



agenzia del Territorio

direzione centrale

Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore **Gianni Guerrieri**

RAPPORTO SUI MUTUI IPOTECARI DESTINATI ALL'ACQUISTO DI ABITAZIONI

2004 - 2006





SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
1 VOLUMI DI NTN RELATIVE AD UNITÀ ABITATIVE ACQUISTATE CON MUTUO IPOTECARIO	6
1.1 Riepilogo nazionale	6
1.2 Analisi territoriale di NTN relativo ad unità abitative acquistate con mutuo ipotecario..	10
2 VOLUMI DI NTN RELATIVE AD UNITÀ ABITATIVE ACQUISTATE CON MUTUO IPOTECARIO PER TIPOLOGIA ABITATIVA	18
3 IL CAPITALE PRESTATO.....	20
4 TASSI DI INTERESSE	26
5 DURATA DEI MUTUI.....	27
<i>APPENDICE: NOTE METODOLOGICHE.....</i>	29



Introduzione

Il mercato dei fabbricati residenziali ha assunto negli ultimi anni una sempre maggiore rilevanza sia in termini di immobili compravenduti (NTN), sia in termini di capitali investiti per l'acquisto dell'abitazione.

Per comprendere l'entità dei finanziamenti concessi dal 2004 al 2006 è sufficiente fare riferimento ai dati pubblicati dalla Banca d'Italia che riporta i nuovi crediti erogati per l'acquisto dell'abitazione¹ e indica per l'anno 2004 una somma investita di complessivi 48,8 miliardi di Euro di 56,2 miliardi di Euro per l'anno 2005 e di € 62,9 nel 2006 con un incremento rispettivamente del 15,26% e dell'11,74%. Da notare che le somme sopraindicate sono comprensive di tutti i finanziamenti erogati all'aggregato *famiglie consumatrici* indicati nelle statistiche bancarie come finalizzati all'acquisto di abitazioni e, pertanto, comprendono anche i finanziamenti non garantiti da ipoteca.

Il significativo sviluppo del mercato immobiliare registrato negli ultimi anni è sicuramente connesso alla discesa dei tassi di interesse e quindi alla maggiore sostenibilità della rata di mutuo, specie se confrontata con un canone di locazione.

Inoltre la maggiore domanda di mutui ha spinto gli operatori finanziari ad offrire prodotti il più possibile confacenti alle possibilità economiche delle famiglie, non escludendo la personalizzazione del prodotto stesso. Recentemente si è giunti, per esempio, ad una modificazione della originaria configurazione del mutuo inteso sempre più come accantonamento mensile, con una rata, non solo concordata, ma anche calibrata sulla disponibilità finanziaria dell'acquirente e, per di più, anche flessibile, consentendo in tal modo di integrare i versamenti mensili con maggiori somme senza alcuna penalizzazione. Non di secondaria importanza riveste l'ulteriore evoluzione che si è avuta sull'entità massima del finanziamento erogabile. Infatti, mentre fino a pochi anni fa il finanziamento erogato non superava il 70-80% del valore dell'abitazione, oggi tale quota è incrementabile fino al 100% del valore, dando così la possibilità, anche a chi non ha un sufficiente *capitale iniziale*, di poter acquistare e/o investire nell'abitazione residenziale.

Infine, con l'aumento della domanda, si è altresì allargato il mercato dell'offerta: alle banche, un tempo uniche a proporre mutui, si sono aggiunti altri soggetti finanziatori quali le società finanziarie, assicuratrici, le casse previdenziali private e pubbliche ecc..

Il presente studio a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), riguarda l'elaborazione dei dati relativi alle erogazioni di finanziamenti concessi alle persone fisiche² per l'acquisto di immobili residenziali, limitatamente però al settore del finanziamento effettuato mediante mutuo di tipo ipoteca-

¹ Banca d'Italia, base informativa pubblica (2 dicembre 2007), tabella TDB10430: finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni da parte delle famiglie consumatrici.

² Le persone fisiche costituiscono un aggregato concettualmente più ampio di quelle delle famiglie consumatrici, mentre, come si afferma poco oltre nel testo, il mutuo ipotecario, analizzato nel Rapporto, concerne un prodotto finanziario più limitato rispetto ai finanziamenti erogati dall'intermediazione monetaria e finanziaria destinati all'acquisto di abitazioni.



rio, con rilascio di una garanzia (ipoteca) sul bene acquistato a favore dell'Ente erogante³.

Va anzitutto segnalato che, in questo caso, il numero di compravendite cui si fa riferimento (NTN), sia complessivo sia correlato all'accensione di un mutuo ipotecario sull'abitazione oggetto di compravendita, è *comprensivo* delle transazioni derivanti dalle cartolarizzazioni operate dallo Stato e dagli enti previdenziali mediante le società SCIP (1 e 2). Normalmente, nei dati semestrali e nel Rapporto immobiliare annuale, le statistiche sui volumi di compravendita escludono quelli attivati dalle SCIP. In questo caso la loro inclusione dipende dal fatto che per gli attori del mercato dei mutui è irrilevante l'origine della compravendita.

I dati su cui si basano le elaborazioni del presente Rapporto sono tratti dagli archivi della pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in cui, com'è noto, sono registrati tutti gli atti di compravendita e gli atti stipulati con gli istituti erogatori di mutui ipotecari. Incrociando tali dati e selezionando quei mutui ipotecari relativi ad abitazioni acquistate nell'anno dell'iscrizione del mutuo ipotecario⁴, si è determinato l'universo delle abitazioni il cui acquisto è stato assistito da mutuo ipotecario.

Da queste informazioni abbiamo che l'entità del capitale erogato per mutui ipotecari destinato ad acquisti di abitazioni è stato di € 39,9 miliardi nell'anno 2004, di € 46,4 miliardi nell'anno 2005, con un incremento del 16,2% e di € 51,6 miliardi nel 2006 con un incremento, rispetto al 2005 del 11,2%.

Confrontando questi valori con quelli di Banca d'Italia inizialmente citati, si rilevano due aspetti. In primo luogo un trend di uscita a tassi simili (11,7% vs 11,2% e 15,2% vs 16,2%). In secondo luogo, una differenza del *livello* delle nuove erogazioni piuttosto significativa e crescente nel tempo. (I livelli indicati dalla Banca d'Italia sono superiori di circa 9, 10 e 11,3 miliardi di euro rispettivamente nel 2004, 2005 e 2006). Tale differenza è dovuta essenzialmente alla disomogeneità dei dati. Infatti, mentre quelli qui presentati fanno riferimento solo a mutui erogati e garantiti da ipoteca registrata presso gli uffici di pubblicità immobiliare, quelli della Banca d'Italia registrano l'intero universo dei prestiti erogati alle famiglie per acquisto di abitazioni⁵.

Il presente Rapporto al capitolo 1 analizza la distribuzione territoriale dei mutui ipotecari e l'incidenza degli acquisti con mutuo ipotecario rispetto al totale delle compravendite. Il capitolo 2 è focalizzato alla distribuzione degli acquisti con mutuo per dimensione dell'abitazione. I capitoli 3, 4 e 5 sono dedicati, rispettivamente, alla distribuzione territoriale dei mutui ipotecari per ammontare del capitale prestato, ai tassi di interesse iniziali praticati nelle diverse zone d'Italia con riferimento ai mutui in oggetto e, infine, alla durata dei mutui.

³ Ulteriori informazioni riguardo le ipoteche e l'estrazione dei dati riportati nella presente monografia si possono trovare nelle note metodologiche in appendice.

⁴ Inizialmente si era stabilito di selezionare gli acquisti intervenuti tre mesi prima o tre mesi dopo la data di iscrizione del mutuo ipotecario. Come era lecito attendersi, su un campione elaborato la stragrande maggioranza (sull'ordine del 98%) delle date di acquisto attinenti ai rogiti coincidevano esattamente con le date di iscrizione del mutuo ipotecario. Da qui la scelta di realizzare un *software* di estrazione dati più semplice che verificasse soltanto che l'acquisto fosse intervenuto nel medesimo anno del mutuo ipotecario.

⁵ Si fa notare, a tale riguardo, che qualora il finanziamento erogato anche per l'acquisto di una abitazione fosse di entità non rilevante, dell'ordine anche di 25 mila euro, sovente non è richiesta l'iscrizione ipotecaria e, quindi, con tale eventualità, parte dei finanziamenti erogati per l'acquisto dell'abitazione sono contabilizzati dalla Banca d'Italia ma sfuggono alla rilevazione operata presso le ex Conservatorie. Peraltro l'universo di riferimento dei soggetti è più ampio abbracciando tutte le persone fisiche, mentre il dato della Banca d'Italia si riferisce alle sole famiglie consumatrici.



agenzia del Territorio

Il presente Rapporto è stato realizzato da Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare, Caterina Andreussi e Claudio Trucchi dell'Ufficio Studi, con il contributo di Alessandro Tinelli e Stefano Cenciarelli, anch'essi collaboratori dell'Ufficio Studi. La Sogei ha curato l'estrazione dei dati. Un ringraziamento particolare alla d.ssa Tommasina Covelli per la collaborazione fornita.



1 Volumi di NTN relative ad unità abitative acquistate con mutuo ipotecario

1.1 Riepilogo nazionale

La Tabella 1 riporta il riepilogo nazionale, per il triennio 2004-2006, dei volumi di compravendita delle unità abitative assistite da mutuo ipotecario (NTN IP) ed i volumi di compravendite totali (NTN totale)⁶.

Il rapporto tra i due valori misura l'incidenza dell'NTN ipotecario rispetto al totale delle compravendite. Si rileva che tale incidenza è pari al 45,3% nel 2004 ed è aumentata al 46,5% nel 2005 e al 48% nel 2006, con un incremento nel triennio superiore ai due punti percentuali.

Tabella 1– NTN ipotecario (NTN IP) e NTN totale (NTN) anni 2004 2005 e 2006

	2004			2005			2006		
	NTN IP	NTN	INC%	NTN IP	NTN	INC%	NTN IP	NTN	INC%
NORD	214.776	425.010	50,5%	225.679	438.887	51,4%	237.840	448.837	53,0%
CENTRO	77.954	171.223	45,5%	82.039	178.511	46,0%	84.034	175.293	47,9%
SUD	75.964	217.477	34,9%	85.152	227.333	37,5%	87.094	227.864	38,2%
Italia	368.694	813.711	45,3%	392.870	844.731	46,5%	408.969	851.993	48,0%

Sempre dalla stessa Tabella 1 si può rilevare l'incidenza nelle tre aree geografiche. E' interessante notare che il *livello* dell'incidenza tende a ridursi spostandosi dal Nord al Centro e poi al Sud. Se infatti al Nord oltre la metà delle compravendite è effettuata con l'ausilio di un mutuo ipotecario, tale incidenza si riduce al 36% circa nel Sud del Paese.

La Tabella 2 riporta le incidenze del NTN ipotecario dei comuni capoluogo di provincia e a quelli del «resto della provincia»⁷, riferiti alle compravendite totali del capoluogo e delle province sempre con riferimento al triennio 2004 e 2006.

Tabella 2 – Incidenza % NTN ip. tra capoluoghi e resto della provincia rispetto alla rispettiva provincia

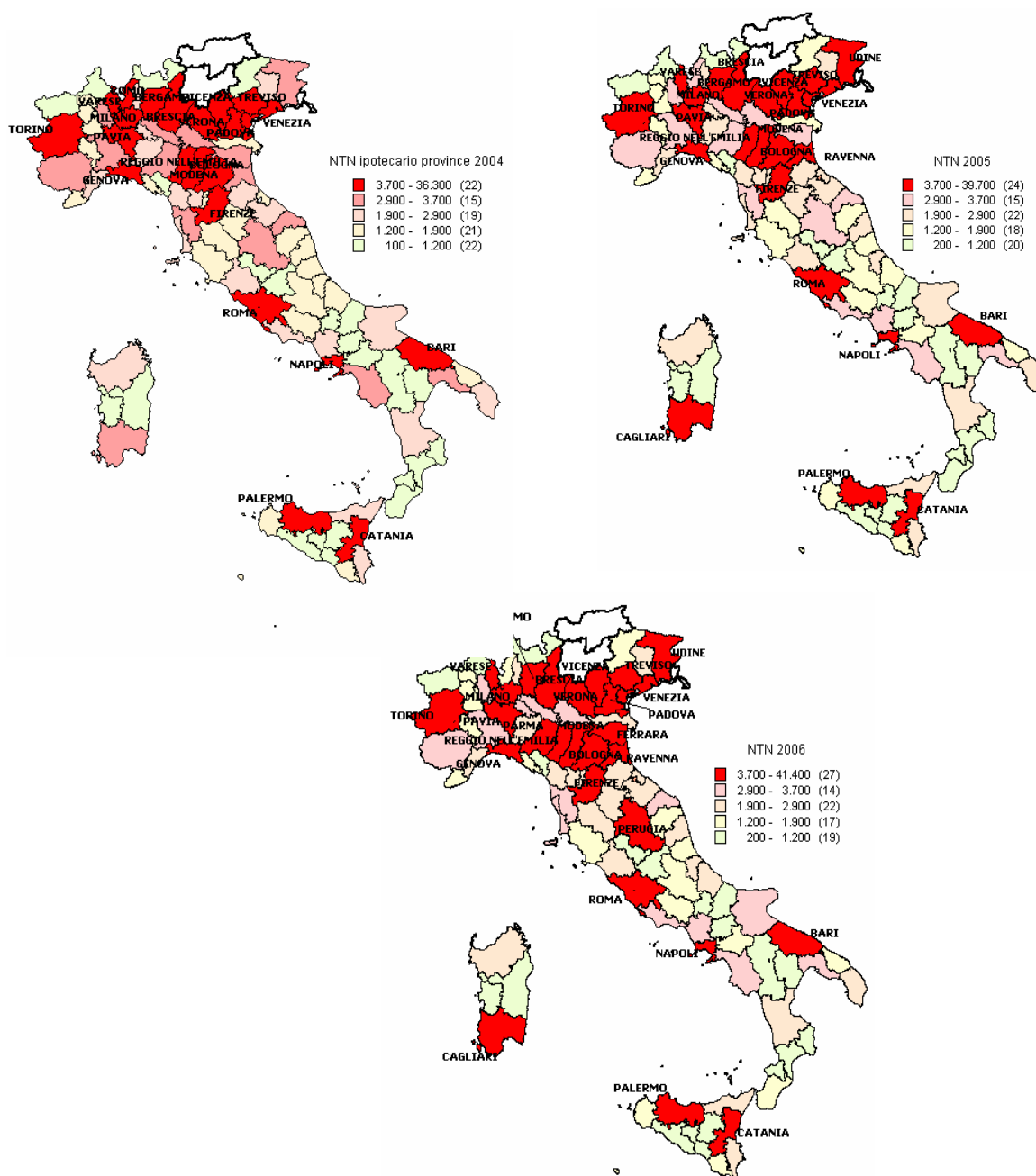
	2004		2005		2006	
	Capoluogo	Resto provincia	Capoluogo	Resto provincia	Capoluogo	Resto provincia
NORD	49,5%	50,9%	50,8%	51,7%	51,7%	53,5%
CENTRO	48,9%	43,0%	48,1%	44,3%	50,4%	46,2%
SUD	42,3%	32,2%	44,5%	34,9%	44,9%	35,9%
Italia	47,7%	44,2%	48,5%	45,6%	49,8%	47,3%

⁶ Va chiarito che in tutto il Rapporto mentre i volumi di compravendita delle unità abitative assistite da mutuo ipotecario si riferiscono alle sole persone fisiche, l'NTN totale si riferisce al settore residenziale e contempla gli acquisti anche alle persone *non* fisiche. Gli acquirenti delle abitazioni sono comunque prevalentemente persone fisiche. (nel 2001 pari a circa il 95%)

⁷ Per «Resto della provincia» si fa riferimento ai comuni della provincia senza il capoluogo.



Figura 1 - Distribuzione NTN ipotecario provinciale 2004, 2005 e 2006



Per fornire una visione di insieme della distribuzione territoriale delle compravendite assistite da mutui ipotecari si riportano, nella Figura 1 i volumi di compravendita nel triennio in esame.

Le province con oltre 3.700 NTN ipotecario passano dalle 22 del 2004 alle 27 del 2006. A quelle del 2004, si aggiungono negli anni seguenti Ravenna, Udine, Cagliari, Ferrara, Parma e Perugia.

Le province elencate in Tabella 3 sono quelle che hanno avuto il maggiore numero di transazioni ipotecarie; esse coprono circa il 65% dell'intero volume di compravendite assistite da ipoteca.



Dalla Figura 1, inoltre, si rileva immediatamente come al Nord si concentrino le compravendite di abitazioni assistite da ipoteca. Focalizzando l'attenzione su singole province, si nota che quelle di Roma e Milano rappresentano il 20% circa della totalità

Tabella 3 : NTN IP per provincia 2004-05-06

	NTN IP 2004	NTN IP 2005	NTN IP 2006
MILANO	36.227	39.662	41.309
ROMA	33.784	36.787	35.222
TORINO	20.982	20.974	22.490
NAPOLI	10.791	11.920	12.154
BERGAMO	10.527	10.815	11.415
BRESCIA	9.486	10.210	10.323
BOLOGNA	8.734	8.891	9.409
BARI	8.662	8.989	8.962
PADOVA	7.514	8.055	8.852
VARESE	7.538	7.995	8.569
VENEZIA	6.889	7.520	7.634
VERONA	6.879	6.615	7.428
TREVISO	7.193	7.463	7.305
GENOVA	7.777	7.363	7.171
VICENZA	6.409	6.656	6.916
MODENA	5.392	5.868	6.492
REGGIO NELL'EMILIA	5.295	5.852	6.161
COMO	4.896	3.615	5.928
FIRENZE	6.405	4.510	5.856
PAVIA	4.799	5.595	5.834
CATANIA	5.408	6.101	5.795
PALERMO	4.767	5.581	5.671
RAVENNA	3.697	4.075	4.141
CAGLIARI	3.438	3.952	4.121
FERRARA	3.613	3.689	3.953
PERUGIA	2.915	3.282	3.874
PARMA	3.243	3.662	3.777
UDINE	3.327	3.756	3.703

degli immobili acquistati con mutuo ipotecario.

L'andamento nel triennio 2004-2006 delle transazioni di unità abitative con accensione di un mutuo ipotecario è crescente e lo è in misura superiore alla crescita delle compravendite (vedi Figura 2 e Figura 3). Si registra, infatti, rispetto all'anno precedente, +6,6% e +3,6% nel 2005 e nel 2006 a fronte di un corrispondente *trend* pari a +3,1% e +1,5% del NTN complessivo delle abitazioni.

Figura 2 – NTN ipotecario e NTN tot. in Italia

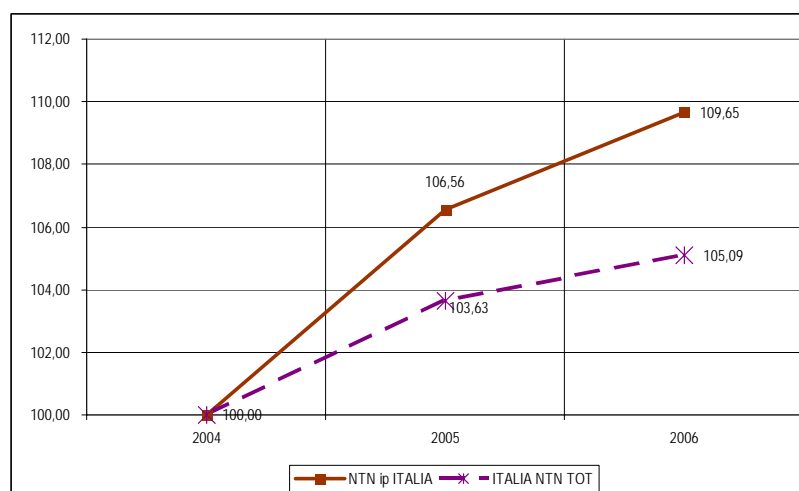
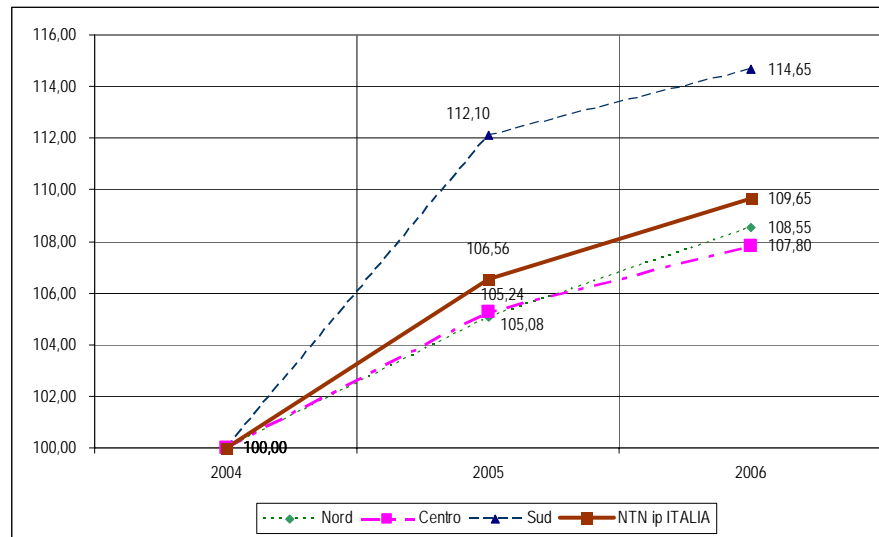




Figura 3 - NTN ipotecario Nord, Centro e Sud.



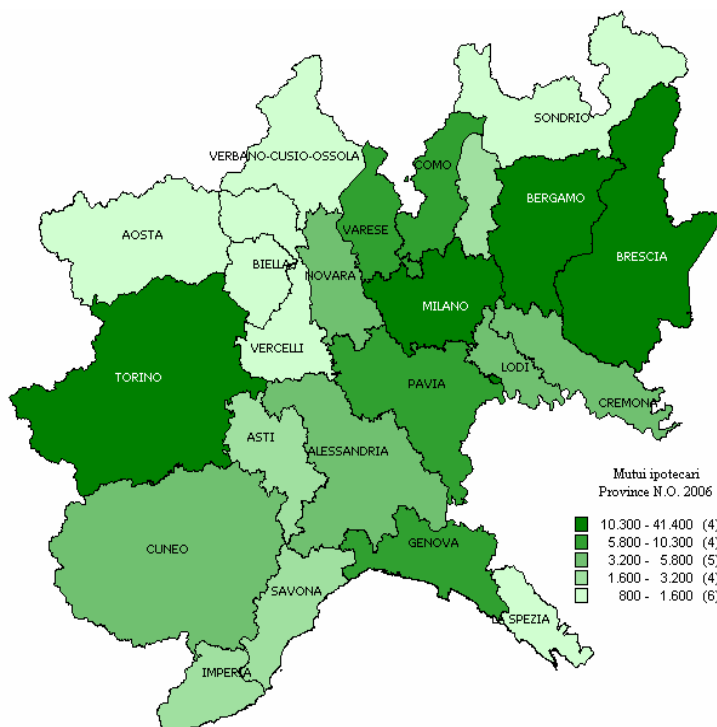
Mentre il numero delle transazioni con mutuo ipotecario a livello nazionale dal 2004 al 2006 è cresciuto di circa il 10%, nelle varie aree il comportamento è stato differenziato: al Sud è risultata una maggiore crescita (+14,65% nel periodo in esame) rispetto al Centro-Nord.



1.2 Analisi territoriale di NTN relativo ad unità abitative acquistate con mutuo ipotecario

La Figura 4 mostra la distribuzione dei mutui ipotecari nel 2006 per le **province del nord-ovest**.

Figura 4 - Distribuzione mutui ipotecari nelle province del Nord Ovest - 2006



La Figura 5 mostra, invece, sempre con riferimento al 2006 l'incidenza degli acquisti con mutuo ipotecario sul totale acquisti nell'area del Nord Ovest a livello provinciale nonché le incidenze relative ai capoluoghi e al <resto provincia>.

Come si rileva, la provincia di Lodi registra una quota consistente di compravendite assistite da mutuo e a seguire le province di Torino, Milano, Varese, Como, Bergamo, Pavia, Mantova e Cremona, mentre quote minori si registrano nelle altre province. Si evidenzia, inoltre, come nelle province lombarde si assiste ad una incidenza degli acquisti con mutui ipotecari più elevata nel <resto della provincia> rispetto al capoluogo. Il contrario avviene in Liguria e nel Piemonte (a parte le eccezioni di Asti, Cuneo e Vercelli). Ciò si può osservare dalla Tabella 4.



Figura 5 NORD OVEST – Quote NTN ip./ NTN TOT per province, capoluoghi e resto provincia

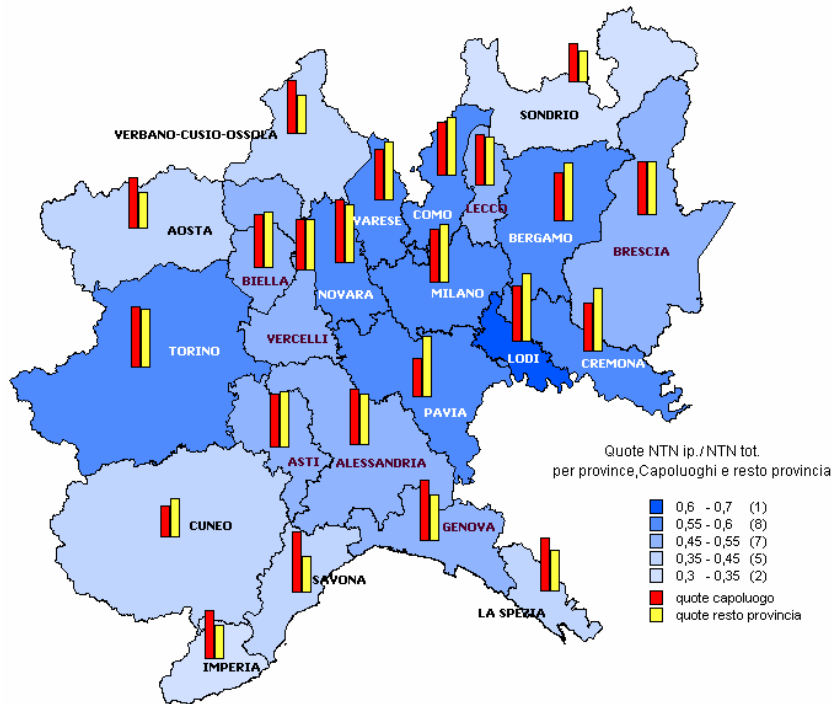


Tabella 4 – Quote NTNip/NTN tot. Nord Ovest

Provincia	Quote Provincia	Quote Capoluoghi	Quote Resto Provincia
LODI	64%	54%	65%
MANTOVA	58%	41%	61%
CREMONA	58%	47%	61%
TORINO	57%	58%	56%
NOVARA	56%	60%	55%
PAVIA	56%	37%	58%
BERGAMO	55%	47%	56%
COMO	55%	52%	55%
MILANO	55%	52%	56%
VARESE	55%	49%	55%
GENOVA	53%	59%	43%
BIELLA	52%	51%	53%
ASTI	52%	50%	53%
ALESSANDRIA	50%	53%	49%
BRESCIA	50%	50%	50%
VERCELLI	49%	49%	48%
LECCO	47%	49%	46%
LA SPEZIA	44%	51%	40%
VERBANIA	39%	51%	36%
SAVONA	37%	57%	34%
AOSTA	37%	49%	35%
CUNEO	37%	31%	37%
IMPERIA	34%	46%	33%
SONDRIO	31%	38%	30%



La Figura 6 illustra la distribuzione dei mutui ipotecari nelle **province del Nord-Est**, in cui compaiono ai massimi valori le tre province di Padova, Venezia e Bologna e immediatamente a seguire le due province di Verona e Treviso. La Figura 7 mostra le quote di compravendite con mutuo ipotecario in provincia, capoluogo e resto della provincia. Da questa Figura si rileva che nella provincia di Reggio Emilia si registra la maggiore incidenza di NTN IP rispetto a tutta l'area del Nord Est.

Figura 6 - Distribuzione mutui ipotecari a livello province N.E. - 2006

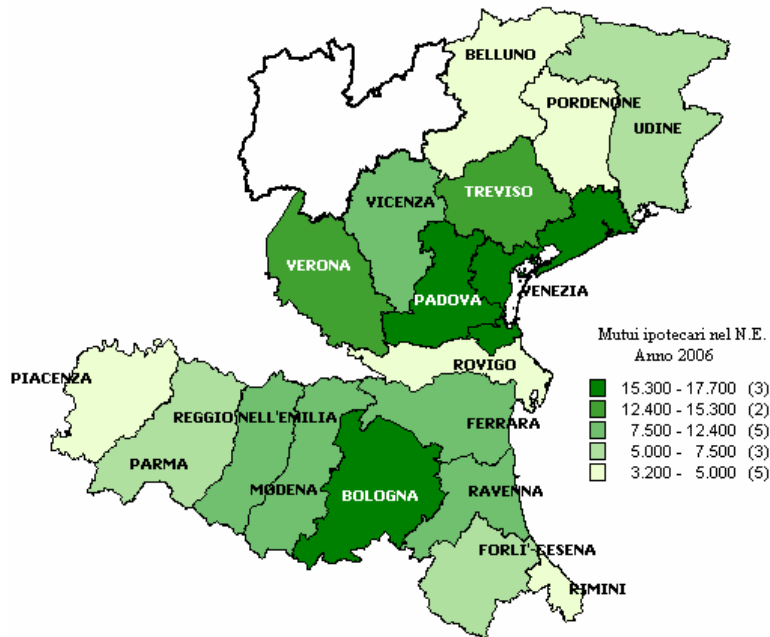


Figura 7 – NORD EST – Incidenza NTN ip./NTN TOT per province, capoluoghi e resto provincia

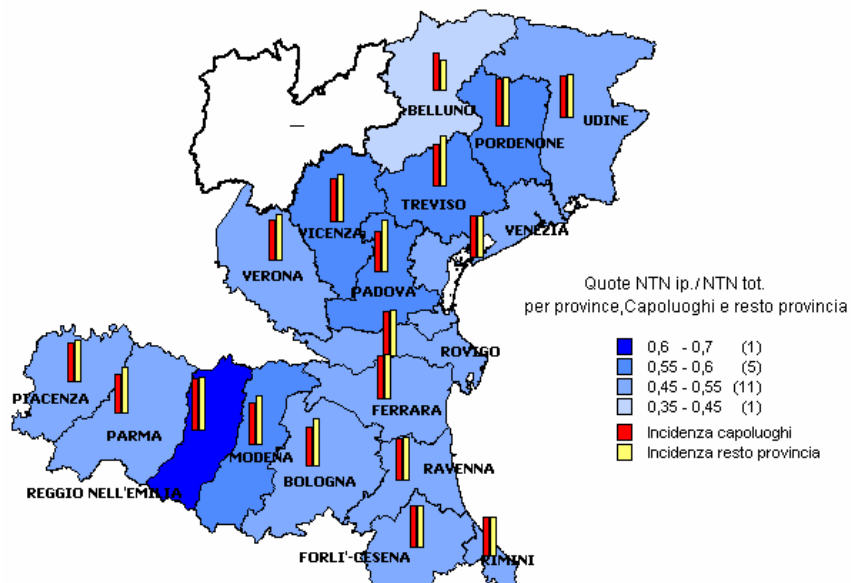




Tabella 5 – Quote NTNip/NTN tot nel Nord- Est

Sempre osservando la Figura 7 si nota, altresì che il ricorso allo strumento ipotecario è molto diffuso nell'area del Nord Est eccezion fatta per la provincia di Belluno.

Dalla Figura 7 e dalla Tabella 5 si registra, inoltre, che nel Nord-Est l'incidenza degli acquisti effettuati col sostegno di mutuo ipotecario sia sostanzialmente equivalente tra capoluogo e <resto provincia> con una preminenza di quest'ultima. La provincia di Belluno, unica eccezione, ha avuto nel 2006 il 38% come dato provinciale e un 44% nel capoluogo da cui ne discende il 36% nel <resto provincia>.

Provincia	Quote Provincia	Quote Capoluoghi	Quote Resto Provincia
REGGIO NELL'EMILIA	62%	62%	63%
PADOVA	58%	48%	61%
TREVISO	58%	49%	59%
PORDENONE	58%	57%	58%
MODENA	56%	49%	58%
VICENZA	56%	51%	57%
ROVIGO	54%	53%	54%
BOLOGNA	53%	47%	57%
VERONA	52%	48%	54%
FERRARA	52%	51%	53%
UDINE	51%	50%	52%
PARMA	51%	47%	54%
RAVENNA	51%	49%	52%
FORLI	50%	50%	50%
VENEZIA	49%	49%	50%
PIACENZA	49%	46%	50%
RIMINI	46%	46%	46%
BELLUNO	38%	44%	36%

Per le **province del centro** si rileva, dalla Figura 8 che a Firenze e a Roma sono ovviamente in assoluto maggiori il numero di acquisti finanziati con mutuo ipotecario. Dalla Figura 9 si evince, invece, che l'incidenza sul totale acquisti riguarda le province di Prato, Roma, Pisa, Pistoia e Ancona dove in particolare a Pisa un numero maggiore di compravendite si registrano nel resto della provincia, mentre, sia a Pistoia che ad Ancona prevale il capoluogo. Ciò è anche rilevabile dalla Tabella 6.

Figura 8 - Distribuzione mutui ipotecari nelle province del centro - 2006

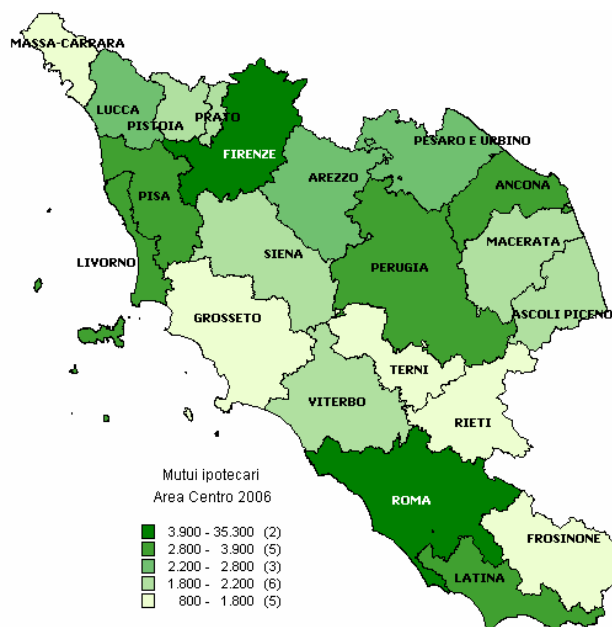




Figura 9 – CENTRO – quote NTN ip. su NTN TOT per province, capoluoghi e resto provincia

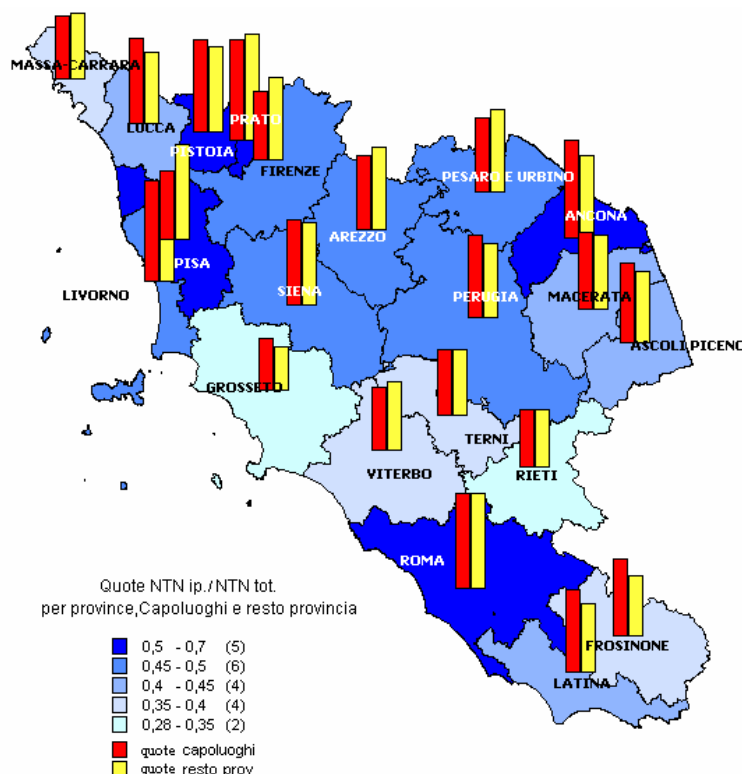


Tabella 6 - Quote NTNip/NTN tot nel Centro

COMUNE	Quote Provincia	Quote capoluoghi	Quote Resto Prov.
PRATO	58%	58%	61%
ROMA	54%	54%	54%
PISA	52%	40%	55%
PISTOIA	51%	53%	50%
ANCONA	50%	56%	48%
LIVORNO	49%	58%	43%
SIENA	48%	49%	48%
PESARO	47%	44%	48%
AREZZO	47%	43%	48%
PERUGIA	45%	48%	44%
FIRENZE	45%	40%	48%
MACERATA	44%	45%	43%
LUCCA	43%	49%	41%
LATINA	42%	48%	40%
ASCOLI PICENO	42%	46%	41%
VITERBO	39%	37%	40%
MASSA	39%	37%	39%
TERNI	39%	39%	38%
FROSINONE	36%	45%	35%
RIETI	34%	34%	34%
GROSSETO	28%	31%	26%

A Roma e a Prato, invece, vi è tra capoluogo e <resto della provincia> perfetta equivalenza delle incidenze.

In generale, anche nelle aree del Centro, come già evidenziato per il Nord Est, esiste un sostanziale equilibrio delle incidenze dei mutui ipotecari. Gli scostamenti maggiori sono a Pisa e Livorno. Nel primo caso con una incidenza di 15 punti superiore nel <resto della provincia>, mentre per Livorno esattamente il contrario.



Figura 10 - Distribuzione mutui ipotecari nelle province del Sud – 2006 e incidenza NTNip/NTN totale

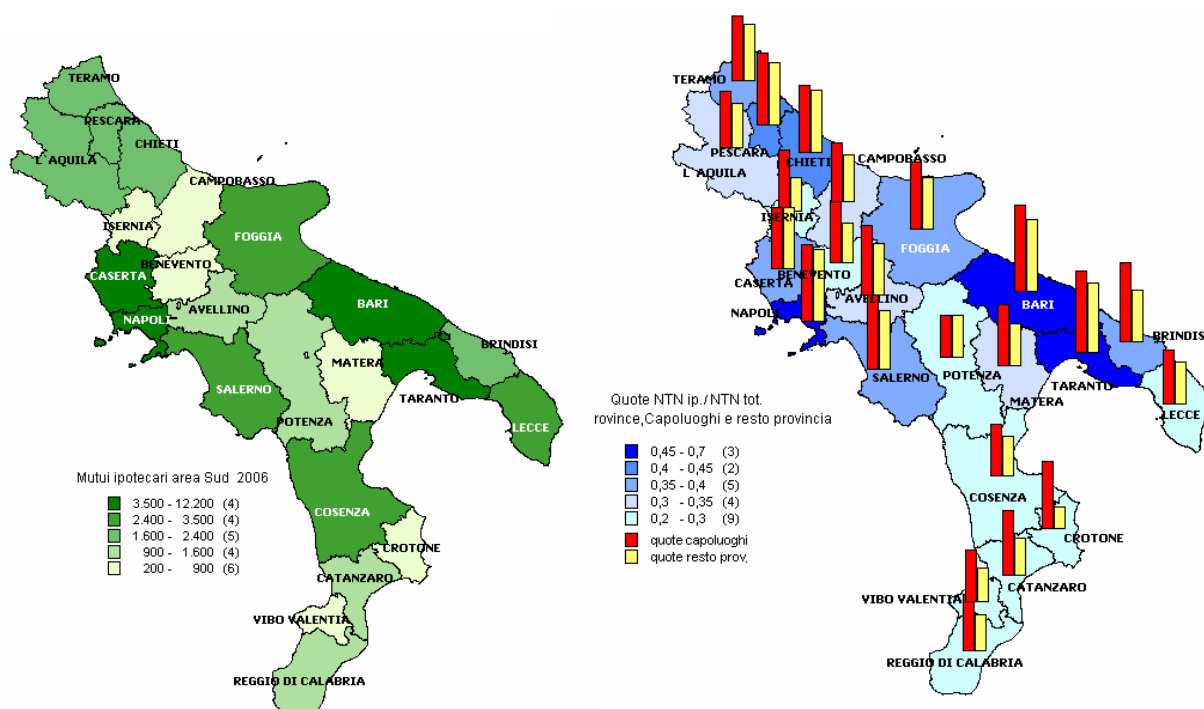


Tabella 7 - Quote NTNip/NTN tot nel Centro

Provincia	Quote Province	Quote capoluoghi	Quote Resto Provincia
BARI	48%	55%	47%
NAPOLI	48%	49%	47%
TARANTO	48%	52%	45%
PESCARA	43%	46%	41%
CHIETI	40%	43%	40%
BRINDISI	39%	51%	34%
CASERTA	39%	39%	39%
SALERNO	39%	48%	38%
TERAMO	37%	42%	36%
FOGGIA	36%	44%	34%
AVELLINO	34%	45%	33%
CAMPOBASSO	32%	37%	31%
L'AQUILA	31%	36%	29%
MATERA	30%	39%	27%
BENEVENTO	29%	40%	26%
CATANZARO	29%	42%	25%
LECCE	28%	35%	27%
REGGIO DI CALABRIA	28%	36%	23%
POTENZA	28%	28%	28%
COSENZA	27%	34%	26%
ISERNIA	27%	39%	22%
CROTONE	26%	44%	14%
VIBO VALENTIA	24%	33%	21%

Relativamente alle **province del Sud**, la Figura 10 mostra un maggior ricorso, in termini assoluti, al mutuo ipotecario nelle province di Bari, Taranto e Caserta. Sempre dalla Figura 10 vediamo che le quote di compravendite assistite da mutuo sono più elevate a Bari, Taranto e per la provincia di Napoli.

Sempre dalla Tabella 7 si può affermare che al Sud l'incidenza del NTN IP rispetto al NTN è superiore nei capoluoghi piuttosto che nei comuni non capoluogo.



Infine, con riferimento **all'Italia insulare** le province con un livello assoluto più elevato di mutuo ipotecario sono quelle di Cagliari, Palermo e Catania

Figura 11 - Distribuzione mutui ipotecari isole - 2006

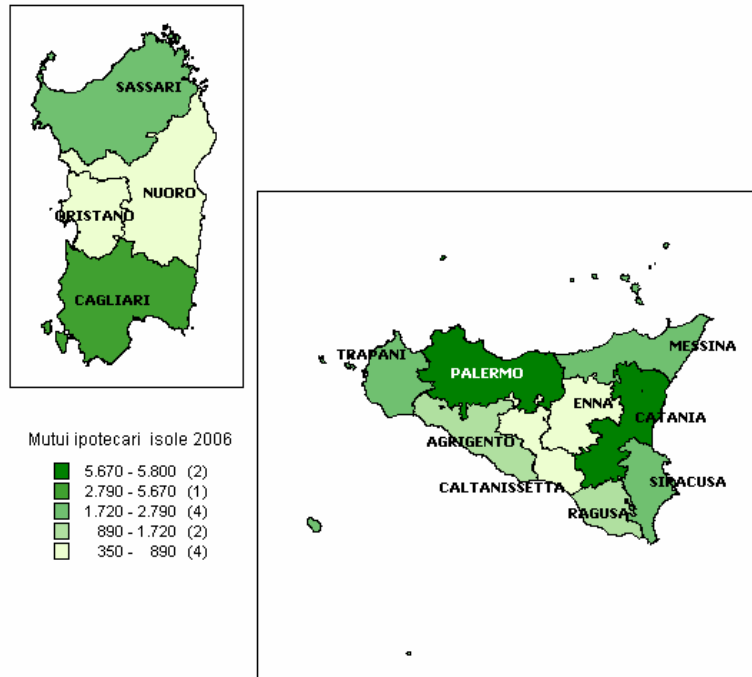


Figura 12 - ISOLE – Quote Incidenza NTN ip./ NTN TOT per province, capoluoghi e resto provincia

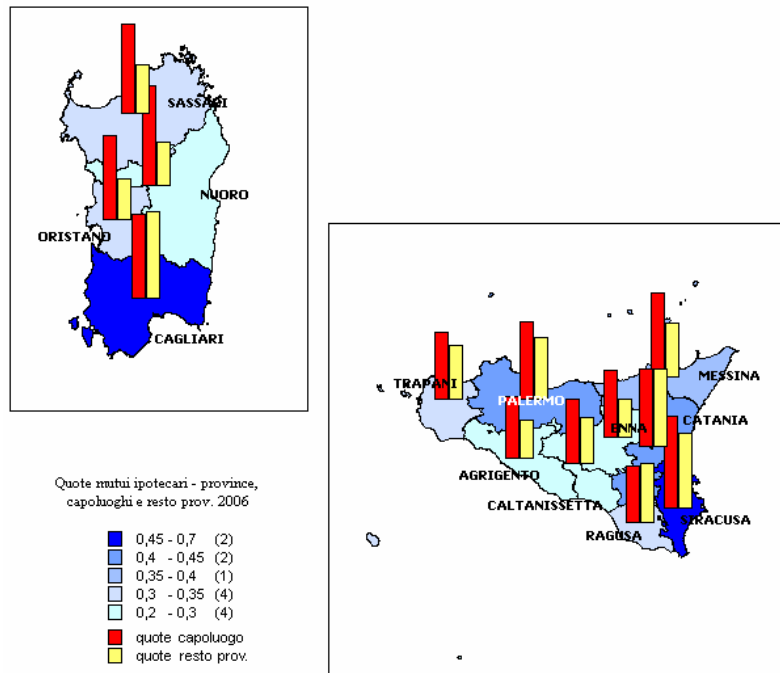


Tabella 8 - Distribuzione mutui ipotecari nelle isole - 2006



A livello di incidenza relativa le province di Cagliari e di Siracusa sono quelle con valori maggiori, intorno al 48% la prima ed al 42% la seconda, mentre la provincia di Palermo si attesta di ben 8 punti al di sotto. Le province dove si ricorre meno al mutuo ipotecario sono quelle di Enna ed Agrigento con incidenza media del 24%.

La Tabella 8 riepiloga le quote di compravendite nell'Italia

insulare e conferma il dato di Cagliari dove prevale il <resto provincia> mentre nella città di Siracusa le quote di mutuo ipotecario sono maggioritarie rispetto al <resto provincia>.

Provincia	Quote Provincia	Quote capoluoghi	Quote Resto Provincia
CAGLIARI	48%	47%	48%
SIRACUSA	45%	50%	42%
CATANIA	44%	43%	44%
PALERMO	40%	44%	35%
MESSINA	36%	47%	30%
RAGUSA	33%	32%	34%
TRAPANI	33%	38%	31%
SASSARI	32%	49%	28%
ORISTANO	30%	46%	23%
CALTANISSETTA	29%	36%	26%
NUORO	29%	55%	25%
AGRIGENTO	24%	35%	22%
ENNA	24%	37%	22%

Dall'insieme delle informazioni esposte, è possibile, infine, verificare che la concentrazione del «mercato dei mutui ipotecari per l'acquisto di una abitazione», in termini di unità abitative, è sul piano territoriale superiore alla concentrazione delle compravendite di abitazioni. In altri termini, l'NTN ipotecario riferito alle prime dieci province italiane è pari al 42% del totale, mentre per l'NTN complessivo la quota è di circa cinque punti inferiore e pari al 37%.



2 Volumi di NTN relative ad unità abitative acquistate con mutuo ipotecario per tipologia abitativa

Le compravendite di abitazioni sono state distinte anche per dimensione delle abitazioni (in termini di grande, media e piccola dimensione⁸) e in Tabella 9 sono stati riportati, a livello nazionale, i dati relativi al 2006. Il primo fa riferimento alla incidenza delle NTN assistite con mutuo ipotecario relativamente al totale del NTN al variare della dimensione dell'abitazione. La seconda e la terza colonna riportano, rispettivamente, la quota di NTN ipotecario e di NTN complessivo per dimensione dell'unità abitativa.

Tabella 9 – Incidenza % NTN ipotecario e quote NTN IP ed NTN per dimensione delle u.i. nel 2006

	Inc.NTN IP	Quota NTN IP	Quota NTN
Piccola	41,0%	35,0%	40,9%
Media	53,1%	58,4%	52,8%
Grande	50,1%	6,6%	6,3%
TOTALE	48,0%	100%	100%

Emerge anzitutto che l'incidenza degli acquisti con mutui per numero di unità sul totale delle compravendite risulta più elevata per le abitazioni di medie dimensioni (53,1%). Molto inferiore è tale incidenza per le abitazioni di piccola dimensione, 41%, mentre per le abitazioni di grande dimensione si ricorre al mutuo ipotecario nel 50,1% degli acquisti. Ovviamente ciò significa che il peso sul totale del NTN ipotecario relativamente alla dimensione media delle abitazioni è più alto (58,4%) della corrispondente quota riferita questa volta al NTN complessivo (52,8%). Tale quota scende al 35% per le abitazioni di taglio piccolo che rappresentano, invece, il 40,9% del totale delle compravendite. La quota di abitazioni grandi acquistata con mutuo è analoga a quella delle rispettive compravendite, 6,6% e 6,3% rispettivamente.

Un altro dato interessante è la diversa incidenza del NTN IP e relative quote per dimensione delle abitazioni e per area geografica, riportate nella Tabella 10.

Il dato più significativo è l'elevato ricorso al mutuo ipotecario nelle regioni nel Nord, dove l'incidenza supera il 56% per le abitazioni di taglio medio e rimane elevato anche per le piccole abitazioni, 47% circa, mentre l'incidenza diminuisce sensibilmente nel Sud, in particolare per le case più piccole per le quale l'incidenza scende al 26,6%.

Tale differenza è, almeno in parte, giustificata dal minor valore delle abitazioni nel Sud. Osservando lo scarto tra le incidenze nel biennio 2004-06, si nota che il ricorso

⁸ Le dimensioni nel settore residenziale

PICCOLA abitazioni <60mq o 4,5 vani catastali

MEDIA abitazioni da 60 a 120 mq o da 4,5 a 7 vani catastali

GRANDE abitazioni >120 mq o >7 vani catastali

NC non classificabile; non individuabile

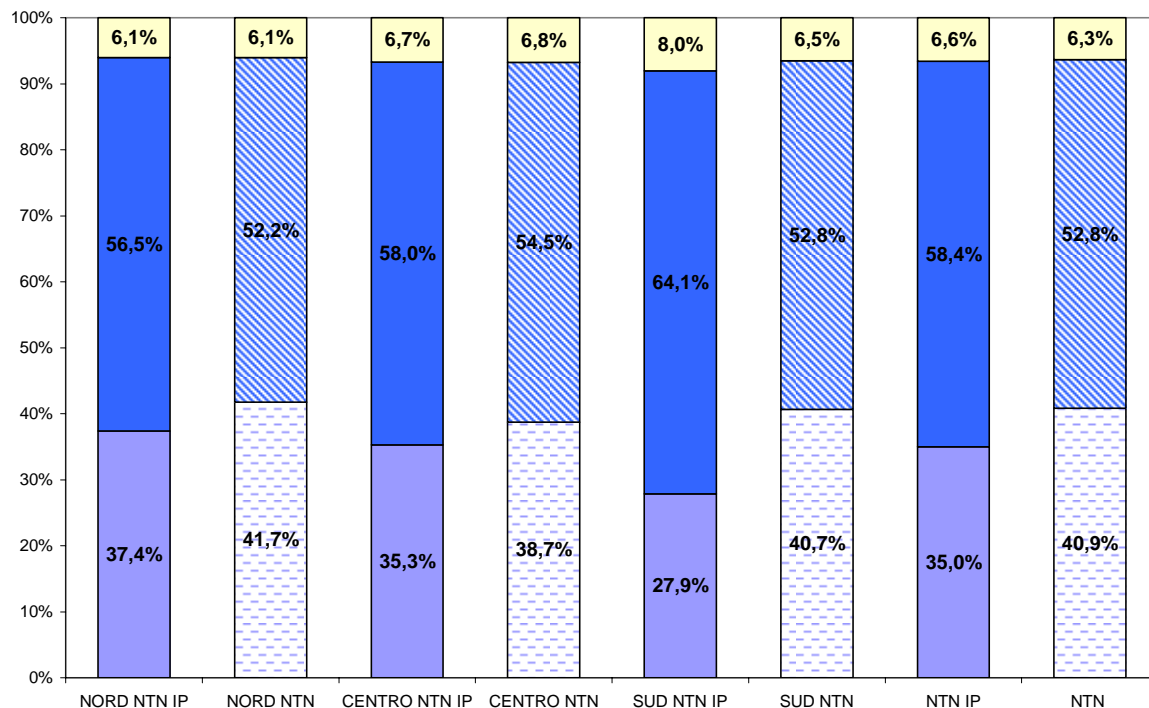


al mutuo è cresciuto in tutte le aree geografiche e soprattutto per le compravendite di abitazioni piccole, +3,9 punti percentuali, mediamente, che diventano 4,1 per i comuni non capoluogo.

Tabella 10 – Incidenza NTN IP e quote NTNIP ed NTN per dimensione suddivise per aree geografiche

Inc% NTN IP/NTN	Piccola	Media	Grande	TOTALE
NORD	46,9%	56,7%	52,3%	53,0%
CENTRO	43,8%	51,2%	47,8%	47,9%
SUD	26,6%	47,1%	47,9%	38,2%
Totale complessivo	41,0%	53,1%	50,1%	48,0%
Quote NTN IP	Piccola	Media	Grande	TOTALE
NORD	37,4%	56,5%	6,1%	100%
CENTRO	35,3%	58,0%	6,7%	100%
SUD	27,9%	64,1%	8,0%	100%
Totale complessivo	35,0%	58,4%	6,6%	100%
Quote NTN	Piccola	Media	Grande	TOTALE
NORD	41,7%	52,2%	6,1%	100%
CENTRO	38,7%	54,5%	6,8%	100%
SUD	40,7%	52,8%	6,5%	100%
Totale complessivo	40,9%	52,8%	6,3%	100%

Figura 13- Quote NTNIP ed NTN per dimensione abitazioni e per area geografica





3 Il Capitale prestato

La Tabella 11 riporta il riepilogo nazionale del capitale destinato al finanziamento di acquisto di abitazioni mediante mutui ipotecari dal 2004 al 2006, la sua distribuzione per aree geografiche, nonché le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente per il 2005 ed il 2006.

L'ammontare complessivo del capitale erogato è passato dai circa 39,9 miliardi di euro del 2004, ai 46,4 miliardi del 2005 ed infine ai 52,2 miliardi del 2006. L'incremento è stato mediamente del +16% nel 2005 e + 11% nel 2006.

Tabella 11 - Riepilogo del capitale investito nazionale e per aree geografiche

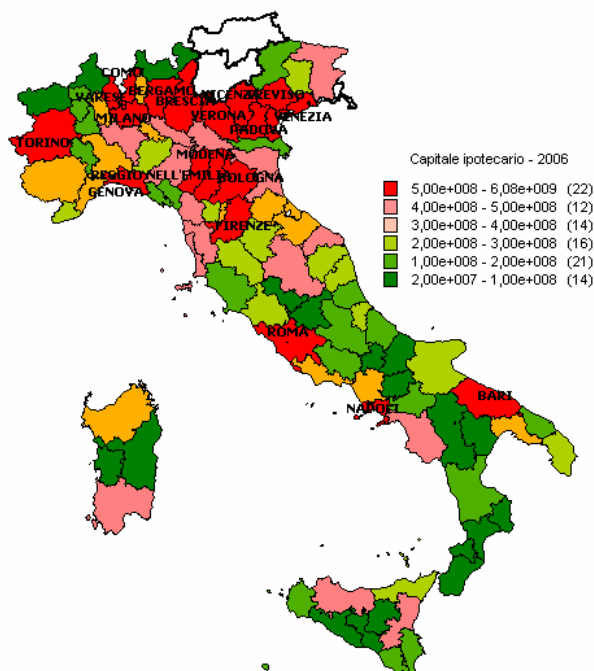
	2004	2005	Var.	2006	Var.
Nord	23.893.245.384	27.202.159.451	13,8%	30.770.480.377	13,1%
Centro	9.372.316.922	10.874.234.416	16,0%	12.054.463.309	10,9%
Sud	6.625.651.786	8.295.287.134	25,2%	9.358.672.000	12,8%
Totali	39.891.214.091	46.371.681.002	16,2%	52.183.615.685	12,5%

Se nel 2006 il tasso di variazione è stato piuttosto omogeneo tra le diverse aree geografiche (tra il 13 e l'12,5%) nel 2005 il tasso di crescita del capitale erogato nel Sud è stato particolarmente elevato (+ 25,20%).

La Figura 14 mostra come è distribuito il capitale erogato per i mutui ipotecari su base provinciale nel 2006. Le Figure successive riportano la stessa cartina con riferimento agli anni 2004 e 2005.

Appare evidente che la distribuzione è concentrata nelle aree del Nord e nelle province più importanti del Centro e del Sud quali Roma, Napoli, Salerno, Bari, Palermo, Catania e Cagliari.

Figura 14 - Capitale erogato provinciale 2006



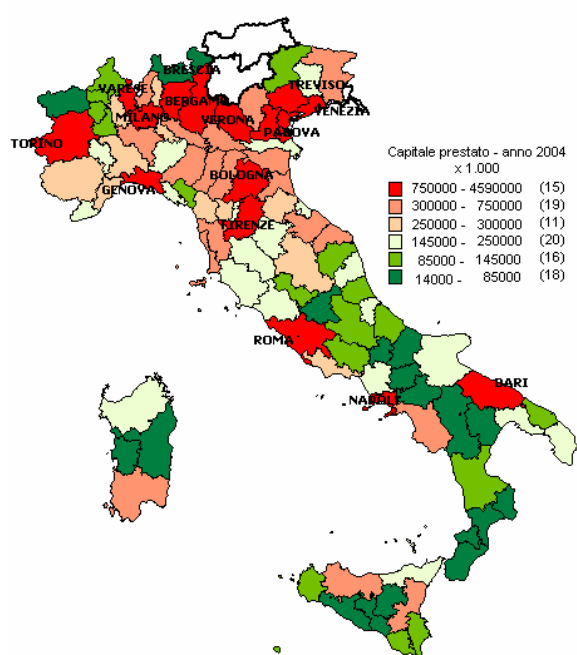


Figura 15 Capitale erogato provinciale 2004

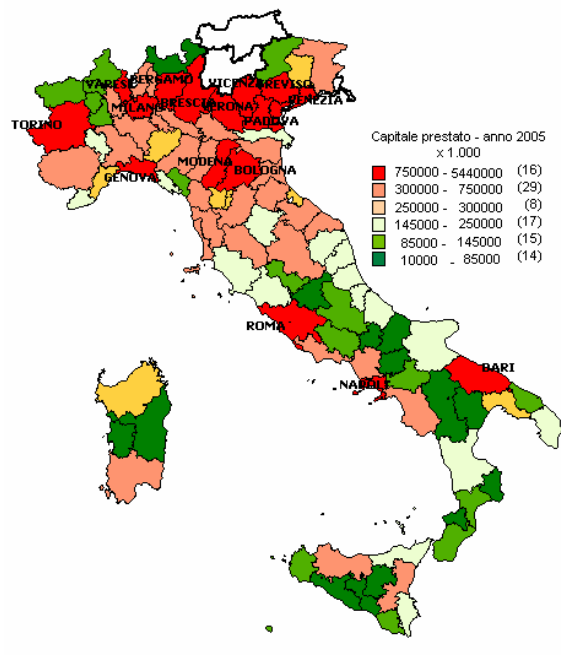


Figura 16 - Capitale erogato provinciale 2005

Nella Tabella 12 è riportato il rapporto tra il capitale erogato e l'ammontare di NTN ipotecario, così da determinare il capitale erogato per unità abitativa ipotecata. Esso è pari al 108 mila di euro nel 2004, 118 milioni nel 2005 (+8,3%) e +127,6 mila Euro nel 2006 (+7,48%).

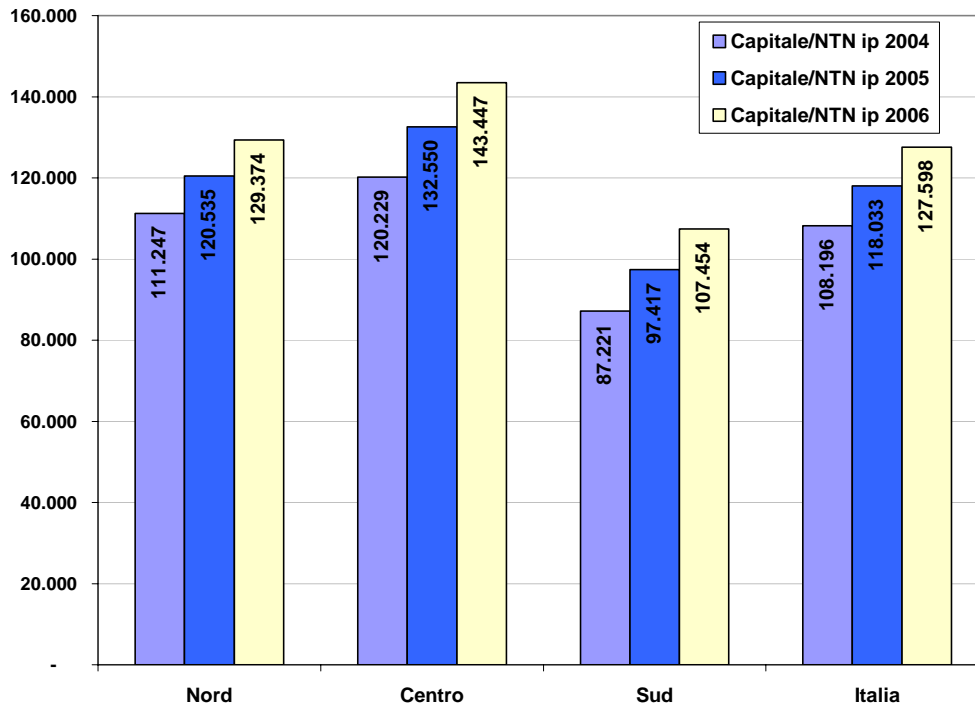
Tabella 12 - Variazione Capitale/NTN ipotecario

	Capitale/NTN ip 2004	Capitale/NTN ip 2005	Var% 04/05	Capitale/NTN ip 2006	Var% 05/06	Var% 04/06
Nord	111.247	120.535	8,3%	129.374	7,3%	16,3%
Centro	120.229	132.550	10,2%	143.447	8,2%	19,3%
Sud	87.221	97.417	11,7%	107.454	10,3%	23,2%
Italia	108.196	118.033	9,1%	127.598	8,1%	17,9%

In termini assoluti il capitale unitario erogato al Sud è decisamente più basso rispetto alle altre aree. Tuttavia nel biennio 2005-2006, il tasso di crescita è stato significativamente più elevato (+10,5% e +7,48% e del 23,2% in totale). Se confrontiamo tali dati con l'incremento registrato dalle quotazioni di mercato della banca dati OMI nello stesso periodo, si nota che le quotazioni sono cresciute mediamente del 16,4%, con una crescita più sostenuta nel Centro, pari al 21,3%, leggermente inferiore nel Sud, +20,7%, e sensibilmente inferiore nel Nord, +11,4%. Pertanto, il tasso di incremento del capitale unitario risulta superiore a quello delle quotazioni nel Nord, in particolare, e nel Sud, mentre per il Centro si nota un tasso di crescita del capitale mutuato inferiore a quello registrato dal valore di mercato.



Figura 17- Capitale per u.i 2004-2006 per area geografica



Considerando le diverse tipologie dimensionali e le differenze tra capoluoghi e non capoluoghi per Nord, Centro e Sud, risulta che il capitale unitario richiesto per l'acquisto di abitazioni è mediamente superiore del 17,4% nei capoluoghi rispetto ai comuni minori. Il capitale medio richiesto è superiore per le città del Centro che si discostano dalle rispettive province del 25%. Meno rilevante risulta la differenza nel Nord, dove il capitale richiesto è superiore solamente del 11%. Differenze molto più consistenti si notano per le tipologie di taglio più grande, per le quali l'incremento medio del capitale nei capoluoghi è superiore al 38%, con il massimo ancora per le città del Centro, +42%. Tale differenza tra capoluoghi e comuni minori è ampiamente giustificata dal differente livello dei prezzi di mercato e quindi del valore delle abitazioni, le quali (anche se mediamente risultano di superficie inferiore nelle città) hanno un valore a metro quadro notevolmente superiore nei capoluoghi con incrementi che mediamente superano del 60%-75% i valori medi dei comuni della relativa provincia.



Tabella 13: Capitale per unità 2006 per piccola-media-grande - capoluoghi e non capoluoghi per area geografica

capitale x unità capoluoghi	piccola	media	grande	TOTALE
NORD	118.992	142.922	233.578	139.545
CENTRO	136.999	162.111	261.803	161.797
SUD	90.106	125.670	183.195	121.485
Italia	119.392	144.430	227.653	142.252
capitale x unità resto provincia	piccola	media	grande	TOTALE
NORD	105.954	130.525	171.386	125.759
CENTRO	109.260	131.464	183.307	129.422
SUD	80.199	106.628	134.907	101.440
Italia	102.000	125.101	164.308	121.154
differenza % capoluoghi/resto provincia	piccola	media	grande	TOTALE
NORD	12,3%	9,5%	36,3%	11,0%
CENTRO	25,4%	23,3%	42,8%	25,0%
SUD	12,4%	17,9%	35,8%	19,8%
Italia	17,1%	15,5%	38,6%	17,4%

Per i soli capoluoghi⁹ di provincia si è analizzata anche l'incidenza del capitale richiesto sul valore¹⁰ delle abitazioni.

Tabella 14: capitale per u.i. ed incidenza % sul valore delle abitazioni nei capoluoghi 06-04

2006	capitale/unità piccola	capitale/unità media	capitale/unità grande	capitale/unità	inc% Mutuo piccola	inc% Mutuo media	inc% Mutuo grande	inc% Mutuo
NORD	118.992	142.922	233.578	137.365	79,7%	70,5%	61,1%	71,7%
CENTRO	136.999	162.111	261.803	159.066	75,1%	65,6%	52,7%	65,8%
SUD	90.106	125.670	183.195	120.142	89,7%	78,8%	68,0%	78,4%
Italia	119.392	144.430	227.653	139.947	81,3%	71,8%	60,8%	72,2%
2004	capitale/unità piccola	capitale/unità media	capitale/unità grande	capitale/unità	inc% Mutuo piccola	inc% Mutuo media	inc% Mutuo grande	inc% Mutuo
NORD	96.071	121.827	194.279	115.779	73,3%	65,9%	54,6%	66,4%
CENTRO	111.560	136.397	209.026	132.461	72,9%	64,3%	52,2%	64,0%
SUD	71.557	99.417	140.999	96.262	84,2%	73,8%	63,5%	73,4%
Italia	97.042	120.896	183.597	116.645	76,1%	67,8%	56,3%	67,8%
variazioni/ differenze 04-06	var% 04-06	var% 04-06	var% 04-06	var% 04-06	diff 06-04	diff 06-04	diff 06-04	diff 06-04
NORD	23,9%	17,3%	20,2%	18,6%	6,4%	4,6%	6,5%	5,4%
CENTRO	22,8%	18,9%	25,2%	20,1%	2,2%	1,3%	0,5%	1,7%
SUD	25,9%	26,4%	29,9%	24,8%	5,4%	5,1%	4,6%	5,0%
Italia	23,0%	19,5%	24,0%	20,0%	5,2%	4,0%	4,5%	4,4%

Risulta evidente, Tabella 14, come l'incidenza del capitale sul valore è nettamente superiore per le abitazioni piccole rispetto a quella delle abitazioni di maggior dimensione, laddove l'incidenza del numero di NTN IP delle abitazioni piccole rispetto al numero di compravendite (NTN) è sensibilmente inferiore a quella delle abitazioni

⁹ Per questa analisi non si sono considerate le NTN IP NC ovvero quelle unità per le quali non si conosce la tipologia dimensionale.

¹⁰ Il valore di mercato delle abitazioni dei capoluoghi è stato stimato basandosi sulle quotazioni medie comunali della banca dati OMI ed adottando per le superfici medie delle tre tipologie piccola-media-grande, quelle rilevabili dai dati sulle nuove costruzioni. Si tratta di una stima di larga massima, soltanto indicativa per individuare le possibili differenze esistenti tra ambiti territoriali e tipologie dimensionali.



grandi. Se mediamente, infatti, il capitale richiesto è pari al 72,2% del valore dell'abitazione, tale percentuale è del 81% circa per le piccole abitazioni, scende al 71,8% per le case di media dimensione ed al 60,8% per le case di grande dimensione. Si riscontra, inoltre, che l'incidenza del mutuo è maggiore per le città del Sud (78,4%, con punte del 90% circa per le u.i. piccole), scende nei capoluoghi del Nord (71,7% di media) ed è decisamente inferiore nel Centro (65,8% mediamente e solo il 52,7% per le abitazioni più grandi).

Le differenze segnalate confermano che esistono diverse casistiche d'acquisto di una abitazione. Per coloro che si affacciano al mercato per acquistare una prima casa, con scarse possibilità economiche ed esigenze di spazio limitate, (single-giovani coppie etc), l'acquisto è fortemente condizionato dal capitale prestato, mentre chi cerca una condizione abitativa superiore, per migliorare il proprio status o perché la famiglia è cresciuta, ha già un capitale disponibile, molto probabilmente legato alla vendita di un'abitazione più piccola. Diverso è il discorso per gli acquisti di seconde case, per le quali si investe maggiormente avendo il capitale a disposizione ed in abitazioni di taglio piccolo sia perché più abbordabili per prezzo sia perché più facilmente piazzabili sul mercato degli affitti, e quest'aspetto giustifica la bassa percentuale del numero di abitazioni piccole acquistate con mutuo.

Osservando l'incremento del capitale per unità tra 2004 e 2006 (sempre Tabella 14) si nota come sia aumentato mediamente del 20%, con incrementi maggiori nel Sud (+24,8%) e per le abitazioni di piccola e grande dimensione (+23/24%). Tali incrementi sono leggermente inferiori per le città del Nord, ma risultano, comunque, superiori al tasso di incremento delle quotazioni di mercato registrate nello stesso periodo. In particolare tale differenza è particolarmente accentuata per le città del Nord, dove le quotazioni di mercato sono cresciute mediamente del 13,7%, quasi 5 punti percentuali in meno rispetto all'aumento del capitale per unità. Nel Sud la differenza è meno marcata, + 2,5 punti percentuali, mentre per il Centro tale fenomeno si ha solo per le abitazioni più grandi. Ovviamente, tale maggiore incremento del capitale mutuato rispetto all'inflazione immobiliare del periodo, si riversa sull'incidenza del capitale rispetto al valore di mercato che cresce mediamente di 4,4 punti percentuali.

Le differenze tra le diverse città, peraltro, sono rilevanti, come si può notare anche osservando come variano i valori per classi dimensionali dei capoluoghi (Tabella 15). L'ammontare del capitale unitario, infatti, risulta crescente al crescere della dimensione demografica dei comuni e ciò sia nel 2004 che nel 2006. L'incidenza dell'ammontare del mutuo sul valore dell'abitazione è invece decrescente al crescere delle dimensioni delle città. Tale relazione è vera sempre tranne che per l'incidenza calcolata sulle abitazioni di grande dimensione. Tra il 2004 ed il 2006 si assiste ad una relativa maggiore crescita dell'incidenza nei grandi capoluoghi (+7,2 punti rispetto al +4,4 medio).



Tabella 15: capitale per unità ed incidenza sul valore per classi di capoluoghi 2006-04

capoluoghi per classi di abitanti	capitale/unità piccola	capitale/unità media	capitale/unità grande	capitale/unità	inc% Mutuo piccola	inc% Mutuo media	inc% Mutuo grande	inc% Mutuo
< 50.000 ab.	89.224	117.121	169.170	111.668	89,2%	75,2%	61,6%	76,1%
50.000-250-000 ab	102.542	129.879	182.168	125.336	84,3%	73,9%	59,6%	73,9%
> 250.000 ab	128.834	157.319	278.077	151.173	65,4%	60,9%	64,9%	62,2%
Totale	119.392	144.430	227.653	139.947	81,3%	71,8%	60,8%	72,2%
capoluoghi per classi di abitanti	capitale/unità piccola	capitale/unità media	capitale/unità grande	capitale/unità	inc% Mutuo piccola	inc% Mutuo media	inc% Mutuo grande	inc% Mutuo
< 50.000 ab.	78.498	98.838	140.138	96.258	84,3%	71,4%	54,6%	71,6%
50.000-250-000 ab	85.795	107.954	149.889	104.956	77,0%	67,5%	55,3%	67,5%
> 250.000 ab	102.972	131.220	218.866	124.975	52,2%	52,6%	51,9%	55,0%
Totale	97.042	120.896	183.597	116.645	76,1%	67,8%	56,3%	67,8%
variazioni/ differenze 2004-2006	var % 04-06	var % 04-06	var % 04-06	var % 04-06	differenza 04-06	differenza 04-06	differenza 04-06	differenza 04-06
< 50.000 ab.	13,7%	18,5%	20,7%	16,0%	4,8%	3,8%	7,0%	4,5%
50.000-250-000 ab	19,5%	20,3%	21,5%	19,4%	7,3%	6,3%	4,3%	6,4%
> 250.000 ab	25,1%	19,9%	27,1%	21,0%	13,2%	8,3%	13,0%	7,2%
Totale	23,0%	19,5%	24,0%	20,0%	5,2%	4,0%	4,5%	4,4%

4 Tassi di interesse

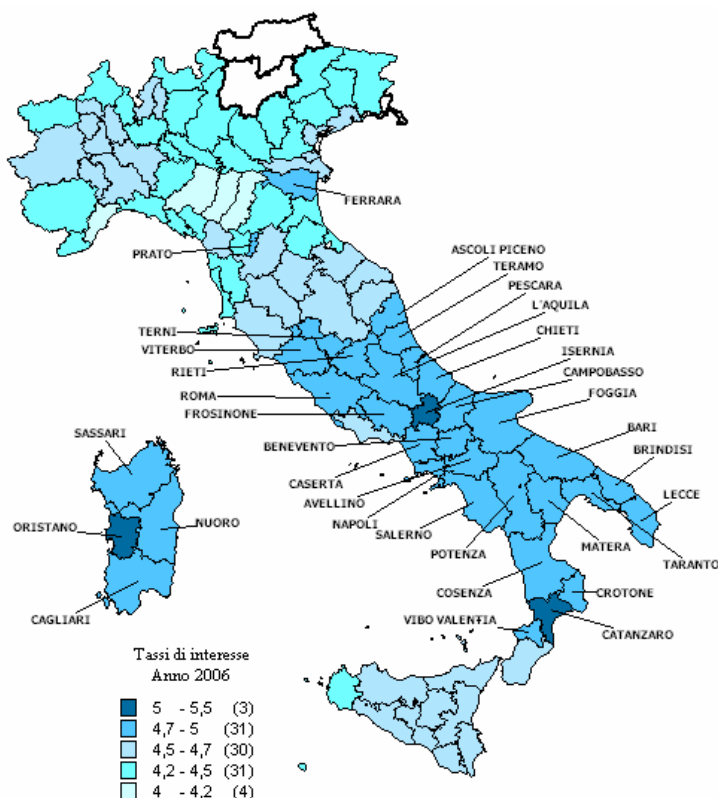
In Tabella 16 sono riportati i livelli dei tassi di interesse¹¹ per area geografica e per l'Italia nel suo complesso. A livello nazionale si passa dal 3,85% del 2004, al 3,76% del 2005 al 4,47% del 2006. Tra il 2006 ed il 2005 i tassi medi sono incrementati di 0,71 punti percentuali. Un po' meno al Sud (+0,66 punti) anche se in quest'area il livello dei tassi ancora nel 2006 è superiore al resto del Paese.

La Figura 18, per l'anno 2006 raffigura, per ciascuna provincia, a quale classe di tasso di interesse. Sono inoltre evidenziate le province che hanno avuto i tassi più elevati – Isernia, Catanzaro e Oristano – nonché quelle che hanno fatto registrare un tasso di interesse uguale o superiore al 4,7%

Tabella 16 - Tassi interessi medi nazionali 2004 - 2006

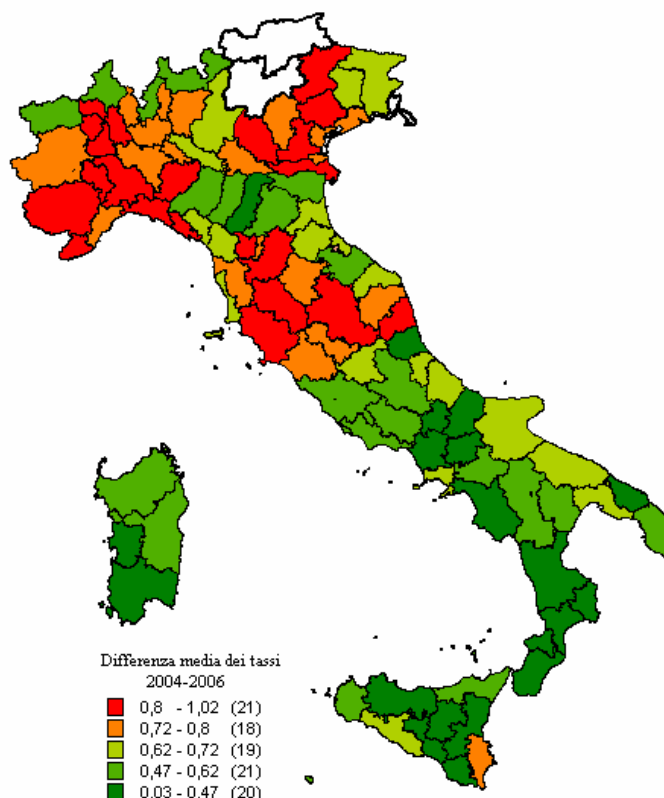
	2004	2005	2006
Nord	3,70%	3,62%	4,33%
Centro	3,94%	3,87%	4,60%
Sud	4,19%	4,03%	4,69%
Italia	3,85%	3,76%	4,47%

Figura 18 - Tassi interesse anno 2006



¹¹ Si tratta di tasso di interesse medio, relativo alla prima annualità di ciascun mutuo, registrato nella iscrizione ipotecaria.

Figura 19 - Differenza media tassi interesse anni 2004 - 2006



La Figura 19 riporta la distribuzione della differenza dei tassi medi relativi agli anni 2004-2006. Come si può osservare, i tassi di interesse nel triennio sono aumentati maggiormente nelle aree del Nord Ovest, di parte del Nord Est e nel Centro. In tutte le altre aree, ma principalmente in quelle del Sud e nell'area insulare, i tassi sono cresciuti in misura minore. Il risultato è stato una maggiore uniformità dei livelli dei tassi di interesse nel 2006 rispetto al 2004.

5 Durata dei mutui

Sempre con riferimento ai mutui ipotecari stipulati per l'acquisto di abitazioni si confrontano nella Tabella 17 la durata media espressa in anni dei mutui nel triennio 2004-2006 in tutte le aree geografiche. Ciò è senz'altro da porre in relazione sia all'aumento del capitale unitario a prestito, sia all'aumento dei tassi, al fine di rendere comunque sostenibile la rata unitaria mensile. La tendenza, nel periodo, è stata quella di un aumento progressivo della durata media del mutuo in tutte le aree geografiche.

Tabella 17 - Durata media espressa in anni dei mutui ipotecari.

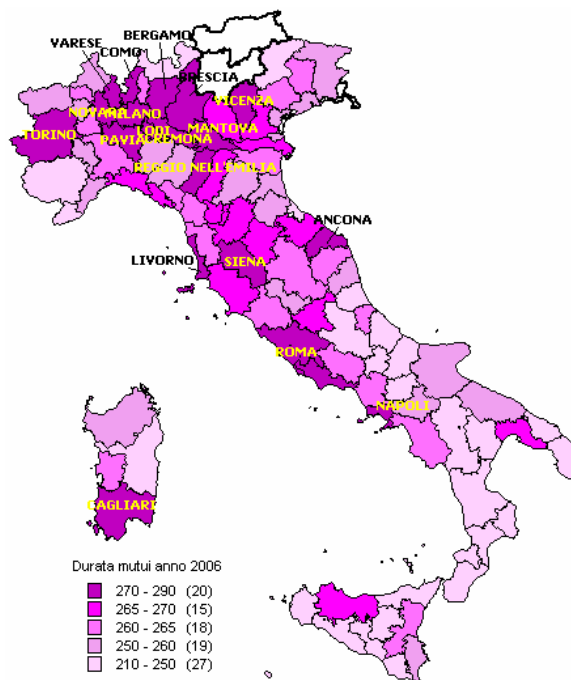
	Durata Provinciale		
	2004	2005	2006
Nord	20	21	22
Centro	20	21	23
Sud	18	20	21
Italia	19	21	22



Ciò è senz'altro da porre in relazione sia all'aumento del capitale unitario preso a prestito, sia all'aumento dei tassi, al fine di rendere comunque sostenibile la rata unitaria mensile del mutuo.

La Figura 20 mostra la distribuzione per il 2006 in cui le zone più scure evidenziano le province dove la durata dei mutui è più elevata e che risultano concentrate nell'area del Nord: Lombardia, Piemonte e Veneto, al Centro in Toscana: Livorno e Siena, nelle Marche la provincia di Ancona e nel Lazio, le province di Roma e Latina. Al Sud, invece, le uniche province in cui la durata media dei mutui è maggiormente elevata sono quelle di Napoli e Cagliari.

Figura 20 - Distribuzione della durata dei mutui, in mesi, relativi all'anno 2006





APPENDICE: Note metodologiche

I mutui ipotecari come è noto hanno origine essenzialmente dalla volontà dell'acquirente di acquistare una abitazione avvalendosi anche o solo del finanziamento erogato da un soggetto finanziatore con il quale pattuisce, oltre all'ammontare della somma, il tasso da applicare (sia esso fisso o variabile) e la durata del finanziamento stesso.

L'istituto erogante, a sua volta, pone sul bene compravenduto una garanzia reale – **ipoteca** – che deve essere iscritta sui beni specialmente indicati e per una somma determinata in denaro, la cui durata, sovente, è commisurata a quella del mutuo stesso. Il Notaio provvederà a redigere il contratto, a registrarlo nei pubblici registri, ad iscrivere ipoteca ed a verificare che tale iscrizione sia avvenuta regolarmente.

Appare quindi evidente che l'ipoteca è utilizzata quando si chiede un prestito e si vuole fornire come garanzia un bene immobile e l'iscrizione conserva il suo effetto per venti anni, trascorsi i quali l'ipoteca si estingue, salvo che ad istanza del creditore l'iscrizione non venga rinnovata prima della scadenza. L'ipoteca può essere rinnovata solo nel caso in cui alla scadenza dei 20 anni il debito non sia ancora estinto. L'ipoteca può anche essere cancellata prima del termine di scadenza. Per poter cancellare l'ipoteca è necessario che il debito sia stato estinto. Come è noto le modalità di cancellazione delle ipoteche sono state recentemente modificate dal cosiddetto decreto Bersani – legge n.40 del 2 aprile 2007.

° ° °

La **nota di iscrizione di ipoteca** contiene indicazioni di carattere generale relative all'ipoteca, essenziali ai fini della valida costituzione della garanzia reale (Quadro A). Inoltre, contiene indicazioni relative ai dati catastali di identificazione degli immobili. Tali dati devono essere rigorosamente corrispondenti a quelli risultanti in catasto al fine di poter accedere all'informazione ipotecaria anche attraverso i dati degli immobili.

Ogni immobile viene descritto su tre righe: nelle prime due sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile, nella terza riga, se diversi dagli attuali, vanno indicati i dati catastali con i quali lo stesso immobile era individuato nella formalità immediatamente precedente. Per semplificare l'associazione tra i soggetti a favore e contro e gli immobili negoziati, viene introdotto il concetto di raggruppamento di immobili definito "unità negoziale". Più immobili, anche se ubicati in comuni diversi, possono essere raggruppati in una "unità negoziale" quando ciascuno dei soggetti che li riferenzia, li negozia tutti per la stessa quota e lo stesso diritto (Quadro B). Ulteriori indicazioni che si possono desumere dalla trascrizione sono relative ai soggetti a favore e contro i quali viene eseguita la formalità. I dati di ciascun soggetto vengono acquisiti su due righe:



- nella prima, oltre al codice fiscale, vanno indicati cognome, nome, sesso e data di nascita, ovvero la denominazione o ragione sociale se trattasi di persona non fisica;
- nella seconda riga il comune di nascita o sede legale con la relativa provincia, la quota, il diritto oggetto dell'ipoteca e l'unità negoziale referenziata.

Per i soggetti a favore è stata predisposta una terza riga per indicare il domicilio ipotecario eletto; la numerazione progressiva, dei soggetti presenti sulla nota, è distinta per la parte "a favore" e per la parte "contro", per cui l'ordine numerico inizia da uno sia per la parte "a favore" che per la parte "contro". (Quadro C)

Vi è poi un quarto quadro (Quadro D) che contiene eventuali altre informazioni non codificabili nei precedenti quadri.

I dati registrati presso gli Uffici di pubblicità costituiscono le informazioni necessarie all'analisi della presente monografia. In particolare il campo di osservazione è dato dalla seguente estrazione dei dati per gli anni 2004 – 2006:

- delle note di iscrizione ipotecaria quelle di interesse riguardano le sole ipoteche volontarie e cioè le note relative ad immobili censiti al Catasto Urbano nel settore residenziale per le quali il soggetto a favore dell'ente erogatore (banche, istituti finanziari, Enti e casse previdenziali ecc..) che stipula l'ipoteca per un diritto di proprietà,
- i dati riguardano solo gli immobili residenziali i cui acquirenti siano persone fisiche ed abbiano acceso un mutuo ipotecario; quest'ultima informazione è ottenuta incrociando i dati dell'iscrizione ipotecaria con quelli delle note di trascrizione delle compravendite; sono stati perciò elaborati i dati relativi ad immobili compravenduti per i quali negli archivi della pubblicità immobiliare risulta acceso un mutuo ipotecario nell'anno di stipula del contratto di compravendita.
- l'entità del finanziamento erogato (capitale investito) anche questo su base provinciale e comunale e anche per tipologia dell'immobile;
- il tasso medio applicato al momento dell'accensione del mutuo e la sua distribuzione territoriale;
- la durata del mutuo.