

## PROIEZIONE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE E MUTUI NEL 2023

### Focus Torino

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. 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%).

Mutui nel primo bimestre 2023. 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 primo bimestre del 2023 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nello stesso periodo diminuiscono anche le surroghe del 6,47%.

### Focus Milano

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un calo del 3,74% del mercato immobiliare rispetto allo stesso periodo del 2022. Nel dettaglio si registra -7,37% per quanto riguarda l'acquisto della prima casa tra privati e un -16% per le prime case acquistate da impresa. Analizzando i singoli mesi, mentre a gennaio il mercato registra ancora un andamento positivo, nel complesso +7,2%, è nel mese di febbraio che si registra il crollo complessivo e uniforme di tutto il mercato pari a -11,61%. Tutti i segmenti sono coinvolti: -11,84% prime case tra privati, -29% prime case da impresa; -10,04% seconde case tra privati; -8,33% seconde case da impresa.

Mutui nel primo bimestre 2023. Ancora più forte è il calo dei mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023: -21,04% rispetto allo stesso periodo del 2022. Una prima contrazione del mercato si avverte già nel mese di gennaio 2023 con un -15,53% per accentuarsi nel mese di febbraio con un calo del 25,23%. La riduzione del capitale erogato è pari al 20,64% (da 1.766.071.418 nel primo bimestre 2022 a 1.401.511.054 nel primo bimestre 2023). La diminuzione riguarda tutte le fasce di prezzo si va da un -15,64% nella fascia tra i 100mila e 150 mila euro di capitale, ad un picco di -39,29% nella fascia più alta dai 450mila ai 499mila euro (in generale tutti i mutui da 300 a 499.999 si riducono di oltre il 30%, mentre quelli over 500 mila euro del 22%). Si registra un calo anche nelle surroghe di circa 17,5% nel primo bimestre del 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022. Il calo è determinato soprattutto dal crollo nel mese di febbraio: -28,41% rispetto al -4,17% di gennaio 2023.

### Focus Verona

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un calo solo dell'1,45% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. Importante segnalare il forte 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 18,95%, a febbraio si assiste ad un crollo repentino registrando un -14,11%. Nel dettaglio calano le compravendite di prima casa tra privati -19,33%, come anche la prima casa da impresa: -33,78%. Infine si registra un -8,64% nelle compravendite di seconde case da privati.

Mutui nel primo bimestre 2023. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 hanno subito un crollo del 22,48% rispetto allo stesso periodo del 2022. Parallelamente al trend delle compravendite anche per i mutui mentre a gennaio 2023 si registra una sostanziale tenuta -0,22%, è nel mese di febbraio che si registra un vero e proprio crollo con un -35,74%. La riduzione del capitale erogato è pari al 45,1% (da 353.244.815 nel primo bimestre 2022 a 193.907.441 nel primo bimestre 2023). Il calo dei mutui si registra con maggiore evidenza sempre nel mese di febbraio 2023 sia nei prestiti più bassi (-40,89% per i mutui da i

50mila ai 99 mila) sia nei prestiti di fascia media (- 41,03% tra 200mila e 249mila), ma soprattutto nei prestiti di valore elevato da 400mila a 449mila (- 60%). Le surroghe sono diminuite nel bimestre 2023 del 9,76%.

#### **Focus Firenze**

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. Accusa il colpo il mercato immobiliare fiorentino nel primo bimestre dell'anno 2023 con un calo complessivo del 5,28%. Dopo il mese di gennaio in crescita del 5,85% (+2,30 acquisti da privati, +10,14% seconda casa da costruttore, -13% prima casa da impresa e +18,92% seconda casa da costruttore), a febbraio il mercato immobiliare fiorentino è crollato del 13,67% (-13,53 prima casa tra privati, - 44,83% prima casa da costruttore; -2% seconda casa da privati e -51,95% seconda casa da costruttore).

Mutui nel primo bimestre 2023. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 25,24% rispetto allo stesso periodo del 2022. Il calo è stato pressoché stabile nei mesi di gennaio (- 23,62%) e febbraio (-26,41%). Ricordando l'andamento del mercato delle compravendite che segnava comunque una diminuzione del 5,85% nel bimestre 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 (-22,43%), andando da un - 21,75% della fascia di età 18-35 anni a un picco di -55% della fascia 66-75 anni. Nonostante il calo del 25,24% del numero dei mutui (dai 1.379 nel primo bimestre 2022 a 1.031 nel primo bimestre 2023), la riduzione del capitale erogato è in realtà inferiore ed è pari al 23,1% (da 229.327.928 nel primo bimestre 2022 a 176.322.154 nel primo bimestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione di tutti i mutui concessi tranne per quelli da 300 mila a 350 mila euro che hanno registrato addirittura una crescita del 26%. Si ha infine una riduzione di 10,5% del numero delle surroghe nel primo bimestre 2023 rispetto al primo bimestre 2022.

#### **Focus Bologna**

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un aumento del 2,88% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà l'aumento è costante solo per le prime case acquistate da privati sia nel mese di gennaio sia a febbraio 2023. Il primo mese dell'anno infatti registra un aumento del 5,33% rispetto a gennaio del 2002, mentre a febbraio +2,54%. Ben diversa è la situazione che riguarda l'acquisto della prima casa da impresa: -18,42% a gennaio, -6,25% a febbraio. Se invece si analizza il mercato delle seconde case del primo bimestre 2023 i dati evidenziano ulteriori particolarità. Mentre si registra un aumento delle seconde case acquistate tra privati a gennaio 2023 (+18,73%), il mese successivo si registra un crollo di quasi il 5%. Sempre negativo è il trend degli acquisti di seconda casa da impresa (-18,31% a gennaio e -6,60% a febbraio).

Mutui nel primo bimestre 2023. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 22,91% rispetto allo stesso periodo del 2022. A gennaio la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al 12,15% per accentuarsi a febbraio con una diminuzione del 30,08%. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-23,49%), con una riduzione di - 30,30% della fascia di età 18-35 anni. Il calo del 22,91% del numero dei mutui (dai 1707 nel primo bimestre 2022 a 1316 nel primo bimestre 2023) è in linea con il calo del 20% del capitale erogato (da 296.375.704 nel primo bimestre 2022 a 236.933.879 nel primo bimestre 2023). La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione generale di tutti i mutui concessi da 0 a 350.000 euro e quelli da 400 a 450.000 euro, con l'eccezione dei mutui da 450.000 euro in su (+125%) e oltre 500.000 euro (+21%). Aumentano del 58% le surroghe nel territorio bolognese nel primo bimestre 2023 rispetto al primo bimestre 2022 con particolare enfasi nel mese di febbraio.

#### **Focus Roma**

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. I primi due mesi del 2023 registrano nella capitale 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%.

Mutui nel primo bimestre 2023. 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 primo bimestre 2022 a 4.477 nel primo bimestre 2023), il capitale erogato nel bimestre 2023 è inferiore del 7% rispetto allo stesso periodo del 2022 (da 1.036.729.010 nel primo bimestre 2022 a 964.147.192 nel primo 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%).

### **Focus Napoli**

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un calo del 14,9% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022, concentrato in particolare nel mese di febbraio 2023, in cui si assiste ad un calo generale del mercato del 24,7% a fronte dello 0,32% di gennaio 2023. Entrando nel dettaglio sono le compravendite fra privati a subire la battuta d'arresto maggiore, con un calo complessivo nel bimestre del 26,52% rispetto al 2022, seguite dalle prime case da impresa (-21,82%). Diminuzione percentuale a due cifre, anche se più contenuta rispetto alle operazioni fra privati, anche per le compravendite di seconde casa da impresa (-12,5%), mentre rimane sostanzialmente invariata, ma in leggero aumento, la compravendita di seconde case fra privati (+0,55%).

Mutui nel primo bimestre 2023. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 35,21% rispetto allo stesso periodo del 2022. A gennaio la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al 26,23% per accentuarsi a febbraio con una diminuzione del 42,15% rispetto agli stessi mesi dell'anno precedente. A fronte del calo delle compravendite (-14,9% nel primo bimestre 2023 sul primo bimestre 2022), il mercato dei mutui ne risente in maniera maggiore lì dove il calo complessivo dei prestiti erogati si attesta sul -35,21%. In diminuzione anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-32,52%) con una riduzione del 25,77% nella fascia di età 18-35 anni che rappresenta il 36,5% del totale dei contraenti di mutui.

Nonostante il calo del 35,21% del numero dei mutui concessi (dai 1.636 del primo bimestre 2022 ai 1.060 del primo bimestre 2023) a Napoli il capitale medio erogato è in realtà aumentato (dai 166.702 dei primi due mesi del 2022 ai 180.356 del primo bimestre 2023, come conseguenza dell'aumento dei mutui erogati nelle fasce da 450.000 a 499.999 euro e in quella oltre 500.000 euro che hanno registrato rispettivamente il +33,3% e il +9,52%. Nello stesso periodo le surroghe sono calate del 64,29%.

### **Focus Bari**

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. 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 primo 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%.

Mutui nel primo bimestre 2023. 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 primo bimestre 2022 ai 132.148 euro del primo 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%.

### **Focus Palermo**

Mercato immobiliare nel primo bimestre 2023. A Palermo nei primi due mesi del 2023 si è registrato un aumento complessivo del 2,11% 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 18,69% a febbraio si assiste ad un calo del -9,30%. A risentirne maggiormente sono state le compravendite di seconde case da imprese che registrano una diminuzione del -31,25% nel primo bimestre 2023 rispetto al primo bimestre 2022, seguite da quelle di prima casa da impresa (-20%) e da quelle di prima casa fra privati (-3,99%). Da segnalare in controtendenza il trend delle compravendite di seconde case da privati che aumenta del 14,64% nei primi due mesi 2023 rispetto ai primi due mesi del 2022.

Mutui nel primo bimestre 2023. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del -26,54% rispetto allo stesso periodo del 2022. Mentre a gennaio si registra un aumento del 4,25%, a febbraio il mercato dei mutui a Palermo subisce una battuta d'arresto del 49,51%. Ricordando l'andamento del mercato delle compravendite che segnava comunque a Palermo un aumento del 2,11%, la flessione del numero di mutui concessi pari al -26,54% evidenzia 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 (-27,77%), con un calo del -29,19% nella fascia 18 – 35 anni. A fronte del calo del -26,54% del numero dei mutui erogati (dai 716 del 2022 ai 526 del 2023), si registra però un aumento del capitale medio erogato, che passa dai 128.688 euro del primo bimestre 2022 ai 129.309 euro dei primi due mesi del 2023. Tale dato è determinato dal sostanziale aumento del numero di mutui erogati nella fascia da 300.000 a 349.999 euro (+500%) e da 400.000 a 449.999 euro (+200%). Anche le surroghe sono calate del 33% nel primo bimestre 2023.