



Panorama di Economia Immobiliare

Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



SOCIAL MEDIA MARKETING- PARTONO I LABORATORI DI AVVICINAMENTO AL PERCORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO

Tecnoborsa grazie ad un progetto sostenuto dalla **Camera di Commercio di Roma** ha in programma un **calendario di incontri formativi per lo sviluppo di un approccio *social oriented*** da parte degli agenti immobiliari iscritti alla stessa **Camera di Commercio** che potranno

partecipare in presenza o su piattaforma senza alcun costo.

Il programma- articolato in **5 giornate** di formazione oltre ad alcuni **laboratori** basati su casi studio - favorirà un miglior posizionamento delle agenzie partecipanti sui principali canali social, attraverso l'apprendimento delle tecniche più efficaci per:

- ✓ comprendere il mondo del digital advertising
- ✓ promuovere il proprio brand sui principali social network,
- ✓ strutturare il piano social della propria agenzia (*Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn*)

Nel mese di luglio, sono state programmate due giornate laboratoriali il 20 e il 25 luglio dalle 10 alle 13 per consentire, grazie ad un approccio concreto, alle agenzie immobiliari interessate, di proporre dei casi studio ai docenti del corso, ottenendo dei consigli pratici ed immediati.

Le 5 giornate di formazione si terranno il 25, 28 settembre e il 2, 5 e 9 ottobre dalle 10 alle 13.

Per informazioni e prenotazioni chiamare il numero 06.57300710



Fondazione
per la mobilità
del Lazio

LO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE LE SCELTE DEL MONDO ECONOMICO A ROMA E NEL LAZIO

La Fondazione per la Mobilità del Lazio, di cui **Tecnoborsa** figura tra i Soci fondatori, in collaborazione con la Camera di Commercio di Roma ed

Uniontrasporti, organizza un *Workshop* dedicato al tema della Logistica, Trasporti e Mobilità nel Lazio.

Obiettivo dell'incontro, cui prenderanno parte i principali stakeholder e Associazioni di settore, è presentare il **"Libro Bianco sulle priorità infrastrutturali del Lazio - Le opere indifferibili per il sistema economico laziale"**, un lavoro di approfondimento ed aggiornamento su alcune tematiche di interesse strategico per la regione e per la Città Metropolitana.

Il *Workshop* è in programma **giovedì 6 luglio ore 10.30 presso la Camera di Commercio di Roma, Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano, Piazza di Pietra.**

Ampio il perimetro degli obiettivi comuni condiviso dalla Fondazione e Tecnoborsa, considerate le strette sinergie tra i temi della riqualificazione degli edifici e dell'efficienza energetica, della mobilità sostenibile, della rigenerazione urbana, con conseguente impatto sul mondo delle costruzioni e del mercato immobiliare locale.



COLLABORAZIONE TRA **TECNOBORSA** E FONDAZIONE TELOS, CENTRO STUDI DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI ROMA

Prosegue la collaborazione per la **realizzazione di attività di comune interesse** come lo scambio di informazioni in ambito scientifico, tra Fondazione Telos e **Tecnoborsa** che ha messo a **disposizione l'accesso on line per un anno al Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma ai professionisti iscritti all'Ordine sul territorio**, interessati a conoscere le quotazioni immobiliari rilevate da addetti ai lavori, sulla base dell'effettivo compravenduto collegato al gestionale della Borsa stessa.

VALUE MANAGER: PUBBLICATA LA NORMA UNI 11915:2023

Tecnoborsa, nel quadro delle proprie attività di promozione dello sviluppo e della regolazione dei mercati, in qualità di socio UNI collaborando con AIAV (Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore) e con una task force di Docenti del Master Polis Maker del Politecnico di Milano, ha sostenuto attivamente la redazione della norma UNI 11915:2023 - **Gestore della catena del valore (Value Manager) di recente pubblicata.**

La Norma assume particolare rilevanza in uno scenario internazionale in profonda trasformazione, in cui l'efficace gestione dei processi implica, in maniera crescente, adeguati strumenti tecnico-scientifici ancorati a metodiche e standard condivisi. Si tratta infatti di una norma principalmente focalizzata sulle costruzioni e in particolare sulle innovative modalità di realizzazione e gestione di infrastrutture e investimenti di rigenerazione urbana, in un'ottica di valutazione delle performance (e dei costi di gestione e manutenzione) nell'intero ciclo di vita dell'opera (Life-cycle assessment, LCA).

Il documento , tra l'altro, istituisce una figura professionale innovativa, quella del 'Value Manager', un professionista caratterizzato da competenze multidisciplinari in grado di coniugare i diversi aspetti che connotano la creazione del Valore nell'ottica dell'ottimizzazione delle scelte nelle diverse fasi del processo gestionale, dall'ideazione alla contribuzione ad una appropriata definizione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sino alla realizzazione e gestione nel lungo termine dell'opera.

PROGETTO UNI 1609801: AGENTI IMMOBILIARE - REQUISITI DI CONOSCENZA, ABILITA', RESPONSABILITA' ED AUTONOMIA INTEGRATIVI ALLA NORMA UNI EN 15733:2011

Tecnoborsa ha partecipato attivamente al **Progetto UNI 1609801** per la redazione della **norma UNI che integra a livello nazionale la normazione europea sul tema, giunta alla fase di inchiesta pubblica.**

L'obiettivo è il rilascio di una norma funzionale alla certificazione delle competenze degli agenti immobiliari cui **Tecnoborsa** ha preso parte con diversi *stakeholders* di settore, per favorire l'affermazione di percorsi di qualità volontaria per la professione oltre che per valorizzare il marchio ed il sistema Borsa immobiliare.

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Giugno 2023

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Rapporto compravendite dati statistici notarili: I bimestre 2023 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Statistiche trimestrali del mercato residenziale: I trimestre 2023 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Indice dei prezzi delle abitazioni – Istat
- Statistiche trimestrali del mercato non residenziale: I trimestre 2023 – Agenzia delle Entrate (Omi)

MUTUI

- Rapporto mutui dati statistici notarili: I bimestre 2023 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook: Economia e Mercati Finanziari-Creditizi – Abi
- Andamento interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe: Maggio 2023 – Barometro CRIF
- Bussola Mutui – Crif e MutuiSupermarket.it

NEWS

- Produzione nelle costruzioni: aprile 2023 – Istat
- I prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: maggio 2023 – Istat
- Focus compravendite e mutui dati statistici notarili Roma, Torino e Bari: I bimestre 2023 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Rapporti annuali regionali 2022: Calabria, Emilia Romagna, Lazio, Piemonte, Puglia e Umbria – Banca d'Italia

ANDAMENTO DEL MERCATO

RAPPORTO COMPRAVENDITE DATI STATISTICI NOTARILI: I BIMESTRE 2023 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Il Notariato ha presentato una prima ricognizione effettuata in 9 grandi città italiane: Roma, Milano, Napoli, Bari, Bologna, Torino, Palermo, Verona, Firenze di cui di seguito forniamo una sintesi.

In avvio di 2023 si è registrato in Italia un calo del 2,72% del numero delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà, il calo si è concentrato nel mese di febbraio dal momento che il primo mese dell'anno registra un aumento del 5,43% rispetto a gennaio del 2022.

È quindi il calo delle compravendite dell'8,68% nel mese di febbraio a pesare sulla riduzione del 2,72% registrata per il primo bimestre. Se invece si analizza nel dettaglio il mercato tra prime e seconde case del medesimo periodo, i dati evidenziano ulteriori particolarità. Il calo riguarda infatti solo le prime case che registrano rispettivamente un -6% per le compravendite tra privati e -24% per acquisti da impresa mentre il mercato delle seconde case sia tra privati sia tra imprese, segna un dato positivo rispettivamente del 2,82% e del 3,37%. In generale comunque, e come evidenziato in principio, il vero crollo per entrambi i tipi di acquisti, che si tratti di prima o seconda casa tra privati o imprese, si ha nel mese di febbraio 2023 (-8,68%). Nello specifico si registra una riduzione dell'11,7% di acquisti di prime case tra privati, del 33,7% di prima casa tra imprese, del 3,54% di seconde case tra privati e dello 0,83% di seconde case tra imprese.

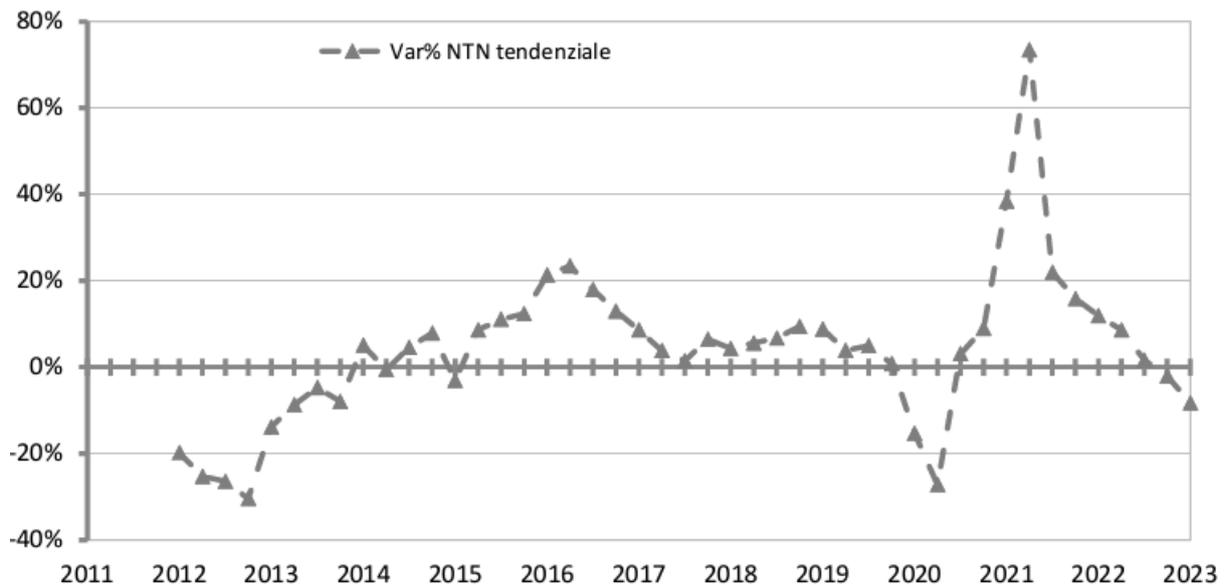
Il "calo" delle compravendite di fabbricati abitativi è molto diversificato sul territorio: sebbene a livello nazionale il calo sia del 2,7%, province come Bari, Bologna, Torino e Palermo mostrano valori in controtendenza attestandosi su variazioni positive, rispetto al I bimestre 2022. Si parte dai dati positivi di Torino (+3,26%), Bologna (+2,88%), Bari (+1,14%) e Palermo (+2,11%) per intercettare il calo di centri importanti come Milano (-3,74%), Verona (-1,45%), Roma (-2,09%), Firenze (-5,28%), Napoli (-14,9%).

Data la disponibilità della serie storica dei Dati Statistici Notarili dal 2017 al 2022, sono state fatte stime tendenziali sull'andamento del mercato immobiliare nel 2023. Sono previsioni basate su analisi e modelli matematici di dati che potrebbero non tenere conto di incertezze e variazioni impreviste, fornendo indicazioni e andamenti di sviluppo nelle aree di interesse. Per il 2023, sulla base dello studio statistico a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, ci si aspetta un calo del mercato del 10,7% rispetto al 2022. La riduzione è generalizzata su prime e seconde case, sia da acquisto tra privati sia da impresa ma i dati nello specifico evidenziano importanti differenze. Il mercato a subire la più forte riduzione sarebbe quello della compravendita di prime case. Per il 2023 si immagina infatti una riduzione del 17,1% per l'acquisto di prime case tra privati e del 16,1% di acquisto di prime case da impresa. Gli acquisti di seconde case, pur se in calo, dovrebbero attestarsi rispettivamente a un -2,5% nel caso di acquisti tra privati e a un -7,7% per le seconde case acquistate da imprese.

STATISTICHE TRIMESTRALI DEL MERCATO RESIDENZIALE: I TRIMESTRE 2023 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Si registra ancora una diminuzione tendenziale delle compravendite di abitazioni nel I trimestre del 2023, -8,3% rispetto allo stesso trimestre del 2022. Sono state quasi 167 mila le unità residenziali compravendute in questo I trimestre dell'anno, circa quindicimila in meno dello stesso periodo del 2022. Questo andamento è ben illustrato nella serie stagionalizzata del numero di transazioni normalizzato, ovvero il numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà, NTN e nella serie storica delle variazioni tendenziali dello stesso NTN in cui risulta evidente come, dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel II trimestre del 2021, la serie continui la crescita in maniera più attenuata fino al IV trimestre del 2022 in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in campo negativo. Il I trimestre del 2023 vede accelerare la decrescita delle compravendite.

SERIE STORICA VARIAZIONI % TENDENZIALI NTN DAL 2011



A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo (-10,2% e quasi 6.000 abitazioni compravendute in meno rispetto al I trimestre 2022), e subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori (-7,4%, con circa 9.000 abitazioni compravendute in meno del I trimestre del 2022). I cali più elevati si registrano nei comuni capoluogo del Nord Ovest con un tasso negativo del 12,5%. **La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del Paese con la sola eccezione delle Isole, area con l'unico tasso tendenziale positivo, +1,1%, che deriva, in particolare, dal rialzo del 2,3% nei comuni capoluogo.** Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -10,3% e -11,5%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -9,1%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-12,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -5,1%, area nella quale si osserva una diminuzione più accentuata nei comuni capoluogo, -8,7%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del I trimestre 2023 evidenzia un calo accentuato delle compravendite residenziali nei mesi di febbraio (-12,3%) e marzo (-8,3%). Nel I mese del trimestre in esame, gennaio, l'andamento degli scambi segna un tasso positivo del 2,6%.

Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute, nel confronto con lo stesso trimestre del 2022, si osservano flessioni maggiori rispetto a quelle riscontrate in termini di unità scambiate (-9,6% è il tasso tendenziale rispetto al I trimestre 2022, della STN cioè della superficie complessiva compravenduta, nelle categorie per le quali è prevista, intesa come somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita).

La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre, rispetto al I trimestre 2022, è infatti in leggera diminuzione di $1,6\text{m}^2$ e si attesta intorno ai $105,4\text{m}^2$. **La diminuzione degli scambi, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2022, coinvolge i tagli dimensionali più grandi e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni.** In particolare, le abitazioni nella classe da 50 a 85m^2 hanno una variazione di -6,6%, quelle di taglio compreso tra 85m^2 e 115m^2 diminuiscono del 10,2%, le abitazioni di taglio compreso tra 115 e 145m^2 subiscono una flessione pari al 10% e infine le grandi abitazioni, con superfici oltre i 145m^2 registrano un calo che sfiora il 12%. Le abitazioni di taglio piccolo sono, invece, in leggera crescita. Nelle Isole, la crescita complessiva coinvolge i tagli dimensionali più piccoli, al Nord Est e al Centro il calo è diffuso mentre al Nord Ovest si osserva un incremento nei tagli piccoli, fino a 50m^2 .

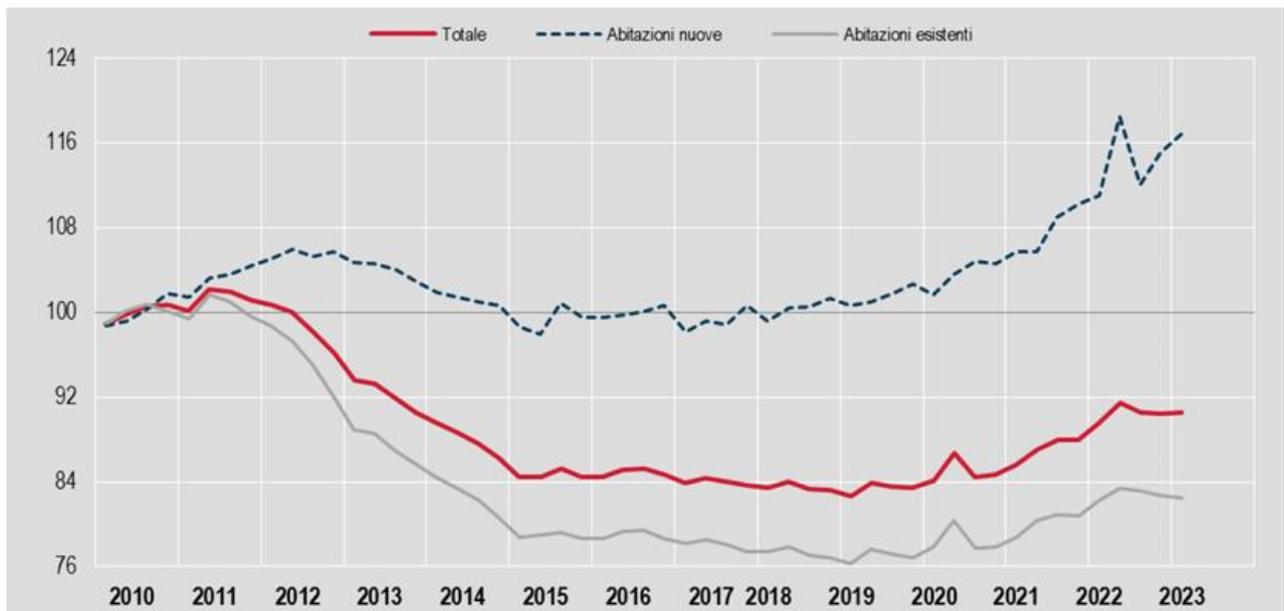
Le abitazioni di dimensione compresa tra 50m^2 e 85m^2 , che riguardano la quota maggiore degli acquisti (oltre il 31%), mostrano una diminuzione più contenuta rispetto al I trimestre 2022 se paragonate alle abitazioni più grandi.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel I trimestre 2023 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,1% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +2,7% nel IV trimestre 2022). **L'aumento tendenziale dell'Ipab è da attribuire soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in accelerazione rispetto al +4,5% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti la cui crescita decelera, passando da +2,3% del IV trimestre 2022 a +0,4%.** Questi andamenti si manifestano in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita. Su base congiunturale, il leggero aumento dell'Ipab (+0,1%) è imputabile ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dell'1,6% mentre quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono dello 0,2%.

Con i dati del I trimestre 2023 sono stati aggiornati, come di consueto, i pesi utilizzati per il calcolo degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare il peso delle abitazioni nuove aumenta leggermente attestandosi al 17,7% (era circa il 16,2% nel 2022) mentre quello relativo alle abitazioni esistenti è pari all'82,3% (83,8% lo scorso anno).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (Ipab)
I trimestre 2010 - I trimestre 2023 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del primo trimestre 2023 sono provvisori.

STATISTICHE TRIMESTRALI DEL MERCATO NON RESIDENZIALE: I TRIMESTRE 2023 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel I trimestre 2023, il settore terziario-commerciale subisce, rispetto allo stesso periodo del 2022, una **contrazione del volume degli scambi del 2,5%**, confermando, seppure con un tasso di entità minore, l'inversione di tendenza registrata nel trimestre precedente. Il progressivo rallentamento della crescita era già iniziato a partire dal II trimestre 2022 che riportava un tasso di variazione di rialzo moderato rispetto a quelli osservati nei periodi immediatamente precedenti. **Analizzando i dati su base territoriale, si osserva che le aree con i più elevati tassi di decrescita sono il Centro (-8,9%) e il Nord Est (-7,2%), condizionati dalla forte diminuzione delle compravendite osservata nei comuni non capoluogo**, dove i cali sono rispettivamente pari all'11,8% e al 9,5%. Risulta differente la situazione nel Nord Ovest, dove la contrazione degli scambi (-2,3%) è spinta dai comuni capoluogo che segnano un ribasso del 7,3% a fronte di una sostanziale stabilità dei comuni minori (-0,5%). In controtendenza rispetto al dato nazionale e alle altre

aree, il Sud e le Isole mostrano una crescita del NTN, rispettivamente del 2,6% e dell'11%, di pari entità nei capoluoghi e negli altri comuni. Su scala nazionale, i comuni non capoluogo presentano il decremento più significativo, pari al 2,9%, mentre si ferma all'1,5% nei capoluoghi. Rivolgendo uno sguardo ai valori assoluti, rimane il Nord Ovest l'area che registra il maggior numero di compravendite, oltre 10 mila NTN, circa un terzo dell'intero mercato del settore, seguita da Sud e Centro che hanno volumi pressoché simili, dal Nord Est con quasi 6.000 NTN e infine dalle Isole che si attestano a livelli decisamente più bassi (circa 3.300 NTN).

I dati relativi alle principali città riflettono, per tutti i segmenti del settore, l'andamento che è emerso dall'analisi dei dati nazionali aggregati. In particolare, **uffici e depositi commerciali perdono terreno rispetto al I trimestre 2022, registrando una diminuzione dei volumi scambiati rispettivamente del 21,3% e del 7,8%, mentre le compravendite di negozi aumentano del 13,3%.** Differente è il caso delle altre tipologie, i cui numeri assoluti sono trascurabili per poter effettuare valutazioni di una qualche rilevanza. Con riferimento al **segmento degli uffici e studi privati, le città di Roma e Milano, il cui mercato aggregato pesa circa il 53% del complessivo, rilevano importanti diminuzioni del NTN (-31,5% e -43,3%),** seconde soltanto a Genova (-47,1%) che, però, presenta numeri esigui in valore assoluto. In coerenza con il dato nazionale, decresce anche la superficie scambiata (-36,3%) e la STN media si riduce di 43m² con il dato di Milano non indifferente, quasi 66m² in meno rispetto allo stesso periodo del 2022. **Per i negozi e i laboratori,** la variazione del NTN è negativa soltanto per Milano (-1,4%) e Firenze (-4%), città quest'ultima che riporta, a differenza delle altre, anche una contrazione della STN del 15,5%. Rialzi significativi degli scambi per le città di Roma (+18,6%), Torino (+14,1%) e Napoli (+32% circa). La superficie media transata è pari a 95m², in linea con quanto osservato il I trimestre 2022. Nel comparto dei depositi commerciali e delle autorimesse, la contrazione dei volumi scambiati, al pari di quella della STN, colpisce gran parte delle città: le uniche eccezioni sono Napoli e Firenze che segnano variazioni positive per entrambe le grandezze, mentre la città di Roma mostra un lieve incremento soltanto del NTN (+1,2%). La superficie media scambiata è, nel suo complesso, lievemente in calo (-2,1m²).

Nel I trimestre 2023, il **settore produttivo** conta 3.339 scambi contro i 3.465 dello stesso periodo del 2022. Il calo colpisce tutte le aree ad eccezione del Nord Est, con il Sud e il Centro che riportano le diminuzioni più elevate (rispettivamente -8,6% e -7,9%). A livello nazionale, il NTN si riduce principalmente nel mese di marzo (-7,8%) anche se una prima lieve diminuzione si ha a febbraio (-1,9%); indagando le variazioni per area si può osservare, però, che tale situazione non è omogenea. Gli immobili nella classe di rendita 500 – 5.000 sono quelli più scambiati (1.461 Ntn), ma sono quelli appartenenti alla classe di rendita più elevata ad aver subito il decremento maggiore (-9,6%), indipendentemente dall'area considerata.

Il settore produttivo agricolo, costituito dagli immobili censiti nella categoria catastale D/10, registra un calo delle compravendite per il IV trimestre consecutivo (-3,9%), allungando così il suo trend decrescente. Il dato positivo viene dall'area settentrionale del paese che mitiga il risultato negativo del Centro-Sud facendo segnare un +3,4% al Nord Ovest e un +0,3% al Nord Est.

NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE

Altre destinazioni	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
TCO	33.384	37.413	31.125	40.962	32.553	-3,5%	-2,5%
PRO	3.465	4.007	3.848	4.942	3.339	-5,2%	-3,6%
AGR	849	824	628	968	816	-3,8%	-3,9%
ALT	18.198	21.106	18.169	22.734	17.219	-8,8%	-5,4%
Totale	55.897	63.350	53.770	69.607	53.927	-5,4%	-3,5%

RAPPORTO MUTUI DATI STATISTICI NOTARILI: I BIMESTRE 2023 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 23,56% rispetto allo stesso periodo del 2022. A gennaio la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al 15,8% per accentuarsi a febbraio con una diminuzione del 29,3%. Ricordando l'andamento del mercato delle compravendite che segnava, comunque, una diminuzione del solo 2,72% nel bimestre (+5,43% di gennaio e -8,68%) è impressionante come il numero di mutui concessi, e in percentuale il capitale erogato, sia in forte flessione, **quasi ad evidenziare il fatto che le persone stiano acquistando case più coi propri capitali rispetto al passato a causa del forte aumento dei tassi di interesse. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-21,15%), andando da un -19,3% della fascia di età 18-35 anni a un picco del -33,3% della fascia 66-75 anni.** Nonostante il calo del 23,56% del numero dei mutui (dai 61.581 nel I bimestre 2022 a 47.070 nel I bimestre 2023), la riduzione del capitale erogato è in realtà inferiore ed è pari al 20,7% (da 10,2 miliardi nel I bimestre 2022 a 8,1 miliardi nel I bimestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione inferiore e pari all'8,46% dei mutui concessi per cifre superiori ai 500.000 euro rispetto ad esempio al -20,9% della fascia 100.000 – 150.000 euro e del -30,2% della fascia 150.000 - 200.000 euro. Si ha infine una riduzione di quasi il 20% del numero delle surroghe nel I bimestre 2023 rispetto al I bimestre 2022 (da 2882 a 2310).

Alcune province come Verona a gennaio 2023 mostrano una quasi stazionarietà della richiesta di mutui (-0,5%), viceversa tutte le città subiscono un calo a due cifre, che a Napoli in particolare è pari a più di un terzo rispetto al bimestre 2022 (-35,4%). **Va segnalato inoltre che la fascia di età che ha subito la riduzione minore è quella degli under 36 probabilmente in considerazione delle agevolazioni fiscali in vigore fino a fine dicembre 2023 per l'acquisto della prima casa e l'estensione del fondo prima casa all'80% in scadenza il prossimo 30 giugno.**

In merito ai mutui, con tasso di rifinanziamento della Bce nell'Eurozona e stime previsionali degli operatori di mercato che per il 2023 porteranno al 4% il tasso da giugno a dicembre 2023, si prospetta un calo del numero dei finanziamenti del 10,1%. Dalle proiezioni sul 2023 l'unica fascia di età che potrà avere un dato positivo della concessione dei finanziamenti è quella 18-35 con un +9%. Tutte le altre fasce di età subiranno un forte calo con un picco negativo del 44,7% per la fascia 66-75. Il mercato delle surroghe, infine, subirà un calo del 49,5% rispetto al 2022.

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In aprile i prestiti al settore privato sono diminuiti dello 0,5% sui dodici mesi (erano cresciuti dello 0,3% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,4% sui dodici mesi (1,9 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1,9% (-1,1 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 3,4% sui dodici mesi (-3,2 in marzo); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 9,4% (8,9 in marzo).

In aprile i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 4,52% (4,36 in marzo); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 41% (37 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,29% (10,12 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 4,52% (4,30 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,85%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,26%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,64% (0,60 nel mese precedente).

MONTHLY OUTLOOK: ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI – ABI

Il tasso praticato sui nuovi depositi a durata prestabilita (cioè certificati di deposito e depositi vincolati) a maggio 2023 è in aumento al 3,21% dallo 0,29% di giugno 2022 (ultimo mese prima dell'inizio dei rialzi dei tassi d'interesse ufficiali), con un incremento di 292 punti base. Il rendimento delle nuove emissioni di obbligazioni a tasso fisso a maggio 2023 è in aumento al 4,44% dall'1,31% di giugno 2022, con un incremento di 313 punti base. A maggio 2023, il tasso praticato mediamente sul totale dei depositi in essere (certificati di deposito, depositi a risparmio e conti correnti), è 0,68% (0,32% a giugno 2022). Il tasso praticato sui soli depositi in conto corrente è 0,32% (0,02% un anno prima), tenendo conto che il conto corrente permette di utilizzare una moltitudine di servizi e non ha la funzione di investimento. I tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento registrano le seguenti dinamiche: a maggio 2023 il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 4,24% (2,05% a giugno 2022, con un incremento di 219 punti base, era il 5,72% a fine 2007); a maggio 2023 il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato del 4,90% (1,44% a giugno 2022, con un incremento di 346 punti base, era il 5,48% a fine 2007); a maggio 2023 il tasso medio sul totale dei prestiti è stato del 4,12% (2,21% a giugno 2022, con un incremento di 191 punti base, era il 6,18% a fine 2007).

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (calcolato come differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie, a maggio 2023, risulta 155 punti base (di poco superiore ai 142 punti di giugno 2022, prima del rialzo dei tassi di interesse ufficiali). Il margine (spread) fra il tasso medio sul totale dei prestiti e quello medio sul totale della raccolta a famiglie e società non finanziarie, cioè che considera anche le operazioni di finanziamento e raccolta del risparmio effettuate prima del rialzo dei tassi della BCE, a maggio 2023 risulta 325 punti base (inferiore ai 335 punti base prima della crisi finanziaria, a fine 2007). A maggio 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi dell'1,1% rispetto a un anno prima (crescevano del 3,2% a giugno 2022), mentre ad aprile 2023 avevano registrato un calo dello 0,3%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti dell'1,9% e quelli alle famiglie erano cresciuti dell'1,4%. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie. Con riferimento agli investimenti in titoli, ad aprile le banche operanti in Italia detenevano titoli di stato italiani per 388,4 miliardi di euro, in aumento rispetto ai 372,8 miliardi detenuti a fine 2022. Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) ad aprile 2023 sono state 15,2 miliardi di euro, in aumento di circa 1 miliardo rispetto a dicembre 2022, e in aumento di circa 70 milioni rispetto a marzo 2023. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi) il calo è di 73,6 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è in aumento allo 0,89% ad aprile 2023 rispetto allo 0,81% di dicembre 2022; era al 4,89% a novembre 2015.

ANDAMENTO INTERROGAZIONI RELATIVE ALLE RICHIESTE DI NUOVI MUTUI E SURROGHE: MAGGIO 2023 – BAROMETRO CRIF

Il continuo rialzo dei tassi di interesse da parte della BCE ha portato nel mese di maggio a contrarre la domanda di **mutui immobiliari del -24,4%** rispetto al corrispondente mese del 2022. La dinamica restrittiva si mantiene anche nella vista complessiva dei primi cinque mesi dell'anno, che segna infatti un -24,2%. Tuttavia, si deve sempre tener conto del fenomeno delle surroghe che nel I bimestre dell'anno ha subito una flessione del 34,7%, mentre i nuovi mutui erogati si sono contratti del 20,8%.

Se si osserva l'importo medio si nota che l'atteggiamento prudente si ripercuote anche su l'ammontare complessivo richiesto, che si contrae del 2,4% per un valore pari a 143.390 Euro. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste per fasce di età, quasi due domande su tre si concentrano tra gli under 34 (30,1%) oppure tra i 35-44 anni (31,2%); a conferma che il mattone resiste come investimento primario per le fasce più giovani della popolazione.

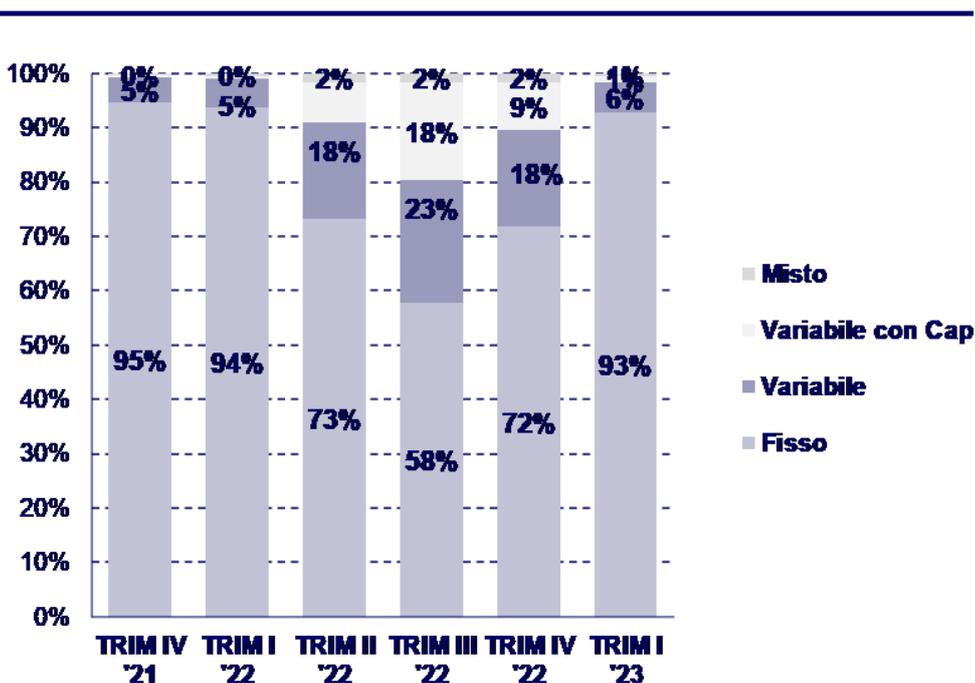
Anche nel corso del I trimestre 2023, l'indice Euribor 3 mesi cresce in maniera decisa, passando da un valore medio del 2,07% a dicembre ad un 2,91% medio a marzo (toccando valori prossimi al 3,20% a metà aprile). Parallelamente l'indice IRS a 20 anni sullo stesso periodo cresce da un valore medio del 2,57% a una media del 2,88% (assestandosi attorno al 2,90% a metà aprile).

L'andamento di crescita a due velocità degli indici, assieme al timore di ulteriori rialzi degli indici Euribor sui prossimi mesi, generano una vera e propria polarizzazione della domanda di nuovi mutui sulla scelta del mutuo a tasso fisso, coerentemente con quanto già osservato nel periodo 2021 - inizio 2022.

La percentuale delle richieste sul canale online di mutuo a tasso fisso passa quindi dal 58% del totale nel III trimestre 2022 al 93% nel I trimestre dell'anno.

L'aumento di popolarità registrato per i mutui a tasso fisso nel corso degli ultimi trimestri è da collegarsi non solo ad un progressivo restringimento della forchetta di differenza fra tassi fissi finiti e tassi variabili ma anche al lancio sul mercato di nuove offerte con tassi fissi maggiormente vantaggiosi rispetto al tasso variabile.

RIPARTIZIONE % DELLE RICHIESTE PER TIPO DI TASSO SUL CANALE ONLINE



Prendendo in considerazione un esempio tipico di mutuo acquisto casa – mutuo di € 140.000, valore immobile € 220.000 e durata 25 anni – un richiedente di 35 anni può rilevare oggi sul mercato un miglior tasso variabile pari al 3,45% e ottenere una rata mensile di 697 euro.

Per la medesima operazione il miglior tasso fisso finito permette oggi di ottenere un tasso del 2,99% (quindi quasi uno 0,5% in meno rispetto all'omologo tasso variabile) con una rata mensile fissa di 663 euro, inferiore di 34 euro rispetto alla rata dell'omologo mutuo a tasso variabile.

Questa situazione appare quanto mai conveniente e unica e riguarda ogni principale durata del mutuo dai 10 ai 40 anni: nel mese di aprile 2023, privati e famiglie possono quindi sottoscrivere un mutuo a tasso fisso - che permette il mantenimento di una rata fissa per tutta la durata del piano di rimborso del mutuo - a condizioni migliorative rispetto ad un omologo mutuo a tasso variabile, mutuo che

normalmente presenta tassi inferiori in quanto porta con sé il rischio di una rata potenzialmente soggetta ad aumenti futuri, in funzione dell'andamento dell'indice Euribor.

Il forte aumento dell'Euribor a 3 mesi – pari al 3,66% totale sul periodo gennaio 2022-marzo 2023 - ha altresì prodotto nel corso dei mesi un **importante aumento dell'importo della rata** per i sottoscrittori di mutui a tasso variabile. Ciò ha comportato a partire **dal III trimestre 2022 una forte ripresa della domanda di mutuo con finalità surroga**, trainata da mutuatari interessati a mettersi **al riparo da futuri e ulteriori aumenti rata**.

La **domanda di mutui con finalità surroga** continua la sua crescita e nel **I trimestre 2023 spiega il 36% del totale richieste on line** rispetto ad un **24% del IV trimestre 2022**.

Da segnalare che questa ripresa della domanda di surroga, **non tiene in considerazione l'ulteriore domanda di rinegoziazioni mutuo** - da tasso variabile a tasso fisso regolamentato, per mutuatari con un mutuo inferiore ai 200.000 euro, un ISEE al di sotto di 35.000 euro e con regolarità storica dei pagamenti - avviata dagli stessi mutuatari presso i propri istituti di credito eroganti, **secondo quanto previsto dall'ultima Legge di Bilancio 2023**.

L'**aumento atteso** dell'Euribor a 3 mesi potrà ulteriormente stimolare la domanda di surroga, spingendo sempre più **mutuatari con contratti a tasso variabile** a considerare nuove soluzioni di mutuo **a tasso fisso**.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: APRILE 2023 – ISTAT

Ad aprile 2023 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca del 3,8% rispetto a marzo.

Nella media del trimestre febbraio – aprile 2023 la produzione nelle costruzioni cala dello 0,8% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 18 contro i 19 di aprile 2022) registra una flessione del 6,3%, mentre l'indice grezzo diminuisce del 9,5%.

Nella media dei primi quattro mesi del 2023, l'indice corretto per gli effetti di calendario diminuisce dell'1,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo mostra una contrazione dell'1,8%.

I PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: MAGGIO 2023 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, **nel mese di maggio 2023 è variato del +0,2% rispetto al mese precedente e del +7,2% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente**.

FOCUS COMPRAVENDITE E MUTUI DATI STATISTICI NOTARILI ROMA, TORINO E BARI: I BIMESTRE 2023 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

I primi due mesi del 2023 registrano a **Roma un calo delle compravendite del 2,09% rispetto allo stesso periodo del 2022**. Mentre il calo per il segmento prime case tra privati si attesta a -3,89%, per quelle acquistate dal costruttore il calo arriva addirittura a -27,38%. Resta invece positivo il dato totale delle transazioni per il mercato "seconda casa" che segna +7,05% da privati e +4,75% da costruttore. Il calo del bimestre si manifesta nel mese di febbraio (-6,41%) dopo il mese di gennaio 2023 che aveva invece chiuso in positivo con +3,67%.

Al calo del mercato immobiliare si abbina un **calo dei mutui nei primi due mesi del 2023 pari a -20% rispetto allo stesso periodo del 2022**. A gennaio la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al -22,56%, a febbraio -17,97%. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un

mutuo (-14,98%), ma per la fascia di età 18-35 anni - che rappresenta oltre il 30% del totale dei contraenti - il calo si è fermato a -8,07%. Nonostante il calo del 20,03% del numero dei mutui (dai 5.598 nel I bimestre 2022 a 4.477 nel I bimestre 2023), il capitale erogato nel bimestre 2023 è inferiore del 7% rispetto allo stesso periodo del 2022 (da 1.036.729.010 nel I bimestre 2022 a 964.147.192 nel I bimestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione generale di tutti i mutui concessi, con l'eccezione dei mutui da 450.000 a 500.000 euro che resta stabile nel tempo. Nel bimestre 2023 le surroghe sono calate del 12,64%. Dopo una leggera diminuzione a gennaio 2023 dell'1,56%, a partire da febbraio 2023 calano vistosamente (23,31%).

A Torino nei primi due mesi del 2023 il mercato delle compravendite immobiliari segna un incremento del 3,26% rispetto allo stesso periodo del 2022. A sostenere il mercato sono soprattutto le compravendite di seconde case tra privati (+12,4%) e da impresa (+19,27%) mentre le compravendite di prima casa tra privati registrano un calo del 5,82%, determinato soprattutto dal 8,74% del mese di febbraio 2023. Nel capoluogo piemontese il calo degli acquisti di prima casa riguarda principalmente la fascia di età tra i 18 e 35 anni (-3,43%).

I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 hanno subito un crollo del 28,61% rispetto allo stesso periodo del 2022. A gennaio si registra il primo segno negativo con un calo del 21,88% per arrivare ad un -33,05% nel mese di febbraio 2023. **Ricordando l'andamento positivo del mercato immobiliare in crescita soprattutto relativamente al mercato delle seconde case, è evidente il fatto che le persone stiano acquistando case – soprattutto le seconde case come investimento - più coi propri capitali rispetto al passato a causa del forte aumento dei tassi di interesse.** Il calo del capitale erogato dei mutui colpisce soprattutto la fascia da 50 a 150 mila euro, che crollano del 25% nel I bimestre del 2023 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nello stesso periodo diminuiscono anche le surroghe del 6,47%.

A Bari (comprensivo di Barletta Andria e Trani) nei primi due mesi del 2023 si è registrato un aumento complessivo dell'1,14% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. Importante segnalare il cambiamento del trend tra il mese di gennaio e quello di febbraio. Mentre nel mese di gennaio 2023 si registra una crescita del mercato del 9,39%, a febbraio si assiste ad un calo del 5,10%. Nonostante l'aumento complessivo delle transazioni immobiliari, il mercato delle compravendite delle prime case da imprese è crollato nel I bimestre 2023 del 33,95% rispetto al 2022, mentre le compravendite di prima casa fra privati, di prima e seconda casa da impresa sono aumentate rispettivamente del 4,20%, del 2,35% e del 10,95%.

I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 21,62% rispetto allo stesso periodo del 2022. A gennaio la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al 4,8%, accentuandosi a febbraio con un crollo del -33,23%. Ricordando l'andamento del mercato delle compravendite che segnava comunque un aumento dell'1,14% nel bimestre, anche a Bari si registra un'importante flessione del numero di mutui concessi pari al -21,62% quasi ad evidenziare il fatto che le persone stiano acquistando case più con i propri capitali rispetto al passato a causa del forte aumento dei tassi di interesse. In calo il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-22,53%), con un calo sopra il 20% per tutte le fasce d'età tranne quella da 18 – 35 anni che si ferma a -15,12%. Insieme al calo del 21,62% del numero dei mutui (dai 1.582 del 2022 ai 1.240 del 2023), si registra anche una riduzione del capitale medio erogato che passa dai 149.241 euro del I bimestre 2022 ai 132.148 euro del I bimestre 2023. Nel dettaglio si registra una riduzione generale di tutti i mutui concessi fino a 350.000 euro e di quelli dai 450.000 euro a oltre i 500.000 euro, a fronte di un aumento del 50% di quelli da 400.000 a 449.999 euro. Nello stesso periodo anche le surroghe sono calate del 19,80%.

Calabria

Nel 2022 è proseguito il recupero dell'economia calabrese dopo la crisi Covid-19. Sulla base dell'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) della Banca d'Italia, l'attività economica in Calabria sarebbe cresciuta del 3,0% rispetto al 2021, dato tuttavia inferiore a quello registrato nel Mezzogiorno e in Italia e ancora insufficiente a consentire il recupero dei livelli pre-pandemia, che sono stati invece superati nelle aree di confronto.

La dinamica del valore aggiunto è stata eterogenea tra settori. **In termini reali, l'andamento è stato migliore nei servizi, che hanno beneficiato del recupero nel comparto turistico e della ripresa dei consumi dopo l'emergenza pandemica, e nelle costruzioni.**

Nel mercato del lavoro calabrese è proseguita la ripresa post-pandemica; in particolare, nel 2022 il recupero dell'occupazione si è esteso anche alla componente del lavoro autonomo. **L'andamento congiunturale ha favorito principalmente il settore dei servizi e quello delle costruzioni; quest'ultimo in prospettiva potrebbe essere ulteriormente rafforzato dall'attuazione delle opere previste nel Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).**

Il reddito disponibile delle famiglie calabresi nel 2022 ha tratto vantaggio dai miglioramenti nei livelli occupazionali, ma **il potere d'acquisto si è ridotto a causa della concomitante forte crescita dei prezzi, che ha anche frenato la ripresa dei consumi.** L'aumento della spesa per l'acquisto di beni e servizi si è accompagnato a un incremento dei prestiti bancari. **Le transazioni sul mercato immobiliare hanno mantenuto una crescita significativa, spinta ancora dalla ricomposizione della domanda verso abitazioni dotate di spazi esterni e situate al di fuori dei centri urbani.**

Nel 2022 l'espansione del credito bancario è rimasta sostenuta per le famiglie consumatrici, mentre ha perso di intensità per le imprese, riflettendo soprattutto la riduzione della domanda di credito nella seconda parte dell'anno. Vi potrebbe aver inciso il peggioramento delle condizioni di finanziamento: i tassi di interesse sono infatti progressivamente saliti, a seguito dei provvedimenti di politica monetaria messi in atto per il contrasto all'inflazione.

Emilia Romagna

Nel 2022 è proseguita la crescita dell'attività economica in Emilia-Romagna, dopo il forte recupero dell'anno precedente. L'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) elaborato dalla Banca d'Italia mostra un aumento del prodotto del 3,7%, un dato in linea con la media italiana; il livello ha superato di circa 2 punti percentuali quello raggiunto nel 2019.

L'incremento dell'attività ha interessato tutti i settori, sebbene con intensità differente. **Nel settore delle costruzioni l'attività, seppure in decelerazione, è rimasta sostenuta, continuando a beneficiare degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni e la riqualificazione energetica degli edifici.**

Dopo un prolungato periodo di crescita, è cessato l'accumulo di liquidità: nella seconda parte dell'anno il comparto produttivo ha fatto fronte alle proprie esigenze finanziarie accrescendo il ricorso a risorse interne e riducendo la domanda di credito bancario divenuto più costoso.

La dinamica congiunturale favorevole si è riflessa in un ulteriore incremento sia degli occupati sia delle ore lavorate pro capite; tuttavia soltanto l'occupazione alle dipendenze è tornata sui livelli pre-pandemia mentre il numero di lavoratori autonomi è rimasto ancora inferiore al 2019.

Il miglioramento delle condizioni sul mercato del lavoro ha sostenuto il reddito nominale delle famiglie, che tuttavia in termini reali si è moderatamente ridotto a causa dell'inflazione.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato. **Sono cresciuti in misura sostenuta i mutui erogati ai giovani per l'acquisto di abitazioni, grazie soprattutto al rafforzamento delle garanzie pubbliche a loro favore. Nell'ultimo trimestre dell'anno, in concomitanza con il dispiegarsi degli effetti del rialzo dei tassi di riferimento, il flusso dei nuovi mutui ha iniziato a diminuire.**

In un contesto di mutato orientamento della politica monetaria, nel II semestre la domanda di prestiti di famiglie e imprese è diminuita e le condizioni di offerta si sono fatte lievemente più restrittive. I finanziamenti al settore privato non finanziario hanno sensibilmente rallentato nell'ultima parte dell'anno. Il costo del credito è aumentato sia per le imprese sia per le famiglie. La rischiosità è rimasta su livelli storicamente bassi.

Le aspettative rilevate dall'indagine della Banca d'Italia, formulate alla vigilia degli eventi alluvionali, prefigurano per il 2023 una sostanziale invarianza delle vendite e un lieve calo degli investimenti nei settori dell'industria e dei servizi. Per le costruzioni l'attuazione del PNRR potrebbe contribuire a sostenere i livelli di attività, anche in considerazione del minore stimolo proveniente dalle agevolazioni fiscali.

Lazio

Nel 2022, sulla base dell'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) della Banca d'Italia, l'attività economica del Lazio è cresciuta del 3,7%, in linea con la media italiana.

Nel 2022 l'attività economica ha continuato ad espandersi, soprattutto nei comparti delle costruzioni, sostenute dagli incentivi fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, e dei servizi, sospinti dall'ulteriore incremento dei flussi di turisti, in particolare di visitatori stranieri.

Dopo i primi mesi del 2022 i finanziamenti alle imprese hanno progressivamente rallentato la loro crescita, fino a ridursi alla fine dell'anno; la dinamica ha risentito dei rialzi dei tassi di interesse della BCE, del marcato calo della domanda di prestiti e di un lieve irrigidimento dei criteri di offerta delle banche.

L'occupazione in regione è cresciuta, in misura analoga alla media italiana, recuperando quasi completamente i livelli precedenti l'emergenza pandemica. Il tasso di occupazione è aumentato, quello femminile più di quello maschile; la crescita ha riguardato tutte le fasce di età, tranne quella più avanzata, e tutti i livelli d'istruzione.

All'aumento occupazionale hanno contribuito i servizi e le costruzioni; si stima che queste ultime negli anni a venire, possano continuare a trarre sostegno dagli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

Il miglioramento del mercato del lavoro si è riflesso positivamente sul reddito disponibile delle famiglie, **ma il potere d'acquisto è stato eroso dal rialzo dei prezzi.**

I finanziamenti alle famiglie hanno continuato a crescere, in misura inferiore rispetto all'anno precedente; vi ha contribuito l'indebolimento della dinamica dei mutui nella seconda parte dell'anno.

Nel complesso del 2022 i prestiti alla clientela regionale hanno rallentato, dopo il marcato aumento che aveva caratterizzato i primi mesi dell'anno, per effetto della riduzione dei prestiti alle imprese.

Piemonte

Nel 2022 l'economia piemontese è ancora cresciuta, ma a tassi più contenuti rispetto all'anno precedente. All'indebolimento hanno contribuito in misura rilevante la crisi energetica e il rialzo dei prezzi che ne è derivato. In base all'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) elaborato dalla Banca d'Italia, l'attività economica in Piemonte sarebbe aumentata del 3,7% (in linea con il PIL dell'Italia). Il recupero dell'economia del Piemonte nell'ultimo biennio si inserisce in un contesto di sviluppo di lungo periodo non favorevole: tra il 2000 e il 2019 in particolare la regione ha mostrato un differenziale negativo di crescita sia nel confronto con le altre regioni del Nord sia rispetto alla media italiana. Su tale andamento

ha influito la deludente performance di Torino, soprattutto rispetto a quella delle altre città metropolitane del settentrione.

Nella media del 2022 l'attività è stata più intensa nelle costruzioni e nei servizi rispetto all'industria in senso stretto, dove la produzione è solo marginalmente cresciuta e il fatturato delle imprese si è lievemente ridotto in termini reali. L'edilizia è stata sostenuta sia dagli investimenti in opere pubbliche sia soprattutto dagli incentivi fiscali per la riqualificazione energetica. Nel terziario la domanda è ulteriormente aumentata, grazie al consolidamento della ripresa dei consumi e del turismo.

La liquidità delle aziende, storicamente elevata, ha smesso di crescere; in particolare, i depositi presso le banche si sono ridotti.

Le condizioni del mercato del lavoro sono ulteriormente migliorate. Il reddito disponibile delle famiglie è cresciuto nel 2022, ma l'alta inflazione ne ha eroso il valore reale.

I prestiti alle famiglie sono aumentati, ma la crescita si è indebolita nell'ultima parte dell'anno: vi ha influito il calo della domanda di mutui legato anche al rapido incremento dei tassi di interesse.

Puglia

Nel 2022 l'economia pugliese ha continuato a crescere, anche se con un'intensità che si è progressivamente ridotta rispetto all'anno precedente. In base all'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) sviluppato dalla Banca d'Italia, nel 2022 l'attività economica in Puglia è aumentata del 3,3% a prezzi costanti, in misura lievemente più contenuta rispetto alla media nazionale (3,7%) e sostanzialmente in linea con quella del Mezzogiorno.

Nel 2022 l'andamento del settore industriale si è indebolito. **Il settore delle costruzioni è cresciuto significativamente, sebbene in misura meno intensa rispetto all'anno precedente. La dinamica è stata sospinta dal comparto dell'edilizia privata e, in particolare, dalle agevolazioni fiscali per la riqualificazione degli edifici.**

Nel 2022 le condizioni del mercato del lavoro hanno continuato a migliorare. **L'occupazione, che ha superato i livelli pre-pandemici, è aumentata, in particolare nelle costruzioni. In questo settore, che riveste un maggior peso in regione rispetto alla media nazionale, la realizzazione delle opere finanziate dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) potrebbe determinare un'ulteriore forte crescita della domanda di lavoro.**

Nel 2022 l'andamento positivo del mercato del lavoro ha sostenuto la dinamica dei redditi nominali delle famiglie; il forte aumento dei prezzi ha tuttavia eroso il potere di acquisto e ha frenato la crescita dei consumi, ancora inferiori ai livelli pre-pandemici.

I prestiti alle famiglie hanno continuato a crescere, sia nella componente del credito al consumo sia in quella dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni; a partire dal II semestre dello scorso anno le nuove erogazioni di mutui hanno tuttavia cominciato a contrarsi, riflettendo l'indebolimento della dinamica delle compravendite immobiliari e l'aumento dei tassi di interesse. L'incidenza dei prestiti a tasso fisso, che rimane elevata in regione, contribuisce a contenere l'esposizione delle famiglie al rischio di un aumento dell'importo delle rate.

Nel 2022 i prestiti erogati alla clientela residente in Puglia hanno nel complesso rallentato, riflettendo la decelerazione del credito alle imprese.

Umbria

Nel 2022 l'economia umbra ha continuato a crescere. Secondo le stime basate sull'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) elaborato dalla Banca d'Italia, il prodotto regionale è aumentato del 3,6%, in linea con l'andamento nazionale, ed è tornato su un livello analogo a quello registrato alla vigilia della pandemia.

L'espansione dell'attività economica regionale ha tuttavia perso vigore nel II semestre dell'anno. Vi ha inciso in particolare il marcato aumento dei prezzi dell'energia e di altre materie prime, intensificatosi in seguito all'avvio della guerra in Ucraina; ne è derivata anche la rapida crescita dell'inflazione, che ha raggiunto livelli elevati e superiori alla media nazionale. Il conseguente incremento dei tassi di interesse ha determinato l'indebolimento della domanda di credito.

Le mutate condizioni economiche che si sono già riflesse nel rallentamento della produzione industriale e nella perdita di potere d'acquisto da parte delle famiglie, hanno inoltre acuito l'incertezza e indotto le imprese a maggiore prudenza nella definizione dei piani di investimento per l'anno in corso.

Nel 2022 l'attività agricola regionale ha registrato un parziale recupero di quanto perso nel biennio precedente. L'industria ha risentito dell'impennata dei costi di produzione e della frenata della domanda che si è riflessa sul fatturato. La spesa per investimenti ha fatto comunque segnare un'ulteriore espansione.

Lo sviluppo dell'attività edilizia è rimasto sostenuto grazie all'impulso derivante dagli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, dalla ricostruzione post-sisma e dai lavori pubblici.

Dopo il forte recupero dell'anno precedente, nel 2022 il numero di occupati si è leggermente ridotto. L'ulteriore flessione dei lavoratori autonomi è stata compensata solo in parte dal lieve aumento dei dipendenti. **A partire dall'anno in corso, il mercato del lavoro potrebbe trarre beneficio dall'attuazione del PNRR, in particolare nel settore edilizio.**

Nel 2022 il reddito disponibile delle famiglie umbre si è ridotto in termini reali; la capacità di spesa è stata compromessa dall'incremento dei prezzi di beni e servizi che ha avuto ripercussioni molto più accentuate per i nuclei meno abbienti. **Le compravendite di abitazioni sono ancora cresciute; hanno tuttavia evidenziato un rallentamento nella seconda parte dell'anno in concomitanza con il calo delle richieste di mutui legato all'aumento dei tassi di interesse.**