



RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2021

data di pubblicazione: 21 ottobre 2021
periodo di riferimento: anno 2020



PUBBLICAZIONE AI SENSI DEL TESTO UNICO BANCARIO TITOLO VI, CAPO 1-BIS, ART. 120 SEXIESDECIES

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2021

a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

La redazione del Rapporto Mutui Immobiliari è stata coordinata da
Maurizio Festa

Hanno collaborato: **Isidora Barbaccia, Irene Cesarano, Saverio Serafini**

data di pubblicazione: **21 ottobre 2021**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Presentazione	2
1 Introduzione	3
2 Immobili ipotecati e capitale di debito	4
2.1 Le classificazioni adottate	4
2.2 Dati nazionali.....	5
2.3 Dati per area geografica	10
3 Destinazione del finanziamento	14
3.1 Le classificazioni adottate	14
3.2 Dati nazionali.....	16
3.3 Capitale per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto.....	17
3.4 Capitale per destinazione del finanziamento per area geografica	22
4 Le grandi città	24
5 Appendice statistica	29
Indice delle figure	32
Indice delle tabelle	32
Indice delle figure – Appendice statistica	32
Indice delle tabelle – Appendice statistica	32

Presentazione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2021* è una produzione statistica dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate che si inserisce nel quadro normativo delineato dal D.lgs. n.72/2016¹ che, tra l'altro, introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* secondo cui: *“L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale”*. Questa pubblicazione si inserisce nel processo di attuazione della normativa citata.

La pubblicazione di questo Rapporto e i suoi contenuti riguardano il 2020, un anno che ha subito lo *shock* economico indotto sulla società dalla pandemia del Covid-19. Gli effetti rilevati sul credito garantito dagli immobili, per finanziare il mercato immobiliare o altre attività economiche, sono stati sicuramente dovuti al blocco delle attività e le misure di contenimento attuate nel corso dell'anno. Tuttavia, le misure adottate dal Governo, finalizzate a mitigare l'inevitabile impatto della pandemia sull'economia nazionale, che hanno riguardato, direttamente o indirettamente, anche il patrimonio immobiliare e il relativo mercato hanno avuto un ruolo importante nell'attenuare quella flessione drammatica che si poteva attendere nel 2020.

In questo Rapporto sono analizzati gli archivi delle iscrizioni ipotecarie gestite nell'ambito della pubblicità immobiliare. Le analisi condotte, vista la complessità delle informazioni contenute in questi archivi amministrativi, ovviamente non organizzati per rispondere alle esigenze specifiche della produzione statistica ma per assolvere il ruolo previsto dalle normative che regolano i registri di pubblicità immobiliare, hanno richiesto, per tradurre a fini statistici le informazioni disponibili, la formulazione di ipotesi e classificazioni convenzionali, ovviamente opinabili, ma ritenute utili per la comprensione e la fruibilità delle statistiche elaborate. L'obiettivo del Rapporto è quello di analizzare il complesso dei finanziamenti concessi a fronte di garanzia ipotecaria su immobili e di fornire alcune informazioni sulla loro destinazione di utilizzo.

Il credito rappresenta una delle leve importanti affinché le famiglie e le imprese accedano al mercato immobiliare o al finanziamento della propria attività economica. La forma del credito ipotecario, ossia con mutuo concesso dalla banca o comunque con capitale erogato da un istituto finanziario dietro la garanzia del patrimonio immobiliare, è senz'altro quella principale, ma non certo l'unica. Tale forma di indebitamento, analizzata nel Rapporto, può essere osservata come un capitale di debito che viene “estratto” sulla base del valore potenziale di un capitale per definizione “immobile” per trasferirlo nell'investimento di immobili o nell'investimento in altre attività.

In tal senso nel Rapporto si parla di un capitale di debito “estratto” dal patrimonio immobiliare che nel 2020 si attesta poco oltre 78 miliardi di euro, pari al 4,7% del PIL italiano. L'ammontare di questo capitale che finanzia con certezza il mercato immobiliare (nel senso che viene reinvestito in questo mercato) è pari a circa 34 miliardi di euro. Quindi il capitale “estratto” dal valore patrimoniale immobiliare ritorna in quel mercato (tipicamente l'acquisto dell'abitazione finanziato con mutuo ipotecario acceso ponendo a garanzia la stessa abitazione acquistata), per circa il 44% del totale del capitale erogato. Quasi 30 miliardi di euro sono invece destinati a finanziare altre attività (si suppone che siano per lo più attività economiche dei proprietari degli immobili che vengono ipotecati). In questo caso il valore potenziale del patrimonio immobiliare si trasforma in un valore che rientra nel circuito economico attivo. Il residuo, circa 14 miliardi di euro, ha una destinazione mista.

Gianni Guerrieri

¹ Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.

1 Introduzione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2021* analizza i principali dati di consuntivo del 2020 relativi al flusso di nuovi mutui (non sono quindi comprese le cosiddette surroghe) e riporta, sia nei grafici qui presentati sia nell'appendice statistica, l'evoluzione delle serie storiche delle variabili considerate a partire dall'anno 2004. Nel corso del 2020 sono stati sottoscritti e registrati complessivamente circa 366 mila atti di iscrizione ipotecaria, per un totale di 78,3 miliardi di capitale di debito finanziato a fronte di 808.568 immobili² concessi in garanzia.

I dettagli di queste statistiche, mediante classificazione per tipo di atto e per aree geografiche, sono riportati nel Capitolo 2. Il successivo Capitolo 3 è dedicato, anche qui sulla base di classificazioni convenzionali e delle aree geografiche, alle statistiche sulla destinazione del finanziamento, con il fine di comprendere quanta parte del capitale di debito "estratto" dal patrimonio immobiliare ipotecato torna sul mercato immobiliare e quanto va a finanziare il resto dell'economia. Infine, nel Capitolo 4 le analisi condotte sono dettagliate per le 8 maggiori città italiane per popolazione residente.

Tutti gli aspetti metodologici connessi all'estrazione ed elaborazione dei dati sono illustrati nell'apposita Nota metodologica³ alla quale si rinvia per ogni approfondimento. La fonte dei dati elaborati è la "*Base dati ipoteche immobiliari*" costruita incrociando gli archivi delle note di iscrizione degli atti di mutuo garantiti con ipoteche su immobili con gli archivi censuari del Catasto fabbricati e del Catasto terreni e la Base dati delle compravendite immobiliari.

Nel Prospetto 1 che segue sono riportate le informazioni acquisite ed elaborate nella "*Base dati ipoteche immobiliari*".

Prospetto 1: Informazioni acquisite ed elaborate nella Base dati ipoteche immobiliari

Archivi	Informazioni acquisite ed elaborate
Note di iscrizione ipoteche	<ul style="list-style-type: none"> – estremi identificativi atto di mutuo/finanziamento – data atto di mutuo/finanziamento – data iscrizione – immobile urbano / terreno – identificativo catastale immobile – natura immobile – capitale – tasso della prima rata iniziale – durata
Dati censuari catasto edilizio urbano	<ul style="list-style-type: none"> – categoria catastale
Banca dati transazioni immobiliari	<ul style="list-style-type: none"> – estremi atto di compravendita dell'immobile ipotecato (se incrociato)

Le iscrizioni ipotecarie analizzate fanno riferimento esclusivamente ad atti di mutuo con capitale di debito diverso da zero e limitatamente a 19 codici atto (per il dettaglio si veda la Nota metodologica citata). La copertura territoriale riguarda tutte le unità immobiliari censite al catasto urbano e ipotecate, in ogni determinato anno, situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare (*in primis* nei Comuni delle province autonome di Trento e Bolzano). Uno degli aspetti più delicati della trattazione dei dati, tra numerosi altri, ha riguardato la classificazione degli atti e delle aggregazioni dei mercati di destinazione dei capitali erogati. A tal fine sono state adottate ipotesi e classificazioni convenzionali specificate nei singoli capitoli anche se per una descrizione di maggior dettaglio si rinvia comunque alla Nota metodologica già citata.

² Non sono compresi nel conteggio i beni comuni non censibili.

³ <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/hsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

2 Immobili ipotecati e capitale di debito

2.1 Le classificazioni adottate

Le analisi contenute in questo Rapporto sono state condotte per comprendere la distribuzione e le dinamiche delle quantità monetarie in gioco nei contratti di mutuo garantiti da un'ipoteca immobiliare e per far ciò sono stati esaminati innanzitutto il valore economico dei contratti (capitale di debito, tasso di interesse) e la tipologia⁴ degli immobili posti a garanzia dei prestiti (abitazioni, uffici, negozi, ecc.). In ogni contratto è definita l'operazione economica che prevede, a garanzia di un capitale di debito, l'iscrizione di ipoteca su uno o più unità immobiliari, anche con diversa destinazione d'uso, e/o terreni.

Con il fine di aggregare gli atti per settore immobiliare economico, convenzionalmente è stata adottata una classificazione degli atti di mutuo, correlati a una o più iscrizioni ipotecarie, che tiene conto, appunto, della diversa combinazione degli immobili ipotecati in uno stesso atto. Nel Prospetto 2 è riportato lo schema delle aggregazioni tipologiche adottate per gli atti di mutuo.

Prospetto 2: Aggregazioni tipologiche degli atti di mutuo - destinazione d'uso degli immobili

Acronimo	Tipologia atto	Combinazione di immobili contenuti nell'atto
RES	Atto Residenziale	<ul style="list-style-type: none"> una sola unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e al massimo tre pertinenze.
RES PLUS	Atto Residenziale plurimo	<ul style="list-style-type: none"> più di una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinate con terreni e pertinenze; una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e più di tre pertinenze.
PER	Atto Pertinenze	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore PERT, eventualmente combinate con terreni.
TCO	Atto Terziario – Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore TCO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
PRO	Atto Produttivo	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore PRO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
AGR	Atto Produttivo agricolo	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore AGR, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
ALT	Atto Altre destinazioni	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore ALT, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
MISTO RES	Atto Misto con residenziale	<ul style="list-style-type: none"> combinazione di unità immobiliari dei settori (TCO, PRO, ALT, RSD) con almeno un'unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
MISTO NON RES	Atto Misto senza residenziale	<ul style="list-style-type: none"> combinazione di unità immobiliari dei settori (TCO, PRO, ALT, RSD⁵), nessuna unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
TER	Atto Terreni	<ul style="list-style-type: none"> esclusivamente terreni.

⁴ Per le aggregazioni tipologiche degli immobili nei diversi settori di mercato si è fatto riferimento ai criteri metodologici utilizzati per l'analisi delle compravendite immobiliari e riportati nella Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note+metodologiche+2018>

⁵ Un atto nel quale sono presenti solo immobili di tipo RSD viene classificato come atto Misto non residenziale.



2.2 Dati nazionali

Le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2020 a 808.568, in flessione del 12,5% rispetto al 2019, alle quali corrisponde un valore monetario dei finanziamenti pari a oltre 78 miliardi di euro, -13,1% rispetto al 2019 (Tabella 1).

Analizzando la distribuzione immobili ipotecati (Figura 1), il 63% degli immobili è in atti residenziali (tipo RES), quota che sale oltre l'87% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (RES PLUS) e residenziale misto (MISTO RES). Per questi atti (RES, RES PLUS e MISTO RES) il capitale finanziato rappresenta quasi i due terzi del totale, circa 50 miliardi di euro, -15,3% rispetto al 2019,

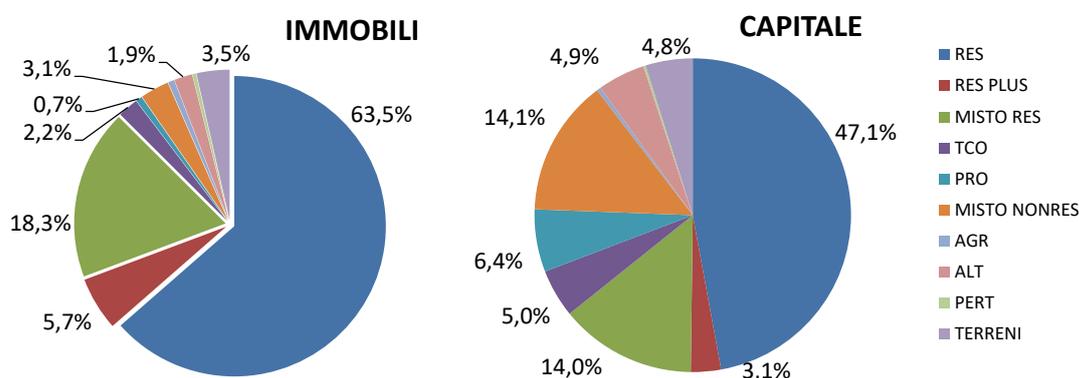
Tra gli atti di mutuo ipotecario che riguardano esclusivamente unità non residenziali, alle tipologie MISTO NON RES e TERRENI corrisponde la quota più elevata, in termini di numero di immobili, pari al 3,1% e 3,5%. In termini di capitale finanziato, la quota maggiore spetta agli atti del MISTO NON RES, pari al 14,1%. Questa tipologia di atti registra una decisa flessione, quasi il 30%, rispetto al 2019. Una variazione negativa di pari entità riguarda anche gli atti del settore TCO (-30,9%) la cui quota di capitale finanziato si è dimezzata rispetto al 2019 (-49,9%).

Per gli atti di mutuo con immobili del settore produttivo (PRO), a una quota inferiore all'1% in termini di numero di immobili ipotecati (anch'esso in netta diminuzione, -30,1%) corrisponde un capitale finanziato pari a circa 5 miliardi di euro, stazionario rispetto al 2019 (+0,2%), che rappresenta il 6,4% del totale del capitale di debito finanziato nel 2020. Gli atti con ipoteche esclusivamente su TERRENI rappresentano nel 2020, in termini di immobili posti a garanzia dei finanziamenti, il 3,5% (28.494 particelle) del totale e il 4,8% del totale in termini di capitale (3,7 miliardi di euro), in calo di oltre il 20% rispetto al 2019.

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
RES	513.481	-6,0%	63,5%	36.912	-4,6%	47,1%
RES PLUS	46.489	-13,5%	5,7%	2.413	-13,4%	3,1%
MISTO RES	147.821	-21,2%	18,3%	10.956	-27,9%	14,0%
TCO	17.655	-30,9%	2,2%	3.893	-49,9%	5,0%
PRO	5.517	-30,1%	0,7%	5.049	0,2%	6,4%
MISTO NONRES	24.961	-29,4%	3,1%	11.021	1,8%	14,1%
AGR	5.383	-20,6%	0,7%	325	3,2%	0,4%
ALT	15.729	-17,4%	1,9%	3.807	-14,5%	4,9%
PERT	3.038	-10,4%	0,4%	185	-13,1%	0,2%
TERRENI	28.494	-25,3%	3,5%	3.774	-22,6%	4,8%
TOTALE	808.568	-12,5%	100,0%	78.335	-13,1%	100,0%

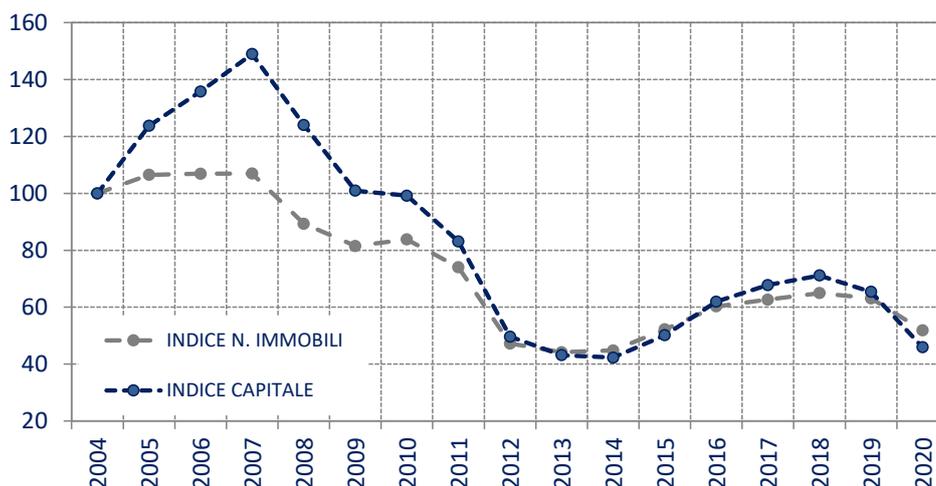
Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto – 2020





Nella Figura 2 è rappresentato il grafico degli andamenti, sotto forma di numeri indice dal 2004 (anno base=100), del numero di immobili ipotecati e del relativo capitale di debito “estratto”. Emerge che i capitali finanziati con mutui ipotecari raggiungono, dopo una sostenuta crescita, il massimo valore nel 2007 superando i 200 miliardi di euro (+49% rispetto al 2004) per poi calare repentinamente negli anni successivi fino a raggiungere il valore minimo nel 2014, quando il capitale complessivo scende al di sotto dei 60 miliardi di euro, ben il 72% in meno in 7 anni. Solo nel 2015 il valore dei prestiti ricomincia a crescere stabilmente, avvicinandosi ai 100 miliardi di euro nel 2018 per poi mostrare una nuova flessione, con un calo di quasi 8 miliardi di euro nel 2019 che continua e si accentua nel 2020 con un’ulteriore perdita di quasi 12 miliardi di euro (-13,13%). In termini di numerosità degli immobili, lo stesso grafico evidenzia un andamento meno accentuato sia nella crescita dal 2004 al 2007 sia nella successiva fase di calo fino al 2013, per poi assumere una quasi identica connotazione dell’andamento dell’indice del capitale di debito. Nel 2017 e 2018 sembra delinearsi una nuova divaricazione tra i due indici per poi tornare a sovrapporsi nel 2019, anno in cui si registra nuovamente, e per la prima volta dal 2014, una flessione per entrambi che prosegue accentuata nel 2020.

Figura 2: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito (base 100 = 2004)



Nella Figura 3a sono riportati i grafici degli andamenti, sotto forma di numeri indice, del numero di immobili ipotecati e del relativo capitale di debito “estratto” dal 2004 (anno base=100) nel dettaglio delle diverse tipologie di atto.

I due aggregati atti RES e atti RES PLUS⁶, che rappresentano gli atti di mutuo aventi a garanzia abitazioni e relative pertinenze, mostrano un andamento relativamente simile nel numero indice del capitale di debito riferito al periodo esaminato: in entrambi i casi il valore massimo del periodo è raggiunto nel 2007 in termini di valore del capitale di debito (ma nel 2006 in termini di numero di immobili). Tuttavia, mentre nel 2010 si inverte la tendenza per gli atti RES sia in termini di numero di immobili ipotecati sia di capitale, per gli atti RES PLUS la diminuzione di capitale e di immobili ipotecati non si arresta, anche se si attenua. Per entrambe le tipologie di atti nel 2013 si raggiunge un valore dell’indice più che dimezzato rispetto all’anno base ma, mentre per la tipologia di atti RES nel 2014 entrambi gli indici invertono la direzione iniziando una fase di crescita che dura fino al 2018, per il RES PLUS solo nel 2015 si registra un segno positivo, comunque non confermato negli anni successivi. Nel 2019 e in modo più evidente nel 2020 si registra una diminuzione di entrambi gli indici. Tra le tipologie di atto nelle quali sono compresi immobili non residenziali, gli atti TCO⁷ presentano andamenti degli indici relativi al numero di immobili ipotecati e capitale di debito molto simili a quelli già osservati della tipologia RES PLUS, con la differenza che, a partire dall’anno 2015, si osserva per gli atti TCO una riduzione del numero di immobili ipotecati a fronte di un aumento del capitale “estratto”, divario che diventa ancor più evidente nel 2019. Nel 2020 entrambi gli indici raggiungono i valori minimi della serie nel periodo osservato.

⁶ In caso di più abitazioni nello stesso atto.

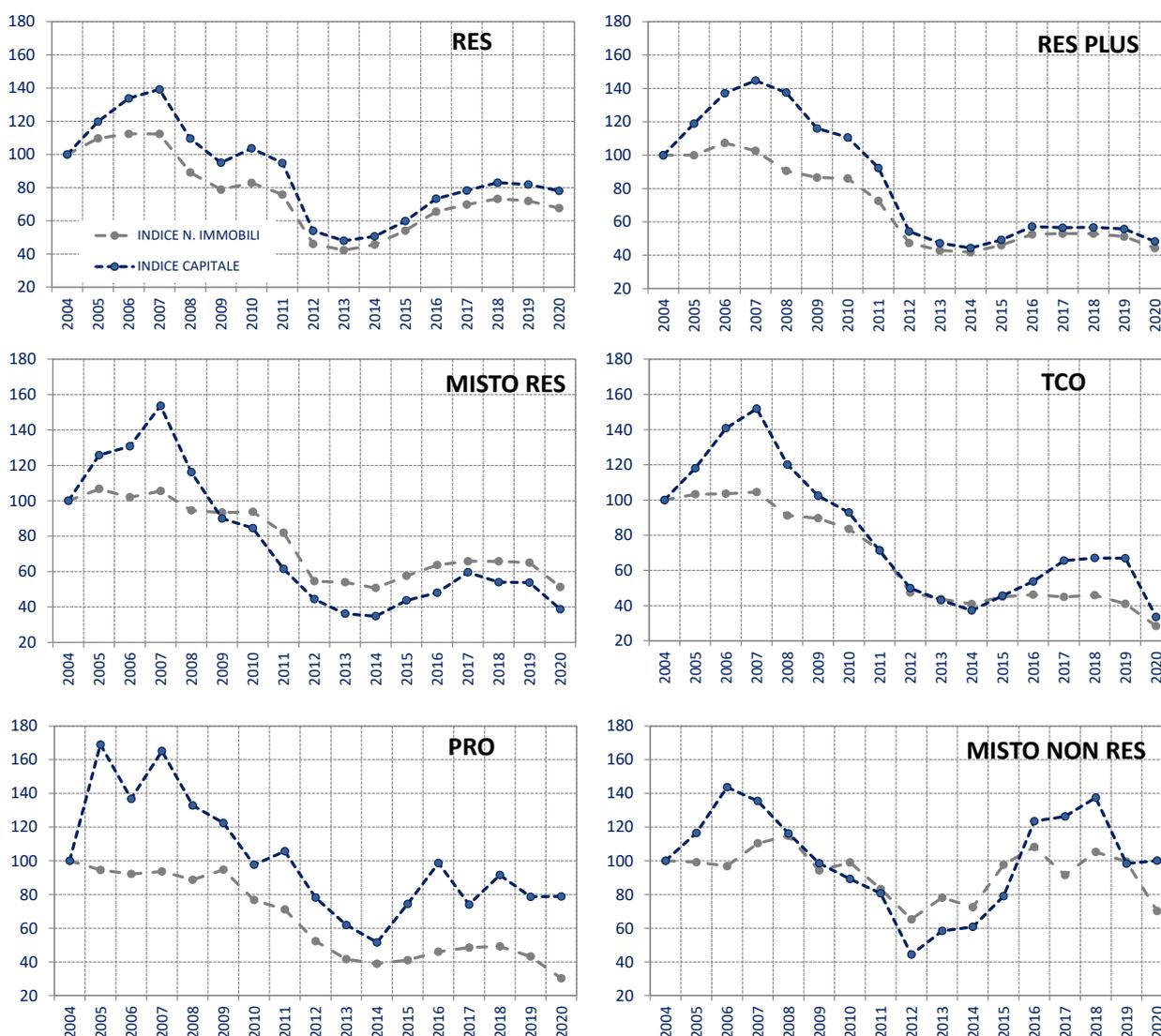
⁷ Atti nei quali gli immobili ipotecati sono censiti nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30m², C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m², eventualmente combinati con terreni e pertinenze.

L'andamento dell'indice del capitale di debito della tipologia di atti MISTO RES è fino al 2009 sovrapponibile a quella già analizzata della tipologia TCO, differenziandosi successivamente con valori dell'indice degli immobili sempre superiori a quelli rilevati per il capitale. Entrambi gli indici sono in netta diminuzione nel 2020, approssimandosi ai valori minimi del 2013 e del 2014.

I grafici con le serie storiche per gli atti PRO⁸ mostrano, da un lato, un andamento altalenante dell'indice del capitale di debito con elevati rialzi ai quali seguono ripidi cali, dall'altro un andamento dell'indice del numero degli immobili pressoché costante fino al 2009, in calo fino al 2014, in debole ripresa fino al 2018 e di nuovo in flessione a partire dal 2019. Nel 2020, mentre l'indice del capitale di debito rimane sul livello dell'anno precedente, l'indice del numero degli immobili cala raggiungendo il valore minimo della serie.

Per la tipologia di atti MISTO NON RES gli andamenti degli indici sono analoghi a quelli già analizzati per gli atti TCO e MISTO RES fino al 2012. Negli anni successivi il capitale finanziato con tale tipologia di atto si spinge verso il valore massimo della serie, sfiorandolo nel 2018, mentre in termini di numero di immobili ipotecati la crescita si interrompe nel 2017. Nel 2019 entrambi gli indici sono in calo e nel 2020 all'ulteriore decremento dell'indice degli immobili si contrappone la stazionarietà del capitale finanziato.

Figura 3a: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004)



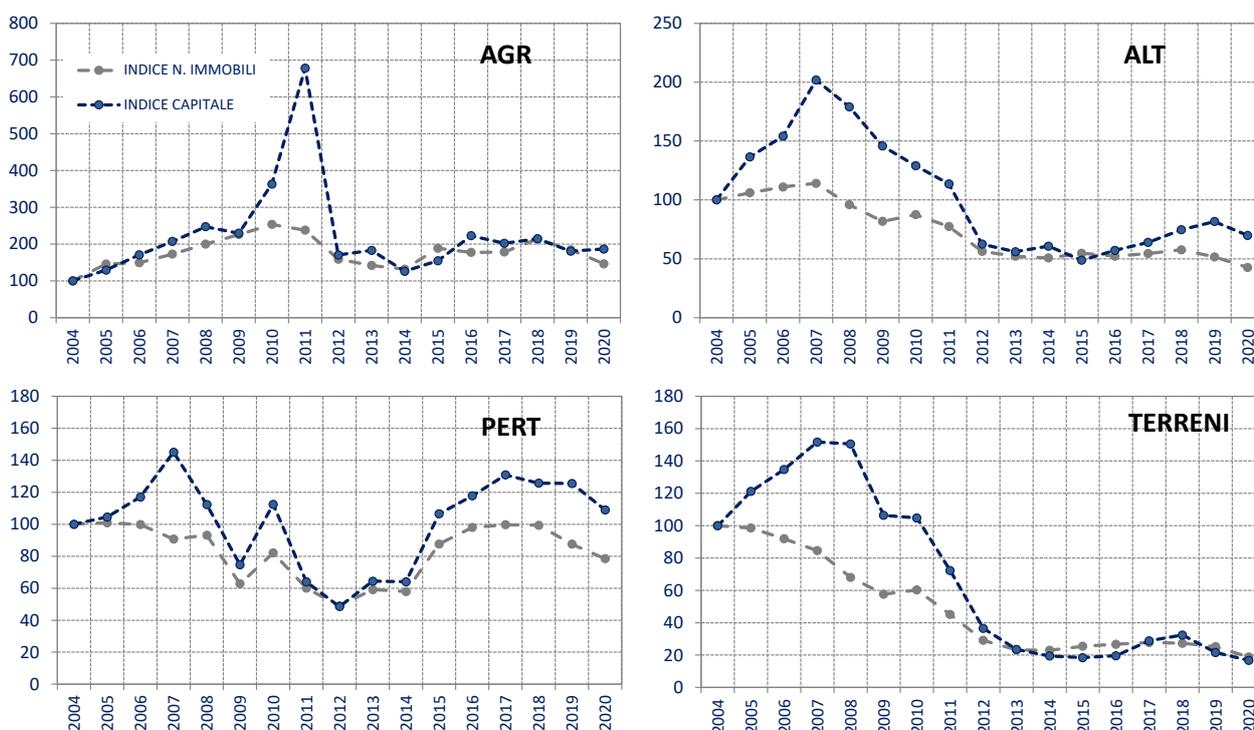
⁸ Atti nei quali gli immobili ipotecati sono censiti nelle categorie catastali D/1 e D/7, eventualmente combinati con terreni e pertinenze.



Tra le altre tipologie di atto (Figura 3b), si segnala la forte crescita di capitale di debito dal 2004 nella tipologia AGR⁹ fino a superare nel 2011 il miliardo di euro e, dopo diverse flessioni, nel 2019 riporta una perdita anche in termini di numero di immobili ipotecati, restando comunque ad un valore più che doppio rispetto a quello rilevato nell'anno base. Continua a diminuire l'indice degli immobili ipotecati anche nel 2020, mentre il capitale di debito inverte direzione e cresce lievemente rispetto al 2019.

Per le tipologie di atto TERRENI e ALT, l'andamento degli indici è simile anche se incrementi e diminuzioni si presentano con intensità accentuata per gli atti ALT e nel 2020 in entrambi i casi il calo riguarda sia l'indice degli immobili che quello del capitale. Per gli atti relativi a iscrizioni ipotecarie su immobili pertinenziali gli andamenti ripercorrono quelli degli indici già analizzati relativi agli atti RES.

Figura 3b: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia atto (base 100=2004)



Nella Figura 4 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi di interesse medi ponderati (alla prima rata) e delle durate medie ponderate per tipologia di atto.

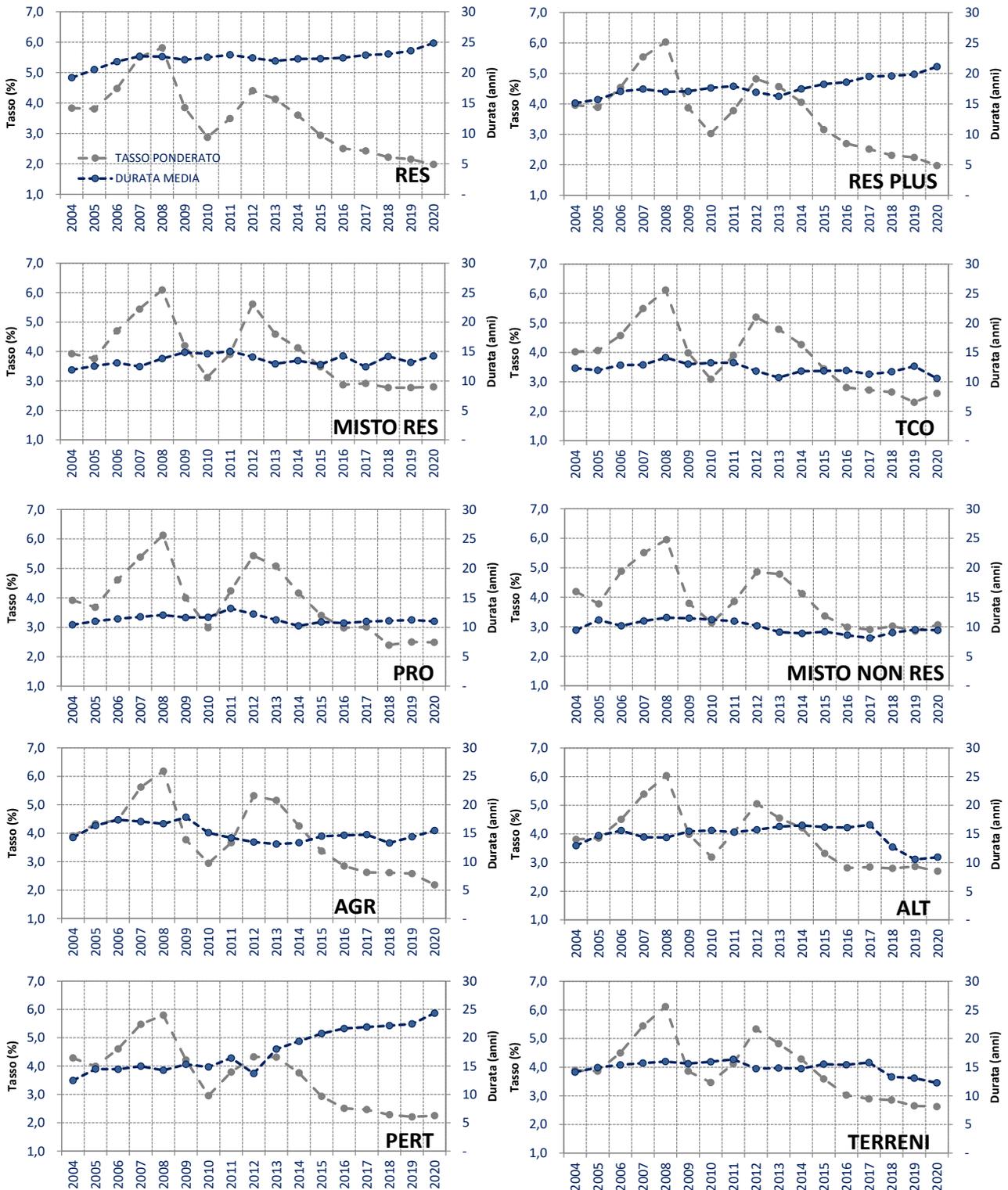
I grafici mostrano un andamento dal 2004 al 2020 dei tassi medi applicati alla prima rata di mutuo, ponderati con il capitale, sostanzialmente identico per le diverse tipologie di atto: salgono fino al 6% circa nel 2008, scendono intorno al 3% nel 2010, si riportano intorno al 5% nel 2012 per poi arrivare al 2,5% circa nel 2019. Nel 2020, c'è una ulteriore diminuzione dei tassi di interesse medi ponderati per quasi tutti i settori, ad eccezione di TCO e MISTO NON RES che subiscono un lieve incremento e i tassi del MISTO RES e PERT che rimangono costanti. I tassi del RES e RES PLUS scendono sotto il 2%.

Si riscontrano tuttavia alcune differenze soprattutto sulle durate. In particolare si osserva per gli atti RES una durata media dal 2007 stabilmente superiore ai 22 anni, dal 2017 in crescita fino a raggiungere quasi 25 anni nel 2020. Per gli atti RES PLUS la durata parte dai 15 anni del 2004 e supera i 20 nel 2020.

Le altre tipologie oscillano nel tempo tra i 10 e i 15 anni, tranne per gli atti MISTO RES per i quali la durata media è anche inferiore ai 10 anni e per gli atti PERT per i quali la durata, scesa sotto i 15 anni nel 2012, supera, dopo una costante crescita, i 24 anni nel 2020.

⁹ Atti nei quali gli immobili ipotecati sono censiti nella categoria catastale D/10, eventualmente combinati con terreni e pertinenze.

Figura 4: Tassi medi ponderati (alla prima rata) e durate medie ponderate per tipologia di atto – dal 2004





2.3 Dati per area geografica

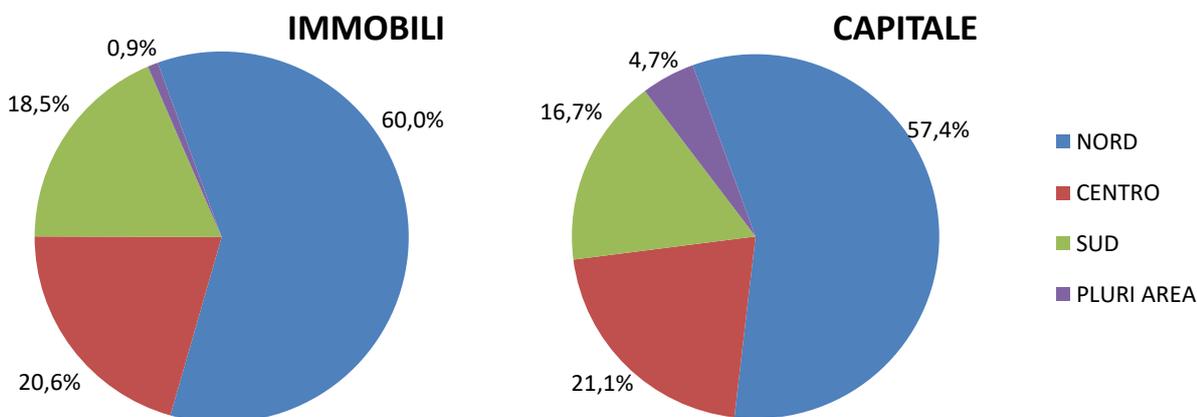
L'analisi degli immobili ipotecati prosegue nel dettaglio delle aree geografiche. A queste è stato necessario aggiungere un'ulteriore aggregazione, denominata "PLURI AREA" che rappresenta il contenitore nel quale sono collocati tutti gli atti con immobili ipotecati ubicati in aree geografiche diverse¹⁰.

La Tabella 2 e la Figura 5 riportano, con riferimento al 2020, il numero degli immobili ipotecati e il capitale di debito¹¹, in milioni di euro, e la relativa distribuzione per area geografica. Ne emerge, come negli anni passati, una forte concentrazione, soprattutto in termini di numero di immobili, nelle regioni settentrionali. Sia dal punto di vista del numero di immobili ipotecati che dei capitali di debito "estratti", si presenta nel 2020 una generalizzata diminuzione dei volumi, più accentuata nelle aree Centro e Sud.

Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2020

Area	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
NORD	484.992	-10,7%	60,0%	44.960	-6,9%	57,4%
CENTRO	166.791	-11,9%	20,6%	16.552	-18,1%	21,1%
SUD	149.513	-15,2%	18,5%	13.114	-21,3%	16,7%
PLURI AREA	7.272	-	0,9%	3.709	-	4,7%
ITALIA	808.568	-12,5%	100,0%	78.335	-13,1%	100,0%

Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica - 2020



Nella Figura 6 sono rappresentati i grafici degli andamenti, sotto forma di numeri indice del numero di immobili ipotecati dal 2004 (anno base=100) per ogni tipologia di atto e per area geografica, trascurando le tipologie di atto AGR, PERT, ALT e TERRENI.

Nella Figura 7, oltre gli andamenti del numero indice del capitale di debito, sono riportate, anch'esse per tipologia di atto, le distribuzioni del capitale nelle aree geografiche in ogni anno del periodo esaminato.

Emerge che per la tipologia di atti RES, nei quali la garanzia è rappresentata da un'abitazione con le relative pertinenze, la dinamica, sia in termini di numero di immobili sia in termini di capitale, non si discosta molto tra le aree geografiche, con la sola particolarità del Sud, dove l'indice tende a mantenersi leggermente al di sopra rispetto a quello delle altre aree geografiche, sia nella prima fase della crisi (non nella seconda), sia nella risalita iniziata a partire dal 2015. Nel 2020 la distribuzione del capitale tra le aree non ha subito sostanziali variazioni.

¹⁰ Si rammenta che le analisi condotte riguardano il capitale di debito definito negli atti di iscrizione di ipoteca, senza alcuna ripartizione sui diversi immobili. Per ogni approfondimento si veda la Nota metodologica.

¹¹ È evidente che l'attribuzione del capitale erogato ad una certa area dipende dalla ubicazione degli immobili ipotecati a garanzia del finanziamento. Non è quindi presa in considerazione l'area geografica di residenza del mutuatario, né tantomeno l'area geografica di utilizzo del capitale di debito.

Per le altre tipologie di atti, e in particolare quelli con ipoteche su immobili non residenziali, l'area del Sud mostra andamenti che si discostano anche notevolmente dalle altre due aree del Paese soprattutto dal punto di vista dei capitali erogati. Guardando ai mutui dove l'ipoteca è costituita da immobili produttivi (PRO), i capitali di debito "estratti" da unità ubicate al Sud mostrano una erraticità dei livelli particolarmente accentuata, rispetto alle altre aree geografiche. Livelli rilevanti del numero indice si riscontrano sia nel 2005 che nel 2011. Nel 2015 la quota del capitale di debito relativo a PRO al Sud, rispetto al totale nazionale, raggiunge quasi quella del Nord (44% vs 47%), ma negli anni successivi la tendenza si inverte, tanto che già nel 2017 il capitale risulta più che dimezzato rispetto al 2016 (meno del 20% del dato nazionale). Nel 2019 l'indice dei capitali di debito per gli atti MISTO RES torna a salire al Sud ma nel 2020 subisce un netto calo. Per il Sud, nel 2019, i settori "produttivo" e "misto non residenziale" scendono con decisione ma, mentre per gli atti PRO l'indice nel 2020 risale, per gli atti MISTO RES si conferma il calo.

Figura 6: Numeri indice immobili ipotecati per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)

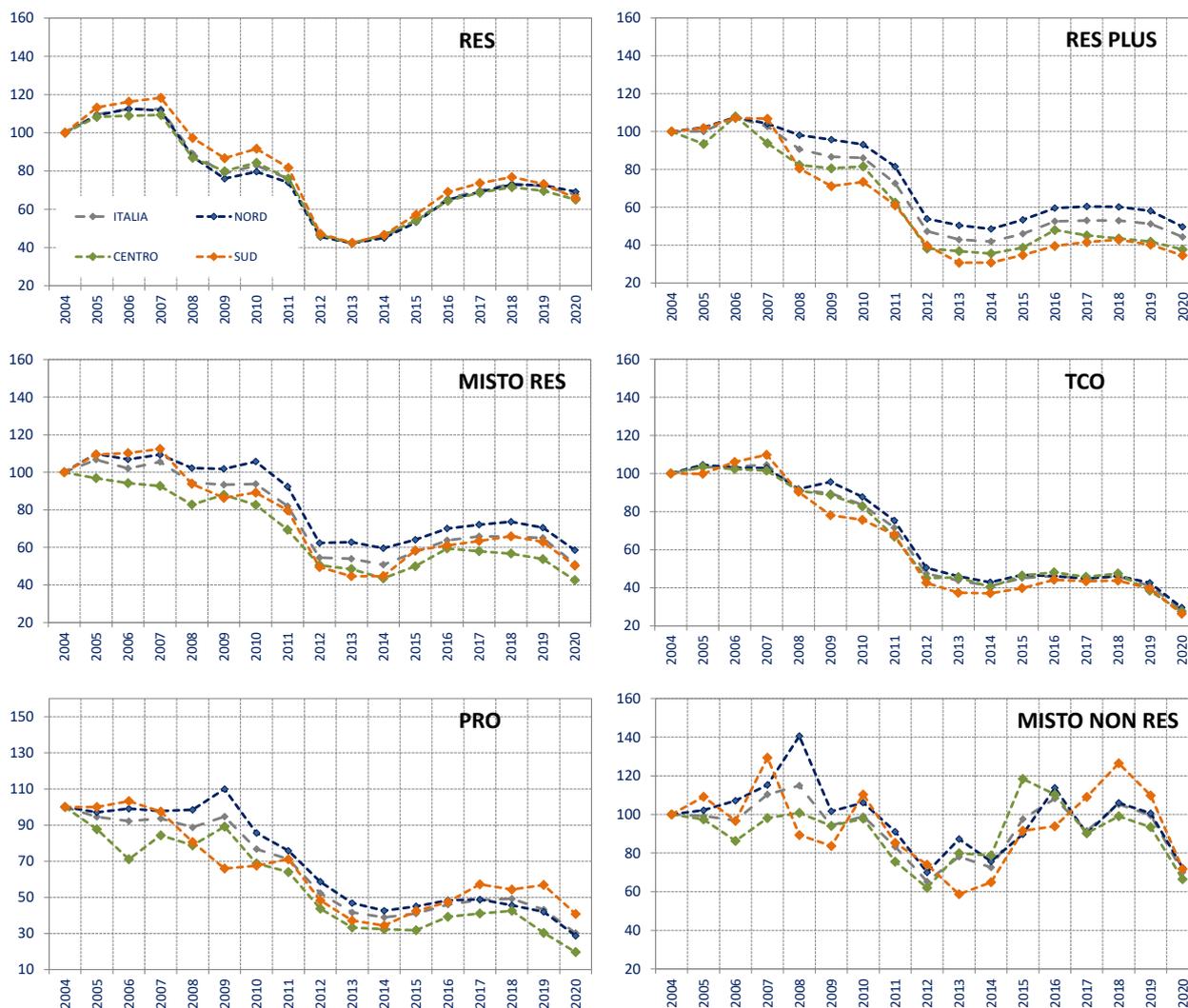
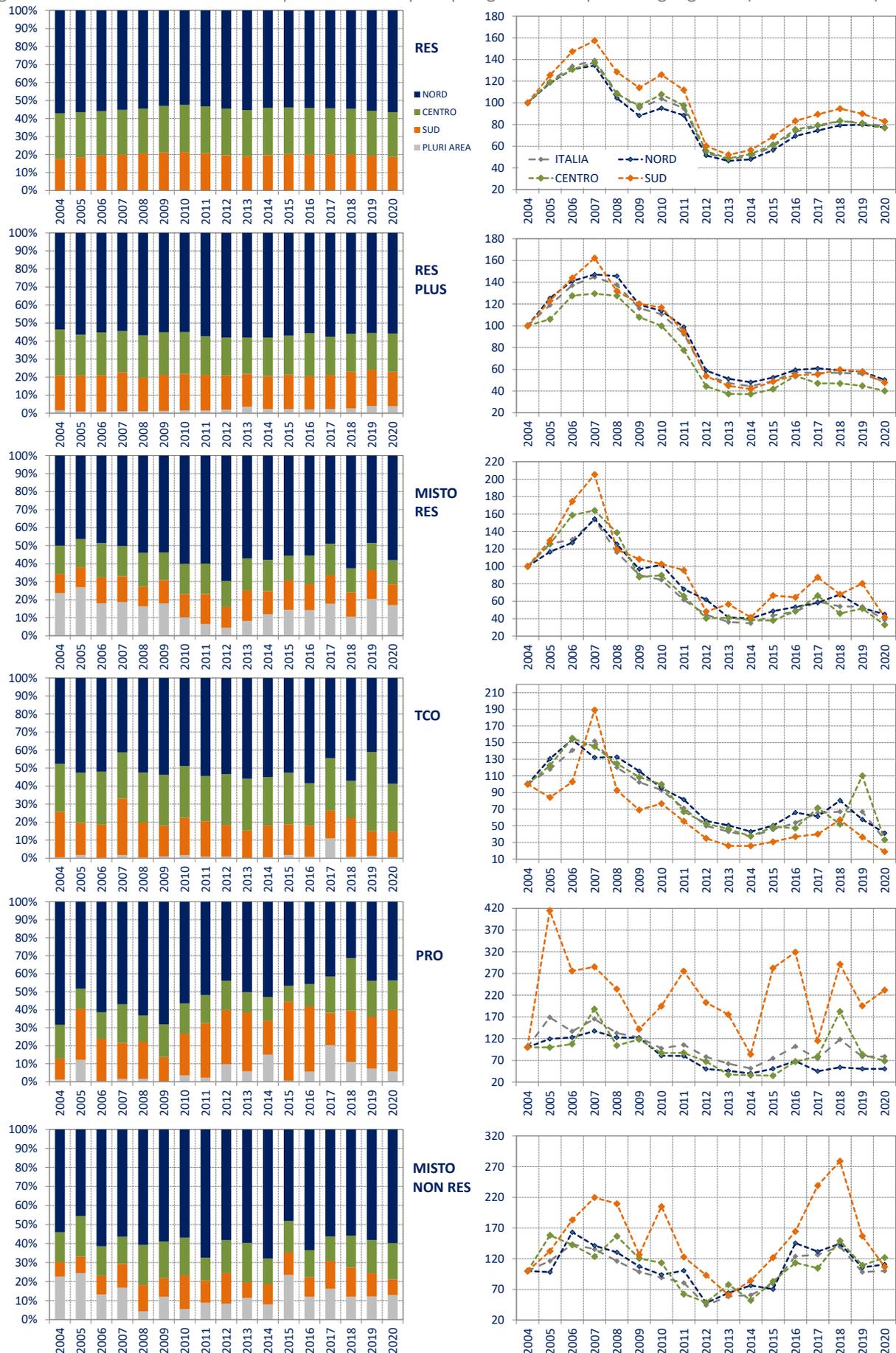


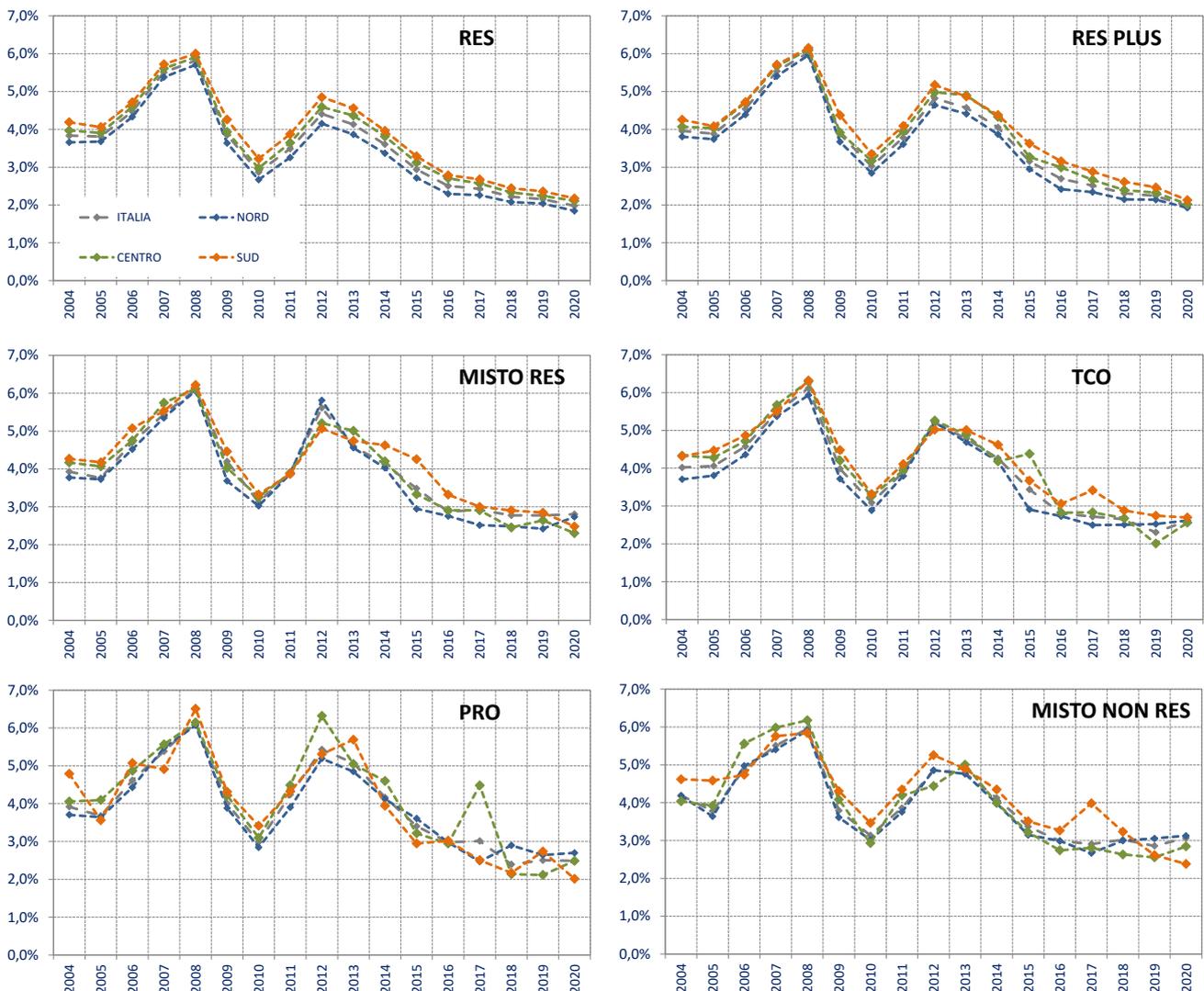
Figura 7: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)



Nella Figura 8 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica. Gli andamenti sono sostanzialmente molto simili da Nord a Sud e tra le diverse tipologie di atto esaminate. In termini di livelli, invece, emerge con chiarezza, negli atti RES e RES PLUS, che al Sud i tassi medi applicati sono più elevati, con distanze dai tassi applicati al Nord che arrivano a 7 decimi di punto percentuale per il RES nel 2012 e nel 2013, per il RES PLUS nel 2009 e nel 2016. Tali distanze tendono a diminuire nel corso del tempo e negli ultimi tre anni dal 2018 al 2020 si attestano sui 3 decimi di punto percentuale.

Per i mutui garantiti da immobili non residenziali, il valore minimo del tasso medio nel periodo analizzato, 2%, si rileva al Centro e relativamente ai mutui TCO nel 2019 e al SUD relativamente al PRO nel 2020. Sempre con riferimento agli atti non residenziali al Nord è applicato, con alcune eccezioni, un tasso inferiore a quello applicato al Sud, area nella quale i tassi tendono, nel 2019, a un riallineamento con la media nazionale. Nel 2020 i tassi applicati al Sud relativamente al settore PRO e MISTO NON RES sono inferiori a quelli delle altre aree e quindi rispetto alla media nazionale.

Figura 8: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004



3 Destinazione del finanziamento

3.1 Le classificazioni adottate

In questo capitolo viene esaminato uno degli aspetti di carattere economico di maggiore interesse nell'ambito dei finanziamenti, individuando la principale destinazione del capitale "estratto" dagli immobili posti a garanzia. Con questa finalità gli atti di ipoteca sono stati distinti, principalmente, in atti di finanziamento del mercato immobiliare e atti che finanziano attività economiche diverse dal mercato immobiliare. Tale suddivisione è stata ottenuta attraverso l'incrocio dell'archivio degli immobili ipotecati e la base dati delle compravendite immobiliari, limitatamente alle transazioni di unità immobiliari iscritte al Catasto fabbricati. Nella prima tipologia sono stati classificati gli atti di ipoteca che contengono, in tutto o in parte unità immobiliari alle quali è possibile associare una compravendita, mentre nella seconda fattispecie sono stati inclusi atti di ipoteca per i quali non è stata riscontrata alcuna compravendita nel mercato immobiliare. Si sono altresì distinte situazione miste, nelle quali solo una parte del capitale finanziato ha trovato riscontro nel mercato immobiliare, attraverso la compravendita di parte delle stesse unità ipotecate o di altre unità acquistate dal soggetto contro cui è iscritta l'ipoteca. Non sono stati elaborati gli atti di mutuo che prevedono l'iscrizione di ipoteche esclusivamente su terreni, non disponendo ancora di una base dati delle compravendite di questi immobili.

Di seguito è riportato lo schema delle destinazioni del finanziamento, convenzionalmente adottate verificando la presenza di eventuali acquisti di immobili da parte dei soggetti che hanno ricevuto il finanziamento stesso.

Prospetto 3: Aggregazioni tipologiche degli atti di mutuo - destinazione economica del finanziamento

Codice	Tipologia finanziamento	Descrizione tipologia atto
A	Finanziamento mercato immobiliare fabbricati - diretto	– Tutte le unità immobiliari ipotecate nell'atto sono state compravendute nei 30 giorni precedenti o successivi alla data di stipula ¹² . Il capitale di debito è stato quindi utilizzato per finanziare, anche in quota, l'acquisto delle unità stesse.
B	Finanziamento mercato immobiliare fabbricati - indiretto	– Nessuna delle unità immobiliari ipotecate nell'atto è stata compravenduta nei 30 giorni precedenti o successivi alla data di stipula, ma almeno uno dei soggetti, contro cui è stata iscritta ipoteca, ha realizzato una o più compravendite di altri immobili nei 30 giorni precedenti o successivi la stipula del mutuo. Il capitale di debito è stato quindi utilizzato per finanziare, anche in quota, l'acquisto di altri immobili.
C	Finanziamento attività economiche diverse mercato immobiliare fabbricati	– Nessuna delle unità immobiliari ipotecate nell'atto è stata compravenduta nei 30 giorni precedenti o successivi alla data di stipula e nessuno dei soggetti, contro cui è stata iscritta ipoteca, ha realizzato compravendite di immobili nei 30 giorni precedenti o successivi la stipula del mutuo. Il capitale di debito non è stato quindi utilizzato per finanziare l'acquisto di immobili.

¹² In questa tipologia rientrano anche gli atti nei quali gli immobili ipotecati sono inferiori agli immobili acquistati (esempio: ipoteca abitazione, compro abitazione e box).

AB	Finanziamento mercato immobiliare fabbricati - misto	– Parte delle unità immobiliari ipotecate è stata compravenduta nei 30 giorni precedenti o successivi alla data di stipula e almeno uno dei soggetti, contro cui è stata iscritta ipoteca, ha realizzato anche una o più compravendite di altri immobili nei 30 giorni precedenti o successivi la stipula del mutuo. Il capitale di debito è stato quindi utilizzato per finanziare in parte direttamente l’acquisto di immobili ipotecati oltre che l’acquisto di altri immobili.
AC	Finanziamento mercato immobiliare fabbricati - parziale	– Parte delle unità immobiliari ipotecate è stata compravenduta nei 30 giorni precedenti o successivi alla data di stipula e almeno uno dei soggetti, contro cui è stata iscritta ipoteca, non ha realizzato alcuna compravendita di altri immobili nei 30 giorni precedenti o successivi la stipula del mutuo. Il capitale di debito è stato quindi utilizzato per finanziare, in parte, direttamente l’acquisto di immobili ipotecati, oltre che altre attività.
T_NON_EL	Atti terreni non elaborati	– Non sono stati oggetto di elaborazione, al fine di analizzare la destinazione del finanziamento, gli atti A_TER, cioè quelli nei quali sono ipotecati esclusivamente terreni.
NON_EL	Atti non elaborati	– Non sono stati oggetto di elaborazione, al fine di analizzare la destinazione del finanziamento, gli atti per i quali l’incrocio con le basi dati catastali non è stato completo (mancanza di uno o più informazioni censuarie) o nei quali il soggetto a favore del quale si iscrive ipoteca è una persona fisica.

La classificazione degli atti in relazione alla destinazione del finanziamento così definita costituisce la principale variabile di lettura dei dati di sintesi che si riportano in questa parte del Rapporto.



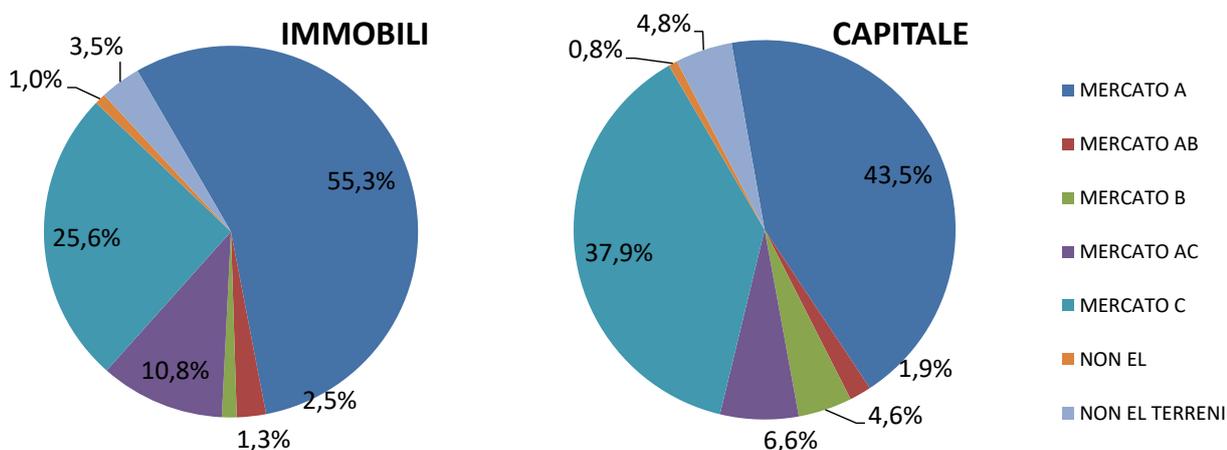
3.2 Dati nazionali

Sulla base della già citata caratterizzazione, le unità immobiliari concesse a garanzia di credito e il connesso capitale finanziato nel 2020 (oltre 808 mila immobili ipotecati a garanzia di poco meno di 80 miliardi di euro di capitale di debito) sono suddivisi per tipologia di finanziamento secondo il dettaglio mostrato in Tabella 4 e nei grafici in Figura 9, che evidenziano una marcata concentrazione nel mercato A e nel mercato C dove confluisce, complessivamente, poco più dell'80% del capitale erogato.

Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2020

Tipo mercato	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
MERCATO A	447.281	-4,3%	55,3%	34.064	-5,5%	43,5%
MERCATO AB	20.403	-28,4%	2,5%	1.456	-32,0%	1,9%
MERCATO B	10.291	-27,9%	1,3%	3.575	7,8%	4,6%
MERCATO AC	87.221	-4,1%	10,8%	5.192	-8,7%	6,6%
MERCATO C	207.113	-24,6%	25,6%	29.683	-19,6%	37,9%
NON EL	7.765	-20,7%	1,0%	590	-48,9%	0,8%
NON EL TERRENI	28.494	-25,3%	3,5%	3.774	-22,6%	4,8%
TOTALE	808.568	-12,5%	100,0%	78.335	-13,1%	100,0%

Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2020



Tra le due fattispecie estreme, mercato A, in cui il finanziamento è servito ad acquistare l'immobile posto a garanzia e all'opposto, mercato C, nel quale l'ipoteca non è funzionale ad alcuna operazione immobiliare, ve ne sono altre più sfumate: la tipologia di mercato denominata AC, nella quale solo parte delle unità immobiliari ipotecate è stata oggetto di compravendita, detiene la quota maggiore di immobili, 10,8% e di capitale, 6,6%; il mercato AB presenta quote, sia di immobili sia di capitale, intorno al 2-2,5% e, infine, il mercato B, in cui i soggetti finanziano con il capitale l'acquisto di altri immobili, presenta una quota dell'1,3% degli immobili, ma ben più elevata del capitale, 4,6%. Come già detto, per gli atti con soli terreni, che rappresentano comunque circa il 5% del capitale, non è stato possibile effettuare elaborazioni sulla destinazione del finanziamento.

Rispetto al 2019, la contrazione più significativa sia in termini di numero di immobili ipotecati (-28,4%) sia come flusso di capitale (-32%) si è registrata nel mercato AB, cioè quello in cui si combinano operazioni immobiliari sia dirette che indirette. Valori analoghi ma più contenuti sul piano dei finanziamenti (-20% circa) si riscontrano nel mercato C, che si caratterizza per la destinazione extra-immobiliare del capitale estratto. Solo nel mercato B, a fronte di un decremento significativo delle ipoteche (-27%) l'ammontare del capitale immesso è cresciuto (+7,8%). Nel mercato A, lo *shock* negativo che ha segnato il 2020, ha avuto un impatto meno incisivo: -4,3% gli immobili ipotecati, -5,5% il capitale impiegato.



3.3 Capitale per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto

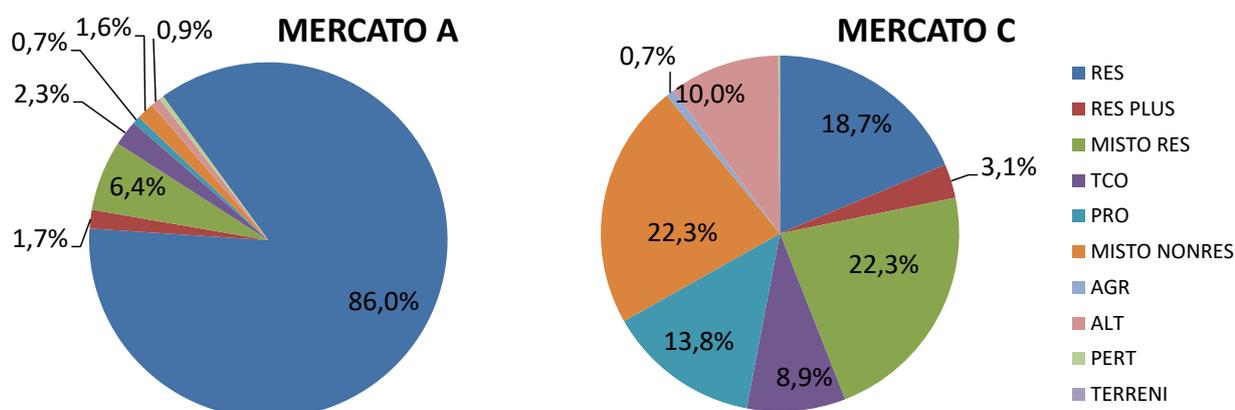
In questo paragrafo si esamina la destinazione del finanziamento per tipologia di atti di ipoteca nel dettaglio dei mercati A e C, sintetizzando le ulteriori fattispecie in "Altro" (Tabella 5). Risulta evidente che il mercato A è strettamente connesso agli atti residenziali: l'86% dei 34 miliardi di credito utilizzati nel 2020 per l'acquisto di immobili deriva da atti di tipo RES, cioè ipoteca e contestuale acquisto di abitazioni e relative pertinenze. Dei circa 30 miliardi non destinati all'acquisto di immobili, mercato C, circa il 44% originano da atti nei quali gli immobili posti a garanzia appartengono congiuntamente a più segmenti sia all'interno del residenziale (MISTO RES) che del non residenziale (MISTO NON RES); circa 5,5 miliardi, 19% del capitale destinato al mercato C, deriva invece da ipoteche in atti di tipo puramente residenziale (RES) (Figura 10).

Come già osservato la contrazione nel capitale immesso è stata molto più rilevante nel mercato a destinazione extra-immobiliare (-19,6%) che in quello a destinazione immobiliare (-5,5%). Per tutte le tipologie di atti il capitale "estratto" è diminuito, con alcune eccezioni (l'agricolo per il mercato A, il produttivo e il MISTO NON RES). In particolare il contributo alla raccolta di capitale da parte delle ipoteche su immobili del terziario commerciale ha subito una drastica riduzione: -35,2% nei finanziamenti per scopi immobiliari, -54,7% in quelli per scopi extra-immobiliari.

Tabella 4: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2020

Tipo atto	MERCATO A	Var.% Capitale 2020/19	MERCATO C	Var.% Capitale 2020/19	ALTRO	Var.% Capitale 2020/19	NON EL
RES	29.311	-2,7%	5.545	-15,0%	1.945	0,5%	112
RES PLUS	578	-2,6%	917	-25,6%	897	-3,6%	21
MISTO RES	2.177	-3,2%	6.622	-28,4%	2.054	-40,8%	103
TCO	792	-35,2%	2.644	-54,7%	432	-35,2%	24
PRO	234	-56,0%	4.102	6,4%	705	19,4%	9
MISTO NONRES	543	-31,2%	6.621	5,1%	3.548	14,7%	309
AGR	4	19,9%	222	-10,2%	96	51,6%	2
ALT	291	-29,4%	2.967	-18,4%	543	39,0%	6
PERT	134	-10,1%	43	-17,4%	4	-36,4%	5
TERRENI	-	-	-	-	-	-	3.774
TOTALE	34.064	-5,5%	29.683	-19,6%	10.223	-8,3%	4.365

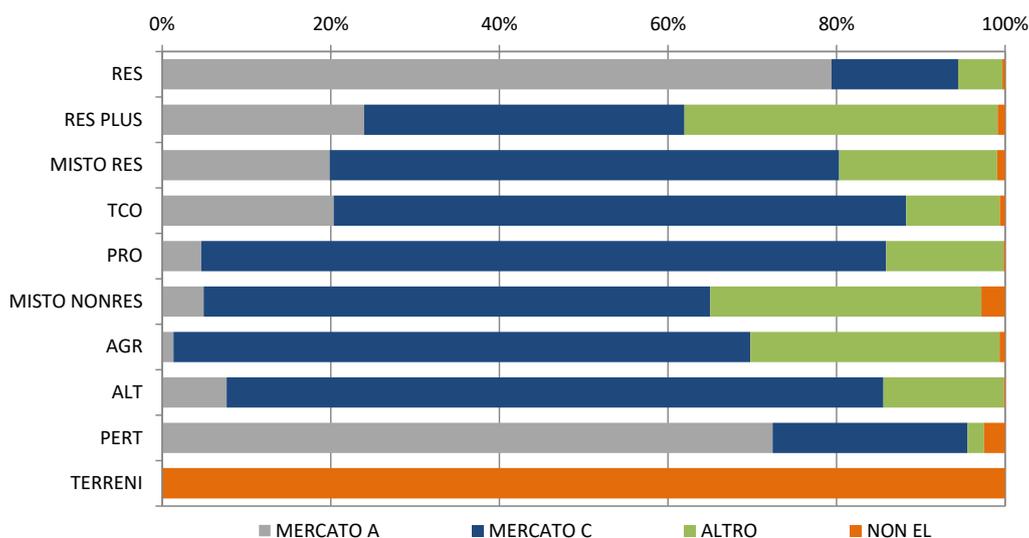
Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2020



La Figura 11 ben evidenzia la distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia di atto. Emerge, infatti, come le quote destinate al mercato A siano rilevanti per i capitali che

originano da atti RES e PERT e, per contro, come i capitali siano destinati al mercato C nelle altre aggregazioni, a partire da PRO e AGR, nei quali più dell'80% del finanziamento non è utilizzato per l'acquisto di immobili.

Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2020



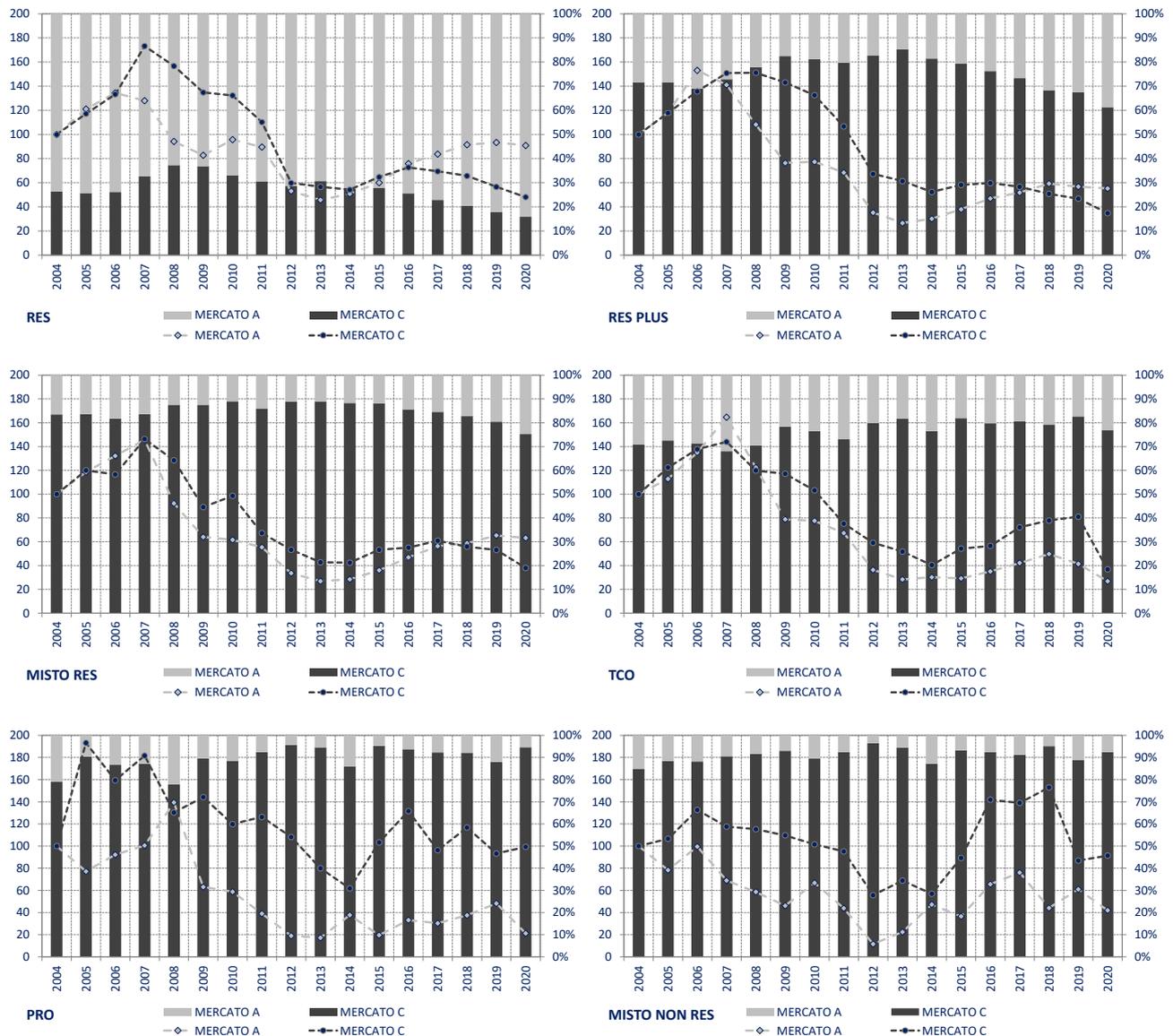
Concentrando l'attenzione sulla sola ripartizione mercato A e mercato C e trascurando le tipologie di atto AGR, ALT e PERT, i grafici di Figura 12 sintetizzano i risultati dell'analisi della destinazione del capitale finanziato per ciascuna tipologia di atto in serie storica, dal 2004 al 2020, sia in termini di quote sia in termini di numeri indice (base 100= 2004).

Nel periodo esaminato gli indici dei due mercati mostrano in generale una tendenza relativamente concorde. Per tutte le tipologie di atti, fatta eccezione per quelli PRO e MISTO NON RES, si possono osservare tre fasi: una prima fase, dal 2004 al 2007/2008, caratterizzata da una marcata crescita dei capitali finanziati, seguita da una accentuata discesa fino al 2013 e quindi una fase di leggera ripresa, che sembra tuttavia arrestarsi nel 2017 per il mercato C, nei settori RES, RES PLUS, MISTO RES, e nel 2019 per il mercato A, nei settori RES PLUS e TCO. Il 2020 segna arretramenti ulteriori per tutti i numeri indice, anche se in forma diversificata. In generale si assiste ad un'ulteriore polarizzazione dei due mercati RES e NON RES, ben evidenziata dalle barre nei grafici, con i capitali estratti dagli immobili residenziali che tendono a rimanere all'interno dello stesso circuito che li ha generati mentre quelli degli immobili non residenziali si indirizzano verso utilizzi diversi.

Come già osservato in precedenti edizioni, ciò non è vero nel caso degli atti RES PLUS, in cui in uno stesso atto sono ipotecate più abitazioni con eventuali pertinenze, o almeno una abitazione, eventualmente combinata con terreni e più di tre pertinenze, rispetto ai quali il capitale di debito è prevalentemente associato al mercato C, sebbene in misura sempre più attenuata rispetto ai picchi del 2009 e del 2013. Ciò, in qualche misura, conferma la validità della scelta di distinguere tra atti RES e atti RES PLUS, in quanto, pur se il capitale di debito proviene comunque prevalentemente dalle garanzie offerte da immobili residenziali, la destinazione del capitale è significativamente diversa.

Per gli atti MISTO RES la destinazione del capitale si concentra mediamente per oltre il 75% sul mercato C; per le altre tipologie di atto, la destinazione verso il mercato C oscilla per lo più tra il 70% e l'80% per gli atti TCO e raggiunge punte superiori al 90% per gli atti PRO e MISTO NON RES

Figura 12: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto



I tassi di interesse, distinti per i mercati A e C e per tipologia di atto, in serie storica dal 2004 non evidenziano particolari differenze di andamento (Figura 13). Le due serie risultano concordi con quanto visto nell'analisi generale, con un primo periodo di salita tra il 2004 e il 2008, dove i tassi medi ponderati applicati alla prima rata sono cresciuti passando da circa il 4% al 6%, un calo tra il 2009 e il 2010, una risalita fino al 2012 e una costante discesa fino al minimo segnato tra il 2017 e il 2019, con un ulteriore ribasso generalizzato nel 2020, con l'eccezione del PRO e del MISTO NON RES. Si osserva, per quasi tutte le tipologie di atto un livello dei tassi più basso quando la destinazione non è il mercato immobiliare (mercato C), distanza più accentuata nel periodo dal 2010 ad oggi, anche in considerazione di durate minori quando il finanziamento non riguarda le compravendite di immobili (Figura 14). Per gli atti TCO si rileva una crescita dei tassi nel 2019 per il mercato C, a fronte di una diminuzione della durata media stabilita per la restituzione del finanziamento.

Figura 13: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004

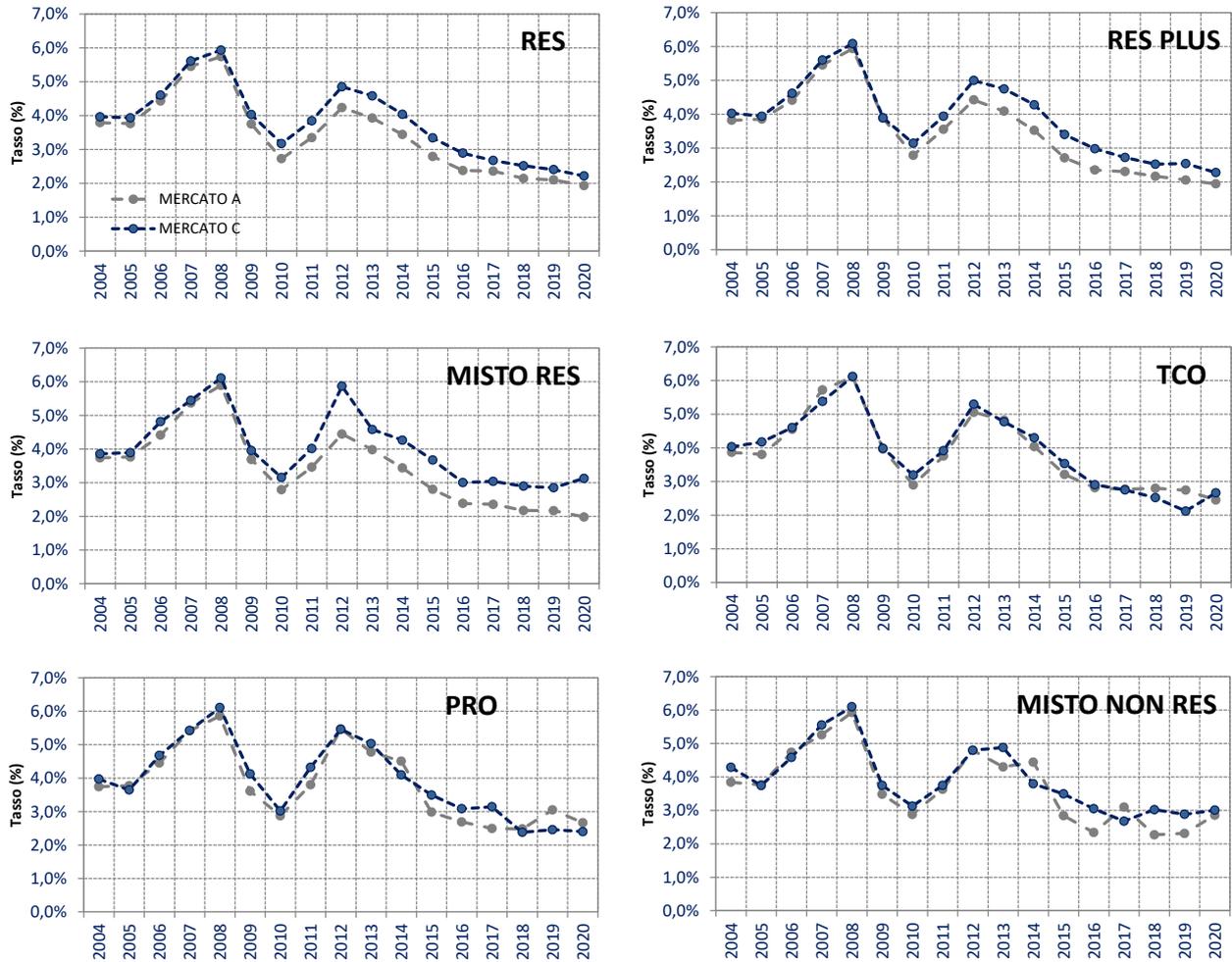
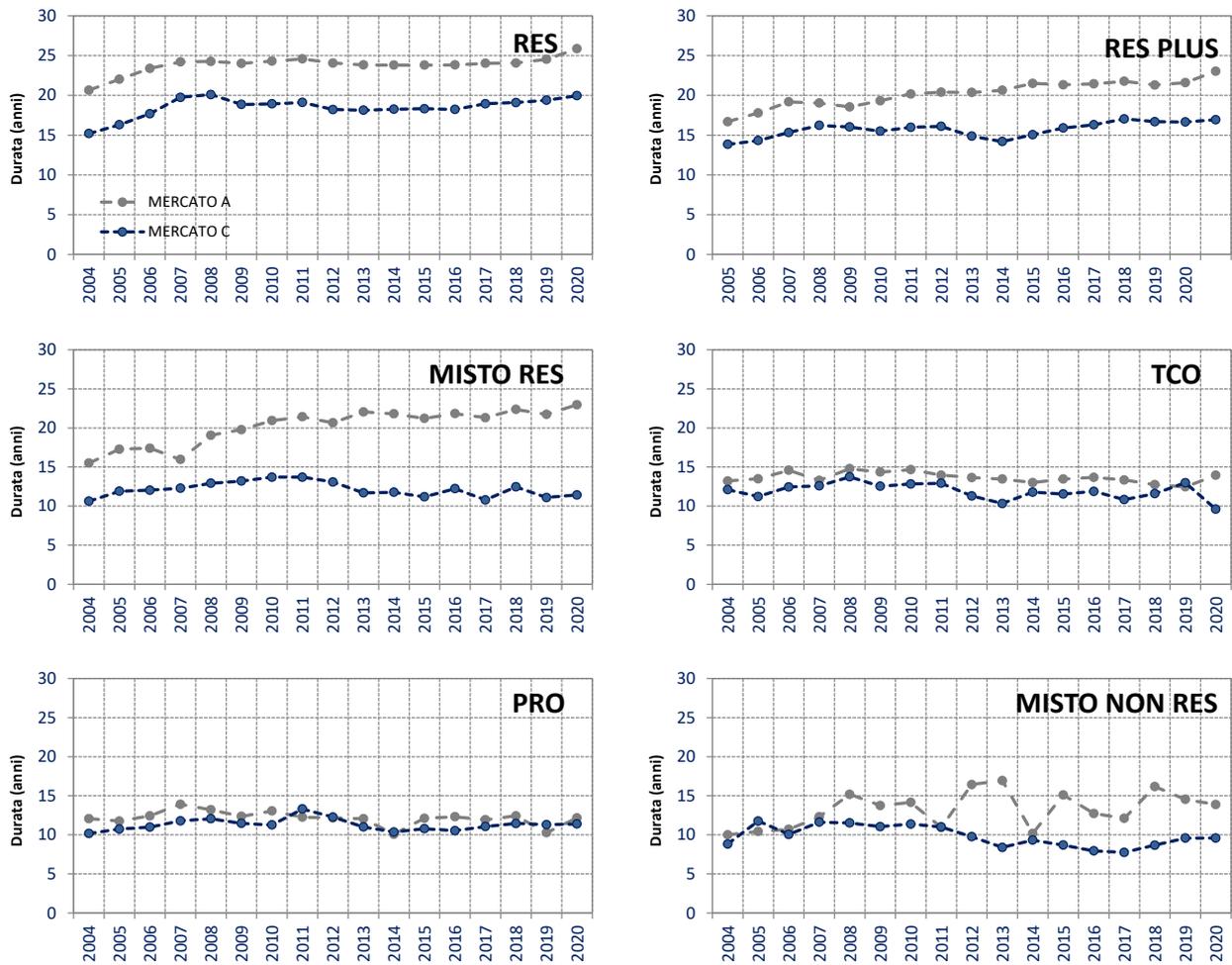


Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004





3.4 Capitale per destinazione del finanziamento per area geografica

Analizzando il capitale per destinazione del finanziamento nel dettaglio delle aree geografiche (Tabella 5), emerge che la riduzione di capitale destinato al mercato A, -5,5% rispetto al 2020, è stata ancora più marcata al Sud (-8,1%) che nel resto del Paese. Per il mercato C la contrazione ha interessato in forma consistente tutte le macroaree, anche se il dato percentuale del Centro e del Sud è risultato oltre due volte quello del Nord.

Come mostrato in Figura 15, al Centro la quota di capitale destinato al mercato A supera il 50% del totale del capitale finanziato, mentre al Nord la percentuale si attesta intorno al 43%. Al Sud il mercato C, a destinazione extra-immobiliare assorbe circa il 42% a fronte di una media nazionale più bassa. Differenze più marcate si notano soprattutto con riferimento alla quota di capitale destinato alle tipologie di mercato miste, che al Nord, dove si concentra più della metà del totale nazionale, è più che doppia rispetto alle altre macroaree.

La distribuzione e la serie degli indici del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica, visualizzate in Figura 16, evidenziano andamenti simili tra le aree geografiche sia in dinamica sia in composizione.

Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2020

Area	MERCATO A	Var.% Capitale 2020/19	MERCATO C	Var.% Capitale 2020/19	ALTRO	Var.% Capitale 2020/19	NON EL TERRENI
NORD	19.509	-4,9%	15.937	-11,6%	6.879	12,0%	2.636
CENTRO	8.394	-5,1%	6.008	-29,4%	1.114	-38,8%	1.037
SUD	6.158	-8,1%	5.483	-27,8%	785	-19,3%	688
PLURI AREA	4	50,8%	2.255	-19,3%	1.446	-34,7%	4
ITALIA	34.064	-5,5%	29.683	-19,6%	10.223	-8,3%	4.365

Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2020

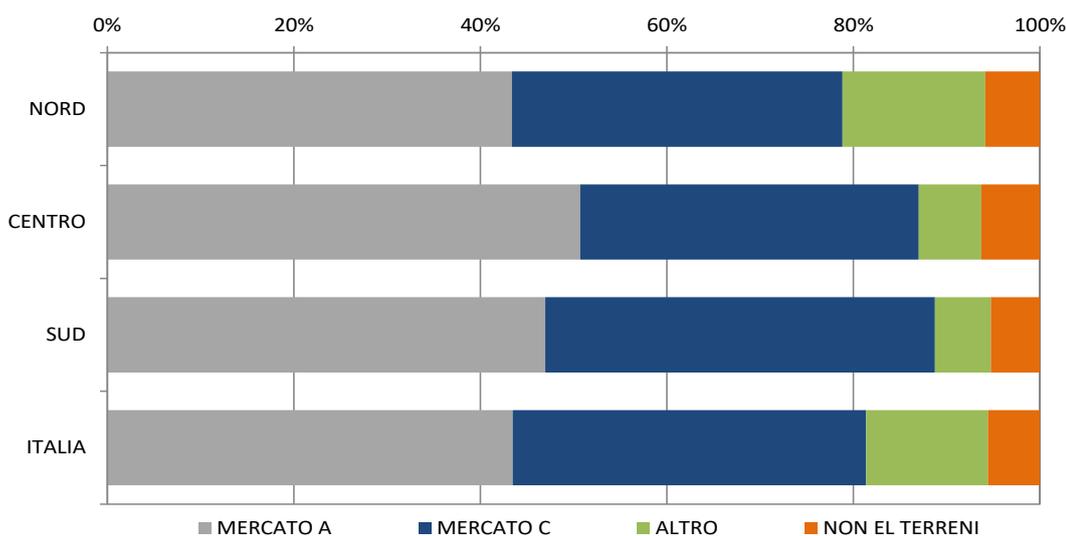
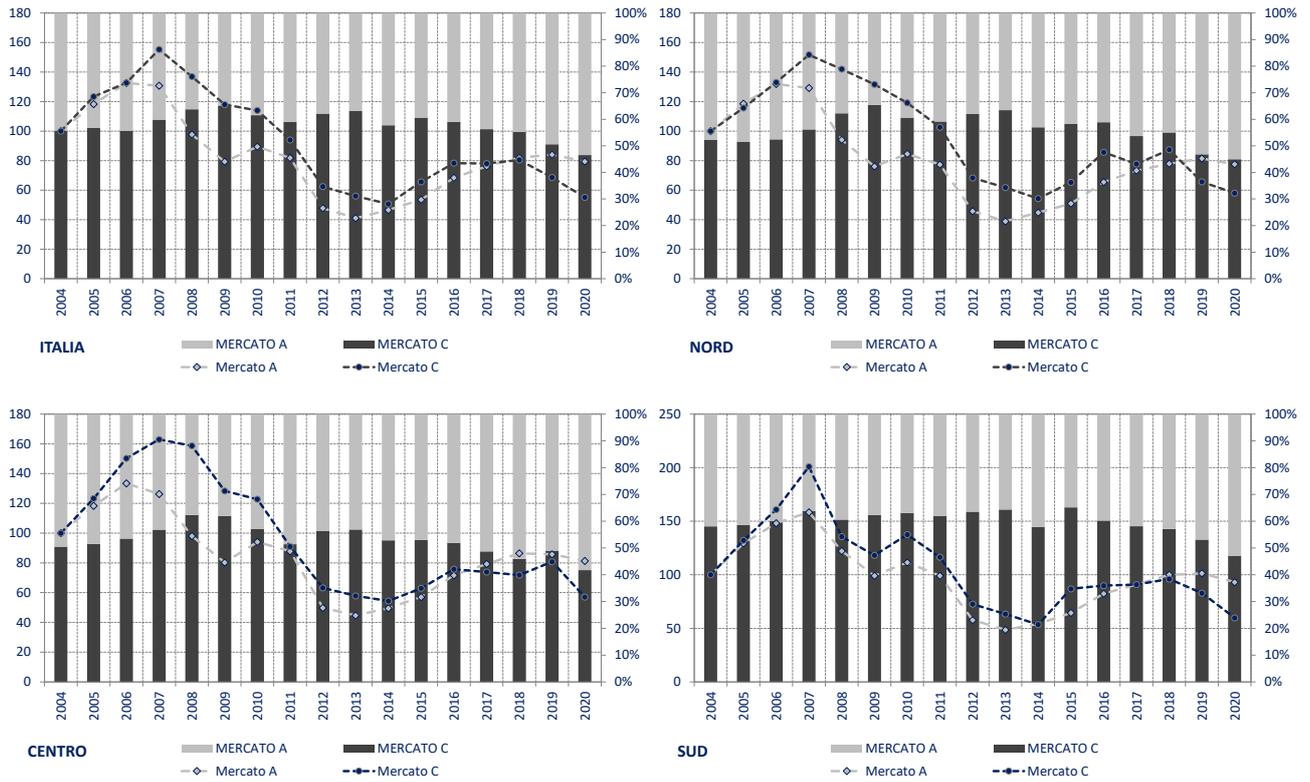


Figura 16: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica





4 Le grandi città

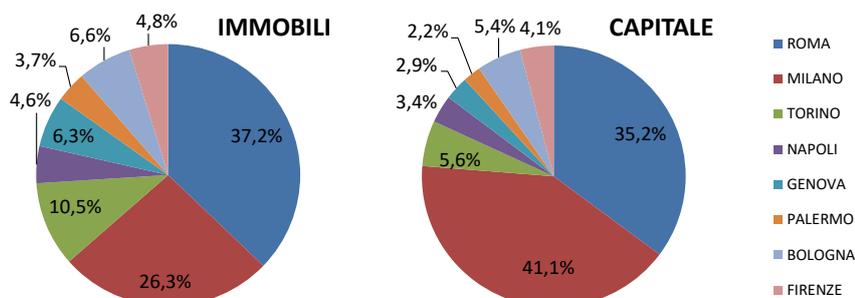
Il 23,2% del capitale finanziato nel 2020, oltre 18 miliardi, ha origine da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono ubicate nelle otto maggiori città per popolazione (Tabella 6), quasi il doppio, in proporzione, rispetto alla corrispondente quota di immobili ipotecati, solo per l'11,9% rispetto al totale nazionale. Circa il 18% del capitale nazionale è associato ad immobili ubicati a Milano (9,5%) e Roma (8,2%), una quota simile a quella riscontrata nel 2019. Per l'insieme delle 8 città nel 2020 si osserva, come per il dato nazionale, un decremento sia in termini di immobili (-10,8%), che di capitale (-7,4%), ma in entrambi i casi in misura più contenuta rispetto all'intero Paese. Ricordiamo che nel 2019 la variazione aveva sempre segno negativo, ma più contenuta per il numero di immobili (-0,8%), più elevata per il capitale (-17,1%). Le uniche città che registrano un dato positivo, in termini di capitale di debito, sono Bologna (+ 5,7), Firenze (+2,2%) e Roma (+1,1%); a Napoli si rileva il decremento più sostenuto (-22,2%), a Milano, Torino e Palermo la variazione è tra -10,6% e -13,8%; a Genova -5,3%.

Tabella 6: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2020

Area	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
ROMA	35.745	-14,0%	4,4%	6.390	1,1%	8,2%
MILANO	25.307	-9,3%	3,1%	7.459	-13,8%	9,5%
TORINO	10.068	-5,4%	1,2%	1.022	-12,2%	1,3%
NAPOLI	4.401	-14,8%	0,5%	621	-22,2%	0,8%
GENOVA	6.093	-4,6%	0,8%	530	-5,3%	0,7%
PALERMO	3.586	-10,3%	0,4%	400	-10,6%	0,5%
BOLOGNA	6.339	-12,6%	0,8%	989	5,7%	1,3%
FIRENZE	4.589	-6,3%	0,6%	750	2,2%	1,0%
GRANDI CITTA'	96.128	-10,8%	11,9%	18.160	-7,4%	23,2%
ITALIA	808.568	-12,5%	100,0%	78.335	-13,1%	100,0%

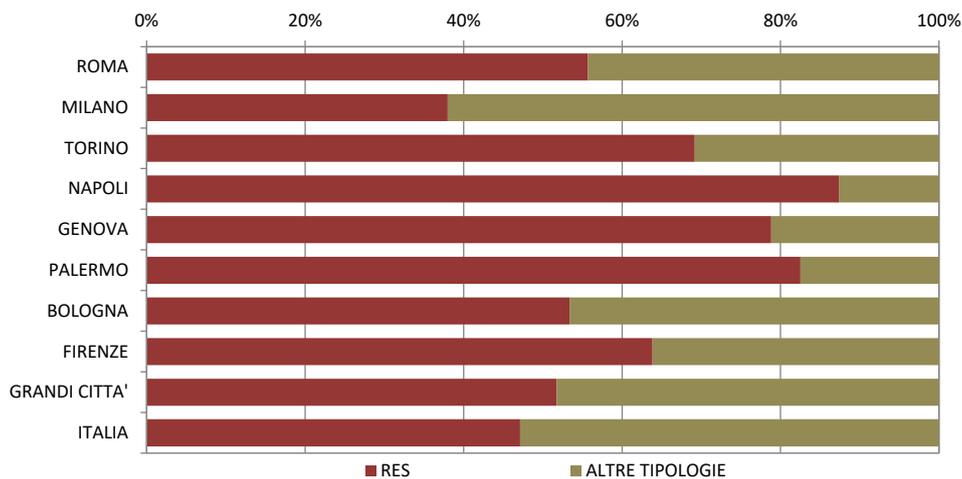
La composizione del numero di immobili ipotecati e del capitale, rispetto al totale delle sole grandi città, riportata nei grafici a torta di Figura 17, sottolinea la maggiore incidenza di Milano e Roma rispetto al totale delle 8 città. Milano detiene la maggiore quota di capitale, poco oltre il 41,4% a fronte di poco più del 26% di immobili ipotecati, mentre a Roma sono ubicati il 37,2% degli immobili ipotecati, ai quali corrisponde il 35,2% del capitale.

Figura 17: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2020



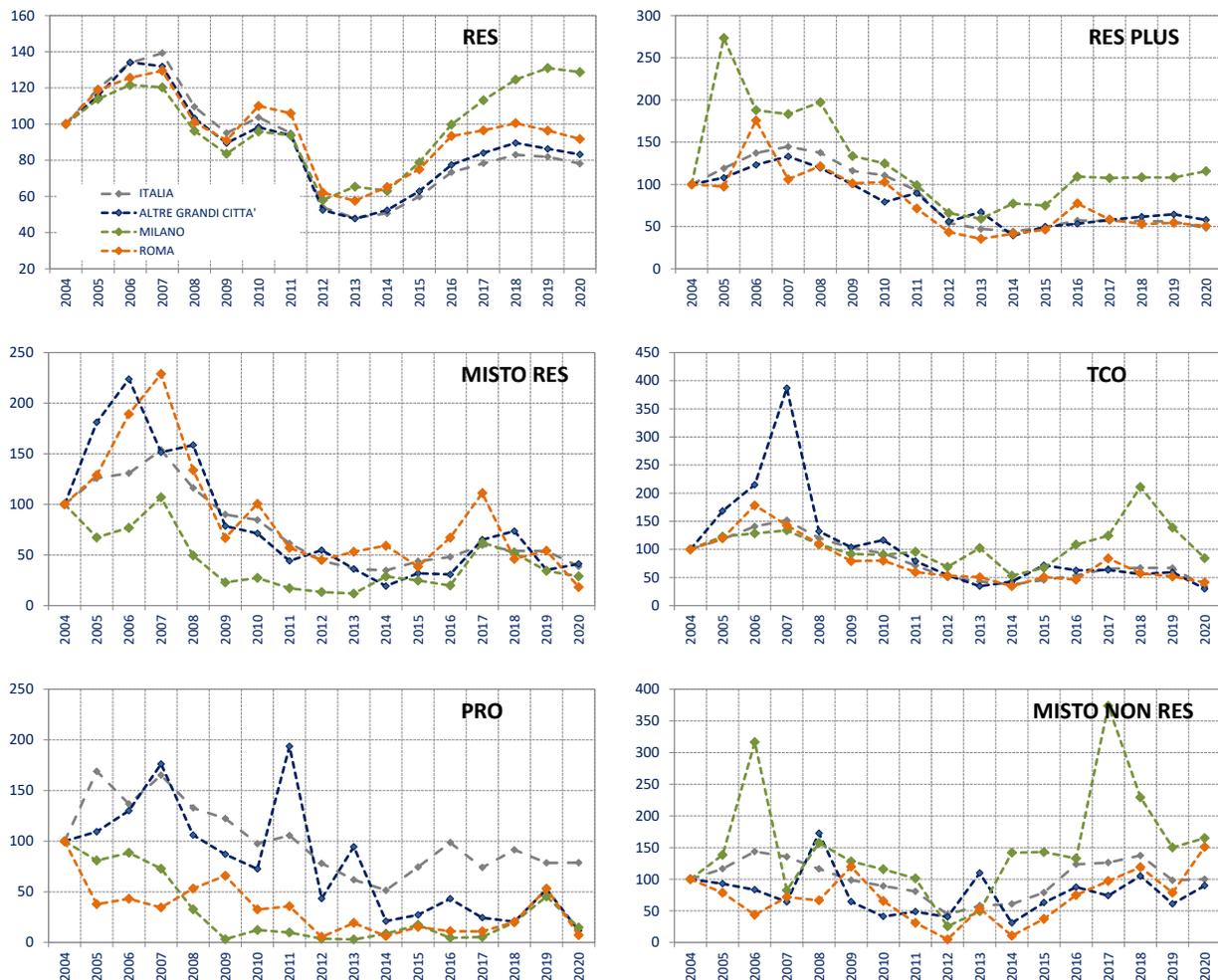
Dalle analisi emerge, come atteso, che nelle grandi città il peso del capitale riferibile alla tipologia di atti RES sia prevalente rispetto a quello delle altre tipologie. La quantificazione e i confronti della quota di capitale di debito della tipologia di atti RES rispetto a quella di altre tipologie, per ciascuna metropoli e per il complesso delle grandi città, è ben visibile nel grafico di Figura 18. Il capitale di debito associato ad atti RES è superiore al dato Italia (47,1%), ad eccezione di Milano, dove questa percentuale non raggiunge il 40%. A Palermo e a Napoli la quota supera l'80%. In totale, per le 8 Città, la percentuale complessiva supera il 50%.

Figura 18: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto (RES – altre tipologie) nelle grandi città



La Figura 19 riporta le serie storiche degli indici del capitale di debito per tipologia di atto distinguendo, in particolare, gli andamenti di Roma e Milano messi a confronto con le restanti grandi città e la serie storica nazionale. La lettura dei grafici mostra per la tipologia di atti RES un andamento concorde tra i diversi ambiti analizzati con una maggiore dinamica per la città di Milano dal 2017, che subisce anch'essa un calo, ancorché più lieve, nel 2020. Per le altre tipologie di atto gli andamenti presentano differenziazioni anche molto accentuate in alcuni anni, pur conservando una convergenza di fondo.

Figura 19: Indice del capitale di debito per tipologia di atto nelle grandi città (base 100=2004)





Dall'esame della destinazione dei finanziamenti con ipoteche, emerge che nelle grandi città il capitale "estratto" dagli immobili per il 50% circa torna sul mercato immobiliare, quota superiore a quella che si osserva a livello nazionale, pari al 43,5% (Figura 20). Nel dettaglio delle singole città, Torino, Napoli, Palermo, e Genova sono le città in cui il peso del capitale destinato al mercato A è maggiore (più del 70% del totale), mentre a Milano si registra il dato più basso (circa 40%), in linea con la media nazionale.

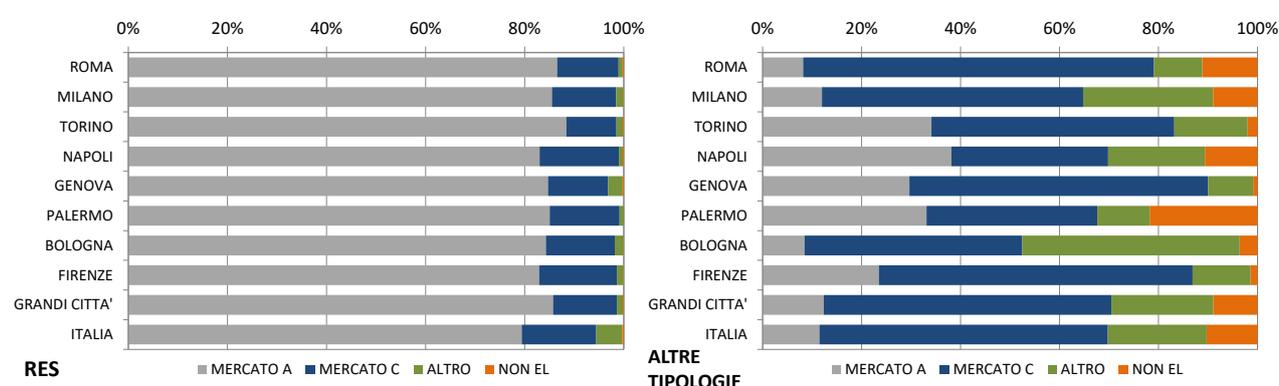
In termini di variazioni, nel 2020 rispetto al 2019, (Tabella 7) nel complesso delle grandi città si osserva una dinamica negativa più contenuta rispetto a quella nazionale sia per il mercato A che per il mercato C, in perdita, rispettivamente, del 7,5% e del 10,5%, con Bologna e Torino uniche eccezioni per il mercato A, e con Roma e Firenze in decisa controtendenza per il mercato C, +33,4% e +38,9% rispettivamente.

Tabella 7: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2020

CITTA'	MERCATO A	Var.% Capitale 2020/19	MERCATO C	Var.% Capitale 2020/19	ALTRO	Var.% Capitale 2020/19	NON EL
ROMA	3.312	-6,3%	2.448	33,4%	305	-61,7%	324
MILANO	2.977	-12,3%	2.807	-27,7%	1.257	47,9%	418
TORINO	732	1,7%	226	-33,9%	56	-24,3%	7
NAPOLI	480	-11,4%	112	-44,6%	20	-21,5%	9
GENOVA	387	-0,4%	118	-17,5%	22	-4,6%	2
PALERMO	304	-4,5%	71	-32,0%	10	-49,0%	15
BOLOGNA	484	0,8%	276	-23,0%	212	185,0%	17
FIRENZE	461	-8,3%	247	38,9%	38	-24,3%	4
GRANDI CITTA'	9.137	-7,5%	6.306	-10,5%	1.921	0,3%	797
ITALIA	34.064	-5,5%	29.683	-19,6%	10.223	-8,3%	4.365

Come illustrato nei grafici di Figura 20, se si considerano solo gli atti RES, la quota di capitale destinata al mercato A è, per quasi tutte le grandi città, prossima all'85%, con un picco a Torino di oltre l'88%, mentre il dato nazionale è al di sotto dell'80%. Nelle grandi città, quindi, emerge una divisione più marcata tra ipoteche a sostegno della compravendita di abitazioni e utilizzo di mutui ipotecari derivanti da altre tipologie di atto non reinvestiti nel mercato immobiliare e destinati presumibilmente al sostegno di altre attività economiche.

Figura 20: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2020

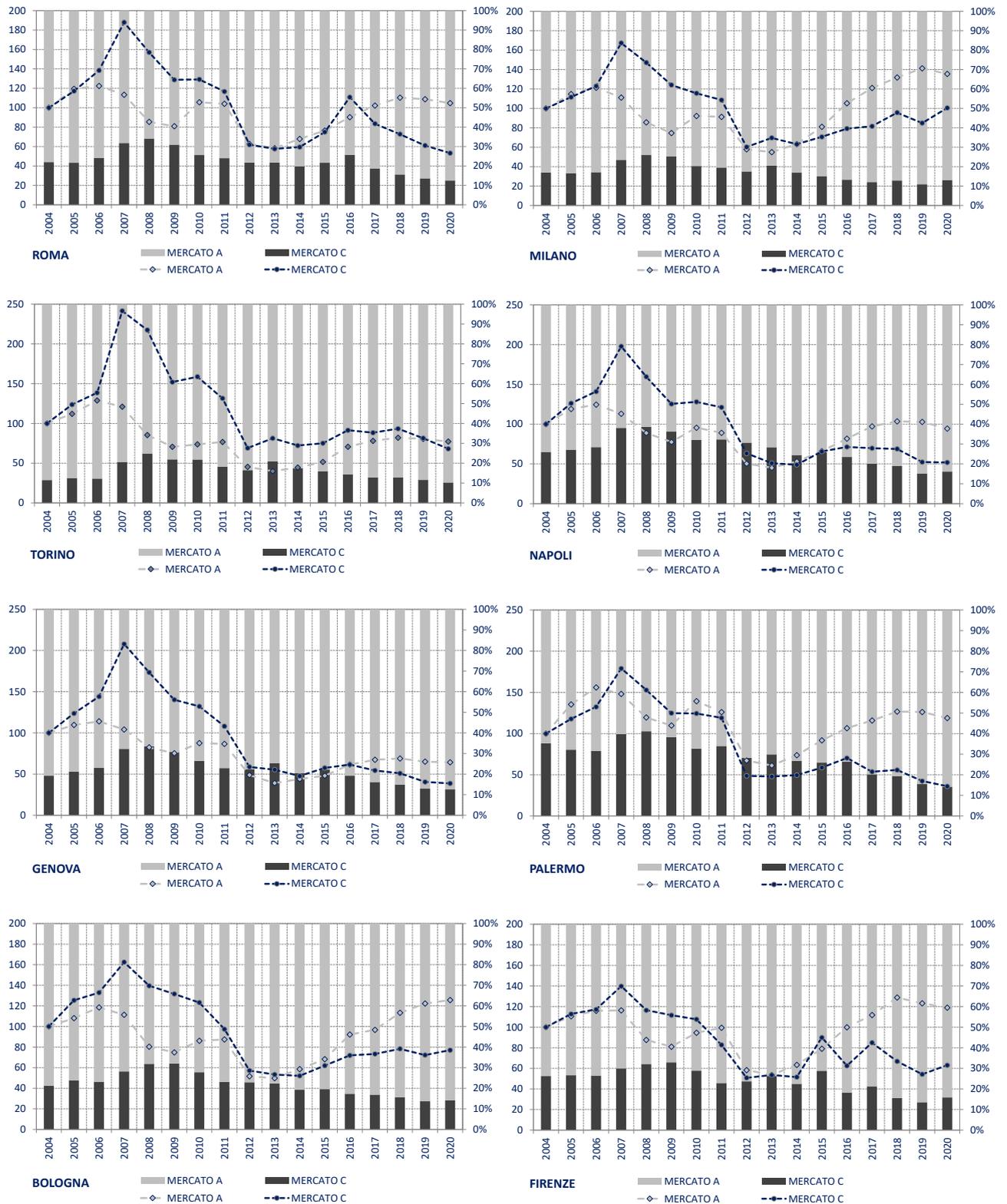


Nei grafici in Figura 21 sono rappresentate per ogni città, relativamente agli atti di mutuo con ipoteca sulle abitazioni e relative pertinenze (RES), le serie degli indici del capitale di debito dal 2004 con la relativa distribuzione, anno per anno, secondo la destinazione del finanziamento, verso il mercato immobiliare ovvero altra destinazione.

In tutte le città nel 2007 si è raggiunto, nel periodo osservato, il valore massimo per i finanziamenti non destinati direttamente al mercato immobiliare (mercato C), con quote di capitale che in tutte le città, tranne Milano e Torino, sfiorano, e in alcune superano, un terzo del capitale qui esaminato. Il calo dell'indice negli anni successivi è ripido fino al 2012, segue poi una lenta risalita e una successiva flessione, più marcata a Roma, dal 2016, più lieve a Genova, Palermo e Firenze dal 2017, e nel 2019 a Milano, Torino e Napoli. Nel 2020 il dato è ancora in flessione solo a Roma, Torino, Palermo

Quanto al capitale di debito reinvestito sul mercato immobiliare (mercato A), le serie degli indici mostra un andamento meno volatile, con un valore massimo nel 2006 (tranne a Firenze, nel 2007), una prima discesa nel triennio successivo, il valore minimo raggiunto nel 2013 e una lenta ripresa che in quasi tutte le città (eccetto Torino e Genova) riporta l'indice al di sopra dei valori dell'anno base (2004). Nell'ultima rilevazione il dato si presenta pressoché costante, con lievi cali a Roma, Milano, Palermo, Firenze, Napoli.

Figura 21: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale atti RES per destinazione del finanziamento nelle grandi città



5 Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020 – Nord

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
RES	313.132	-4,6%	64,6%	20.848	-3,2%	46,4%
RES PLUS	27.864	-14,5%	5,7%	1.348	-12,9%	3,0%
MISTO RES	88.635	-17,0%	18,3%	6.363	-13,7%	14,2%
TCO	9.405	-30,5%	1,9%	2.285	-28,4%	5,1%
PRO	2.947	-31,5%	0,6%	2.208	-0,1%	4,9%
MISTO NONRES	13.506	-28,1%	2,8%	6.590	4,6%	14,7%
AGR	3.110	-23,5%	0,6%	209	-5,5%	0,5%
ALT	8.092	-17,5%	1,7%	2.638	-5,6%	5,9%
PERT	1.485	-15,2%	0,3%	90	-18,3%	0,2%
TERRENI	16.816	-27,2%	3,5%	2.381	-20,2%	5,3%
NORD	484.992	-10,7%	100,0%	44.960	-6,9%	100,0%

Figura a: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Nord

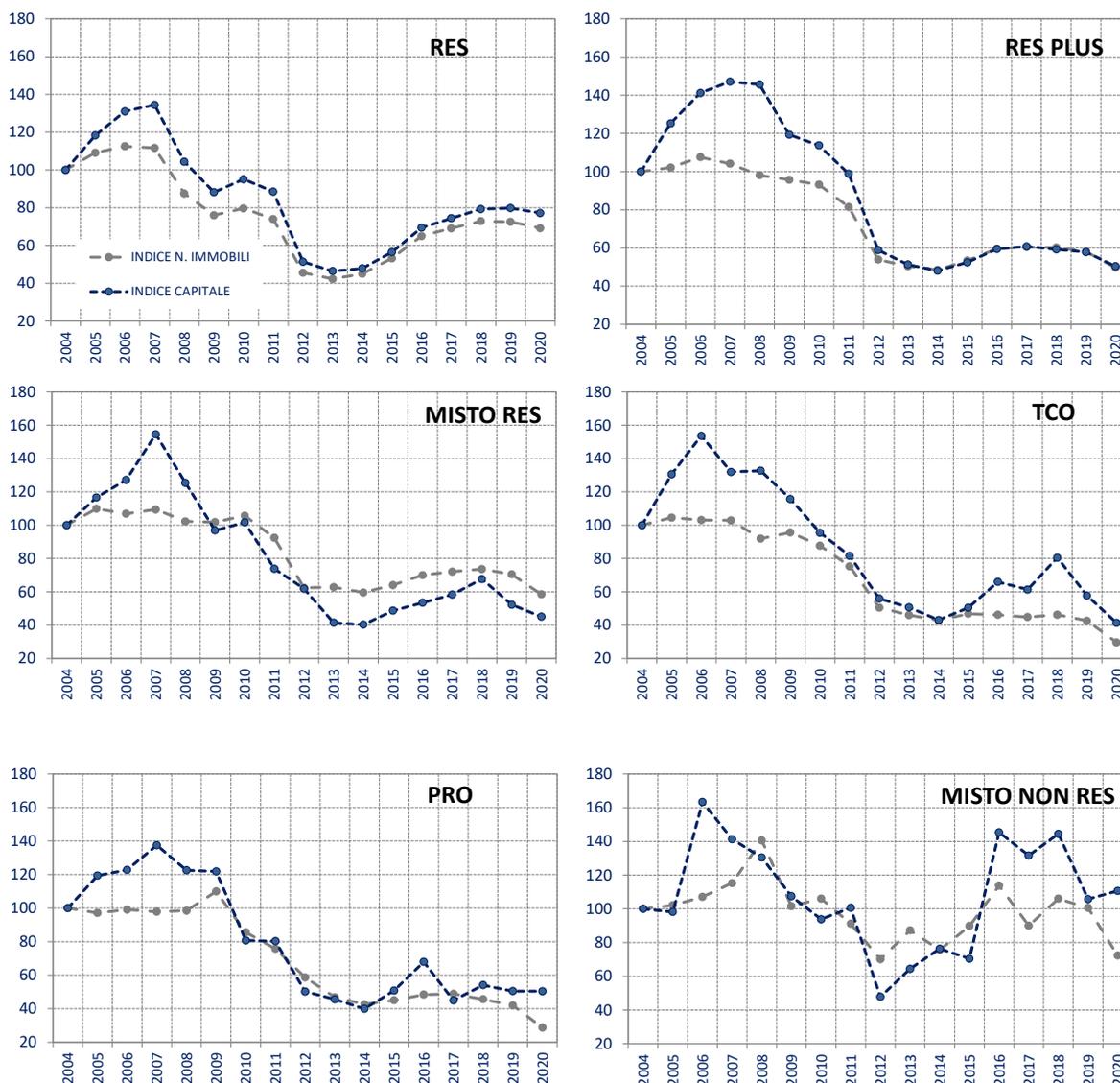


Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020 – Centro

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
RES	109.629	-6,5%	65,7%	9.161	-5,1%	55,3%
RES PLUS	8.499	-10,0%	5,1%	512	-10,5%	3,1%
MISTO RES	28.696	-20,9%	17,2%	1.461	-36,3%	8,8%
TCO	4.178	-28,5%	2,5%	1.031	-69,8%	6,2%
PRO	791	-35,1%	0,5%	830	-17,9%	5,0%
MISTO NONRES	5.571	-28,9%	3,3%	2.096	11,4%	12,7%
AGR	899	-47,5%	0,5%	60	28,9%	0,4%
ALT	2.725	-7,8%	1,6%	543	-5,3%	3,3%
PERT	1.314	-4,4%	0,8%	84	-5,8%	0,5%
TERRENI	4.489	-17,5%	2,7%	774	11,9%	4,7%
CENTRO	166.791	-11,9%	100,0%	16.552	-18,1%	100,0%

Figura b: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Centro

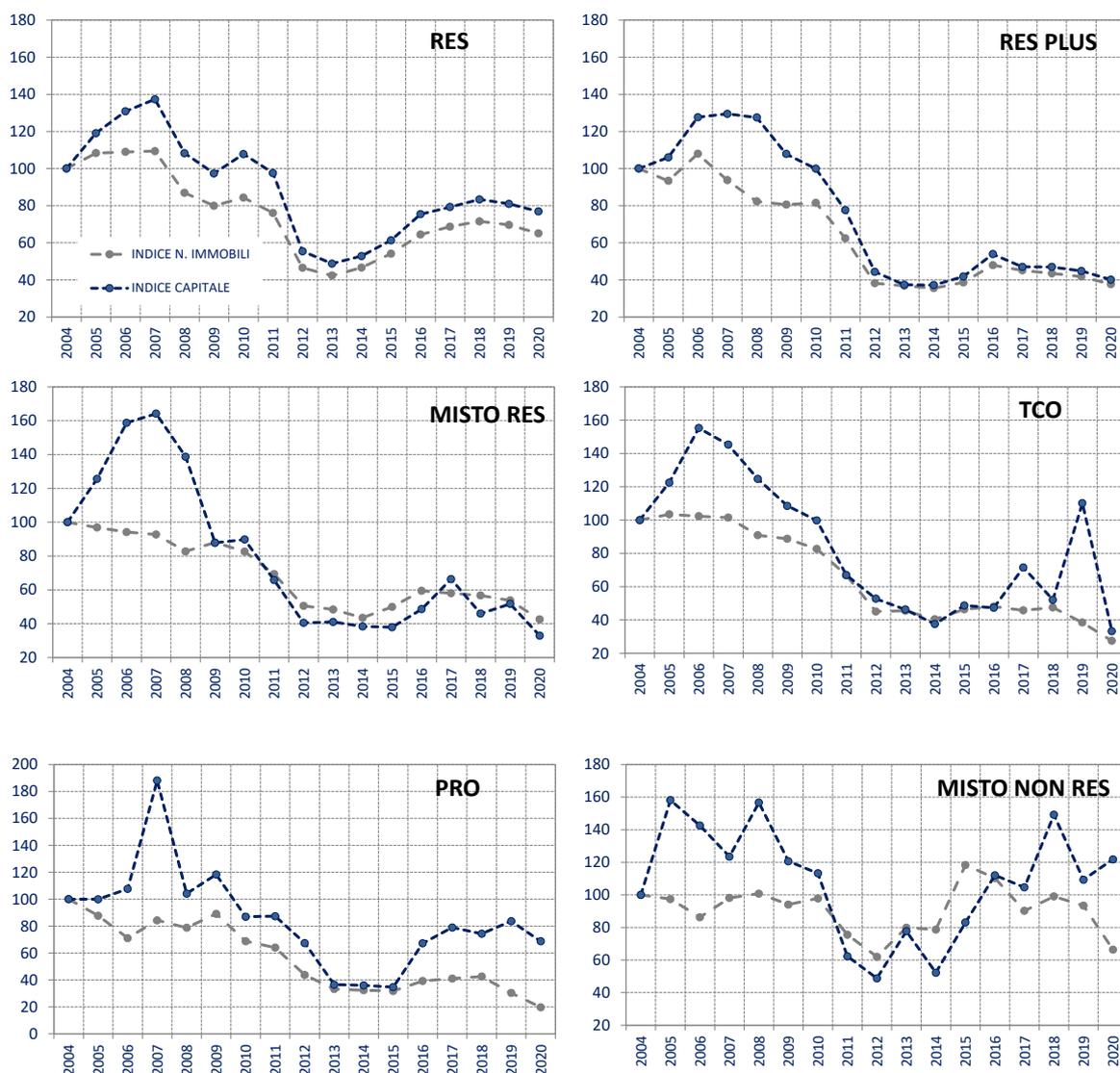
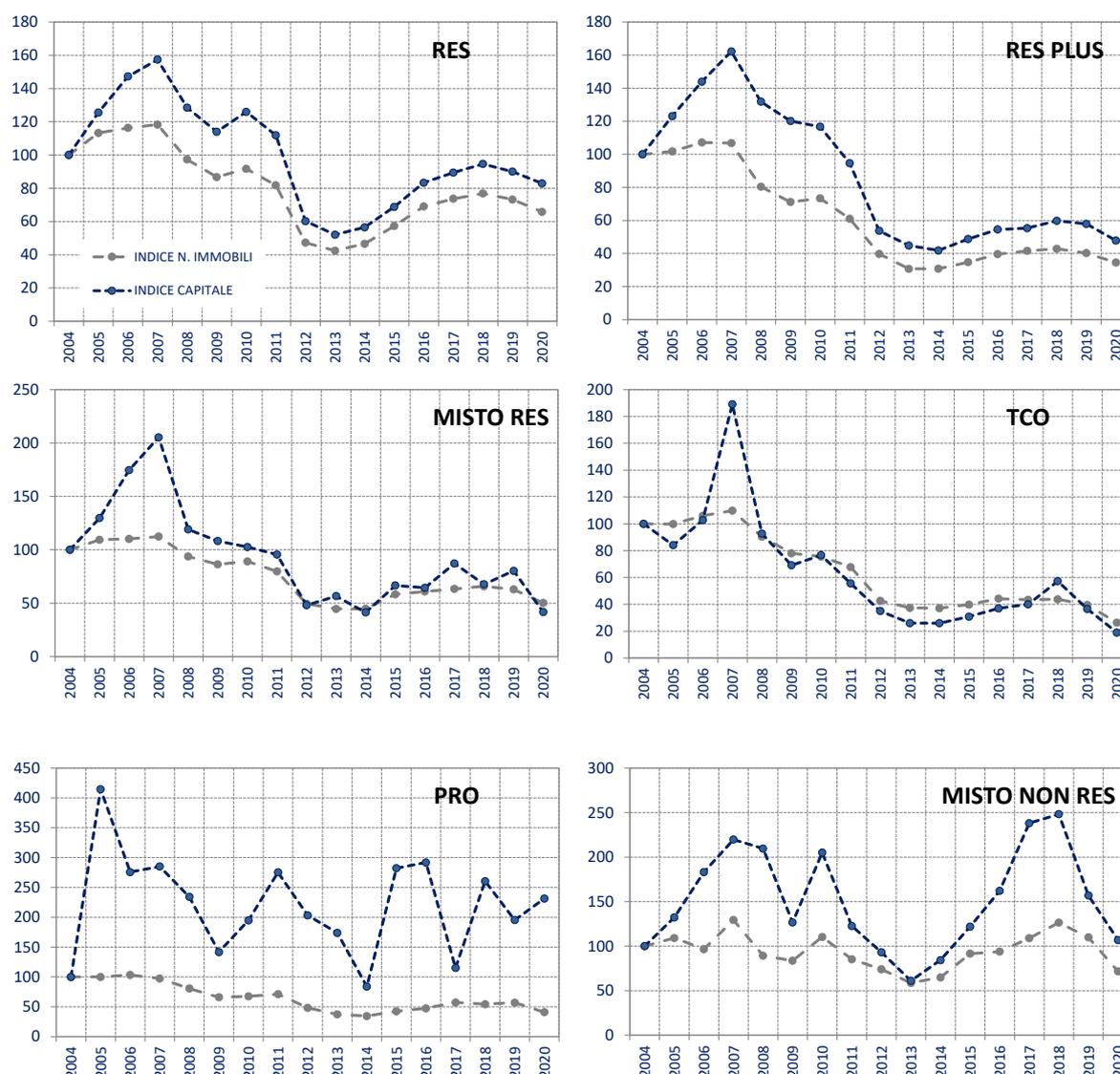


Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020 – Sud

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
RES	90.601	-10,1%	60,6%	6.898	-7,9%	52,6%
RES PLUS	8.772	-14,1%	5,9%	460	-17,4%	3,5%
MISTO RES	26.481	-20,2%	17,7%	1.271	-48,1%	9,7%
TCO	4.025	-33,5%	2,7%	556	-48,0%	4,2%
PRO	1.484	-28,1%	1,0%	1.717	18,4%	13,1%
MISTO NONRES	4.454	-34,7%	3,0%	906	-31,9%	6,9%
AGR	1.374	37,1%	0,9%	55	18,5%	0,4%
ALT	4.908	-21,5%	3,3%	622	-41,4%	4,7%
PERT	239	-10,2%	0,2%	11	-19,3%	0,1%
TERRENI	7.175	-25,5%	4,8%	619	-48,4%	4,7%
SUD	149.513	-15,2%	100,0%	13.114	-21,3%	100,0%

Figura c: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Sud



Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto – 2020.....	5
Figura 2: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito (base 100 = 2004).....	6
Figura 3: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004).....	7
Figura 4: Tassi medi ponderati (alla prima rata) e durate medie ponderate per tipologia di atto – dal 2004.....	9
Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica - 2020.....	10
Figura 6: Numeri indice immobili ipotecati per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004).....	11
Figura 7: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004).....	12
Figura 8: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004.....	13
Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2020.....	16
Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2020.....	17
Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2020.....	18
Figura 12: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto.....	19
Figura 13: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004.....	20
Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004.....	21
Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2020.....	22
Figura 16: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica.....	23
Figura 17: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2020.....	24
Figura 18: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto (RES – altre tipologie) nelle grandi città.....	25
Figura 19: Indice del capitale di debito per tipologia di atto nelle grandi città (base 100=2004).....	25
Figura 20: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2020.....	26
Figura 21: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale atti RES per destinazione del finanziamento nelle grandi città.....	28

Indice delle tabelle

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020.....	5
Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2020.....	10
Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2020.....	16
Tabella 4: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2020.....	17
Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2020.....	22
Tabella 6: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2020.....	24
Tabella 7: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2020.....	26

Indice delle figure – Appendice statistica

Figura a: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Nord.....	29
Figura b: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Centro.....	30
Figura c: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Sud.....	31

Indice delle tabelle – Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020 – Nord.....	29
Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020 – Centro.....	30
Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020 – Sud.....	31