

Mercato Immobiliare e Finanziamenti

Il mercato residenziale in Italia nel 1° trimestre

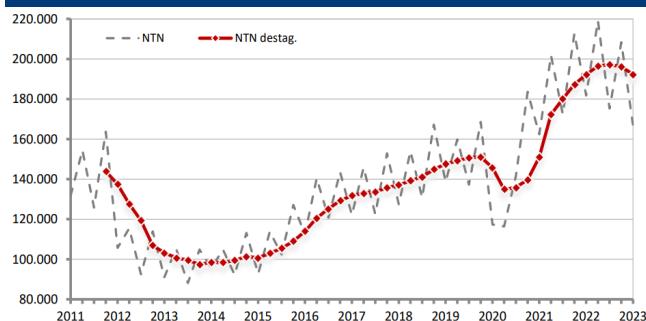
Mercato immobiliare

In Italia le vendite di immobili residenziali hanno registrato una brusca frenata nel 1° trimestre dell'anno, concentrata prevalentemente nelle grandi città. Secondo le statistiche pubblicate dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, in totale sono state circa 167 mila le abitazioni compravendute tra gennaio e marzo, ossia 15 mila in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In particolare, Milano e Bologna hanno evidenziato flessioni a doppia cifra, variazione che però va contestualizzata nell'arco del periodo post pandemico che ha portato ampi rialzi nei due anni precedenti. Minori compravendite anche a Roma, la città più importante dal punto di vista numerico delle transazioni. La frenata delle compravendite, peraltro preannunciata da una riduzione dei mutui di finanziamento richiesti, al momento non sembra minacciare i prezzi, che si mantengono su livelli stabili. Il minore dinamismo delle transazioni favorisce il mercato delle locazioni che, nel corso del 1° trimestre dell'anno, ha visto una crescita sia dei volumi che dei canoni di affitto.

Tassi d'interesse su mutui e prestiti

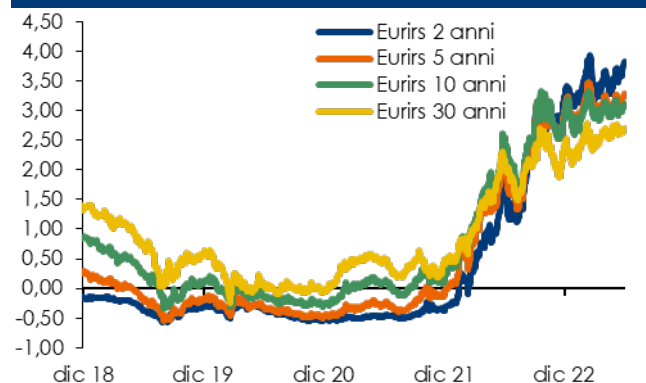
Nell'ultimo mese i tassi Euribor e i tassi Eurirs hanno avuto andamenti differenti in base alla scadenza: gli Euribor da 1 mese a 6 mesi hanno continuato a muoversi al rialzo seguendo un ritmo più deciso, mentre quello a 12 mesi ha registrato una flessione tra fine maggio e inizio giugno per poi riprendere il trend crescente e archiviare una variazione comunque positiva. Un percorso analogo è stato tracciato anche dagli Eurirs a 2 anni e a 5 anni, a fronte di quelli a 10 e 30 anni che, pur mostrando un recupero negli ultimi giorni, hanno comunque registrato variazioni negative. La discesa a cavallo del mese per le scadenze più lunghe è avvenuta in concomitanza con la diffusione di CPI nazionali che anticipavano un rallentamento a maggio nella dinamica inflazionistica dell'intera Eurozona, mentre ad innescare il successivo recupero è stato l'esito della riunione BCE di giugno (che ha rappresentato invece l'unico elemento trainante dei tassi fino a 6 mesi). Prospettivamente, dopo che nel meeting di giugno la BCE non ha soltanto deciso una nuova stretta di 25pb ma ha anche rivisto al rialzo l'intero scenario previsionale sull'inflazione (soprattutto core), riteniamo probabile che la fase di rialzo dei tassi si estenda dopo luglio fino a settembre e che sia associata a livelli di picco dei tassi di almeno il 4%. Questo dovrebbe causare un andamento crescente nei prossimi mesi sia per i tassi Euribor che per quelli Eurirs, fino almeno all'intero 2° semestre del 2023.

Serie storica trimestrale delle transazioni immobiliari residenziali



Nota: NTN= numero transazioni normalizzate; destag.= dato destagionalizzato. Fonte: OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

L'andamento dei tassi Eurirs (%)



Fonte: Bloomberg

20 giugno 2023 - 14:19 CET

Data e ora di produzione

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

**Ricerca per
investitori privati e PMI**

Ester Brizzolara

Analista Finanziario

Paolo Leoni

Analista Finanziario

20 giugno 2023 - 14:26 CET

Data e ora di circolazione

Mercato immobiliare

Ester Brizzolara

Andamento delle compravendite

Nel corso del 1° trimestre 2023 la compravendita di abitazioni in Italia ha registrato una flessione, forse maggiore delle attese e concentrata soprattutto nelle grandi città. Secondo quanto emerge dai dati dell'Osservatorio OMI delle Agenzie delle Entrate, sono state circa 167 mila le unità residenziali vendute nel 1° trimestre, circa 15 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, in flessione dell'8,3% a/a. Una decrescita che ha visto un'accelerazione in febbraio e marzo (-12,3% e -8,3% rispettivamente), mentre in gennaio la variazione risultava ancora positiva, +2,6%.

Il calo era prevedibile, vista la decisa riduzione dei mutui erogati nel periodo. A sorprendere è stata la performance molto negativa delle maggiori città italiane, -13% rispetto allo stesso periodo 2022 (in deciso peggioramento rispetto al -3,1% del trimestre precedente), mentre a livello nazionale la flessione si è fermata al -8,3% a/a (-2,1% nel trimestre precedente). A registrare la frenata più marcata sono proprio quelle città che nella fase positiva avevano evidenziato il maggior incremento dei prezzi, ossia Milano (-22,9% e Bologna -23,9%). Bilancio negativo anche per Roma (-10,3%), che risulta la città più importante a livello numerico di transazioni (8.274 nel trimestre).

Numero di transazioni normalizzato e variazione percentuale – maggiori città

	1° trim. 2022	1° trim. 2023	Var. % 4° trim. 2022 su 4° trim. 2021	Var. % 1° trim. 2023 su 1° trim. 2022
Roma	9.225	8.274	-6,1	-10,3
Milano	7.681	5.920	-4,6	-22,9
Torino	3.822	3.552	1,3	-7,1
Napoli	2.099	1.952	0,6	-7,0
Genova	2.153	2.034	-0,1	-5,5
Palermo	1.671	1.598	9,2	-4,4
Bologna	1.661	1.264	-12,6	-23,9
Firenze	1.333	1.208	1,9	-9,4
Totale	29.645	25.802	-3,1	-13,0

Fonte: OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Sotto pressione risultano in particolare le case di nuova costruzione. Secondo i dati dell'Osservatorio sulla composizione delle compravendite residenziali, le transazioni hanno riguardato circa 12.200 abitazioni nuove, pari al 7,3% del totale compravenduto; il resto è composto da abitazioni esistenti. Rispetto allo stesso periodo precedente la componente di abitazioni nuove registra una flessione dei volumi di vendita del 19,8% (1° trimestre 2023 su 1° trim. 2022), che segue il -11,3% già evidenziato nel 4° trimestre 2022. Il mercato del nuovo è stato penalizzato dall'aumento dei costi dei materiali da costruzione e dall'incremento dei tassi d'interesse, che hanno portato alla sospensione di molti progetti in sviluppo. Il calo, quindi, è giustificato in buona parte dalla carenza d'offerta. Le transazioni di abitazioni usate sono invece diminuite del 7,2%.

A livello territoriale la debolezza delle transazioni appare diffusa in tutte le aree del Paese con la sola eccezione delle isole (+1,1%). La maggiore contrazione si nota nei comuni capoluogo (-10,2%, pari a circa 6 mila abitazioni in meno), in particolare quelli dell'area Nord-Ovest che prevalgono a livello numerico. A Sud invece la diminuzione è risultata più lieve, -5,1%.

Numero transazioni normalizzato e variazione percentuale per area

	1° trim. 2022	1° trim. 2023	Var. % 4° trim. 2022 su 4° trim. 2021	Var. % 1° trim. 2023 su 1° trim. 2022
Nord-Ovest	62.544	56.862	-1,8	-9,1
Nord-Est	34.518	30.957	-5,1	-10,3
Centro	38.054	33.675	-3,8	-11,5
Sud	30.731	29.148	-0,2	-5,1
Isole	15.919	16.101	5,1	1,1
Italia	181.766	166.745	-2,1	-8,3
di cui Capoluoghi	58.710	52.736	-0,9	-10,2
di cui Non Capoluoghi	123.056	114.009	-2,6	-7,4

Fonte: OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

La diminuzione degli scambi ha coinvolto maggiormente le abitazioni di grandi dimensioni. Più in dettaglio: le abitazioni comprese tra 50-85 mq (metri quadrati) hanno subito una variazione negativa del 6,6%, quelle di taglio compreso tra 85 e 115 mq sono diminuite del 10,2%, le abitazioni nel range 115 e 145 mq hanno visto una flessione del 10%, e infine le grandi abitazioni con superfici oltre i 145 mq hanno registrato un calo che sfiora il 12%.

La contrazione dei volumi al momento non sembra essersi riflessa sui prezzi di vendita; secondo il sondaggio condotto dall'Osservatorio OMI presso gli agenti immobiliari, il 61,7% ha segnalato infatti una sostanziale stabilità dei valori nel 1° trimestre 2023. Nella rilevazione precedente la quota era superiore e pari al 64,9%. Lo sconto medio sui prezzi di vendita è pressoché rimasto invariato intorno all'8,2%, con tempi medi di vendita scesi però a 5,5 mesi dai precedenti 6,1 mesi.

La quota di compravendite finanziate da mutuo ipotecario è ancora scesa, soprattutto nelle aree metropolitane, attestandosi nel complesso al 64,1% dal 65,3%. Il rapporto tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile si colloca su valori elevati, intorno al 76%.

Andamento degli affitti

Nel 1° trimestre dell'anno è aumentato il numero delle abitazioni concesse in affitto, a 232.550, quasi 9 mila in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un tasso tendenziale del +4%. Le locazioni hanno riguardato in maggior parte (60% del totale) i comuni che comprendono le grandi città, meglio definite nella statistica redatta dall'Osservatorio OMI come "comuni ad alta tensione abitativa" (a.t.a.).

Il canone annuo totale concordato per le abitazioni di nuova locazione registrato nel 1° trimestre ammonta a circa 1,4 mld di euro, in aumento tendenziale del 9,1%. La quota riferibile ai comuni a.t.a. supera il 70%.

Numero di abitazioni locate a livello nazionale e relativo canone – incidenza comuni a.t.a.

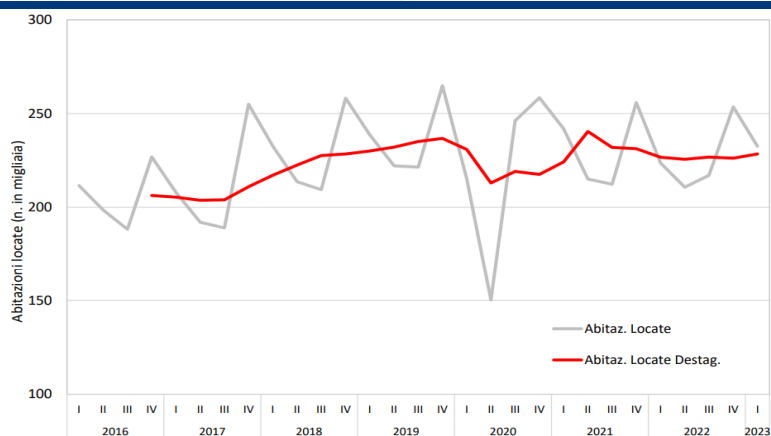
	1° trim. 2022	1° trim. 2023	Var. % 1° trim. 23 su 1° trim. 2022
Numero abitazioni locate	223.625	232.550	4,0
Canone annuo in mln di euro	1312,5	1432,0	9,1
Incidenza % dei comuni a.t.a.			
sul numero di abitazioni locate	65%	64%	
sul canone annuo	72%	71%	

Nota: a.t.a. = ad alta tensione abitativa. Fonte: OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Le abitazioni locate nel 1° trimestre 2023 con contratti di lungo periodo risultano essere la maggioranza (115.670 unità), con una leggera crescita del +2% a/a. Per questo segmento il canone annuale, secondo le rilevazioni dell'Osservatorio OMI, risulta pari a 707 mln di euro, in crescita del 7,6% a/a.

La parte rimanente di abitazioni locate nel 1° trimestre fa riferimento agli affitti per periodi transitori e "di natura agevolata", questi ultimi in particolare per gli studenti. Nel complesso, tutti i segmenti risultano in crescita rispetto allo stesso periodo precedente, sia come numero di unità sia per il canone di affitto.

Numero di abitazioni locate – Valori assoluti e destagionalizzati



Fonte: OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Tassi d'interesse su mutui e prestiti

Paolo Leoni

Nell'ultimo mese i tassi Euribor e i tassi Eurirs hanno avuto andamenti differenti in base alla scadenza: gli Euribor da 1 mese a 6 mesi hanno continuato a muoversi al rialzo seguendo un ritmo più deciso, mentre quello a 12 mesi ha registrato una flessione tra fine maggio e inizio giugno per poi riprendere il trend crescente e archiviare una variazione comunque positiva. Un percorso analogo è stato tracciato anche dagli Eurirs a 2 anni e a 5 anni, a fronte di quelli a 10 e 30 anni che, pur mostrando un recupero negli ultimi giorni, hanno comunque registrato variazioni negative. La discesa a cavallo del mese per le scadenze più lunghe è avvenuta in concomitanza con la diffusione di CPI nazionali che anticipavano un rallentamento a maggio nella dinamica inflazionistica dell'intera Eurozona, mentre ad innescare il successivo recupero è stato l'esito della riunione BCE di giugno. Quest'ultimo evento, insieme con le relative aspettative, ha rappresentato invece il principale traino per gli Euribor a 1, 3 e 6 mesi, che quindi hanno proseguito in un trend rialzista coerente con la decisione, già pienamente annunciata, di una nuova stretta di +25pb.

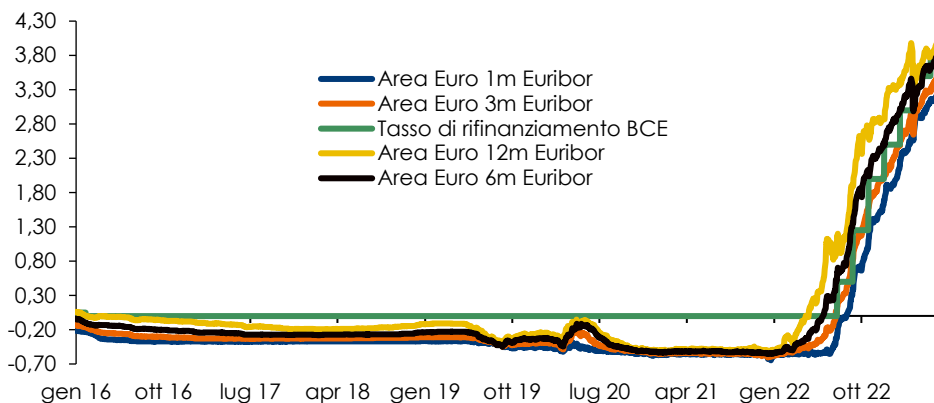
Alla fine di maggio i dati di inflazione nazionali hanno preannunciato per il mese una moderazione del caro-vita nell'intera Eurozona: l'inflazione dell'area euro è calata più del previsto a maggio, a +6,1% a/a dopo la risalita a +7% in aprile. Buone notizie sono arrivate soprattutto dall'indice al netto delle componenti più volatili (beni alimentari ed energia), che ha mostrato il secondo rallentamento consecutivo, dopo il picco di marzo, passando a +5,3% a/a da +5,6% precedente. Il rallentamento complessivo, su base tendenziale, è stato indotto principalmente dall'energia (che è tornata in territorio negativo, a -1,7% a/a da 2,4% di aprile, spinta al ribasso dalla marcata correzione del prezzo del gas naturale) e dagli alimentari. I beni industriali non energetici sono scesi per il terzo mese di fila per effetto della "normalizzazione" delle catene di approvvigionamento globali, e anche i servizi hanno mostrato una decelerazione, sebbene imputabile principalmente ai trasporti. Questo quadro ha avuto un rilevante effetto sulle scadenze superiori a 6 mesi dei tassi Euribor e su tutti i tassi Eurirs, che hanno registrato qualche significativo ribasso giornaliero in considerazione dei primi segnali di concreta efficacia sull'andamento dei prezzi al consumo della restrizione monetaria in corso.

Tale considerazione ha successivamente lasciato spazio all'esito del meeting BCE di giugno che, pur avendo rispettato le attese con una nuova stretta di 25pb, ha riservato una sorpresa in senso ulteriormente restrittivo con l'innalzamento delle proiezioni di inflazione su tutto l'orizzonte dello scenario previsivo (+5,4% da +5,3% stimato a marzo per il 2023, +3% da +2,9% per il 2024 e +2,2% da +2,1% per il 2025 nel caso dell'indice complessivo; +5% da +4,6% per il 2023, +3% da +2,5% per il 2024 e +2,3% da +2,2% per il 2025 nel caso dell'indice al netto di beni alimentari ed energia), a fronte di revisioni al ribasso marginali delle proiezioni di crescita. La valutazione più pessimistica riguardo al sentiero di discesa dell'inflazione è stato il riflesso di stime meno favorevoli sull'andamento del costo del lavoro, oltre che sull'andamento di breve termine dei prezzi core nei servizi. In questo modo la BCE ha segnalato che il rialzo dei tassi potrebbe essere complessivamente più ampio di quanto scontato dai mercati, affermando inoltre in conferenza stampa, per bocca della presidente Lagarde, che un rialzo nella riunione di luglio è da considerarsi altamente probabile e che il Consiglio direttivo non sta pensando a nessuna possibile pausa nel sentiero di rialzi, come deciso dalla Fed. Tutto ciò ha dunque influito sull'evoluzione dei tassi, rafforzando la tendenza ascendente degli Euribor fino a 6 mesi e provocando un rimbalzo per l'Euribor a 12 mesi e per i tassi Eurirs che, escludendo le scadenze a 10 e 30 anni, sono riusciti a registrare una variazione positiva rispetto a un mese fa.

Prospetticamente continuiamo a ritenere probabile, a maggior ragione dopo il meeting BCE di giugno, che la fase di rialzo dei tassi si estenda dopo luglio fino a settembre e che sia associata a livelli di picco dei tassi di almeno il 4%, in assenza di turbolenze finanziarie o di maggiori segnali di rallentamento dell'attività economica nei mesi estivi. Questo dovrebbe causare un andamento crescente nei prossimi mesi sia per i tassi Euribor che per quelli Eurirs, fino almeno all'intero 2° semestre del 2023. Maggiore volatilità potrebbe verificarsi a fine mese, dato che il 28

giugno scadranno 477 mld di euro di prestiti TLTRO III: tale evento non viene tuttavia reputato problematico dalla BCE, la quale, confortata da ulteriori restituzioni volontarie per quasi 30 mld di euro annunciate la scorsa settimana, ha sottolineato come le banche siano a conoscenza del rimborso e abbiano quindi elaborato "i loro piani per rispondere alla situazione".

I tassi Euribor e il tasso di rifinanziamento della BCE



Fonte: Bloomberg

Nel complesso, ne deriva una preferenza verso l'indebitamento flessibile o a tasso fisso rispetto a quello a tasso variabile.

Selezione di tipologie di indebitamento con scadenza a 30 anni

Positivi	Negativi*
Tasso fisso	Tasso variabile
	Rata costante

Nota: (*) L'eventuale opportunità di ristrutturazione è legata alle condizioni dello specifico mutuo di cui si è titolari e a quelle alternative, nonché ai costi dell'operazione. Fonte: Direzione Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Avvertenza generale

Il presente documento è una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, è fornita da Intesa Sanpaolo relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse. Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione del presente documento, e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

I dati citati nel presente documento sono pubblici e resi disponibili dalle principali agenzie di stampa (Bloomberg, Refinitiv).

Le stime di consenso indicate nel presente documento si riferiscono alla media o mediana di previsioni o valutazioni di analisti raccolte da fornitori di dati quali Bloomberg, Refinitiv, FactSet o IBES. Nessuna garanzia, espressa o implicita, è fornita da Intesa Sanpaolo relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. In particolare, il presente documento non è, né intende costituire, né potrà essere interpretato, come un documento d'offerta di vendita o sottoscrizione, ovvero come un documento per la sollecitazione di richieste d'acquisto o sottoscrizione, di alcun tipo di strumento finanziario. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto o comunque derivante in relazione con il presente documento e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Le società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, i loro amministratori, rappresentanti o dipendenti (ad eccezione degli Analisti Finanziari e di coloro che collaborano alla predisposizione della ricerca) e/o le persone ad essi strettamente legate possono detenere posizioni lunghe o corte in qualsiasi strumento finanziario menzionato nel presente documento ed effettuare, in qualsiasi momento, vendite o acquisti sul mercato aperto o altrimenti. I suddetti possono inoltre effettuare, aver effettuato, o essere in procinto di effettuare vendite e/o acquisti, ovvero offerte di compravendita relative a qualsiasi strumento di volta in volta disponibile sul mercato aperto o altrimenti.

L'elenco di tutte le raccomandazioni su qualsiasi strumento finanziario o emittente prodotte dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo e diffuse nei 12 mesi precedenti è disponibile sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo <https://group.intesasnpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures/archivio-raccomandazioni>.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile. Il precedente report è stato distribuito in data 24.05.2023.

Il presente documento è distribuito da Intesa Sanpaolo, a partire dallo stesso giorno del suo deposito presso Consob, è rivolto esclusivamente a soggetti residenti in Italia, verrà messo a disposizione della rete di Intesa Sanpaolo attraverso la intranet aziendale e potrà essere consegnato ai clienti interessati.

Comunicazione dei potenziali conflitti di interesse

Intesa Sanpaolo S.p.A. e le altre società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (di seguito anche solo "Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo") si sono dotate del "Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231" (disponibile in versione integrale sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo: <https://group.intesasnpaolo.com/it/governance/dlgs-231-2001>) che, in conformità alle normative italiane vigenti ed alle migliori pratiche internazionali, include, tra le altre, misure organizzative e procedurali per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse, ivi compresi adeguati meccanismi di separatezza organizzativa, noti come Barriere informative, atti a prevenire un utilizzo illecito di dette informazioni nonché a evitare che gli eventuali conflitti di interesse che possono insorgere, vista la vasta gamma di attività svolte dal Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, incidano negativamente sugli interessi della clientela.

In particolare, l'esplicitazione degli interessi e le misure poste in essere per la gestione dei conflitti di interesse – facendo riferimento a quanto prescritto dagli articoli 5 e 6 del Regolamento delegato (UE) 2016/958 della Commissione, del 9 marzo 2016, che integra il regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione sulle disposizioni tecniche per la corretta presentazione delle raccomandazioni in materia di investimenti o altre informazioni che raccomandano o consigliano una strategia di investimento e per la comunicazione di interessi particolari o la segnalazione di conflitti di interesse e successive modifiche ed integrazioni, all'articolo 24 del "Regolamento in materia di

organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio" emanato da Consob e Banca d'Italia, al FINRA Rule 2241 e NYSE Rule 472, così come FCA Conduct of Business Sourcebook regole COBS 12.4.9 e COBS 12.4.10 – tra il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo e gli Emittenti di strumenti finanziari, e le loro società del gruppo, nelle raccomandazioni prodotte dagli analisti di Intesa Sanpaolo S.p.A. sono disponibili nelle "Regole per Studi e Ricerche" e nell'estratto del "Modello aziendale per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse", pubblicato sul sito internet di Intesa Sanpaolo S.p.A. (<https://group.intesasanpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures>).

Sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo <https://group.intesasanpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures/archivio-dei-conflitti-di-interesse> è presente l'archivio dei conflitti di interesse del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo in conformità della normativa applicabile.

Certificazione Analisti

L'/Gli analista/i che ha/hanno predisposto la presente ricerca in materia di investimenti, il/i cui nome/i e ruolo/i sono riportati in prima pagina, dichiara/no che:

(a) le opinioni espresse nel documento riflettono accuratamente l'opinione personale, obiettiva, indipendente, equa ed equilibrata dell'/degli analista/i;

(b) non è stato e non verrà ricevuto alcun compenso diretto o indiretto in cambio delle opinioni espresse;

(c) uno degli analisti citati nel documento (Ester Brizzolara) è socio AIAF.

Note Metodologiche

Il presente documento è stato preparato sulla base della seguente metodologia.

Mercato Immobiliare

I commenti sul mercato immobiliare sono realizzati sulla base dei dati forniti da Nomisma, dalle Agenzie del Territorio o dalla Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali e sulla base di altri studi tematici o inerenti il mercato immobiliare realizzati dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo.

Tassi di interesse su mutui e prestiti

L'universo di riferimento è quello dei mutui o prestiti a tasso fisso, a tasso variabile o a rata costante. La scadenza di riferimento per i prestiti è di 5 anni e per i mutui a tasso fisso o a tasso variabile è di 20 o 30 anni.

La selezione delle tipologie di indebitamento viene realizzata sulla base delle previsioni sui tassi d'interesse realizzate dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo.

Il presente documento è per esclusivo uso del soggetto cui esso è consegnato da Intesa Sanpaolo e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo consenso espresso da parte di Intesa Sanpaolo. Il copyright ed ogni diritto di proprietà intellettuale sui dati, informazioni, opinioni e valutazioni di cui alla presente scheda informativa è di esclusiva pertinenza del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, salvo diversamente indicato. Tali dati, informazioni, opinioni e valutazioni non possono essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica ed anche parzialmente, se non con espresso consenso per iscritto da parte di Intesa Sanpaolo.

Chi riceve il presente documento è obbligato a uniformarsi alle indicazioni sopra riportate.

Intesa Sanpaolo Direzione Studi e Ricerche - Responsabile Gregorio De Felice

Responsabile Retail Research

Paolo Guida

Analista Azionario

Ester Brizzolara
Laura Carozza
Piero Toia

Analista Obbligazionario

Paolo Leoni
Serena Marchesi
Fulvia Risso

Analista Valute e Materie prime

Mario Romani

Editing: Cristina Baiardi