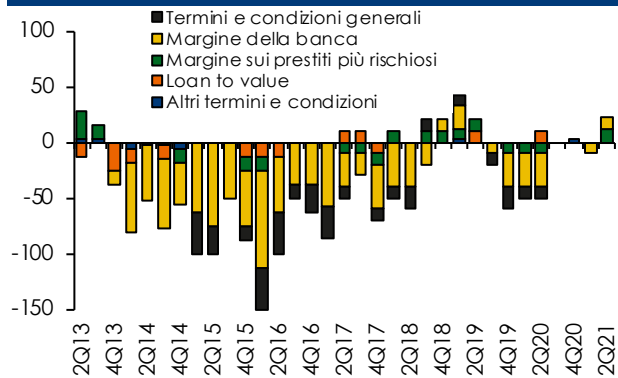
Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Nel 2° trimestre, la domanda di mutui presentata dalle famiglie alle banche è risultata in crescita (percentuale netta pari a +22,2%) e si prospetta invariata quella per il 3° trimestre 2021. A fronte di una domanda giudicata generalmente in aumento, si nota tra i fattori determinanti un impulso espansivo derivante dalle prospettive del mercato degli immobili residenziali (percentuale netta pari a +22,2%), dal livello particolarmente basso dei tassi d'interesse (+11,1%) e dalla fiducia dei consumatori (+11,1%). Quest'ultima è tornata a essere un fattore positivo dopo cinque trimestri di impatto negativo o nullo, coerentemente con l'aumento di fiducia da parte dei consumatori rilevato dall'indagine mensile Istat. Al contrario, il rifinanziamento/rinegoziazione del debito ha avuto un impatto negativo sulla domanda di mutui (-11,1%).

<sup>1</sup> L'indagine trimestrale sul credito Bank Lending Survey (BLS), conclusa il 29 giugno 2021, 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 2° trimestre 2021 e alle prospettive per il 3° trimestre 2021. Vi hanno partecipato 10 tra i principali gruppi bancari italiani, rappresentativi di oltre due terzi del mercato dei prestiti.

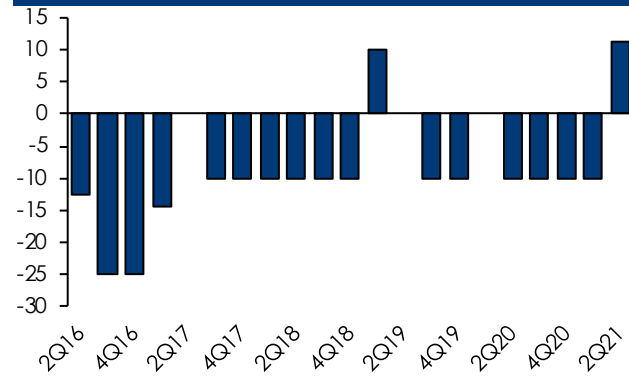
<sup>2</sup> Le risposte fornite sono sintetizzate dalla "percentuale netta": differenza tra la % di risposte che indicano una variazione di un dato segno (irrigidimento dei criteri o incremento della domanda) e la % di quelle che indicano una variazione di segno opposto (allentamento dei criteri o diminuzione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

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



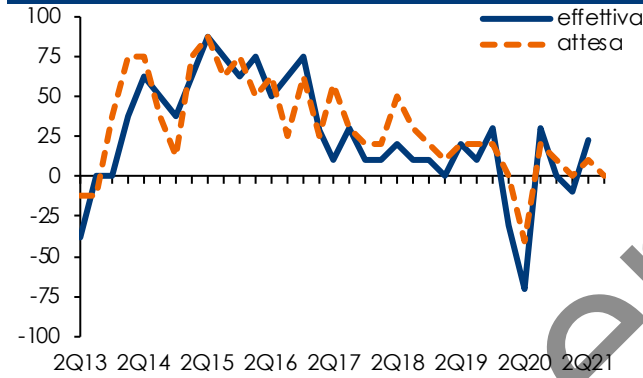
Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

**Quota di richieste di mutui respinte sul totale di quelle presentate (% netta: incremento-diminuzione)**



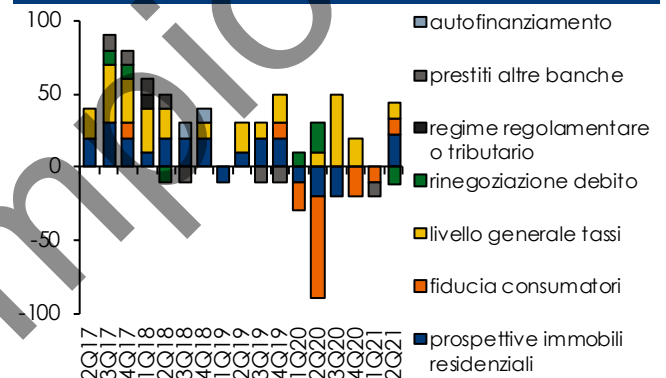
Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

**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)**



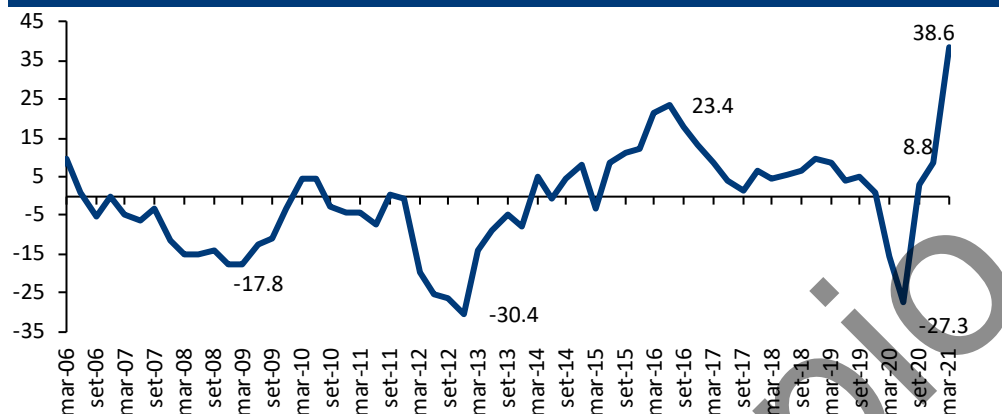
Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

## Continua il recupero del residenziale

Nel 1° trimestre 2021 il numero delle compravendite residenziali ha confermato la ripresa iniziata nel 3° trimestre 2020. Ovviamente, causa effetto base dopo il deciso crollo delle compravendite registratosi l'anno scorso (-15,6% a/a nel 1° trimestre 2020), il tasso di crescita del 1° trimestre 2021 risulta molto alto (+38,6% a/a). Tuttavia, è ben più significativo notare che il numero di transazioni è stato più elevato del 17% di quanto registrato nel 1° trimestre 2019 con quasi 24mila compravendite in più (per un totale di oltre 162mila immobili transati).

Federico Desperati

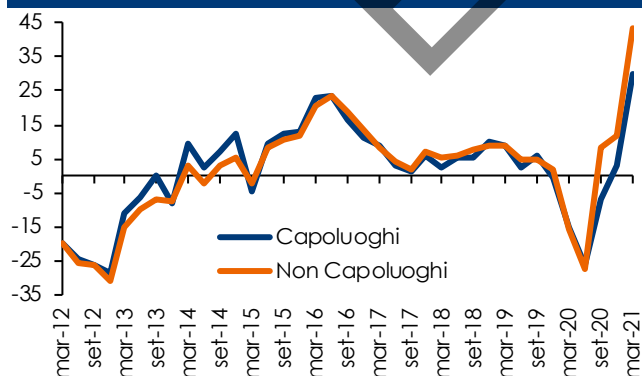
### Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

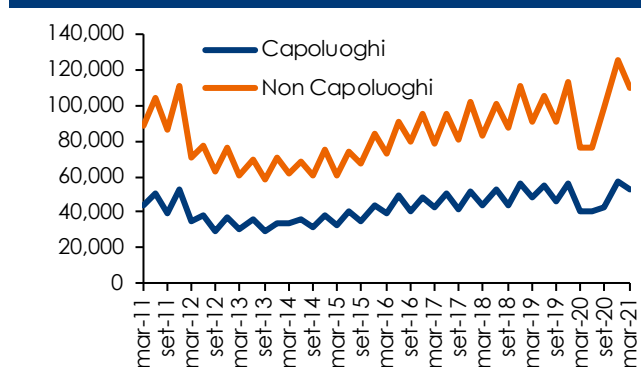
La dinamica degli immobili transati si è confermata differente per le città capoluogo e per i centri minori. In particolar modo, notiamo che anche in questo trimestre, come in tutto il 2020, le aree non capoluogo sono state più dinamiche dei capoluoghi di provincia, con tassi di crescita sempre superiori (rispettivamente +43,3% a/a e 29,8%). La composizione degli immobili transati si è quindi già leggermente modificata, con i centri minori che hanno assunto un maggior peso. Infatti, nel 2019 il rapporto tra immobili scambiati nei centri minori e il totale del mercato era stato in media pari a 66%, nel 1° semestre 2020 65%, nel 2° semestre era salito a 69% e nel 1° trimestre 2021 si è attestato al 67%.

### 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

## Prezzi delle case ancora in crescita

Nel 1° trimestre 2021, secondo dati Istat, i prezzi delle abitazioni hanno riportato una crescita dell'1,7% a/a e dell'1,1% t/t.

Federico Desperati

Nell'attuale contesto economico, gli aumenti rilevati in tutto il 2020 e che permangono a inizio 2021, appaiono anomali, anche in relazione alle evidenze contrastanti provenienti da altre fonti e alle previsioni di segno negativo formulate e confermate da esperti e operatori di mercato. Una tale crescita dei valori residenziali è legata a un sostegno all'economia che non ha precedenti ma sicuramente trova anche spiegazione in aspettative di mercato oltre i propri fondamentali. L'economia comportamentale ci insegna infatti che la politica monetaria di bassi tassi d'interesse sostiene il mercato in prospettiva, soprattutto agli occhi di chi prevede una vicina risoluzione del quadro epidemiologico e una rapida ripresa economica post-pandemia. In merito poi ancora ai fattori di sostegno al mercato immobiliare, ricordiamo che i mutui sono in crescita e i tassi sui prestiti sono ai minimi. Un periodo di risparmio forzato potrebbe aver allentato i vincoli di liquidità delle famiglie e contemporaneamente l'incertezza economica e i bassi rendimenti possono aver sostenuto la domanda a fini di investimento<sup>2</sup>.

L'incremento annuo dell'indice IPAB aggregato è connesso sia alla dinamica dei prezzi delle abitazioni nuove, che sono cresciute del 3,9% a/a nel 1° trimestre 2021, accelerando rispetto al +1,8% del trimestre precedente, sia a quelle delle case esistenti, che rappresentano la maggior quota del mercato, aumentate dell'1,2% (+1,3% nel 4° trimestre 2020).

Su base congiunturale, il risultato è riconducibile sia all'andamento delle case esistenti, che hanno riportato un aumento dei prezzi dell'1,1% t/t, sia ai prezzi delle abitazioni nuove che sono aumentate dello 0,9%.

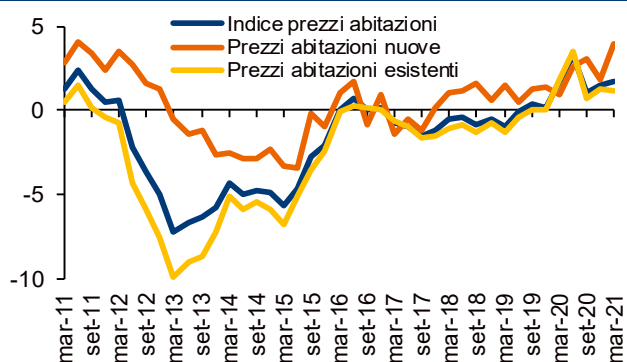
Il 2020, nonostante la pandemia, appare secondo i dati Istat come un anno di ripresa dei valori immobiliari con una crescita complessiva dell'1,9% a/a, di cui +2,1% per le case nuove e +1,9% per quelle esistenti. Questi dati sono i migliori degli ultimi 10 anni secondo la serie storica Istat. Notiamo che nella prima parte dell'anno 2020, la crescita è stata guidata dalla performance delle case esistenti, sia come peso di mercato sia come intensità del ritmo di crescita. Nel 1° semestre 2020 i valori immobiliari delle abitazioni esistenti sono infatti aumentati del 2,7% a/a vs una crescita dell'1,8% per le case nuove. Come anche evidenziato dalla BCE per la statistica europea, questa dinamica potrebbe essere legata a un reindirizzamento della domanda verso il comparto delle case esistenti, data la temporanea scarsità di offerta di case nuove. A partire dal 3° trimestre 2020, tale situazione è andata normalizzandosi con la ripresa delle attività economiche e i prezzi delle case nuove hanno ripreso a confronto con quelli delle esistenti, con una crescita media del 2,9% a/a da luglio 2020 a marzo 2021 (+1,1% le case esistenti che rappresentano comunque l'83,3% del mercato).

---

<sup>2</sup> "Euro area house price developments during the coronavirus pandemic", Moreno Roma, ECB Economic Bulletin, Issue 4/2021

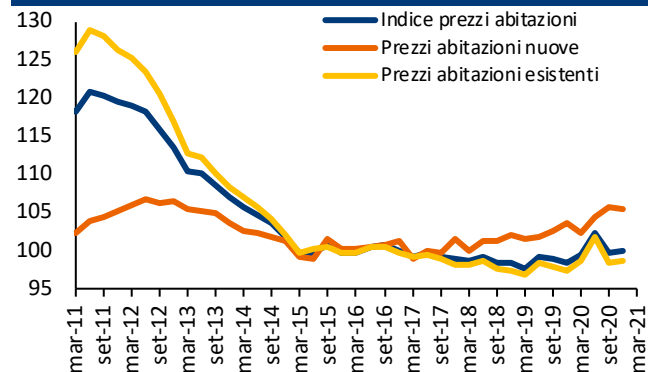


**Variatione dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, var. % a/a)**



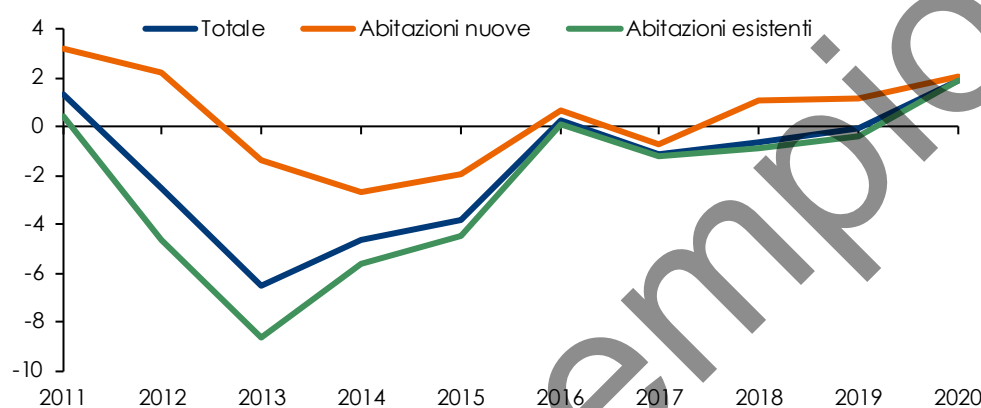
Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



Fonte: Istat

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



Fonte: Istat

Contestualmente alla pubblicazione dei dati sul 1° trimestre 2021, sono stati rivisti leggermente al ribasso quelli relativi alle case esistenti nel 4° trimestre 2020 e al rialzo quelli delle abitazioni nuove.

**Prezzi delle abitazioni, dati sul 4° trimestre 2020**

	Dati provvisori		Dati definitivi	
	Var. % a/a	Var. % t/t	Var. % a/a	Var. % t/t
Abitazioni nuove	+1,7	-0,3	+1,8	-0,2
Abitazioni esistenti	+1,4	+0,3	+1,3	+0,2
Indice aggregato	+1,6	+0,3	+1,5	+0,2

Fonte: Istat

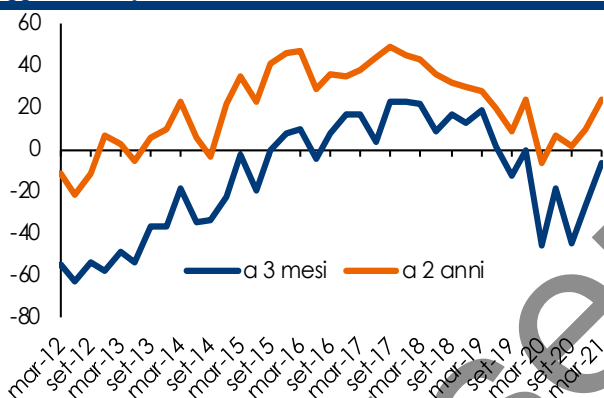
## Migliori le attese degli agenti sul mercato immobiliare

L'ultimo sondaggio di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio<sup>3</sup>, condotto tra il 29 marzo e il 30 aprile 2021 e relativo al 1° trimestre 2020, ha registrato una conferma del miglioramento delle **attese degli agenti sulla situazione prospettica del mercato immobiliare. Le aspettative di breve termine si sono confermate negative ma molto più vicine al punto di svolta in positivo**. In particolare, il saldo delle aspettative a 3 mesi si è attestato al -6% dal -26,6% precedente. Le attese a 2 anni hanno mantenuto un saldo netto positivo, al 23,6%, più elevato rispetto alle quattro indagini precedenti (da 1,8% nel 3° trimestre 2020).

Federico Desperati

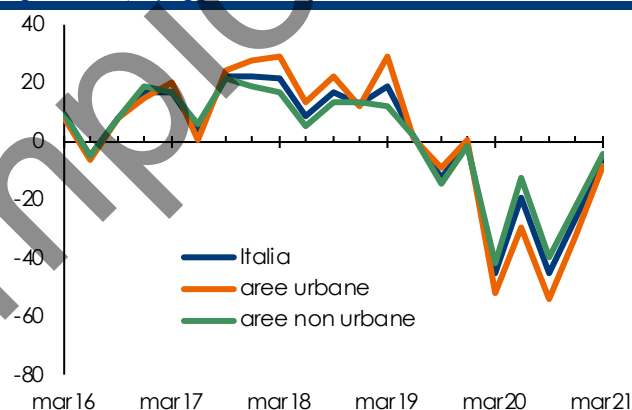
**Il miglioramento ha riguardato sia le aree urbane, sia le non urbane e si è verificata una convergenza di prospettiva tra le due macroaree. Tuttavia, le aspettative degli agenti rimangono meno sfavorevoli nelle aree non urbane rispetto a quelle urbane**, sia nel breve sia nel medio periodo. Questa conferma di differenze rafforza quanto rilevato da alcuni operatori ed esperti del settore in merito a un 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)**



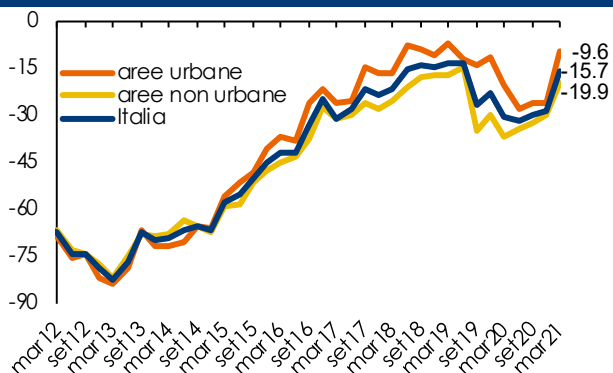
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

**I giudizi espressi sui prezzi di vendita sono migliorati nel 1° trimestre a confronto col precedente (che aveva visto circa stabilità di opinioni), ma sono rimasti negativi.** Il saldo dei giudizi sui prezzi di vendita rispetto al trimestre precedente è stato -16,6% da -29%, dopo il recupero di un solo punto percentuale nel sondaggio passato (saldo netto delle risposte: differenza tra aumento e diminuzione).

Le aree non urbane hanno visto un miglioramento di 10 punti percentuali del saldo (dal -29,9% al -19,9%) con un aumento della quota di chi ha prospettato prezzi in crescita, dal 4,6% al 9,2%. Nelle aree urbane tale percentuale è stata del 14,6% dal 6,1% precedente e infatti il saldo ha recuperato moltissimo attestandosi a -9,6% da -26,2%. Per entrambe le classi, **le prospettive sui prezzi di vendita per il 2° trimestre 2021 si sono rafforzate rispetto all'indagine precedente**: il saldo netto è migliorato ma **rimanendo ancora in territorio negativo** (rispettivamente -14,8% per zone urbane e -11,8% per le non urbane).

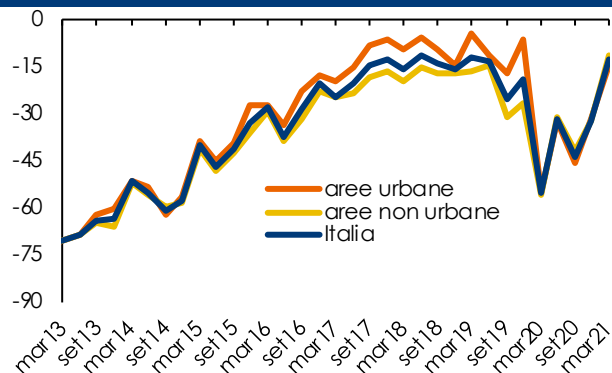
<sup>3</sup> La rilevazione relativa al 1° trimestre 2021 è stata condotta tra il 29 marzo 2021 e il 30 aprile 2021 e ha coinvolto un campione di 1.323 agenzie operanti nell'intermediazione immobiliare, rappresentanti il 4,1% dell'universo delle agenzie presenti sul territorio italiano.

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



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

**Giudizi sui prezzi di vendita attesi nel trimestre successivo: confronto fra aree urbane e non urbane (saldo netto delle risposte: differenza tra aumento e diminuzione)**

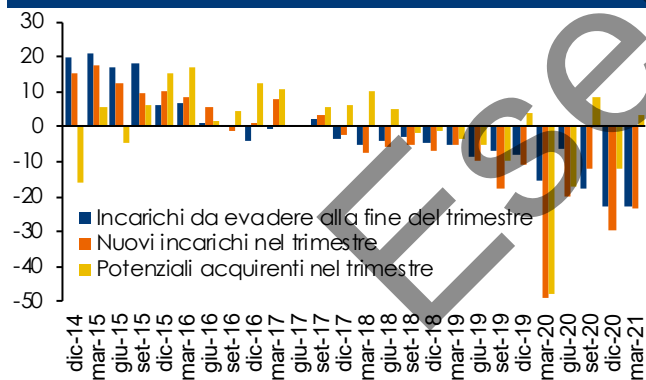


Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Guardando alla domanda, i **nuovi incarichi** nel 1° trimestre dell'anno sono rimasti **deboli, pur recuperando da fine 2020**. Il saldo netto delle risposte (aumento-diminuzione) è in territorio negativo da fine 2017 e nel 1° trimestre 2021 è stato pari a -23%, dopo il -30% precedente.

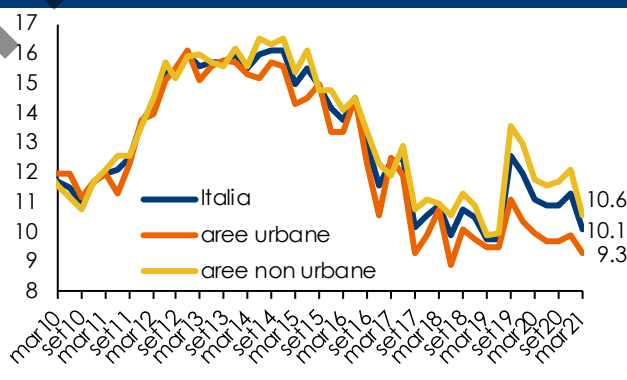
Il **margin di sconto sui prezzi di vendita** rispetto alle richieste iniziali del venditore, è **diminuito sia nelle aree urbane sia in quelle non urbane, dove rimane storicamente più alto ma si osserva una riduzione del differenziale tra i due dati**.

**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 fra aree urbane e non urbane**



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

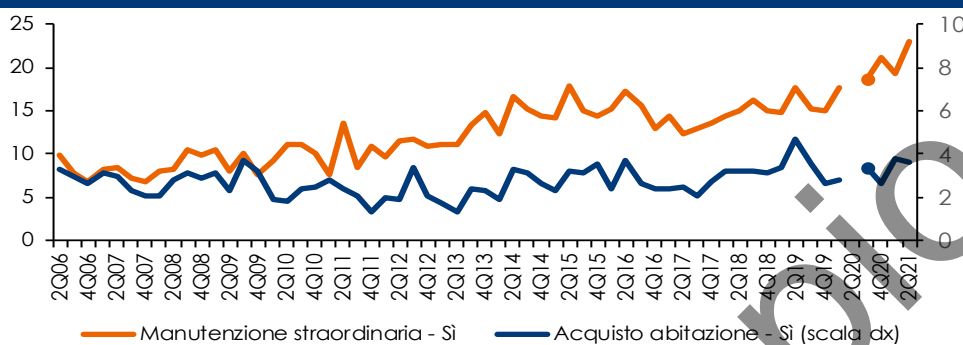
Infine, ha visto un'ulteriore diminuzione, al 24,6% dal 25,8% del precedente trimestre, la quota di agenti che hanno attribuito la cessazione dell'incarico alla difficoltà nel reperimento del mutuo. Le aree non urbane hanno pesato maggiormente in questo miglioramento con un calo di tale quota di 1,6 punti percentuali (-0,5 per le urbane, dove però la percentuale è meno elevata in livello attestandosi al 23% vs il 25,7% nei centri minori). E' **rimasto elevato il rapporto tra prestito e valore dell'immobile** (al 76,2%, dato dal 77,8% per le aree urbane e 69,7% per le non urbane).

## Ai massimi le intenzioni per le spese di manutenzione

L'indagine Istat sul clima di fiducia dei consumatori<sup>4</sup>, resa pubblica a fine giugno, ha evidenziato una **sostanziale stabilità della quota di soggetti intenzionati ad acquistare una nuova casa nel 2° trimestre 2021, al 3,6%** (nel 1° trimestre era al 3,8%). **In continua crescita**, invece, sono risultati i consumatori che hanno espresso la volontà di intraprendere **spese per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione**, con una quota che **si è attestata nel 2° trimestre al 22,9%**, in aumento di ben 3,7 punti percentuali rispetto a quello precedente. Questo risultato è ancora una volta trainato dal cosiddetto "Superbonus 110%", prorogato fino al 30 giugno 2022 per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Viviana Raimondo

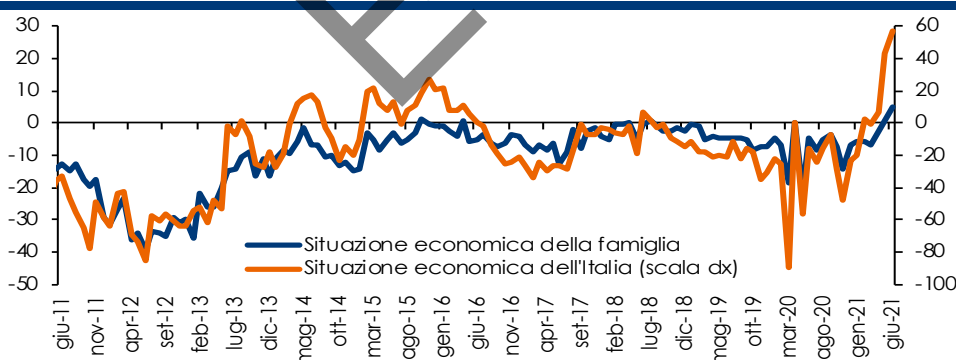
### Intenzioni di acquisto o di effettuare spese di manutenzione straordinaria dell'abitazione da parte dei consumatori nel trimestre in oggetto (% risposte affermative sul totale)



Fonte: Istat

Coerentemente, nell'indagine mensile elaborata a giugno, i consumatori hanno espresso un netto miglioramento delle attese sulla situazione economica della propria famiglia rispetto ai mesi precedenti. Il saldo delle risposte<sup>5</sup> è salito a giugno a +5 da +0,9 a maggio. Allo stesso modo, si sono attestate in miglioramento anche le attese sulla situazione economica dell'Italia in coincidenza con l'inizio delle prime aperture delle economie e il buon proseguimento della campagna vaccinale anti-COVID19. Il saldo a giugno è salito a +57 da +42,5 a maggio contro un saldo medio da marzo 2020 ad aprile 2021 di -24,7.

### 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

<sup>4</sup> I dati dell'indagine dei consumatori relative alle previsioni di spesa per l'acquisto di un'abitazione e per la manutenzione della stessa sono disponibili 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 aprile per il 2° trimestre 2021.

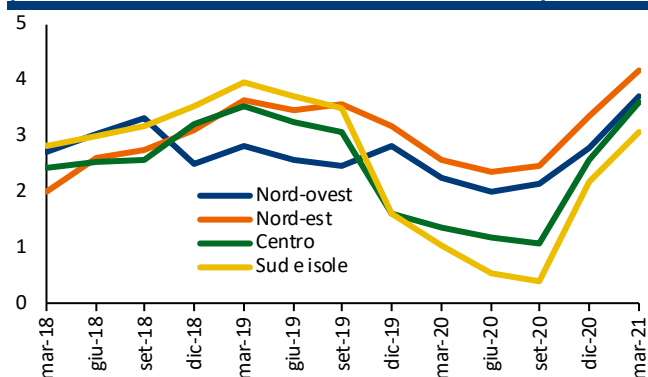
<sup>5</sup> I saldi relativi alle variabili dell'indagine consistono nella differenza fra le frequenze percentuali del numero dei rispondenti alle modalità che indicano un aumento e quelle del numero dei rispondenti alle modalità che indicano una diminuzione e forniscono indicazioni sintetiche sui fenomeni osservati.

## Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali

Nel 1° trimestre 2021 tutte le macroaree italiane hanno mostrato andamenti decisamente positivi per le erogazioni di prestiti a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni. Notiamo una certa dispersione di risultati. In particolare, il Nord-Ovest ha riportato l'accelerazione più decisa del ritmo di crescita (38,3% a/a dall'8,2% precedente). Il Centro è stato l'area meno dinamica seppur con un andamento sostenuto e una variazione a 2 cifre (19,7% dall'8% precedente). Per quest'area la relativa tenuta del 1° trimestre 2020 ha frenato la salita del tasso di variazione. Le performance regionali sono state senza eccezioni altamente positive. I dati presentano una certa eterogeneità, anche se tutte le regioni hanno riportato aumenti a doppia cifra.

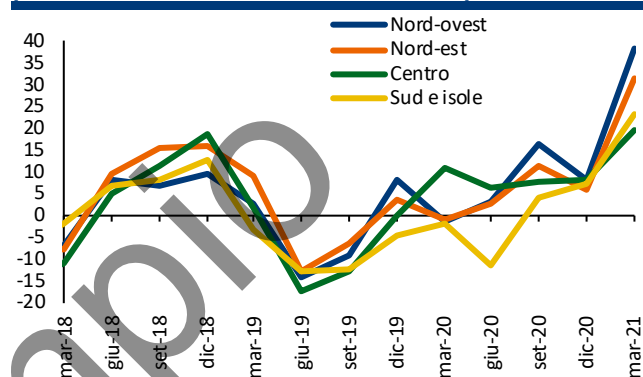
Federico Desperati

### 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

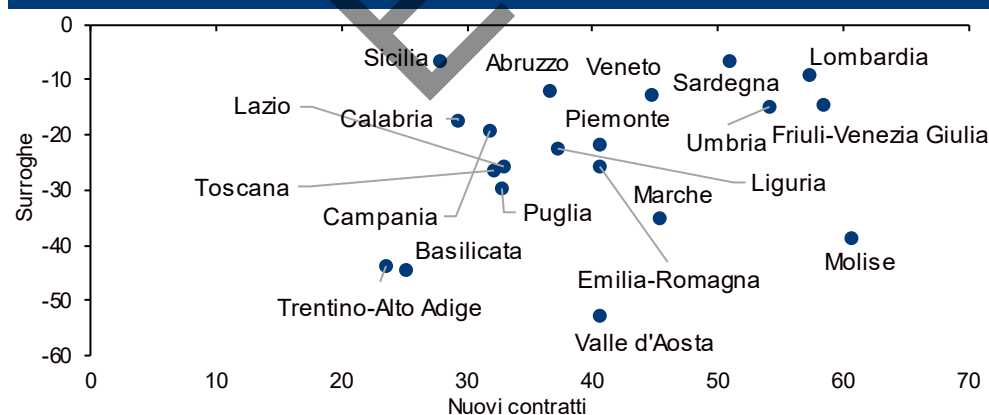
### Erogazioni di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine, var. % a/a)



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 e in rafforzamento sul 4° trimestre 2020, mentre le surroghe hanno confermato il calo visto nel precedente trimestre (ancora una volta anche per l'effetto base legato alla fortissima crescita dell'anno precedente). In tutte le regioni le operazioni di surroga hanno mostrato un andamento negativo, mentre sono aumentati i nuovi mutui.

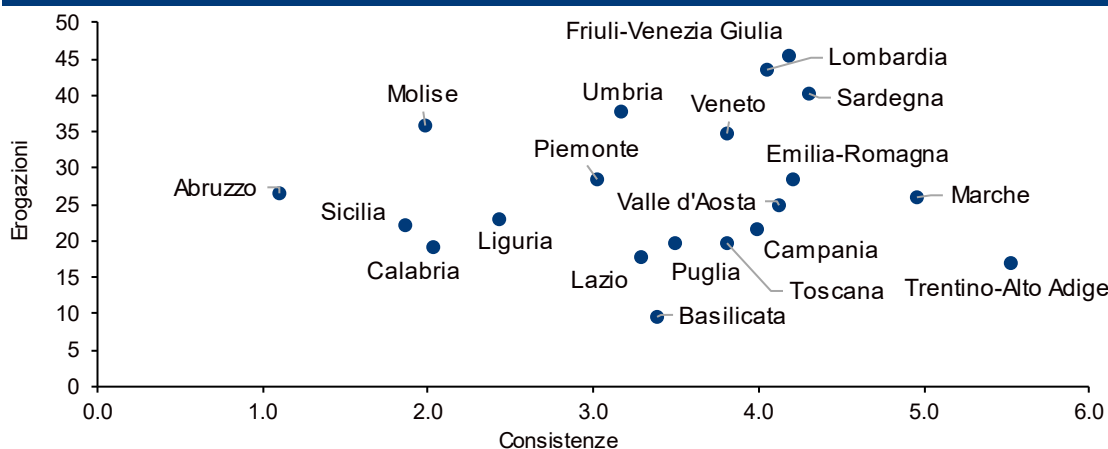
### Nuovi contratti e surroghe di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per regione di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine, var. % a/a) nel 1° trimestre 2021



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

Le consistenze di prestiti per acquisto abitazioni hanno registrato un rafforzamento del ritmo di crescita già deciso. In particolare, i tassi di variazione sono cresciuti per tutte le aree di circa 1 punto percentuale sul trimestre precedente (Nord-Ovest +3,7% a/a da 2,8%, Nord-Est +4,2% da 3,3%, Centro +3,6% da 2,6%, Mezzogiorno + 3,1% da 2,2%).

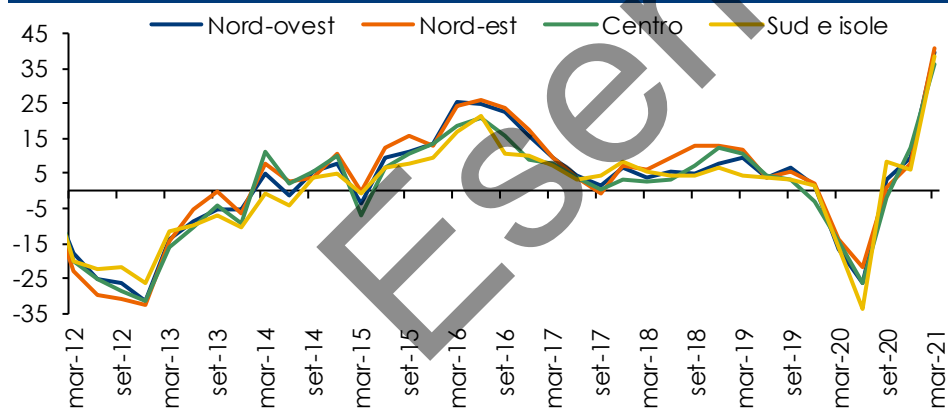
**Erogazioni e consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis, var. % a/a) nel 1° trimestre 2021**



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

La crescita delle erogazioni per nuovi contratti di mutuo registrata nel 1° trimestre ha ritrovato corrispondenza 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 stato una conferma del ritorno in positivo delle compravendite, più elevate anche rispetto al corrispondente periodo del 2019 (la variazione del 1° trimestre 2021 sul 1° trimestre 2019 è stata per il Nord-Est +21%, per il Nord-Ovest, il Centro e il Mezzogiorno +16%).

**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
mag-19	381.427	1,2%	-17,5%	34,0%	66,0%
giu-19	382.404	1,5%	-21,6%	34,3%	65,7%
lug-19	383.770	1,6%	-11,2%	34,3%	65,7%
ago-19	383.202	1,6%	-10,6%	36,1%	63,9%
set-19	383.911	1,5%	6,4%	26,9%	73,1%
ott-19	385.888	1,8%	38,1%	20,5%	79,5%
nov-19	383.693	1,1%	50,7%	21,7%	78,3%
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%

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	
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	1,39	1,38	1,40	1,74
nov-19	1,43	1,25	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
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

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.**

	set-18	dic-18	mar-19	giu-19	set-19	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21
Piemonte	2.9	0.3	0.5	0.1	-0.1	2.1	1.6	1.4	1.6	2.1	3.0
Valle d'Aosta	3.5	2.3	3.8	2.6	3.0	3.3	1.8	2.1	2.4	3.8	4.1
Liguria	2.3	2.0	2.2	1.9	1.8	0.8	0.3	0.0	0.2	1.6	2.4
Lombardia	3.6	3.2	3.6	3.4	3.4	3.3	2.7	2.4	2.6	3.1	4.1
Trentino-Alto Adige	6.6	6.1	6.5	6.0	5.9	5.3	4.4	4.0	4.0	4.8	5.5
Veneto	2.6	3.1	3.9	3.7	3.6	3.2	2.3	2.1	2.3	3.2	3.8
Friuli-Venezia Giulia	2.8	2.4	2.8	2.9	2.9	3.2	2.7	2.2	2.6	3.1	4.2
Emilia-Romagna	2.1	2.7	3.0	2.8	3.3	2.7	2.4	2.3	2.3	3.3	4.2
Toscana	3.5	3.7	4.0	3.9	3.6	2.4	2.2	2.0	1.5	2.7	3.8
Umbria	2.3	2.5	3.1	2.8	2.4	0.9	0.2	0.1	0.2	1.7	3.2
Marche	-2.6	1.5	2.4	2.3	2.1	1.1	0.4	0.1	0.5	2.4	5.0
Lazio	2.9	3.2	3.5	3.1	3.0	1.3	1.1	0.9	1.0	2.6	3.3
Abruzzo	2.1	2.4	2.7	2.5	2.3	0.4	-0.5	-0.8	-1.4	0.4	1.1
Molise	1.6	2.4	3.0	2.2	1.8	0.5	-0.2	0.0	-0.4	0.6	2.0
Campania	4.5	4.8	5.0	4.6	4.3	1.6	1.2	0.8	0.7	3.0	4.0
Puglia	3.3	3.6	3.9	3.6	3.5	2.2	1.8	1.5	1.3	2.6	3.5
Basilicata	4.2	4.5	4.7	5.7	5.0	3.5	3.0	2.2	1.7	3.0	3.4
Calabria	1.2	1.4	2.8	2.6	2.4	-0.2	-1.4	-1.9	-2.3	0.9	2.0
Sicilia	2.7	3.1	3.5	3.6	3.3	1.9	1.3	0.3	0.1	1.2	1.9
Sardegna	2.4	2.9	3.5	3.1	2.9	0.9	0.4	0.1	0.6	3.0	4.3
Nord-ovest	3.3	2.5	2.8	2.6	2.5	2.8	2.2	2.0	2.2	2.8	3.7
Nord-est	2.7	3.1	3.6	3.4	3.6	3.2	2.6	2.4	2.5	3.3	4.2
Centro	2.6	3.2	3.5	3.2	3.1	1.6	1.3	1.2	1.1	2.6	3.6
Sud e isole	3.2	3.5	3.9	3.7	3.5	1.6	1.0	0.5	0.4	2.2	3.1
Italia	3.0	3.0	3.4	3.1	3.0	2.4	1.9	1.6	1.6	2.7	3.6

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**

	set-18	dic-18	mar-19	giu-19	set-19	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21
Piemonte	10.3	7.1	0.6	-20.2	-15.9	5.5	-0.8	-1.2	13.5	3.1	28.4
Valle d'Aosta	7.5	-3.9	39.6	-13.1	-5.8	-1.9	-16.5	2.5	13.2	34.6	24.9
Liguria	10.0	9.0	-7.6	-23.8	-18.9	-2.7	3.3	0.2	22.8	15.7	23.1
Lombardia	5.0	10.5	4.4	-10.9	-5.6	10.6	-1.9	4.9	16.5	8.6	43.4
Trentino-Alto Adige	11.3	20.1	2.4	-26.3	-8.2	-7.6	4.0	-2.3	7.6	-0.6	17.0
Veneto	16.9	8.8	3.6	-10.5	-7.4	2.4	3.4	2.9	10.6	8.2	34.8
Friuli-Venezia Giulia	10.7	3.3	3.0	-7.2	-5.4	14.9	-1.8	0.6	18.0	7.0	45.6
Emilia-Romagna	16.5	26.0	17.8	-13.0	-5.6	5.7	-5.9	3.9	10.9	4.8	28.6
Toscana	20.2	18.3	5.7	-17.7	-12.4	10.4	9.3	6.1	2.0	1.3	19.8
Umbria	10.8	11.8	-10.2	-19.0	-17.4	-4.3	3.0	2.5	1.9	14.4	37.9
Marche	2.5	38.6	6.1	-11.0	-16.7	-15.7	1.8	-3.7	22.6	23.2	26.0
Lazio	8.0	16.9	-0.1	-18.0	-12.2	-2.9	13.8	8.2	9.3	9.8	17.6
Abruzzo	-10.0	12.9	-4.2	-11.1	-10.6	-6.9	-6.6	-11.2	5.0	9.1	26.4
Molise	6.0	34.0	-16.0	-25.1	-14.8	-0.4	19.9	7.6	-9.9	7.4	35.9
Campania	10.1	14.7	-3.8	-15.0	-15.2	-4.8	-1.7	-6.1	10.5	4.6	21.7
Puglia	7.1	13.4	-2.7	-15.5	-9.9	1.1	3.2	-8.7	4.0	5.2	19.7
Basilicata	14.0	-0.4	-1.5	-2.0	-20.0	-1.4	2.2	-9.6	0.9	7.2	9.4
Calabria	7.1	6.0	-0.8	-12.6	-12.6	4.8	-8.1	-22.2	-9.4	-4.3	19.2
Sicilia	14.3	15.3	-3.2	-8.3	-12.5	-8.9	-3.9	-21.9	-2.9	12.0	22.2
Sardegna	8.1	6.7	-0.4	-13.2	-7.3	-11.7	-4.7	-5.2	8.8	19.7	40.2
Nord-ovest	6.6	9.6	2.6	-14.1	-9.0	8.3	-1.3	3.3	16.4	8.2	38.3
Nord-est	15.6	15.8	9.0	-12.9	-6.6	3.8	-1.0	2.6	11.2	5.8	31.6
Centro	11.4	18.7	1.7	-17.4	-12.8	0.1	11.0	6.3	7.6	8.0	19.7
Sud e isole	8.4	12.9	-3.1	-13.0	-12.3	-4.4	-1.7	-11.4	3.9	7.5	23.0
Italia	10.0	13.7	2.5	-14.4	-10.0	2.8	1.6	0.9	10.7	7.5	29.2

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)			
	giu-20	set-20	dic-20	mar-21	giu-20	set-20	dic-20	mar-21
Piemonte	-11.0	4.9	12.9	40.6	139.1	142.2	-36.4	-22.0
Valle d'Aosta	-7.1	9.1	38.0	40.6	644.3	175.8	4.8	-52.8
Liguria	-14.0	9.4	27.3	37.3	158.1	165.1	-22.0	-22.5
Lombardia	-8.6	5.5	13.5	57.3	177.2	151.3	-12.5	-9.2
Trentino-Alto Adige	-7.6	3.6	4.8	23.6	170.2	96.5	-53.4	-43.6
Veneto	-7.1	2.3	9.3	44.6	154.9	156.2	-1.7	-12.9
Friuli-Venezia Giulia	-11.8	10.3	16.3	58.4	190.8	133.0	-37.8	-14.7
Emilia-Romagna	-5.2	2.6	7.6	40.7	112.5	136.8	-14.6	-25.6
Toscana	-8.7	-7.3	1.4	32.1	220.7	142.8	-2.1	-26.6
Umbria	-7.3	-11.6	20.6	54.1	88.0	138.2	-14.8	-14.8
Marche	-18.0	7.0	28.4	45.4	175.7	183.2	-0.1	-35.2
Lazio	-9.1	-2.8	15.8	32.9	188.1	124.0	-11.2	-25.9
Abruzzo	-20.8	-3.5	9.9	36.6	71.5	110.7	-4.3	-11.9
Molise	-3.6	-14.2	10.0	60.7	125.0	25.7	-10.3	-38.6
Campania	-19.0	-2.7	9.5	31.7	167.5	151.5	-17.3	-19.4
Puglia	-18.2	-3.3	13.2	32.8	107.1	82.7	-26.3	-29.8
Basilicata	-16.1	-7.9	12.4	25.1	71.6	112.3	-19.7	-44.4
Calabria	-31.5	-19.6	-2.1	29.3	101.6	126.9	-21.8	-17.5
Sicilia	-30.0	-10.3	14.8	27.8	99.8	123.5	-6.5	-6.5
Sardegna	-14.4	3.6	17.5	51.0	106.6	59.0	37.9	-6.8
Nord-ovest	-9.5	5.7	14.5	51.9	168.9	151.0	-18.3	-13.3
Nord-est	-6.8	3.4	8.8	42.2	138.9	141.5	-15.5	-20.5
Centro	-9.6	-3.9	11.7	34.3	189.9	134.1	-8.0	-26.3
Sud	-19.7	-4.7	9.9	32.6	126.3	117.1	-20.1	-23.5
Isole	-25.6	-6.2	15.6	34.6	102.1	94.6	5.7	-6.6
Italia	-11.3	0.9	12.0	41.8	158.2	136.4	-14.5	-19.6

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			
	giu-20	set-20	dic-20	mar-21	giu-20	set-20	dic-20	mar-21
Piemonte	20.1	20.1	21.0	21.3	16.7	14.2	12.9	12.0
Valle d'Aosta	17.2	17.0	17.4	19.6	11.3	7.4	7.7	5.7
Liguria	18.1	17.9	18.4	18.4	21.3	18.9	17.0	15.5
Lombardia	19.9	19.7	20.3	20.0	19.8	16.9	15.9	13.3
Trentino-Alto Adige	16.2	16.4	16.7	18.1	8.7	7.8	5.0	4.9
Veneto	16.7	16.7	17.2	18.2	16.2	13.8	13.5	11.0
Friuli-Venezia Giulia	16.9	17.4	17.8	18.0	18.0	12.8	10.7	10.6
Emilia-Romagna	23.3	21.8	22.5	22.9	15.9	13.6	11.8	11.2
Toscana	20.4	20.3	20.9	21.4	20.2	15.6	17.4	13.2
Umbria	23.9	23.6	24.8	25.8	20.0	21.1	17.7	15.4
Marche	21.8	21.7	22.7	20.6	22.1	21.3	15.5	13.5
Lazio	21.2	21.1	22.5	23.3	24.9	20.9	19.7	17.2
Abruzzo	22.1	20.6	21.4	21.7	20.8	16.9	15.2	13.4
Molise	20.5	19.9	20.9	21.2	18.7	14.3	12.0	10.6
Campania	18.8	18.5	19.0	19.0	22.7	20.2	17.8	14.9
Puglia	20.5	20.1	20.7	20.5	20.1	16.2	15.9	13.0
Basilicata	22.1	20.2	20.9	21.3	15.4	16.1	14.0	12.6
Calabria	21.1	19.9	20.4	20.3	20.9	19.6	15.3	16.0
Sicilia	18.0	17.8	19.4	20.5	18.6	15.0	13.1	13.6
Sardegna	22.3	19.9	20.1	20.3	19.1	15.8	14.3	11.1
Nord-ovest	19.8	19.6	20.2	20.1	19.3	16.5	15.4	13.2
Nord-est	19.4	18.8	19.4	20.1	15.6	13.1	11.7	10.5
Centro	21.1	21.0	22.1	22.6	23.0	19.3	18.5	15.5
Sud	20.0	19.5	20.0	20.0	21.2	18.2	16.5	14.0
Isole	19.3	18.4	19.6	20.4	18.8	15.3	13.5	12.8
Italia	20.0	19.7	20.4	20.7	19.6	16.5	15.3	13.3

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) (\*)**

	set-18	dic-18	mar-19	giu-19	set-19	dic-19	mar-20	giu-20	set-20	dic-20	mar-21
Piemonte	4.6	7.4	5.6	2.9	5.3	0.3	-11.8	-27.6	5.7	9.8	37.3
Valle d'Aosta	1.8	10.4	64.8	18.1	5.5	-3.0	-37.0	-28.9	9.9	25.0	58.0
Liguria	0.1	3.5	10.4	-2.4	10.5	0.4	-18.7	-27.9	-2.0	10.4	36.1
Lombardia	5.7	9.0	10.6	5.1	6.9	2.5	-17.7	-25.8	2.7	8.8	40.6
Trentino Alto-Adige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veneto	12.7	9.9	11.4	2.8	4.8	4.3	-15.3	-21.5	2.6	4.8	40.6
Friuli-Venezia Giulia	11.3	8.2	17.3	5.8	7.6	6.3	-14.8	-25.3	8.4	8.9	42.3
Emilia-Romagna	13.3	16.9	11.5	4.7	6.4	-0.4	-12.7	-21.0	-2.0	10.9	40.1
Toscana	9.4	12.5	7.4	1.4	2.1	-3.0	-12.2	-25.9	-6.0	9.7	35.3
Umbria	4.7	17.1	5.8	8.0	10.4	4.9	-14.8	-22.4	0.0	15.5	41.7
Marche	7.0	16.3	20.6	10.1	1.9	-1.2	-16.9	-25.9	10.7	23.9	41.6
Lazio	5.6	10.9	11.5	4.7	3.3	-4.7	-15.4	-27.2	-1.8	11.2	34.8
Abruzzo	0.9	6.8	9.9	2.9	8.6	6.9	-14.9	-29.0	13.9	8.8	41.6
Molise	-3.5	16.9	1.6	3.3	2.4	10.0	-7.6	-39.5	11.3	10.7	45.2
Campania	4.9	4.4	5.1	3.2	-0.3	-1.2	-20.6	-33.2	9.4	3.4	37.0
Puglia	2.6	5.1	4.0	1.5	6.1	2.7	-13.3	-31.4	8.6	6.1	39.6
Basilicata	-2.4	-9.9	10.2	10.8	6.4	9.6	-24.2	-34.2	2.3	-0.2	43.3
Calabria	5.3	3.6	0.5	5.5	5.5	3.2	-12.5	-43.8	9.0	8.2	36.8
Sicilia	8.8	10.5	1.7	4.2	1.5	2.1	-15.6	-35.8	6.5	7.2	38.9
Sardegna	2.6	10.5	7.7	5.5	4.0	-4.8	-17.4	-30.5	7.1	7.4	33.2
Nord-ovest	4.7	8.0	9.6	3.8	6.9	1.6	-16.5	-26.5	3.0	9.4	39.3
Nord-est	12.9	12.8	11.8	3.9	5.7	2.3	-14.1	-21.5	1.0	7.8	40.5
Centro	7.0	12.3	10.7	4.3	3.1	-3.2	-14.5	-26.3	-1.8	12.3	36.1
Sud e isole	4.5	6.4	4.3	3.6	3.3	1.5	-16.3	-33.8	8.5	6.2	38.3
Italia	6.7	9.4	8.8	3.9	5.0	0.8	-15.6	-27.3	3.0	8.8	38.6

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

Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

## Importanti comunicazioni

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

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

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

## Comunicazione dei potenziali conflitti di interesse

Intesa Sanpaolo S.p.A. e le altre società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (di seguito anche solo "Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo") si sono dotate del "Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231" (disponibile sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo: <https://group.intesasnpaolo.com/it/governance/dlgs-231-2001>) che, in conformità alle normative italiane vigenti ed alle migliori pratiche internazionali, 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
--------------------------------	------------	-----------------------------------

ESEMPIO