

Executive summary

Rinegoziazioni in forte calo

Condizioni ancora positive per l'offerta e la domanda di mutui

Prosegue la crescita delle compravendite residenziali, stabili i prezzi

Gli agenti confermano il dinamismo del mercato immobiliare

Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali

Appendice statistica

2 4 agosto 2017

3

6

Nota trimestrale

9

Intesa Sanpaolo

Direzione Studi e Ricerche

12

16

Industry and Banking

20

Elisa Coletti

Responsabile Banking

Federico Desperati

Economista

Clarissa Simone

Economista

Executive summary

Nel 2° trimestre 2017 è proseguita la crescita dello stock di prestiti alle famiglie, rafforzatasi a +2,6% a/a a giugno, secondo le statistiche BCE. Le erogazioni lorde per acquisto abitazioni sono rimaste elevate in volume, ma più basse rispetto a un anno prima, soprattutto a causa della forte contrazione delle rinegoziazioni. Si è confermata la preferenza per i mutui a tasso fisso che però hanno visto un sensibile rallentamento del ritmo di crescita.

Quanto ai tassi sulle erogazioni, rispetto ai rialzi avviati a inizio 2017, nei mesi successivi è emersa una sostanziale vischiosità, soprattutto del tasso variabile che a giugno ha toccato un nuovo minimo storico. Nel complesso, il tasso medio sulle erogazioni è rimasto leggermente più alto rispetto ai valori di fine 2016, per effetto della risalita del tasso fisso. Tuttavia, nonostante i ritocchi verso l'alto, i tassi sui mutui residenziali restano storicamente molto bassi.

Dall'ultima indagine *Bank Lending Survey* di Banca d'Italia, condotta a giugno, risulta che le banche hanno continuato ad allentare leggermente i criteri di offerta nel 2° trimestre e segnalato l'intenzione di proseguire con tale politica anche nel 3° trimestre. L'allentamento è stato guidato dalla pressione concorrenziale e si è espresso attraverso una riduzione del margine per la banca sulla media dei prestiti. Con riferimento alla domanda di mutui da parte delle famiglie, la dinamica espansiva è stata confermata anche per il 2° trimestre, ma l'aumento è risultato ancora più contenuto rispetto a inizio 2017 e agli anni precedenti. Per il 3° trimestre 2017, le banche continuano a prospettare una domanda in aumento. L'andamento delle richieste di mutui è stato ancora una volta influenzato positivamente dai bassi tassi di interesse e dalle prospettive relative al mercato degli immobili residenziali.

L'andamento dei mutui è coerente con quello delle compravendite residenziali, che nel 1° trimestre 2017 hanno continuato a crescere, seppur con un fisiologico rallentamento a +8,6% a/a rispetto ai tassi di sviluppo a doppia cifra registrati dal 3° trimestre del 2015. L'aumento dei volumi compravenduti rimane comunque sostenuto, ponendosi in continuità con la tendenza di ripresa degli ultimi anni. In questo scenario, i prezzi delle abitazioni hanno mostrato stabilizzazione, rimanendo fermi nel 1° trimestre 2017 rispetto al precedente e risultando solo in lieve calo su base annua, dello 0,1% a/a.

Infine, i giudizi espressi dagli agenti immobiliari sulla situazione del mercato nei primi mesi del 2017 e le loro attese sull'evoluzione a breve e a medio termine restano chiaramente favorevoli. Si osserva che da oltre un anno le aspettative a medio termine sono migliori per le aree urbane rispetto a quelle non urbane. Segnali positivi continuano a giungere dalla riduzione dei tempi di vendita e anche lo sconto medio sul prezzo richiesto resta ben al di sotto di quanto applicato negli anni passati. Rimane prossima ai massimi la quota di agenzie che hanno venduto abitazioni nel trimestre di indagine, nonché quella degli operatori che hanno dichiarato di aver ricevuto un numero maggiore o uguale di incarichi nel 1° trimestre 2017 rispetto a quelli del trimestre precedente. I consumatori, tuttavia, risultano più cauti nelle loro intenzioni d'acquisto di una nuova abitazione e di spesa per manutenzione straordinaria di quella attuale rispetto a quanto rilevato nei tre anni precedenti. Circa i prezzi, le indicazioni degli agenti di vendita non sono state univoche e nel complesso si è interrotto il trend di miglioramento dei giudizi sui prezzi realizzati e su quelli attesi. Tuttavia, la quota di operatori che hanno segnalato pressioni al ribasso è rimasta più bassa di quanto registrato nel 1° trimestre 2016 e solo leggermente superiore ai minimi raggiunti a fine 2016.

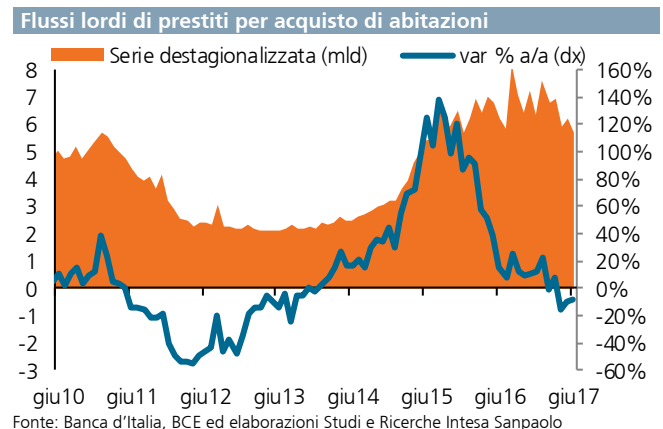
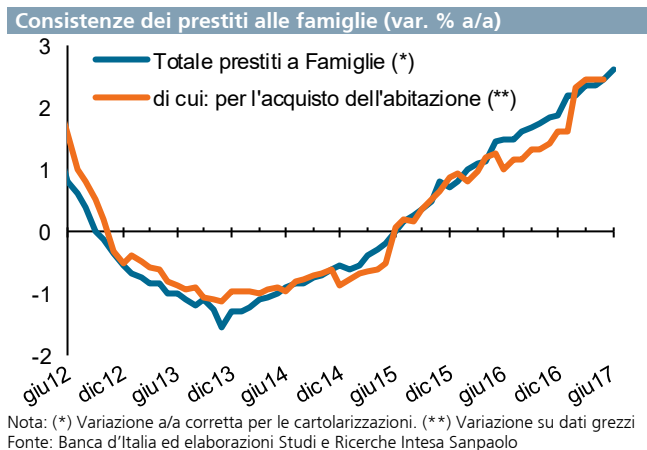
Rinegoziazioni in forte calo

E' proseguita la crescita dello stock di prestiti alle famiglie, rafforzatasi a +2,6% a/a a giugno, secondo le statistiche BCE. Le erogazioni lorde per acquisto abitazioni sono rimaste elevate in volume, ma nel 2° trimestre sono risultate in calo, soprattutto a causa della forte contrazione delle rinegoziazioni. Si è confermata la preferenza per i mutui a tasso fisso che però hanno visto un sensibile rallentamento del ritmo di crescita. Quanto ai tassi, rispetto ai rialzi avviati a inizio 2017, nei mesi successivi è emersa una sostanziale vischiosità, soprattutto del tasso variabile che a giugno ha toccato un nuovo minimo storico. Nel complesso, il tasso medio sulle erogazioni è rimasto leggermente più alto rispetto a fine 2016, per effetto dell'andamento del tasso fisso. Tuttavia, nonostante i ritocchi i tassi sui mutui residenziali restano storicamente molto bassi.

Elisa Coletti

Nel corso del 2° trimestre 2017 la crescita su base annua dello stock di prestiti alle famiglie ha accelerato nuovamente al +2,5% a/a segnato a maggio dal 2,4% dei due mesi precedenti, confermandosi ai massimi da febbraio 2012 (dati corretti per le cartolarizzazioni). A giugno, secondo le statistiche di fonte BCE, la crescita si è rafforzata a +2,6% a/a. La dinamica è sostenuta dai mutui e dal credito al consumo. Tuttavia, su base congiunturale la crescita dello stock di mutui è rallentata e anche i flussi hanno mostrato un indebolimento del trend, pur restando elevati in valore assoluto.

Guardando alle erogazioni, infatti, da aprile si è osservato un calo significativo dei flussi lordi sia su base annua (-15,9% a/a ad aprile e -9% a/a maggio e giugno), sia nel confronto col 1° trimestre 2017 (-16,6% il flusso medio mensile destagionalizzato rispetto al 1° trimestre). Una prima avvisaglia di calo su base annua delle erogazioni si era avuta a febbraio (-1,6% a/a), ancorché marginale. Queste evidenze sui volumi di credito sono coerenti con quanto emerso dalle rilevazioni CRIF, che riportano da aprile a giugno un notevole calo delle interrogazioni del sistema informativo Eurisc relative a richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie.

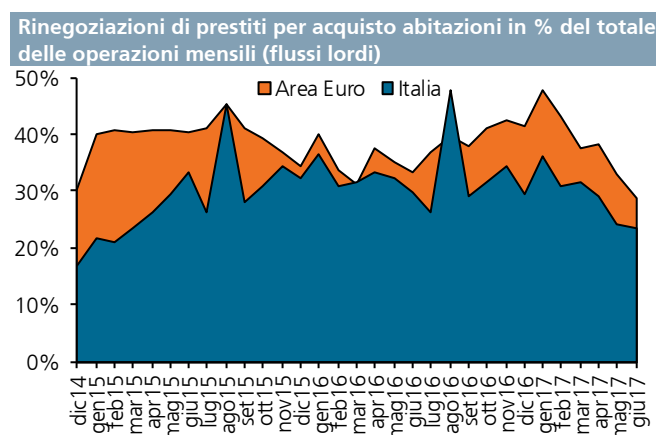


Il calo delle erogazioni nel 2° trimestre è determinato da una **forte contrazione delle rinegoziazioni**¹ mentre i nuovi contratti a maggio e giugno hanno nel complesso tenuto, diversamente da aprile. Infatti, sulla base delle statistiche armonizzate di fonte BCE, a giugno i nuovi contratti si sono ridotti lievemente dopo un modesto aumento a maggio (-0,8% a/a e +1,4% nell'ordine). All'opposto, **le rinegoziazioni hanno subito un forte calo costantemente nel**

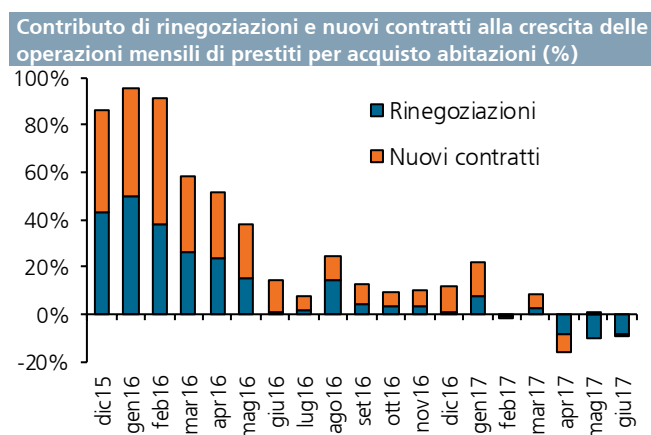
¹ Le rinegoziazioni si riferiscono al coinvolgimento attivo della famiglia nell'adeguamento dei termini e delle condizioni di un contratto di prestito esistente, compreso il tasso di interesse. Di conseguenza, le proroghe e gli altri adeguamenti dei termini e delle condizioni che avvengono automaticamente non costituiscono rinegoziazioni. Fonte REGOLAMENTO (UE) N. 1072/2013, del 24/09/2013 (BCE/2013/34).

trimestre, del -28% a/a in media. In termini di quota sul totale delle erogazioni, le rinegoziazioni sono scese significativamente rispetto al 1° trimestre e alla media del 2016. Il confronto europeo conferma che in Italia l'importanza delle rinegoziazioni resta più contenuta della media dell'area euro. Tuttavia, anche nel complesso dell'eurozona comincia a emergere una frenata, col tasso di crescita in rallentamento fino al +6,8% a/a di maggio e un primo calo a giugno del -17,2%.

Se inoltre si guarda alla composizione dei flussi tra tasso variabile e tasso fisso, emerge che il calo del totale delle erogazioni di aprile e maggio è determinato dal combinato disposto di una più **marcata riduzione delle erogazioni a tasso variabile e di un rallentamento della crescita di quelle a tasso fisso.** Le prime infatti si sono ridotte del 33% a/a a maggio dopo il -40% di aprile mentre le erogazioni a tasso fisso hanno frenato visibilmente a +8% a/a a maggio da una media di +31% a/a nel 1° trimestre. In considerazione del livello ancora estremamente basso dei tassi d'interesse, è quindi **proseguita la preferenza verso i mutui a tasso fisso, risultati a maggio pari al 69% delle erogazioni lorde totali, come ad aprile,** dopo due mesi al 72%, che rappresentava la quota più alta mai osservata in precedenza, secondo la serie storica da inizio 2003.



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

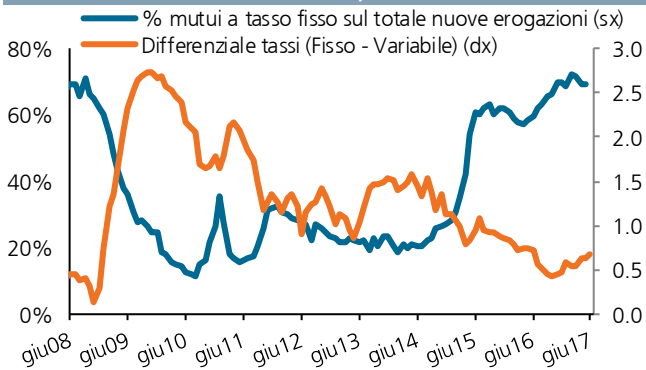
L'evoluzione recente dei tassi può contribuire a spiegare il calo delle rinegoziazioni e la frenata della crescita delle erogazioni a tasso fisso. In particolare, nel 2° trimestre il tasso medio dei nuovi prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni si è confermato leggermente più alto rispetto all'ultima parte del 2016. Dopo la risalita avviata a inizio anno, a giugno il tasso medio si è assestato a 2,09% dal 2,12% di maggio. **La media del 2° trimestre è risultata del 2,11% rispetto al 2,04% del 4° trimestre 2016, quando si sono toccati i minimi storici.** Nel corso del 1° semestre, **la risalita è stata trainata dalla componente a tasso fisso,** assestatasi a maggio e giugno a 2,33% dopo il rimbalzo ad aprile a 2,34%. Tuttavia, rispetto a fine 2016 il tasso fisso ha recuperato non più di 15pb, restando quindi molto basso. Diversamente il tasso variabile, dopo un rimbalzo a febbraio, è ridisceso fino all'1,70% di aprile, sul livello di fine 2016, assestandosi a maggio per poi scendere ancora a giugno a 1,66%, che rappresenta un nuovo minimo storico. Pertanto, il differenziale fra tasso fisso e tasso variabile, che aveva toccato un minimo di 43pb a ottobre 2016, è tornato ad ampliarsi da aprile e a giugno è salito ai massimi da metà del 2016 (67pb a giugno da 63pb a maggio).

Nel confronto europeo, emerge che dagli ultimi mesi del 2015 il tasso variabile italiano è stato lievemente più basso o in linea con la media dell'area euro, posizionamento che si conferma nel 2° trimestre 2017. Permane invece un gap nel caso del tasso fisso, con un differenziale positivo tra tasso italiano e dell'eurozona, tornato però a ridursi nel corso del 1° semestre fino ai 44pb di giugno, in linea con fine 2016, dopo essersi ampliato a inizio 2017 a 51pb. Infatti **anche il tasso fisso dell'eurozona ha mostrato una tendenza al rialzo nel semestre,** benché avviata con maggior gradualità rispetto al caso italiano.

In sintonia con l'andamento del tasso fisso sulle erogazioni di mutui, anche il tasso medio sulle rinegoziazioni è a giugno leggermente più alto rispetto a fine 2016 (2,21% rispetto a 2,15%), ma nei movimenti al rialzo è apparso più vischioso, tanto che lungo tutto il 1° semestre è risultato leggermente più basso del medio sui mutui a tasso fisso.

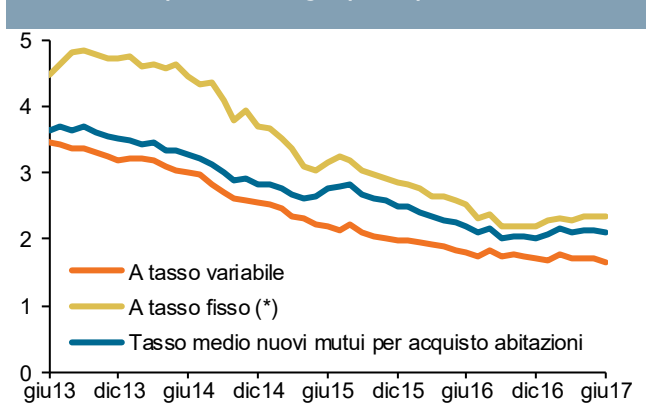
In conclusione, **nonostante i piccoli ritocchi al rialzo, i tassi sui mutui residenziali restano comunque storicamente molto bassi.**

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



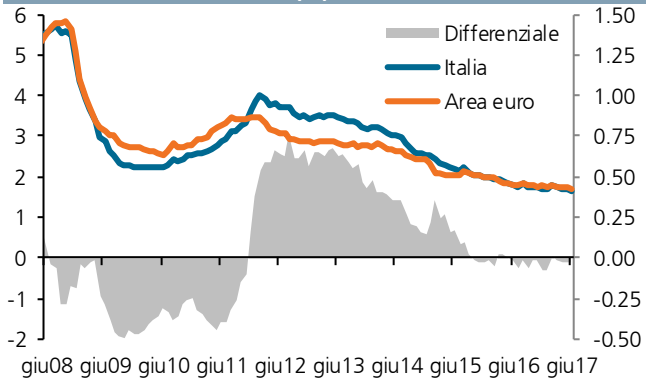
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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



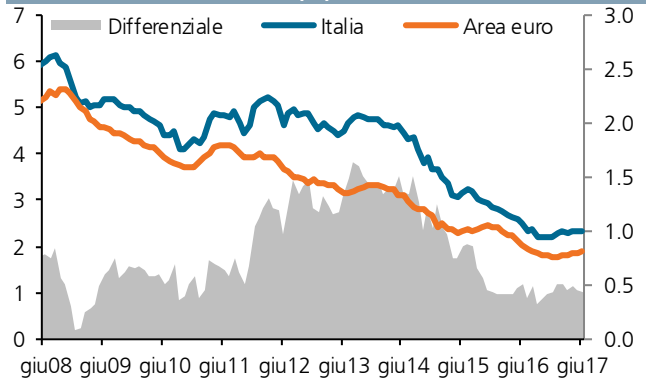
Nota: (*) Periodo di determinazione iniziale del tasso oltre 10 anni. Fonte: Banca d'Italia

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



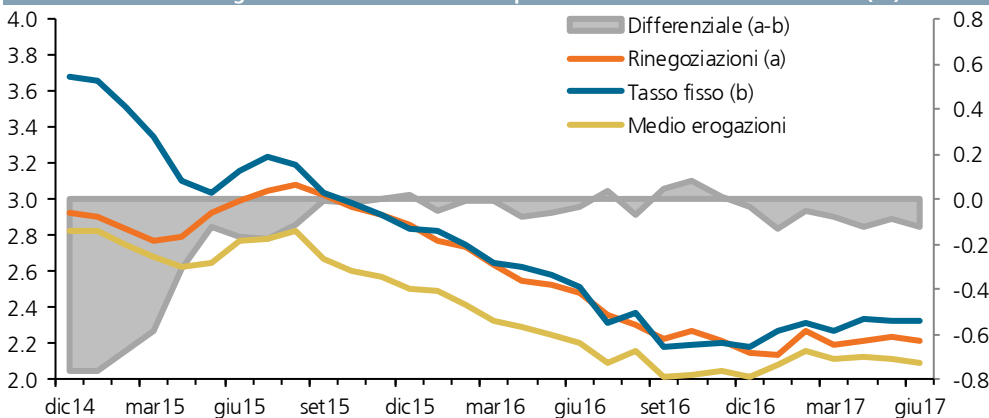
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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 (%)



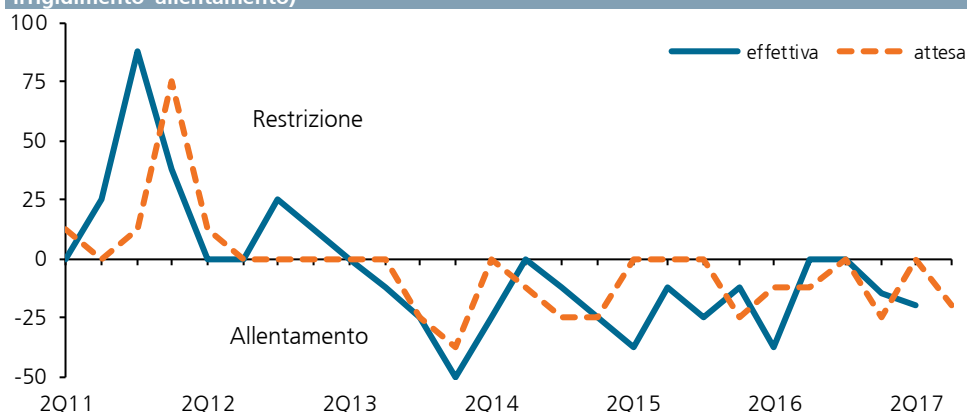
Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Condizioni ancora positive per l'offerta e la domanda di mutui

L'indagine trimestrale sul credito bancario *Bank Lending Survey* (BLS)², svolta nel mese di giugno 2017, ha raccolto le opinioni delle banche italiane in merito all'andamento dei criteri di erogazione dei prestiti e all'evoluzione della domanda di credito, con riferimento al 2° trimestre del 2017 e alle attese sul 3° trimestre. Focalizzando l'attenzione in particolare sui prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, **le banche hanno dichiarato di aver continuato ad allentare leggermente i criteri di offerta nel 2° trimestre e segnalato l'intenzione di proseguire con tale politica anche nel 3° trimestre dell'anno.**

Clarissa Simone

Variatione dei criteri applicati per il credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta³: irrigidimento–allentamento)



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

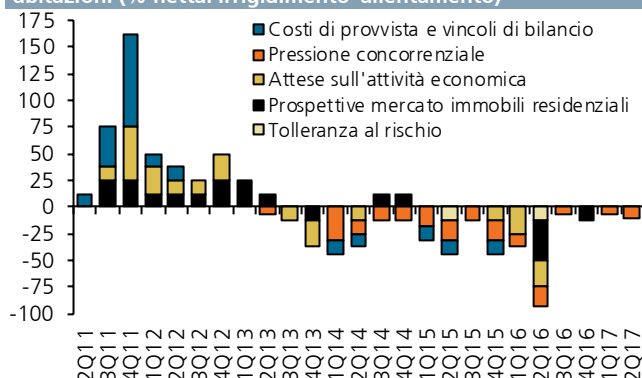
Inoltre, **la quota di richieste che sono state respinte, in rapporto al totale di quelle presentate dalle famiglie relativamente ai prestiti per l'acquisto di abitazione è rimasta invariata nel 2° trimestre rispetto ai primi mesi dell'anno.**

Nel 2° trimestre, **l'unico fattore ad aver contribuito all'allentamento dell'offerta è stata la pressione concorrenziale esercitata dalle altre banche mentre tutti gli altri fattori hanno avuto un impatto nullo.** Le banche hanno comunque dichiarato di aver continuato a **ridurre il margine sulla media dei prestiti** (percentuale netta: -30%) e di aver **migliorato ulteriormente i termini e le condizioni contrattuali generali** applicati alle richieste di prestito spinte soprattutto dalla pressione concorrenziale e, secondariamente, dalla migliore percezione del rischio del prenditore. Inoltre, hanno sostenuto di aver **ridotto lievemente anche il margine sui prestiti rischiosi**, mentre sono state un pò **più restrittive per quanto concerne il rapporto tra il valore del prestito e quello delle garanzie** (fatto che non si verificava da marzo 2012).

² Il 18 luglio 2017 la BCE e, per l'Italia, la Banca d'Italia hanno pubblicato i risultati dell'indagine sul credito bancario nell'area euro (*Bank Lending Survey*), condotta tra il 12 e il 27 giugno 2017. All'indagine hanno partecipato 142 banche dell'Eurozona, di cui, per l'Italia, 10 gruppi (rispetto ai precedenti 7). L'indagine è atta a ottenere indicazioni dalle banche sul loro orientamento nella concessione dei prestiti (criteri, termini e condizioni di offerta e fattori che influenzano la domanda).

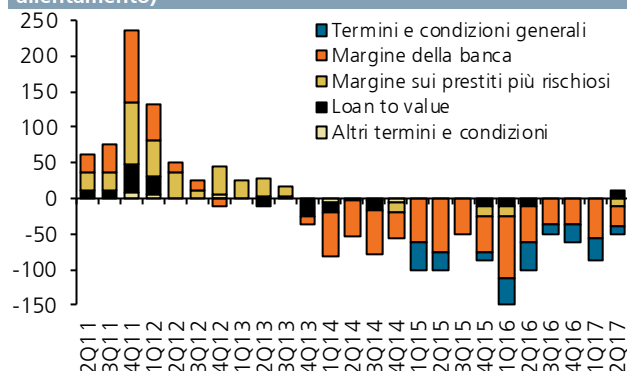
³ Le risposte fornite sono sintetizzate dalla "percentuale netta", data dalla differenza tra la percentuale delle risposte che indicano una variazione di un dato segno (un irrigidimento dei criteri o un incremento della domanda) e la percentuale di quelle che indicano una variazione di segno opposto (un allentamento dei criteri o una diminuzione della domanda).

Importanza relativa dei fattori per i criteri applicati nell'approvazione di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



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

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

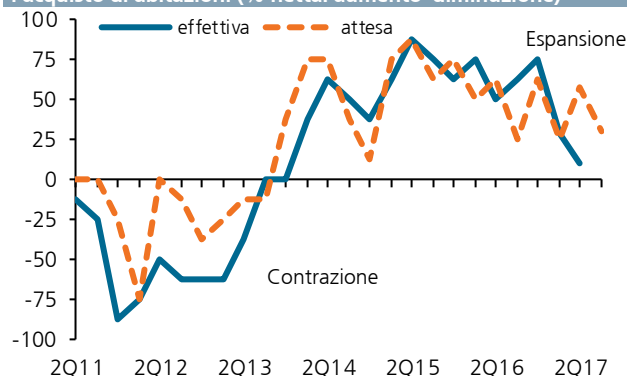


Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Con riferimento alla domanda di prestiti da parte delle famiglie, **la dinamica espansiva è stata confermata anche per il 2° trimestre 2017**, ma l'aumento è risultato ancora più contenuto rispetto a inizio 2017 e agli anni precedenti (percentuale netta: +10% contro una media del 61,5% negli anni 2014-2016). Per il 3° trimestre 2017, **le banche continuano a prospettare una domanda in aumento**.

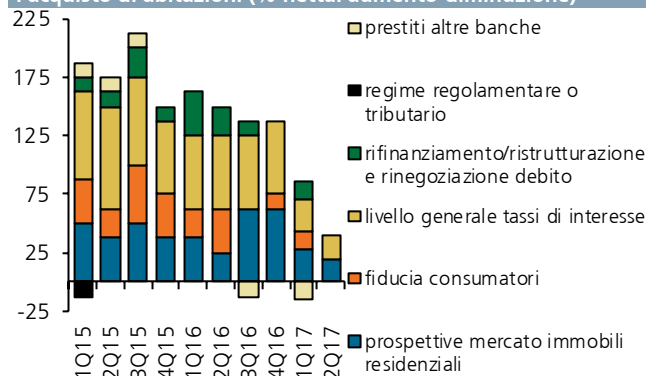
L'andamento delle richieste di mutui è stato ancora una volta influenzato positivamente dai **bassi tassi di interesse** e dalle **prospettive relative al mercato degli immobili residenziali**, mentre gli altri fattori, a differenza che in passato, hanno esercitato un impatto nullo.

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)



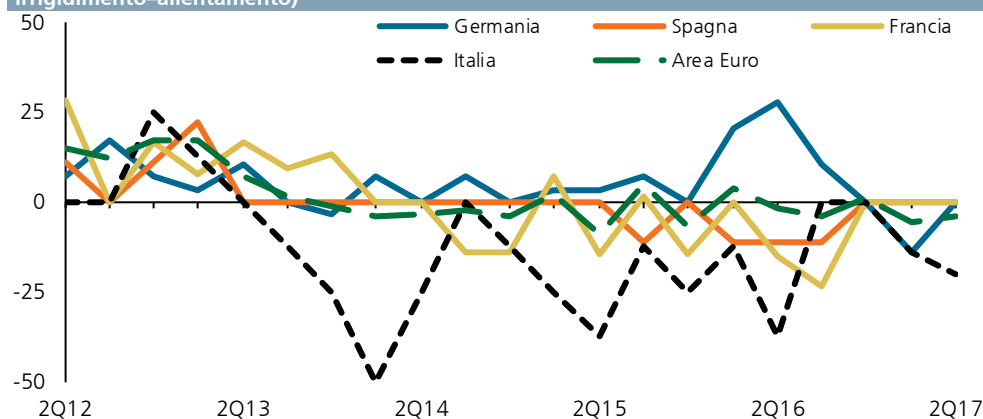
Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Dal confronto con i principali paesi dell'Eurozona, nel 2° trimestre 2017 **l'atteggiamento delle banche italiane nel definire i criteri di offerta applicati ai mutui risulta nuovamente molto più distensivo rispetto a quello adottato in media dalle altre banche dell'area euro**. La domanda, invece, **risulta più contenuta rispetto a quella segnalata negli altri paesi dell'Eurozona**.

Nello specifico, in tutti i principali paesi dell'area euro, ad eccezione di Spagna, Germania e Francia, si è verificato un lieve allentamento dei criteri di offerta. **Per il 3° trimestre 2017, mediamente anche le altre banche dell'Eurozona, prospettano di continuare con una politica lievemente distensiva**.

A contribuire all'allentamento dei criteri di offerta sono state soprattutto la **pressione concorrenziale** e la **migliore percezione del rischio del prenditore da parte delle banche**. Coerentemente con quanto visto per l'Italia, anche nell'area euro le banche hanno praticato un allentamento dei termini e delle condizioni contrattuali generali e hanno **ridotto i margini sulla media dei prestiti**. Inoltre, mediamente anche negli altri paesi si è verificata una lieve riduzione del margine sui prestiti più rischiosi e la quota di richieste di prestito respinte è rimasta invariata.

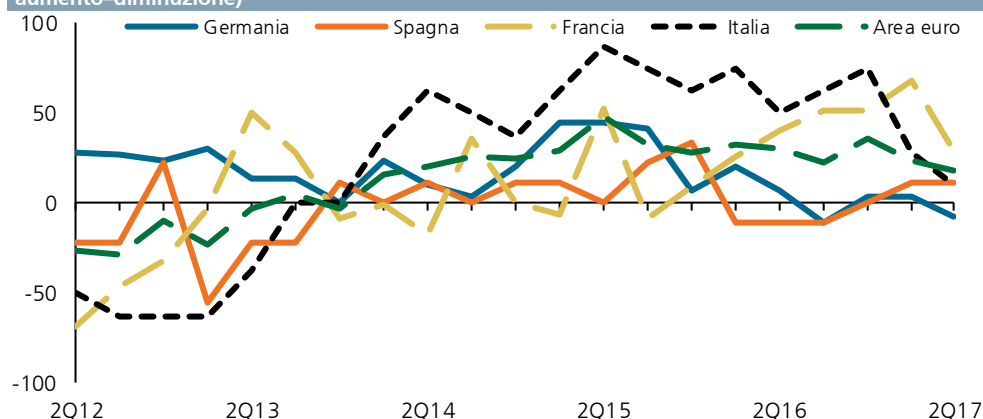
Variazione dei criteri applicati per il credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



Fonte: BCE, Bank Lending Survey

Dal lato della domanda, in media anche nell'Eurozona si è registrato un **aumento delle richieste di prestiti da parte delle famiglie**, più elevato che in Italia. Le attese per il 2° trimestre 2017 sono di un'ulteriore **espansione della domanda**, sebbene in misura più contenuta. In merito ai **fattori che hanno influenzato positivamente la domanda**, le risposte date dalle banche dell'area euro sono **coerenti con quelle fornite dalle banche italiane**, salvo per l'effetto in media espansivo esercitato dalla fiducia dei consumatori e dalla possibilità di rifinanziare il debito, mentre ancora una volta l'utilizzo di fonti alternative di finanziamento ha avuto un effetto depressivo sulla domanda.

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



Fonte: BCE, Bank Lending Survey

Prosegue la crescita delle compravendite residenziali, stabili i prezzi

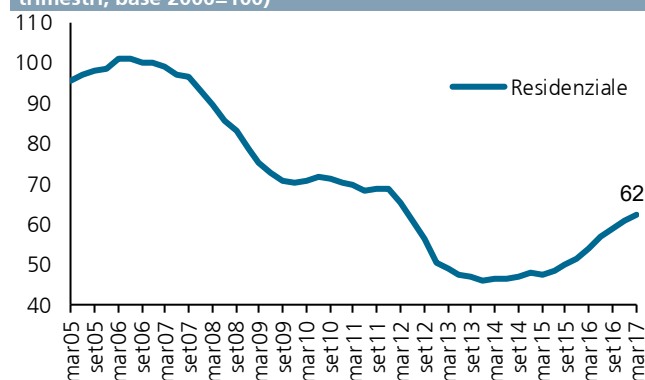
Federico Desperati

Le compravendite di immobili residenziali in Italia continuano a crescere, anche se ad un ritmo meno dinamico rispetto al 2016. Questo è quanto emerge dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)⁴, che riportano per il 1° trimestre 2017 una crescita dei volumi scambiati pari all'8,6% a/a, contro il +21,1% a/a registrato nello stesso periodo dell'anno scorso. Continua così l'aumento dei volumi delle unità immobiliari compravendute iniziato a giugno 2015, seppur in modo più moderato rispetto all'anno e mezzo precedente. Il rallentamento appare tuttavia fisiologico a seguito delle variazioni positive a doppia cifra che a partire dal 3° trimestre 2015 hanno poi caratterizzato tutto il 2016 con un massimo a metà anno.

I volumi scambiati sono ancora al di sotto del loro livello di fine decennio scorso/inizio del decennio corrente. In particolare, sempre dai dati OMI, a marzo 2017 questi risultano inferiori di più dell'11% rispetto a marzo 2010 e del 38% rispetto ai massimi del 2006.

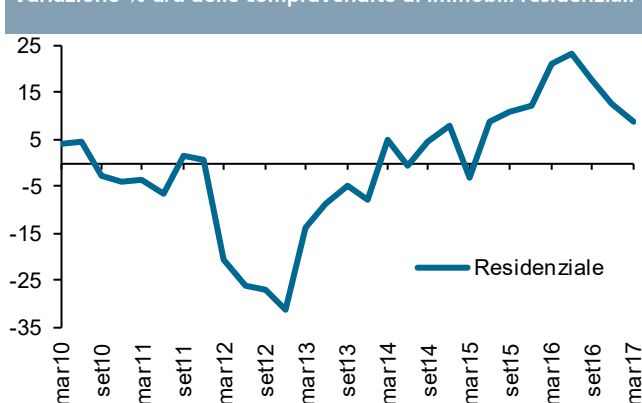
Tale tendenza del settore residenziale è confermata dai dati dell'Istat sulle "compravendite e mutui di fonte notarile", che per il mercato abitativo (compravendite di immobili "ad uso abitazione ed accessori") riportano nel 1° trimestre 2017 una crescita del 6,5% a/a e volumi al di sotto di più del 10% rispetto al 1° trimestre 2010⁵.

Compravendite di immobili residenziali (media mobile a 4 trimestri, base 2006=100)



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali



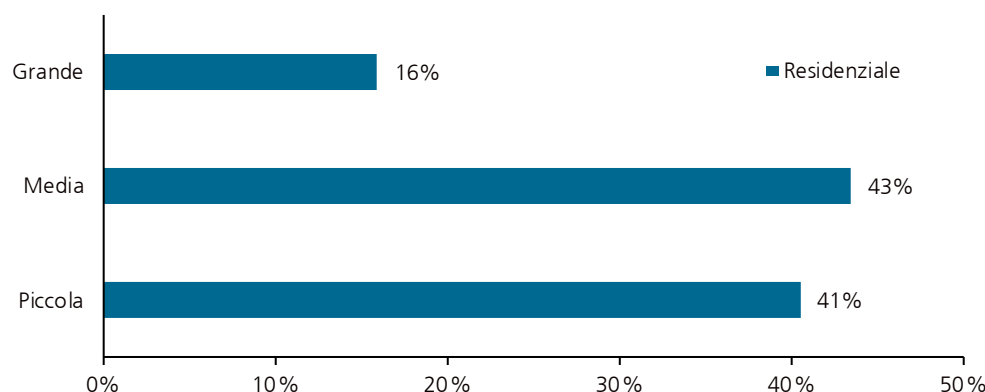
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Con riguardo alle nuove informazioni trimestrali di OMI sulla superficie transata, abbiamo suddiviso le abitazioni in 3 classi dimensionali (costruite a partire dalle 5 riportate da OMI): "piccola" fino a 85m², "media" da 85m² a 145m², "grande" sopra i 145m². Nel 1° trimestre del 2017, circa quattro quinti delle transazioni si sono concentrate nelle classi dimensionali piccola e media, quasi equamente distribuite tra le due (le percentuali di ciascuna classe sul totale degli immobili residenziali compravenduti sono riportate nel relativo grafico sottostante).

⁴ La prima edizione delle "Statistiche trimestrali" sul mercato residenziale, in luogo delle precedenti "Note", dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), e riferita al 1° trimestre 2017, ha introdotto una nuova serie storica dei volumi di compravendite, a seguito di nuovi criteri di produzione dei dati. La nuova pubblicazione trimestrale presenta inoltre informazioni sulla superficie degli immobili compravenduti, statistiche anch'esse oggetto di revisione metodologica e precedentemente riportate solo annualmente.

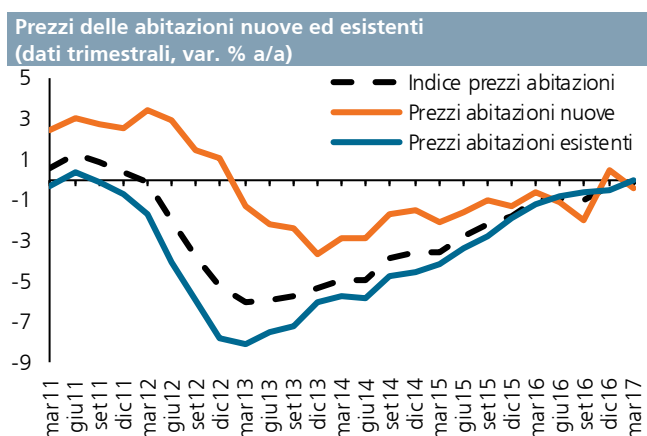
⁵ I dati residenziali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli sul mercato abitativo di fonte Istat non sono confrontabili, pur avendo la stessa fonte originaria delle transazioni di compravendita immobiliare davanti a notaio. Innanzitutto, come unità di analisi, mentre OMI considera le unità immobiliari, l'Istat si riferisce alle convenzioni notarili di compravendite. Inoltre, le scelte statistiche di conteggio e le categorie catastali sono diverse. Infine anche la copertura territoriale differisce.

Compravendite di immobili residenziali per classe dimensionale (*) 1° trimestre 2017 (% sul totale)

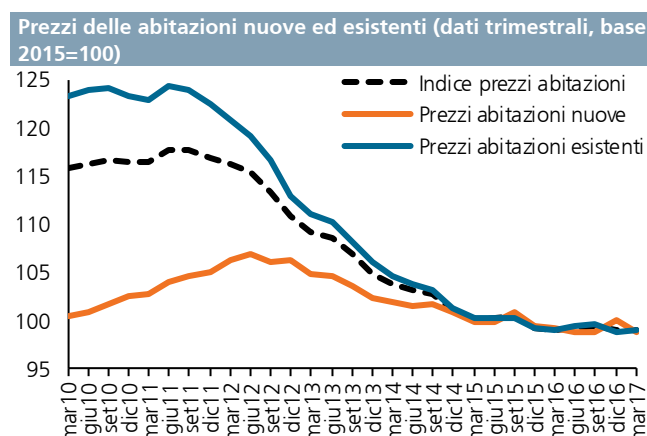


Nota: (*) abitazione "piccola" fino a 85m², "media" da 85m² a 145m², "grande" sopra i 145 m².
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Con riguardo alle ultime stime dell'Istat sui prezzi delle abitazioni acquistate da famiglie⁶, i dati preliminari relativi al 1° trimestre dell'anno in corso confermano i trend precedenti. A confronto con l'andamento storico, il calo a/a si è fermato e la variazione t/t sembra consolidarsi. Infatti l'indice dei prezzi è rimasto stabile trimestralmente, mentre si è ridotto soltanto dello 0,1% su base annua. L'Istat ha inoltre pubblicato i dati definitivi per il 4° trimestre del 2016, che indicano un calo dell'indice complessivo dello 0,3 a/a e dello 0,4% t/t. Tale risultato è frutto di una diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti dello 0,5% a/a, e dello 0,8% t/t, e di una crescita di quelli delle nuove abitazioni dello 0,5% a/a, e dell'1,2% t/t. Diversamente, la lieve variazione negativa a/a dei prezzi della totalità delle abitazioni acquistate nel 1° trimestre 2017 è legata ad una contrazione dei prezzi delle abitazioni nuove dello 0,4% a/a mentre quelli delle abitazioni esistenti sono rimasti fermi su base annua.



Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

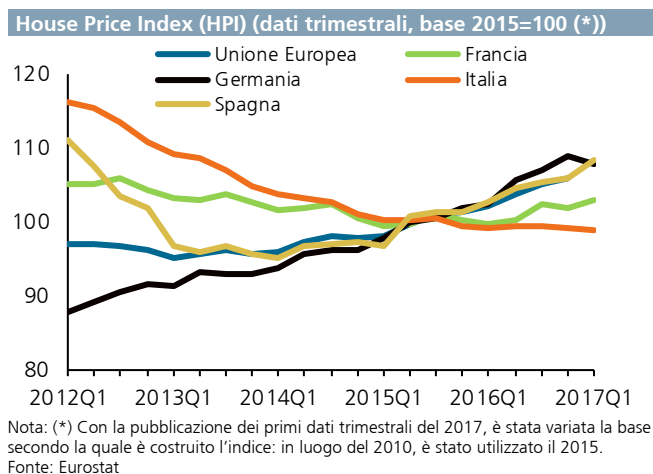
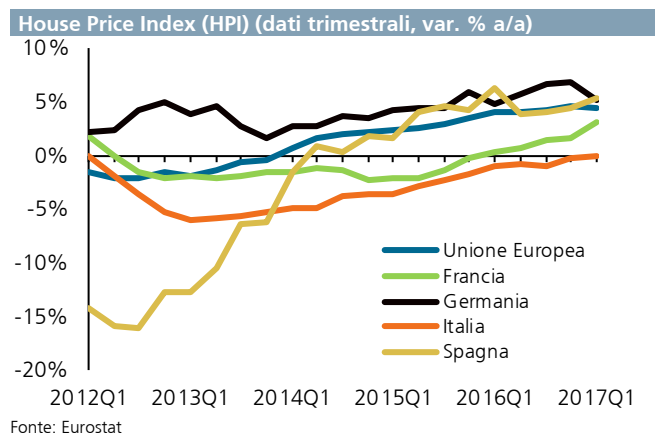


Fonte: Istat.

Nel confronto europeo, i prezzi degli immobili residenziali italiani sono più vischiosi. Infatti, mentre in Italia i prezzi hanno smesso di contrarsi, nei principali paesi europei e nella media dell'UE sono in crescita su base annua, seppur con andamenti differenziati (nel 1° trimestre 2017

⁶ Con la pubblicazione dei primi dati trimestrali sull'anno 2017, è stata variata la base secondo la quale è costruito il numero indice dei prezzi delle abitazioni. Infatti in luogo del 2010, è stato utilizzato il 2015. Inoltre, con l'annuale aggiornamento dei pesi con cui i dati relativi alle abitazioni esistenti e nuove concorrono alla composizione dell'indice complessivo, è stato segnalato come continui la riduzione di quello delle nuove abitazioni, dal 33,99% nel 2010 al 19,15% nel 2017.

Francia +3,1% a/a, Germania +5,1%, Spagna +5,3%, media UE +4,5%, da dati Eurostat). Grazie a tale trend, i prezzi delle abitazioni nei paesi europei qui considerati sono sopra i livelli del 2015; al contrario, in Italia risultano leggermente più bassi (-1%).



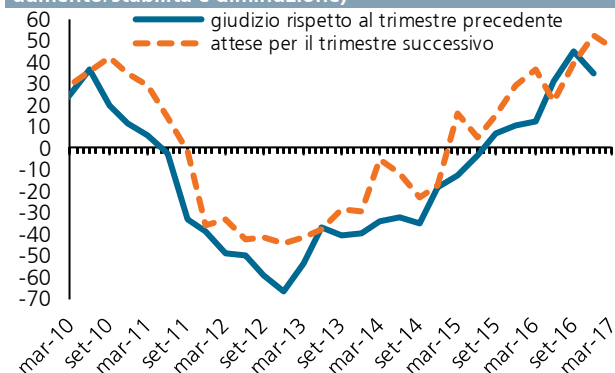
Gli agenti confermano il dinamismo del mercato immobiliare

Dal sondaggio condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del territorio⁷ emerge che **nel complesso si è interrotto il trend di miglioramento dei giudizi sull'andamento dei prezzi di vendita**. Nel 1° trimestre 2017 è infatti aumentata sia la quota di agenti che hanno riscontrato quotazioni in calo, sia quella degli operatori che le hanno viste in aumento (percentuale peraltro ancora molto bassa). In dettaglio, è salita di 5 punti percentuali la quota di agenti secondo cui i prezzi di mercato delle abitazioni nel 1° trimestre 2017 si sono ridotti rispetto al trimestre precedente (arrivata al 32,6%), pur rimanendo fortemente al di sotto di quella rilevata un anno prima. Contestualmente è aumentata però la quota di coloro che hanno registrato prezzi in aumento rispetto a fine 2016, arrivando al 3,6%, punto di massimo equivalente a quello toccato nel 3° trimestre 2010. Allo stesso tempo, anche le attese di prezzi in aumento nel 2° trimestre 2017 sono maggiormente diffuse tra gli agenti (sale al 3,7% la quota di coloro che prospettano prezzi più elevati), sebbene controbilanciate anche in questo caso da un aumento della quota di coloro che si attendono prezzi inferiori (al 26,4% dal 23,8% del trimestre precedente).

Clarissa Simone

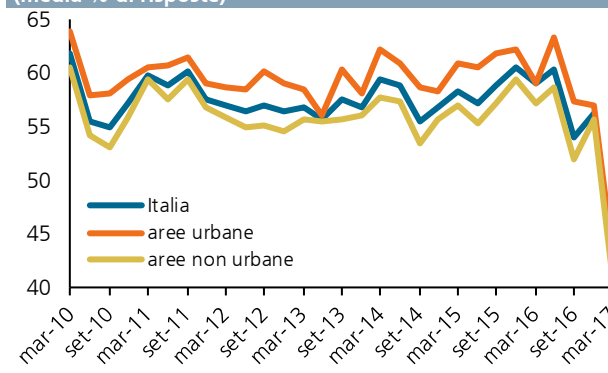
Il combinato disposto di tali effetti ha portato il **saldo tra le percentuali di risposte che indicano prezzi di vendita in aumento o stabili e quelle che li indicano in diminuzione a scendere** (34,8% per i giudizi sui prezzi realizzati, 10,1pp in meno rispetto a fine 2016; 47,2% per le attese sui prezzi del 2° trimestre, 5,2pp in meno che a dicembre 2016). Gli agenti hanno continuato comunque a prediligere l'ipotesi di prezzi stabili, sia con riferimento ai prezzi realizzati a inizio 2017 (63,8%), come riportato dai dati Istat, sia per quelli attesi nel 2° trimestre (69,9%).

Giudizi sui prezzi di vendita delle abitazioni rispetto al trimestre precedente (saldo delle risposte: differenza tra aumento/stabilità e diminuzione)



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

Cause di cessazione dell'incarico a vendere: mancato incontro tra domanda e offerta, confronto tra aree urbane e non urbane (media % di risposte)



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

Nonostante le indicazioni miste circa i prezzi di vendita, **segnali positivi emergono dalla notevole riduzione dell'incidenza del mancato incontro tra domanda e offerta tra le cause di cessazione dell'incarico**, in particolare scende di 22,7 punti percentuali al 43,3% la quota di agenzie che hanno visto i propri clienti rinunciare a fare proposte di acquisto a causa dei prezzi troppo alti.

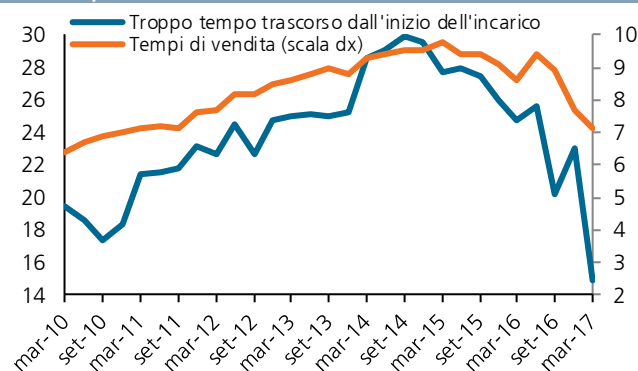
Negli ultimi due trimestri si è verificato un allineamento dell'incidenza di tale fattore nelle aree urbane⁸ e in quelle non urbane, mentre fino al 3° trimestre 2016, tale causa era più impattante

⁷ La rilevazione relativa al 1° trimestre 2017 è stata condotta tra il 27 marzo e il 28 aprile 2017 e ha coinvolto un campione di 1413 agenzie operanti nell'intermediazione immobiliare, rappresentanti circa il 5,0% dell'universo delle agenzie presenti sul territorio italiano.

⁸ Si considerano aree urbane i comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano

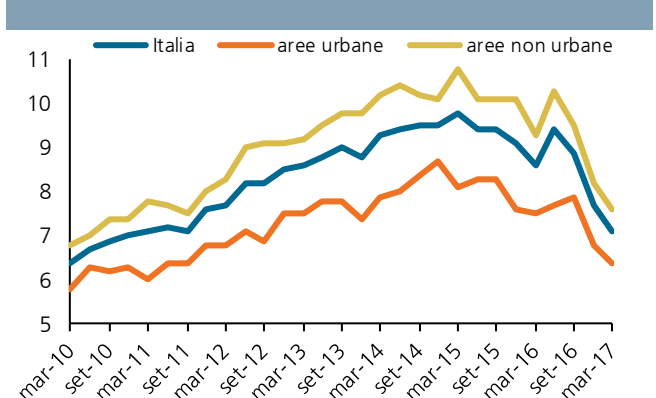
nelle prime. I prezzi offerti e richiesti in Italia sembrano quindi essere più in linea con le attese di entrambe le parti, nonostante un lieve aumento dello sconto medio applicato sul prezzo richiesto (a 12,1% dall'11,6% di fine 2016). Ciò trova conferma nella diminuzione del numero di operatori che indica le attese di prezzi più favorevoli tra le cause di cessazione dell'incarico.

Tempi di vendita (mesi) e troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico come causa di cessazione dell'incarico a vendere (% di risposte)



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

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

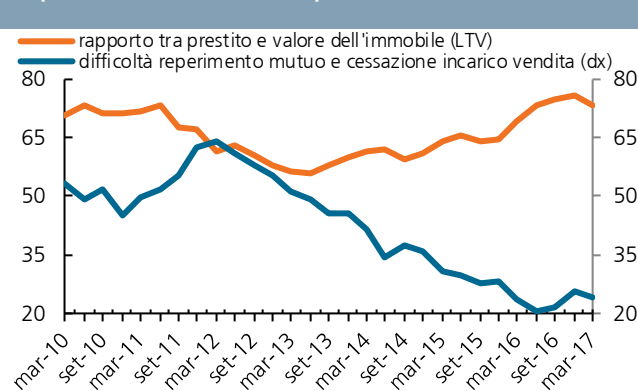


Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Altro segnale di miglioramento del mercato si può riscontrare nell'ulteriore calo registrato nei tempi di vendita, passati da 7 mesi e 21 giorni a fine 2016 a 7 mesi e 3 giorni a inizio 2017. Dal confronto tra aree urbane e non urbane emerge come i tempi di vendita siano sempre stati più dilatati per quest'ultime, ma negli ultimi tre trimestre il divario si è ridotto a seguito del calo più forte dei tempi di vendita nelle aree non urbane. Inoltre, si segnala che nelle aree urbane essi risultano scesi sotto i 7 mesi negli ultimi due trimestri.

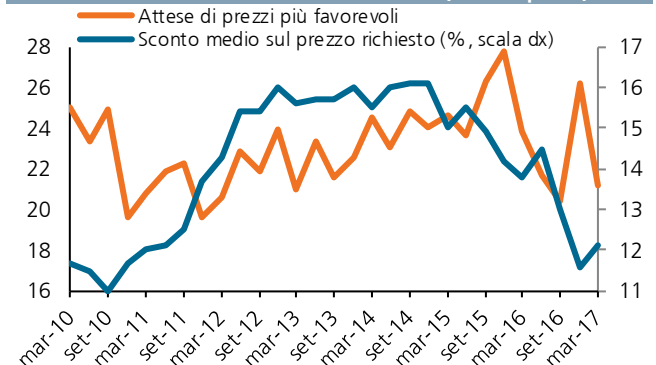
Contestualmente, è diminuita la quota di agenti secondo cui i propri clienti hanno deciso di sollevarli dall'incarico a causa dell'eccessiva quantità di tempo trascorso dall'inizio del mandato, scendendo per l'Italia al 14,9% e toccando un nuovo minimo da quando l'indagine è stata lanciata (marzo 2009). Contrariamente a quanto visto per i tempi di vendita, tale causa risulta lievemente più impattante nelle aree urbane (15,7%).

Acquisti di abitazioni e mutui ipotecari



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

Sconto medio applicato e attese di prezzi più favorevoli come causa di cessazione dell'incarico a vendere (% di risposte)



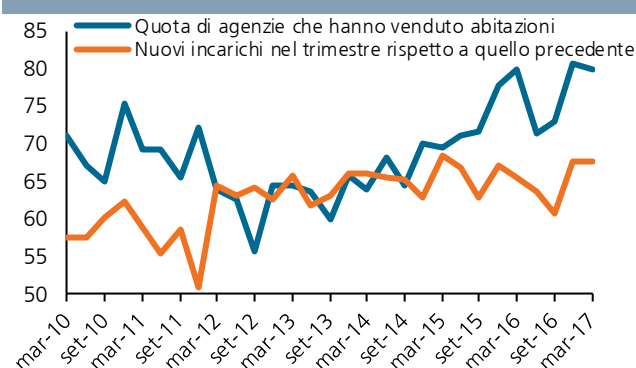
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

(Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

Scende, infine, la quota di agenti secondo cui i propri clienti hanno revocato l'incarico a causa della difficoltà nel reperimento del mutuo, al 24,1% dal 25,5% di fine 2016, rimanendo tuttavia lievemente superiore a quanto rilevato un anno prima. A conferma di ciò, si mantiene elevata la percentuale di acquisti assistiti da mutuo, nell'intorno dell'80%, soprattutto nelle aree non urbane, dove raggiunge l'81,6%, così come il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile, dichiarato in media pari al 73,3% e risultato più elevato (75,1%) nelle aree non urbane rispetto a quelle urbane (71,1%).

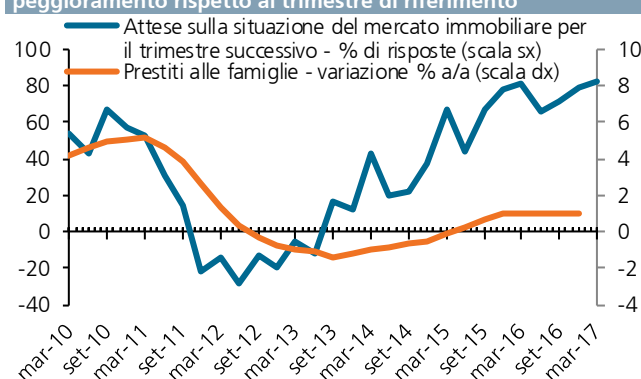
A inizio 2017, torna ai livelli di marzo 2016 (79,9%) la quota di agenzie che hanno dichiarato di aver venduto abitazioni nel corso del trimestre, solo lievemente in calo rispetto al punto di massimo toccato a fine 2016 (80,6%). Si conferma invece al 67,7% il saldo delle risposte delle agenzie che hanno dichiarato di aver registrato un aumento dei nuovi incarichi rispetto al periodo precedente (numero di incarichi uguale o superiore al periodo precedente – numero di incarichi inferiori), mantenendosi ai massimi da quando l'indagine è stata lanciata (marzo 2009).

Liquidità del mercato (%): nuovi incarichi rispetto al periodo precedente e quota di agenzie che hanno venduto abitazioni



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

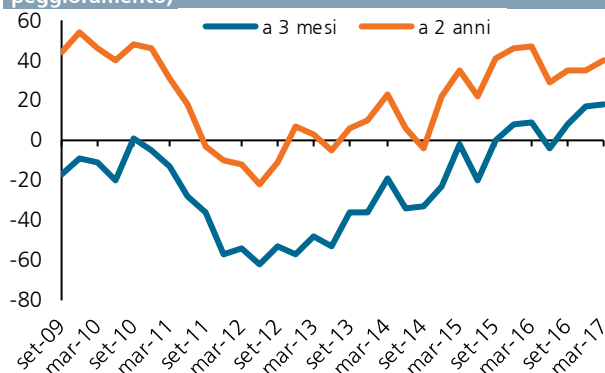


Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Infine, sono nuovamente più ottimistiche le attese degli agenti, in particolare per la situazione del mercato immobiliare nel medio periodo. Con riferimento alle attese sul 2° trimestre 2017, scende ulteriormente la quota di agenti che prospettano un peggioramento delle condizioni di mercato, toccando un nuovo minimo (8,9%). Contestualmente, si mantiene pressoché stabile la percentuale di coloro che si attendono un miglioramento delle condizioni (27%). Ciò ha permesso al saldo delle risposte per le attese a breve di superare il massimo toccato a fine 2016, arrivando al 18,1% (dato dalla differenza tra la percentuale di rispondenti che hanno espresso aspettative di miglioramento dell'andamento del mercato e quella di coloro che ne prospettano un peggioramento).

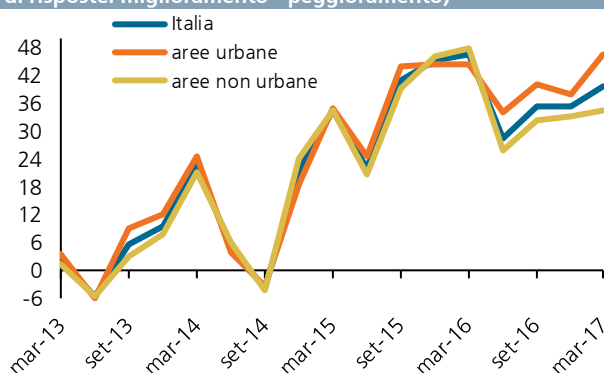
Migliorano anche le attese di medio periodo. Nonostante un lieve aumento della quota di agenti che prospettano un peggioramento della situazione del mercato immobiliare (tornata al 10% dall'8,4% di fine 2016), sale di quasi 6 punti percentuali la quota di coloro che si attendono un miglioramento delle condizioni di mercato (raggiungendo il 49,5%). Di conseguenza, si avvicina al 40% il saldo delle risposte per il medio periodo, che torna prossimo ai livelli raggiunti a fine 2015. Il saldo risulta ancora più elevato, raggiungendo il 46,4%, nelle aree urbane, per via di un aumento della quota di agenti che si attendono un miglioramento delle condizioni di mercato e, contemporaneamente, la riduzione della percentuale di coloro che ne prospettano un peggioramento, toccando un punto di minimo (7,4%) da quando il sondaggio è stato introdotto. Le attese sul mercato immobiliare delle aree urbane da un anno sono nettamente migliori rispetto a quelle relative alle aree non urbane.

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



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

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



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

L'ultima indagine Istat sul clima di fiducia⁹ conferma un atteggiamento di maggior cautela tra i consumatori rispetto a quanto osservato nel periodo tra la primavera 2014 e l'estate 2016. Le risposte fornite nella prima metà di luglio 2017 vedono un **sostanziale assestamento della quota di soggetti che intendono acquistare una nuova abitazione nei tre mesi successivi a quello d'indagine**, risultata pari al 2%, in linea con la media delle due rilevazioni precedenti (1,6% a gennaio e 2,3% ad aprile). Tuttavia, tale percentuale resta più bassa di quella osservata nei mesi di luglio dei quattro anni precedenti. **È risalita leggermente, invece, la quota di consumatori che intendono effettuare interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione attuale**, portandosi al 12,3% dal 10,9% di tre mesi prima, quando era scesa al minimo da aprile 2013. Sebbene anche tale percentuale resti più bassa di quella registrata nei mesi di luglio dal 2013 al 2016, le intenzioni di spesa per manutenzione straordinaria appaiono ancora moderatamente positive, posizionandosi al di sopra della media decennale (11%).

Intenzione dei consumatori di acquistare un'abitazione o di effettuare interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione nel trimestre in oggetto (% sul totale delle risposte)



Fonte: Istat

⁹ I dati a cui si fa riferimento sono disponibili su base trimestrale e si riferiscono all'indagine pubblicata il 26 luglio 2017. Si tratta di una rilevazione effettuata attraverso interviste telefoniche *computer assisted* (Cati) nei primi 12 giorni lavorativi del mese di riferimento.

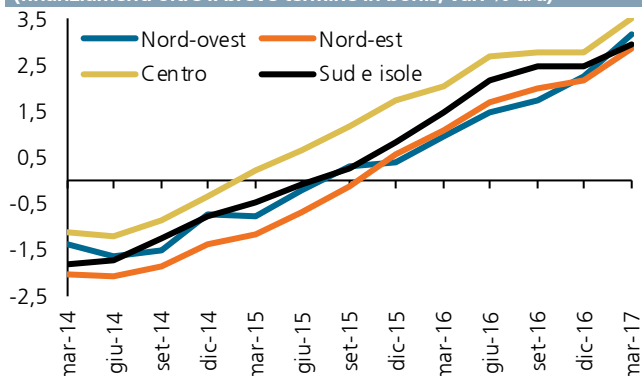
Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali

Dai dati territoriali della Banca d'Italia, nel 1° trimestre del 2017 le erogazioni di prestiti per l'acquisto di abitazioni di famiglie consumatrici sono aumentate in tutte le aree geografiche del Paese. Il Nord ha presentato i tassi di variazione più elevati, del 17% a/a e del 15,5% a/a rispettivamente nell'Italia Nord-Orientale e nell'Italia Nord-Occidentale. Nel Centro, l'espansione è stata più contenuta, del 7,8% a/a, ma molto più marcata del trimestre precedente (+1,8% a/a). Il Mezzogiorno ha visto una crescita del 4,3% a/a, dopo il calo dello 0,9% a/a a dicembre 2016. Prosegue la variabilità delle dinamiche tra le regioni configuratasi a partire da settembre 2016, alcune delle quali scontano negativamente i robusti incrementi registrati a marzo 2016 (si vedano le tabelle in appendice con i dati dettagliati per regione).

Federico Desperati

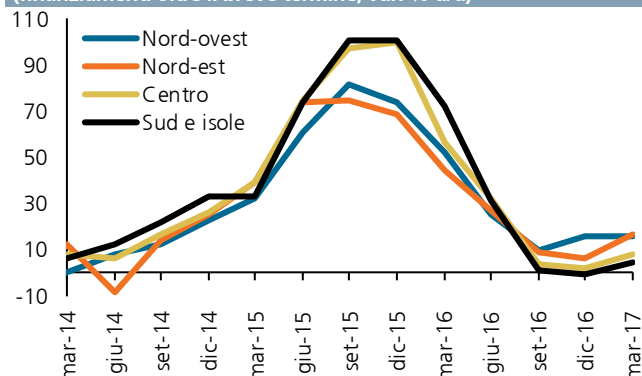
Lo sviluppo delle erogazioni sostiene la crescita delle consistenze di prestiti in bonis. Nel 1° trimestre del 2017, tutte le aree del Paese sono state interessate da evoluzioni positive, con incrementi intorno al 3% a/a. L'Italia Centrale ha riportato +3,5% a/a, il Nord Ovest +3,2% a/a, il Sud e Isole +3% a/a e il Nord Est +2,9% a/a. Tutte le singole regioni hanno mostrato volumi in aumento, in alcuni casi in accelerazione rispetto ai trimestri precedenti. Ad esempio, il tasso di crescita delle consistenze nel Friuli-Venezia Giulia, al 5% a/a, è risultato superiore di 1,6 punti percentuali rispetto al trimestre precedente.

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)



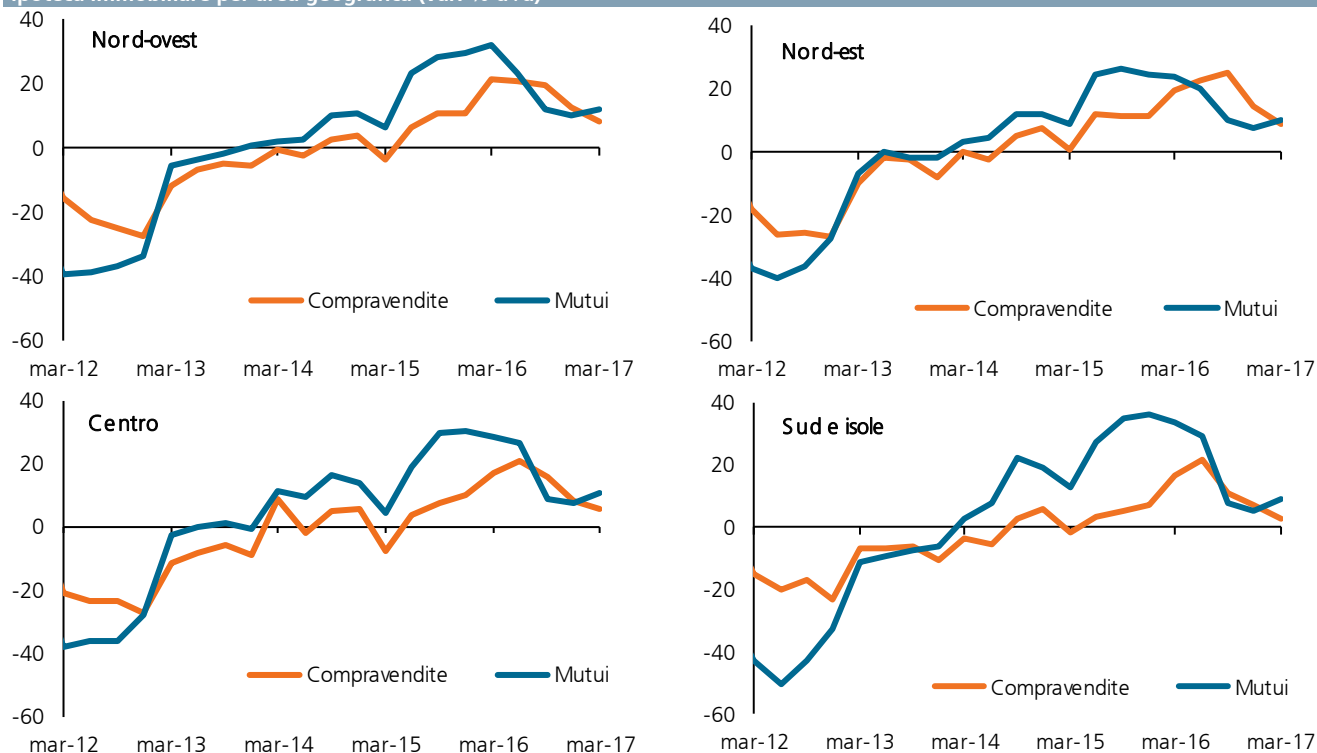
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

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

L'andamento dei prestiti per l'acquisto di abitazioni è coerente con la dinamica del mercato immobiliare italiano. Dai dati dell'Istat, nel 1° trimestre del 2017 il settore abitativo ha riportato una crescita dei volumi immobiliari compravenduti in tutte le zone geografiche del Paese col Nord più dinamico: Nord-Est +8,8% a/a, Nord Ovest +8,2% a/a, Centro Italia +5,6% a/a e Sud +3,1% a/a. L'andamento del numero di compravendite è stato eterogeneo a livello regionale con alcune regioni, come il Friuli-Venezia Giulia (+13,4%), caratterizzate da una robusta dinamica e alcune che hanno registrato cali, scontando però la forte crescita di un anno prima.

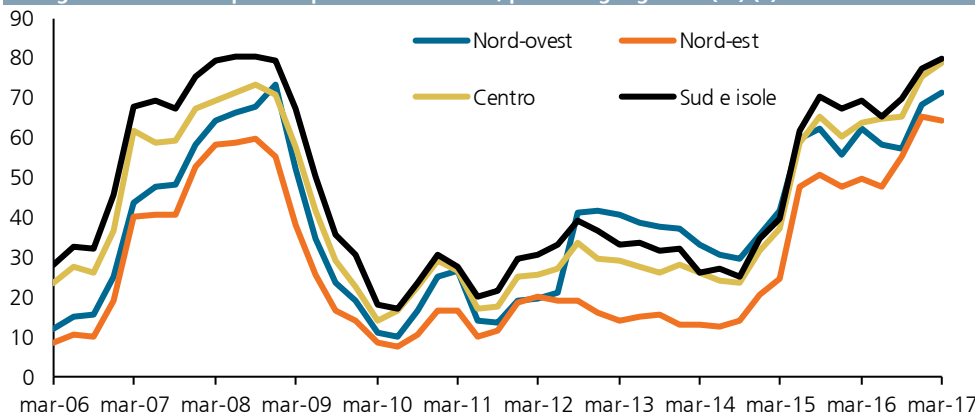
Compravendite di immobili ad uso abitativo ed accessori e numero di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con concessione di ipoteca immobiliare per area geografica (var. % a/a)


Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Il numero di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con concessione di ipoteca immobiliare riportato dall'Istat si è mosso nel 1° trimestre 2017 con una dinamica più forte rispetto alle compravendite sia a livello Italia sia per le singole aree geografiche, invertendo l'andamento relativo osservato nei precedenti due trimestri. Il Nord-Ovest del Paese ha registrato il tasso di crescita più elevato al +12,2% a/a, seguito dal Centro con un +10,8% a/a. Il Nord-Est ha visto un incremento del 9,9% a/a e il Sud e Isole del 9,1% a/a. Nel Paese, il dato ha mostrato un aumento del 10,7% a/a. A livello regionale, la maggior crescita annua si è attestata in Sardegna (+26,1% a/a), in Piemonte (+18,6% a/a) e in Liguria (+16% a/a). Più in generale, a marzo tutte le regioni italiane hanno riportato un incremento annuo, tranne Lazio (-3,4% a/a) e Toscana (-1% a/a).

Nel 1° trimestre in tutte le aree geografiche del Paese ad eccezione del Nord-Est si è registrato un aumento rispetto al precedente della quota di mutui stipulati a tasso fisso sul totale delle erogazioni. Considerando la dinamica a/a, tale quota è cresciuta rispetto al 1° trimestre 2016 di più di 9 punti percentuali nel Nord-Ovest, mentre nelle restanti zone ha riportato incrementi a doppia cifra. A livello Italia, il 1° trimestre del 2017 è il terzo consecutivo di crescita per la percentuale di mutui a tasso fisso, dopo una fase di stabilizzazione tra metà 2015 e metà 2016. Tra le aree geografiche italiane, la percentuale maggiore è stata rilevata nel Sud e Isole, con un dato del 79,9%. Quest'ultima è per il Mezzogiorno italiano la quota massima rilevata da dicembre 2008.

Quota delle erogazioni a tasso fisso sul totale dei finanziamenti erogati trimestralmente a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, per area geografica (%) (*)



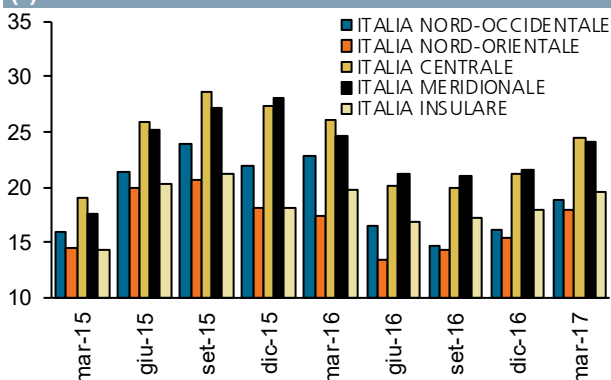
Nota: (*) Il grafico mostra la quota a tasso fisso, il complemento a 100 rappresenta la quota a tasso variabile. Per "tasso variabile" si intendono i finanziamenti con durata originaria del tasso inferiore ad un anno, mentre per "tasso fisso" quelli con durata originaria del tasso superiore ad un anno.

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

Nell'ambito delle rinegoziazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, continua ad aumentare la percentuale delle consistenze di finanziamenti rinegoziati sullo stock complessivo in tutte le aree geografiche del Paese. Abbiamo assistito nel tempo ad una graduale convergenza tra le aree geografiche in merito alle consistenze di finanziamenti rinegoziati sullo stock complessivo. La quota di surroghe e sostituzioni sul totale delle erogazioni in Italia Centrale e Meridionale è stata dal 2015 ad oggi sistematicamente superiore a quelle del resto dell'Italia. Di conseguenza, in termini di stock le percentuali di queste due aree si sono allineate a quelle del Nord, dove il fenomeno si era maggiormente diffuso già in precedenza.

Quanto alle dinamiche più recenti dei flussi, risulta inferiore rispetto a marzo 2016 la percentuale di surroghe e sostituzioni sul totale delle erogazioni nell'Italia Nord-Occidentale, Centrale e nel Meridione. Tale quota è invece in linea col livello del 1° trimestre 2016 nelle Isole e superiore nel Nord-Est. Rispetto al resto del 2016, la percentuale di rinegoziazioni sul totale delle erogazioni è più alta in tutte le aree.

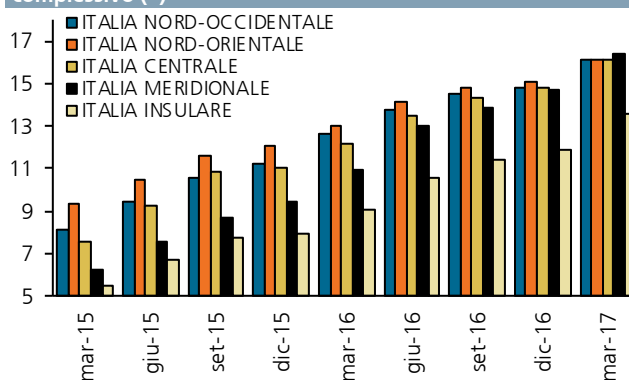
Surroghe e sostituzioni in % del totale erogazioni trimestrali (*)



Nota (*): Rinegoziazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per area geografica di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine)

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

Consistenze di finanziamenti rinegoziati in % dello stock complessivo (*)



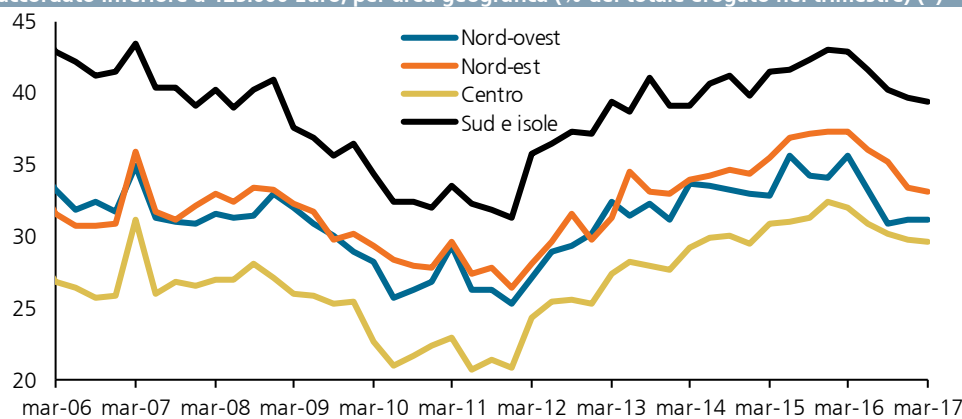
Nota (*): Rinegoziazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per area geografica di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine)

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

In tutto il Paese ad eccezione dell'area Nord-Occidentale, dove è rimasta stabile, si è leggermente contratta nel 1° trimestre 2017 la quota di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni di piccolo ammontare (con accordato inferiore a 125.000 Euro) a confronto con quanto rilevato

a dicembre. Inoltre, rispetto ad un anno prima questa risulta inferiore per tutte le zone geografiche d'Italia. Infatti rispetto a marzo 2016 tale percentuale si è ridotta di 4,5 punti percentuali al 31,1% nel Nord-Ovest, di 4,2 al 33,2% nel Nord-Est, di 2,3 al 29,7% nel Centro e 3,5 al 39,3% nel Mezzogiorno.

Quota di finanziamenti erogati a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni di ammontare accordato inferiore a 125.000 Euro, per area geografica (% del totale erogato nel trimestre) (*)



Nota: (*) Il grafico mostra la quota con accordato < 125,000 Euro, il complemento a 100 rappresenta la quota con accordato ≥ 125,000 Euro. Fonte: Banca d'Italia 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
mag-15	358.955	-0,52	97,7%	45,5%	54,5%
giu-15	360.611	0,07	124,8%	39,3%	60,7%
lug-15	361.518	0,21	104,8%	39,8%	60,2%
ago-15	360.537	0,17	138,1%	37,7%	62,3%
set-15	361.028	0,35	125,0%	37,0%	63,0%
ott-15	361.629	0,54	99,2%	39,6%	60,4%
nov-15	361.938	0,64	119,9%	37,8%	62,2%
dic-15	362.332	0,89	86,4%	37,9%	62,1%
gen-16	362.157	0,95	95,8%	39,0%	61,0%
feb-16	361.716	0,82	91,0%	41,1%	58,9%
mar-16	362.184	0,99	57,9%	41,9%	58,1%
apr-16	362.893	1,19	51,8%	43,0%	57,0%
mag-16	363.594	1,28	37,9%	41,7%	58,3%
giu-16	364.287	1,02	14,7%	40,6%	59,4%
lug-16	365.724	1,16	7,6%	37,8%	62,2%
ago-16	364.785	1,18	24,7%	37,0%	63,0%
set-16	365.774	1,31	12,9%	34,2%	65,8%
ott-16	366.398	1,32	9,0%	33,4%	66,6%
nov-16	367.097	1,43	10,3%	30,2%	69,8%
dic-16	368.168	1,61	11,6%	30,3%	69,7%
gen-17	365.647	1,61	22,0%	31,3%	68,7%
feb-17	367.705	2,33	-1,6%	27,8%	72,2%
mar-17	368.594	2,46	8,2%	28,0%	72,0%
apr-17	369.221	2,44	-15,9%	30,7%	69,3%
mag-17	369.985	2,47	-9,0%	30,7%	69,3%

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	
giu-15	2,77	2,20	3,16	3,01
lug-15	2,78	2,14	3,23	3,02
ago-15	2,82	2,23	3,19	3,05
set-15	2,67	2,09	3,03	2,92
ott-15	2,60	2,05	2,98	2,87
nov-15	2,57	2,02	2,91	2,85
dic-15	2,50	1,97	2,84	2,81
gen-16	2,49	1,98	2,82	2,85
feb-16	2,41	1,95	2,75	2,76
mar-16	2,33	1,92	2,65	2,68
apr-16	2,29	1,88	2,63	2,66
mag-16	2,25	1,84	2,58	2,61
giu-16	2,20	1,79	2,51	2,55
lug-16	2,09	1,75	2,32	2,44
ago-16	2,16	1,84	2,37	2,52
set-16	2,02	1,74	2,18	2,33
ott-16	2,02	1,74	2,18	2,33
nov-16	2,05	1,75	2,20	2,35
dic-16	2,02	1,70	2,18	2,32
gen-17	2,08	1,69	2,27	2,38
feb-17	2,16	1,78	2,32	2,47
mar-17	2,11	1,72	2,27	2,54
apr-17	2,13	1,70	2,34	2,49
mag-17	2,12	1,70	2,33	2,50
giu-17	2,09	1,66	2,33	2,47

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 trimestre

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

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-14	dic-14	mar-15	giu-15	set-15	dic-15	mar-16	giu-16	set-16	dic-16	mar-17
Piemonte	5,6	32,5	44,3	58,4	97,0	77,2	46,1	22,4	8,4	14,5	9,1
Valle d'Aosta	4,1	20,2	16,0	91,4	54,0	54,7	68,9	4,6	25,6	37,5	43,2
Liguria	12,1	40,0	44,4	87,0	105,6	78,5	55,0	23,0	6,2	9,8	22,6
Lombardia	15,3	17,6	26,6	58,1	74,2	72,7	54,0	26,5	10,6	17,5	16,4
Trentino-Alto Adige	25,8	37,9	21,7	58,9	61,0	42,1	70,8	22,1	8,0	23,6	-5,6
Veneto	8,5	20,5	50,5	73,1	70,4	57,6	33,1	24,7	12,7	13,3	14,8
Friuli-Venezia Giulia	6,3	14,7	28,8	103,5	81,2	68,1	52,1	21,6	8,6	8,4	19,3
Emilia-Romagna	19,4	29,5	35,1	69,9	80,8	88,6	47,5	33,3	6,5	-4,3	26,0
Toscana	12,0	26,4	40,5	81,4	100,9	99,4	57,5	28,5	7,3	-4,0	8,6
Umbria	-4,3	18,6	20,2	99,9	132,7	103,2	89,1	35,2	11,7	-6,6	21,5
Marche	24,8	25,9	40,2	92,9	92,7	93,5	50,0	28,0	3,7	3,0	12,5
Lazio	20,1	26,6	40,4	67,0	94,1	100,7	54,9	34,5	0,8	5,6	5,6
Abruzzo	7,1	30,4	37,9	103,4	142,5	110,6	87,4	25,6	-10,8	-6,4	-10,6
Molise	38,3	43,6	43,3	99,1	89,3	81,5	45,7	27,5	-10,9	16,9	-0,7
Campania	27,7	33,2	32,5	66,1	113,3	99,2	75,8	33,2	4,5	2,5	10,7
Puglia	26,8	34,8	43,2	89,7	95,1	100,9	70,9	25,6	-7,6	4,5	-4,1
Basilicata	30,1	26,4	34,3	115,8	137,0	135,7	117,9	33,5	-16,8	-5,0	-5,5
Calabria	7,5	32,0	40,3	80,9	129,5	76,0	70,1	30,9	-11,2	3,8	-9,9
Sicilia	20,6	31,6	19,3	55,8	76,2	101,2	60,2	35,4	10,4	-7,2	7,5
Sardegna	18,3	31,7	37,5	69,1	88,9	110,5	82,9	37,8	18,5	-8,9	27,6
Nord-ovest	12,7	22,5	32,0	60,8	81,8	74,1	52,3	25,1	9,7	16,2	15,5
Nord-est	13,9	25,0	38,9	73,6	74,5	68,4	44,2	27,3	9,3	6,5	17,0
Centro	16,7	26,1	39,5	74,7	97,7	99,8	56,7	32,2	3,6	1,8	7,8
Sud e isole	22,3	32,8	33,1	73,9	100,7	101,0	72,4	31,3	0,8	-0,9	4,3
Italia	15,7	25,7	35,5	69,3	87,6	83,7	55,4	28,5	6,2	7,0	11,5

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

Rinegoziamenti 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-16	set-16	dic-16	mar-17	giu-16	set-16	dic-16	mar-17
Piemonte	13,5	14,5	14,7	17,1	17,4	15,1	16,7	19,3
Valle d'Aosta	12,4	13,4	13,3	14,4	18,2	17,2	14,9	10,0
Liguria	13,9	14,9	15,4	16,6	18,0	18,0	19,8	20,3
Lombardia	13,8	14,4	14,8	15,8	16,0	14,0	15,4	18,5
Trentino-Alto Adige	10,4	11,2	11,5	12,0	7,3	10,5	9,3	12,1
Veneto	11,5	12,0	12,4	13,4	13,8	14,1	16,9	17,8
Friuli-Venezia Giulia	10,9	11,8	11,9	13,1	12,7	13,6	15,8	16,6
Emilia-Romagna	18,3	19,0	19,3	20,4	14,8	15,8	15,4	19,8
Toscana	13,0	13,7	14,2	15,3	17,8	17,9	18,1	20,2
Umbria	14,3	15,6	16,1	17,0	21,7	19,7	22,8	28,0
Marche	15,3	16,3	17,7	18,6	20,7	19,8	20,2	22,5
Lazio	13,3	14,2	14,5	16,0	21,0	21,0	22,7	26,8
Abruzzo	14,8	14,0	14,8	16,1	18,7	18,8	20,3	23,7
Molise	12,3	13,4	14,2	16,0	17,0	18,4	18,4	25,7
Campania	13,0	14,0	14,8	16,5	23,5	22,4	22,2	23,9
Puglia	12,9	14,0	14,8	16,5	20,3	20,8	22,0	24,4
Basilicata	14,0	14,8	15,7	17,2	19,1	18,4	17,4	24,5
Calabria	11,1	12,4	13,3	15,3	19,2	20,0	20,3	23,8
Sicilia	10,7	11,6	11,6	13,0	16,1	16,1	17,7	19,7
Sardegna	10,3	11,1	12,5	14,9	18,8	19,4	18,5	19,6
Nord-ovest	13,7	14,5	14,8	16,1	16,5	14,7	16,1	18,8
Nord-est	14,2	14,8	15,1	16,1	13,5	14,4	15,4	17,9
Centro	13,5	14,3	14,8	16,1	20,1	19,9	21,1	24,5
Sud	13,0	13,9	14,7	16,3	21,3	21,0	21,5	24,1
Isole	10,6	11,4	11,9	13,6	16,9	17,1	17,9	19,6
Italia	13,5	14,2	14,7	16,0	17,4	16,9	18,0	20,8

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

TAEG sui finanziamenti erogati nel trimestre a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni, per durata originaria del tasso*, area geografica della clientela, classi di grandezza dell'accordato (%)

	set-14	dic-14	mar-15	giu-15	set-15	dic-15	mar-16	giu-16	set-16	dic-16	mar-17
Tasso variabile	3,16	2,84	2,67	2,49	2,35	2,26	2,24	2,13	2,06	2,01	2,03
Nord-ovest	3,12	2,78	2,63	2,47	2,25	2,19	2,19	2,07	1,98	1,93	1,94
Nord-est	3,06	2,74	2,58	2,40	2,30	2,20	2,18	2,08	2,05	1,96	1,99
Centro	3,17	2,87	2,72	2,51	2,42	2,31	2,25	2,19	2,10	2,10	2,16
Sud	3,37	3,03	2,78	2,62	2,48	2,46	2,45	2,31	2,23	2,18	2,20
Isole	3,30	3,03	2,89	2,70	2,59	2,46	2,42	2,32	2,22	2,28	2,23
Tasso fisso	4,00	3,54	3,24	3,09	3,21	3,04	2,85	2,69	2,53	2,42	2,58
Nord-ovest	3,80	3,35	3,01	2,95	3,14	2,96	2,78	2,66	2,50	2,40	2,56
Nord-est	4,08	3,62	3,38	3,11	3,22	3,05	2,84	2,64	2,56	2,41	2,56
Centro	4,04	3,61	3,34	3,13	3,27	3,05	2,85	2,67	2,49	2,40	2,58
Sud	4,29	3,81	3,53	3,21	3,26	3,08	2,94	2,76	2,58	2,43	2,59
Isole	4,15	3,66	3,26	3,24	3,31	3,15	3,00	2,89	2,62	2,58	2,71
< 125.000 €	3,64	3,33	3,14	3,03	3,09	2,88	2,77	2,63	2,53	2,46	2,59
Nord-ovest	3,65	3,29	3,08	2,97	3,06	2,83	2,73	2,61	2,49	2,45	2,58
Nord-est	3,45	3,15	2,98	2,90	2,97	2,81	2,67	2,53	2,51	2,41	2,53
Centro	3,63	3,34	3,21	3,04	3,13	2,89	2,74	2,63	2,49	2,41	2,57
Sud	3,84	3,59	3,32	3,17	3,20	3,01	2,93	2,74	2,61	2,53	2,65
Isole	3,79	3,49	3,27	3,26	3,23	3,03	2,87	2,81	2,64	2,61	2,72
>= 125.000 €	3,21	2,92	2,74	2,72	2,77	2,61	2,53	2,37	2,26	2,22	2,36
Nord-ovest	3,16	2,83	2,65	2,64	2,67	2,51	2,45	2,32	2,19	2,16	2,29
Nord-est	3,07	2,80	2,67	2,64	2,65	2,49	2,42	2,24	2,23	2,17	2,27
Centro	3,27	3,00	2,84	2,80	2,90	2,70	2,57	2,45	2,30	2,28	2,46
Sud	3,44	3,12	2,91	2,86	2,94	2,82	2,70	2,52	2,40	2,28	2,45
Isole	3,31	3,08	2,86	2,84	2,91	2,71	2,72	2,59	2,38	2,41	2,47

Nota: (*) Per "tasso variabile" si intendono i finanziamenti con durata originaria del tasso inferiore ad un anno, mentre per "tasso fisso" quelli con durata originaria del tasso superiore ad un anno.

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)											
	set-14	dic-14	mar-15	giu-15	set-15	dic-15	mar-16	giu-16	set-16	dic-16	mar-17
Piemonte	7,1	14,2	4,8	18,2	26,7	30,1	27,7	28,6	18,4	12,4	18,6
Valle d'Aosta	13,9	-1,3	-11,2	13,9	1,9	28,6	0,9	-2,4	4,0	7,6	13,8
Liguria	7,7	12,7	1,0	27,7	24,2	27,6	36,5	22,1	11,9	8,1	16,0
Lombardia	11,5	9,6	8,6	24,4	30,1	30,1	33,1	21,8	9,6	10,2	9,4
Trentino-Alto Adige	17,3	6,2	4,4	16,3	18,0	17,6	9,5	12,5	-1,3	-0,8	11,0
Veneto	7,4	12,1	13,3	26,9	29,7	27,2	24,2	19,3	10,6	8,2	8,2
Friuli-Venezia Giulia	9,6	8,6	5,5	29,7	28,3	27,7	22,4	14,2	14,3	10,9	15,6
Emilia-Romagna	16,5	15,5	6,7	22,0	24,5	22,2	28,4	26,0	10,8	8,9	9,5
Toscana	15,5	19,9	9,6	23,0	28,4	27,4	26,1	27,3	13,7	7,5	14,5
Umbria	34,7	28,0	1,8	27,6	42,0	37,6	42,1	25,5	3,1	-4,5	5,2
Marche	9,1	7,0	2,9	18,3	23,6	25,3	23,2	25,0	7,1	7,6	-1,0
Lazio	17,5	10,1	1,6	15,3	31,1	32,2	29,3	27,0	6,9	8,8	11,8
Abruzzo	8,5	11,0	22,3	28,8	44,6	47,4	22,0	33,7	-7,1	-0,1	3,0
Molise	55,6	63,1	8,3	20,9	21,2	19,6	19,9	34,6	1,7	9,7	-3,4
Campania	22,1	25,0	16,2	26,8	43,4	40,7	33,1	27,1	12,6	6,9	13,5
Puglia	23,3	16,2	14,9	25,9	32,8	34,0	32,2	29,3	4,7	9,4	10,4
Basilicata	44,3	11,6	10,7	65,3	35,5	61,1	45,8	31,4	9,2	-9,9	0,3
Calabria	30,2	16,1	12,3	25,2	33,5	17,8	24,6	25,6	2,4	8,1	9,2
Sicilia	13,3	18,4	7,0	25,1	28,7	34,8	34,7	28,8	13,3	3,2	0,7
Sardegna	46,1	23,6	8,2	33,7	33,8	35,9	63,1	36,2	12,0	5,5	26,1
Nord-ovest	10,1	10,8	6,7	23,1	28,3	29,8	31,9	23,2	11,8	10,5	12,2
Nord-est	11,9	12,1	8,9	24,3	26,3	24,3	23,8	20,2	9,9	7,8	9,9
Centro	16,5	13,8	4,3	18,9	29,9	30,0	28,3	26,8	8,9	7,4	10,8
Sud e isole	22,4	19,1	13,1	27,6	35,2	36,5	34,0	29,6	7,7	5,5	9,1
Italia	14,3	13,3	7,9	23,3	29,6	29,8	29,5	24,5	9,8	8,1	10,7

Fonte: ISTAT ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Compravendite di immobili ad uso abitativo ed accessori per regione e area geografica (var. % a/a, flussi trimestrali)											
	set-14	dic-14	mar-15	giu-15	set-15	dic-15	mar-16	giu-16	set-16	dic-16	mar-17
Piemonte	-5,2	3,1	-8,2	5,0	10,1	10,7	22,6	22,5	22,5	11,0	7,8
Valle d'Aosta	21,1	7,2	-9,3	-3,9	-9,4	4,9	30,6	21,2	36,3	-0,2	-0,8
Liguria	-2,2	1,4	-4,4	5,0	7,2	12,2	16,8	24,2	16,8	10,1	8,9
Lombardia	7,2	4,8	-1,3	7,3	12,2	10,8	21,6	19,5	18,7	13,8	8,4
Trentino Alto Adige	7,1	0,6	1,9	8,1	8,0	6,2	13,3	16,0	35,6	13,0	5,0
Veneto	0,8	8,5	1,8	14,5	14,1	13,9	20,8	22,1	26,6	16,0	9,7
Friuli-Venezia Giulia	7,7	5,9	1,6	16,8	9,9	17,2	17,5	19,7	26,0	18,6	13,4
Emilia-Romagna	8,0	8,9	-0,9	8,9	9,9	9,2	20,9	26,3	20,4	12,6	7,4
Toscana	7,2	11,4	-2,3	12,4	11,1	11,9	17,3	22,5	21,6	8,6	10,4
Umbria	2,8	4,4	-9,6	6,6	18,8	17,8	22,4	19,0	11,3	2,7	7,0
Marche	5,4	0,9	-5,3	3,9	8,5	10,6	22,9	25,0	13,1	8,0	-6,4
Lazio	4,5	4,1	-10,0	-1,5	4,5	7,9	14,6	19,8	13,2	8,2	5,1
Abruzzo	-2,7	5,3	-0,7	4,8	10,8	11,8	19,8	29,9	6,6	1,8	-8,1
Molise	34,0	26,8	11,2	-2,8	-11,7	-6,2	-6,7	23,0	16,7	0,4	-0,2
Campania	0,9	4,5	3,0	5,2	6,2	7,6	12,7	16,6	15,8	9,1	8,2
Puglia	8,4	7,1	-6,5	1,3	3,2	6,3	23,3	25,8	11,6	11,8	0,2
Basilicata	-2,4	8,0	-2,8	14,2	15,8	19,4	28,5	24,3	12,1	-5,1	-4,9
Calabria	-3,7	2,8	-5,0	-1,1	6,4	1,7	5,4	17,9	-0,1	0,9	12,3
Sicilia	-1,0	-0,7	-5,6	6,8	6,8	8,8	12,7	17,6	10,7	9,0	1,1
Sardegna	21,7	15,1	-5,0	21,3	6,4	12,8	32,3	23,6	16,0	2,6	9,7
Nord-ovest	2,5	3,9	-3,6	6,3	10,8	10,9	21,3	20,9	19,6	12,5	8,2
Nord-est	5,0	7,4	0,7	11,9	11,3	11,6	19,7	22,8	25,0	14,7	8,8
Centro	5,2	5,9	-7,3	3,5	7,8	10,1	16,7	21,1	15,6	7,9	5,6
Sud e isole	3,2	5,0	-3,0	5,3	6,0	8,0	16,7	20,9	11,3	7,3	3,1
Italia	3,7	5,3	-3,4	6,6	9,0	10,1	18,8	21,4	17,7	10,7	6,5

Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Intesa Sanpaolo Direzione Studi e Ricerche - Responsabile Gregorio De Felice		
Servizio Industry & Banking		
Fabrizio Guelpa (Responsabile)	0287962051	fabrizio.guelpa@intesasnpaolo.com
Ufficio Industry		
Stefania Trenti (Responsabile)	0287962067	stefania.trenti@intesasnpaolo.com
Maria Cristina De Michele	0287963660	maria.demichale@intesasnpaolo.com
Serena Fumagalli	0280212270	serena.fumagalli@intesasnpaolo.com
Ilaria Sangalli	0280215785	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 (sede di Bologna)	0516453889	carla.saruis@intesasnpaolo.com
Lavinia Stoppani	0280215569	lavinia.stoppani@intesasnpaolo.com
Ufficio Banking		
Elisa Coletti (Responsabile)	0287962097	elisa.coletti@intesasnpaolo.com
Federico Desperati	0287962513	federico.desperati@intesasnpaolo.com
Clarissa Simone	0287935939	clarissa.simone@intesasnpaolo.com
Local Public Finance		
Laura Campanini (Responsabile)	0287962074	laura.campanini@intesasnpaolo.com

Avvertenza Generale

La presente pubblicazione è stata redatta da Intesa Sanpaolo. Le informazioni qui contenute sono state ricavate da fonti ritenute da Intesa Sanpaolo 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.