



RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2019

data di pubblicazione: 11 ottobre 2019
periodo di riferimento: anno 2018

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

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2019

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: **Filippo Lucchese, Saverio Serafini**

data di pubblicazione: **11 ottobre 2019**

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	5
2.1 Le classificazioni adottate	5
2.2 Dati nazionali.....	6
2.3 Dati per area geografica	11
3 Destinazione del finanziamento	15
3.1 Le classificazioni adottate	15
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.....	28
Indice delle figure	31
Indice delle tabelle.....	31
Indice delle figure – Appendice statistica	31
Indice delle tabelle – Appendice statistica.....	31

Presentazione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2019* 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.

In questo Rapporto sono analizzati gli archivi delle iscrizioni ipotecarie gestite nell'ambito della pubblicità immobiliare. Le analisi condotte, vista la complessità e la specificità 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 destinazione di utilizzo di tali finanziamenti.

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.

Il presente Rapporto analizza questa specifica forma di indebitamento. Tale forma, può essere osservata come un capitale di debito che viene "estratto" sulla base del valore potenziale di un capitale per definizione "immobile" e trasferirlo nell'investimento di immobili o nell'investimento in altre attività economiche (o altre attività *sic et simpliciter*).

In tal senso nel Rapporto si parla di un capitale di debito "estatto" dal patrimonio immobiliare che nel 2018 è tornato sopra i 100 miliardi di euro, dopo il minimo di 58,3 miliardi del 2014 e il massimo di 205 miliardi del 2007. Nel 2018 il capitale è stato pari al 5,7% del PIL italiano. Si tratta dunque di importi monetari significativi.

L'ammontare di questo capitale che finanzia con certezza il mercato immobiliare (nel senso che viene reinvestito in questo mercato) è pari a 35 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 35% del totale del capitale erogato. Poco più di 45 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, poco meno di 20 miliardi di euro, ha una destinazione mista.

Come già accennammo lo scorso anno nella presentazione al primo Rapporto sui mutui, sono possibili ulteriori sviluppi sia di elaborazioni che di analisi, anche al fine di dare piena attuazione alla normativa sopra citata. È probabile anche che, una volta consolidatosi il *data base* costruito anche con ulteriori informazioni, sia possibile passare da una pubblicazione annuale ad una trimestrale e quindi più tempestiva.

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 2019* analizza i principali dati di consuntivo del 2018 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 2018 sono stati sottoscritti e registrati complessivamente circa 420 mila atti di iscrizione ipotecaria, per un totale di 100 miliardi di capitale di debito finanziato a fronte di 950.926 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 trattazione dei mutui e delle variabili connesse, non è una novità per l'Osservatorio del mercato immobiliare. In effetti, fin dal 2009 vengono fornite statistiche al riguardo, ma limitatamente ai capitali erogati alle persone fisiche dalle istituzioni creditizie/finanziarie per quei prestiti strettamente connessi all'acquisto di un'abitazione garantiti dalla stessa abitazione acquistata.

Nella Tabella 1 è riportata la serie storica dei dati elaborati in altre pubblicazioni (prima riga) e di quelli che sono invece oggetto del presente Rapporto. È evidente come la possibilità di analizzare il totale dei capitali erogati allarghi notevolmente il campo di indagine.

Tabella 1: Capitale erogato su mutui ipotecari (2004-2018)

Anno	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cap Ab ipo	38,3	45,6	50,9	47,7	34,7	31,5	36,3	35,1	19,8	17,2	19,4	23,4	30,0	32,7	35,7
Cap Tot	137,9	170,6	187,3	205,4	171,1	139,2	136,8	114,6	68,5	59,5	58,3	69,1	85,7	93,5	100,1

Cap Ab ipo: Capitale erogato limitatamente a prestiti strettamente connessi all'acquisto di un'abitazione garantiti dalla stessa abitazione acquistata (miliardi €).

Cap Tot: Capitale erogato totale (miliardi €).

L'estensione del campo di osservazione, come si è accennato, ha consentito di considerare l'universo delle iscrizioni ipotecarie. 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*".

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

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

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 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 numerose 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 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, appunto, conto 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 immobiliare del settore PERT, eventualmente combinate con terreni.
TCO	Atto Terziario – Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliare del settore TCO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
PRO	Atto Produttivo	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliare del settore PRO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
AGR	Atto Produttivo agricolo	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliare del settore AGR, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
ALT	Atto Altre destinazioni	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliare 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/pubblicazioni/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

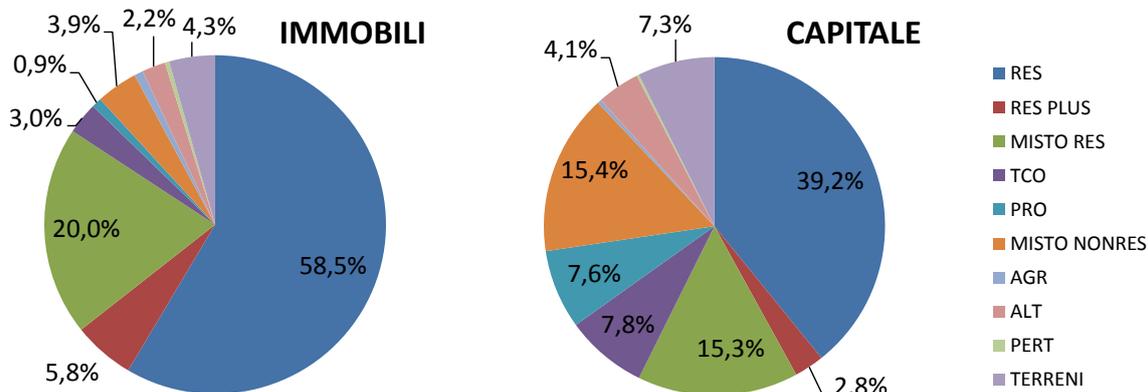
Ammontano a poco più di 950 mila gli immobili ipotecati a garanzia di mutui nel 2018, +3,7% rispetto al 2017, con una quota vicina al 60% contenuta in atti prettamente residenziali (tipo RES) (Tabella 2). La percentuale sul totale delle iscrizioni ipotecarie sale quasi all'85% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (RES PLUS) e residenziale misto (MISTO RES) (Figura 1). Tra gli atti che coinvolgono solo immobili non residenziali, le tipologie TCO e MISTO NON RES detengono le percentuali più elevate: tra il 3 e il 4%. La quota relativa agli atti con soli terreni, nel 2018, scende lievemente attestandosi al 4,3% del totale. Percentuali inferiori sono frazionate tra le altre tipologie di atti, con la tipologia PERT che presenta l'incidenza minore e quella AGR che fa registrare la variazione più consistente rispetto allo scorso anno (+20% circa).

Il valore monetario dei finanziamenti garantiti da ipoteche immobiliari nel 2018 è pari a oltre 100 miliardi di euro (Tabella 2), il 7% in più del 2017. La quota che deriva da atti di mutuo con immobili residenziali (RES, RES PLUS e MISTO RES), si conferma intorno al 57% con un ammontare di 57,3 miliardi di euro (+1,2% rispetto al 2017). Tra gli atti che coinvolgono solo immobili non residenziali le percentuali più elevate si registrano per le tipologie PRO, TCO e soprattutto MISTO NON RES: 7,6%, 7,8% e 15,4% rispettivamente per un totale di oltre 30 miliardi di euro di capitali erogati, quasi 4,5 miliardi di euro in più rispetto al 2017 (+17%). Da sottolineare, in particolare, l'incremento di quasi il 60% del capitale ottenuto tramite atti della tipologia PRO. Infine gli atti con solo terreni ipotecati hanno generato finanziamenti per circa 7,3 miliardi di euro, confermando un peso percentuale, intorno al 7%, analogo a quello registrato nel 2017.

Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018

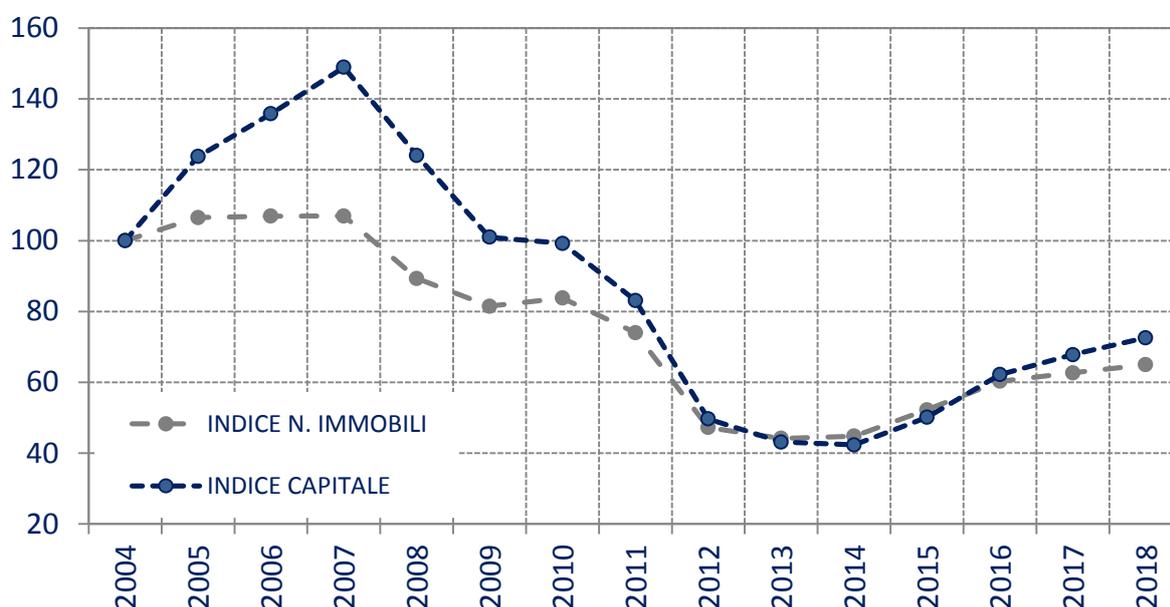
Tipo atto	N. immobili ipotecati 2018	Var.% immobili ipotecati 2017/18	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2018 (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	Quota % Capitale
RES	556.306	5,0%	58,5%	39.228	6,1%	39,2%
RES PLUS	55.551	-0,1%	5,8%	2.835	0,3%	2,8%
MISTO RES	189.775	-0,1%	20,0%	15.265	-9,3%	15,3%
TCO	28.649	2,3%	3,0%	7.790	2,4%	7,8%
PRO	8.984	1,4%	0,9%	7.570	59,7%	7,6%
MISTO NONRES	37.409	14,9%	3,9%	15.401	10,6%	15,4%
AGR	7.859	19,7%	0,8%	373	6,0%	0,4%
ALT	21.250	5,8%	2,2%	4.072	16,8%	4,1%
PERT	3.848	-0,3%	0,4%	213	-3,9%	0,2%
TERRENI	41.295	-1,7%	4,3%	7.311	12,2%	7,3%
TOTALE	950.926	3,7%	100,0%	100.058	7,0%	100,0%

Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto -2018



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 è solo 58,3 miliardi di euro, ben il 72% in meno in 7 anni. Solo nel 2015 il valore dei prestiti ricomincia a crescere stabilmente e supera i 100 miliardi di euro nel 2018. 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 2012, per poi assumere una quasi identica connotazione dell’andamento dell’indice del capitale di debito. Negli ultimi due anni sembra delinearci una nuova divaricazione tra i due indici.

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.

Gli atti di mutuo con garanzia esclusivamente abitazioni e relative pertinenze, atti RES e atti RES PLUS⁶, mostrano un andamento del numero indice del capitale di debito simile nel periodo esaminato: in entrambi i casi il valore massimo del periodo è raggiunto nel 2006 in termini di numero di immobili, nel 2007 in termini di valore del capitale di debito. Mentre però nel 2010 per gli atti RES si inverte la tendenza sia in termini di numero di immobili ipotecati sia di capitale, per gli atti RES PLUS la diminuzione di capitale e di numero 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 anche nel 2018, per il RES PLUS solo nel 2015 si registra un segno positivo non confermato negli anni successivi.

Tra le tipologie di atto nelle quali sono compresi immobili non residenziali, per gli atti TCO⁷ gli andamenti degli indici, numero immobili ipotecati e capitale di debito, sono molto simili a quelli già osservati della

⁶ In caso di più abitazioni nello stesso atto.

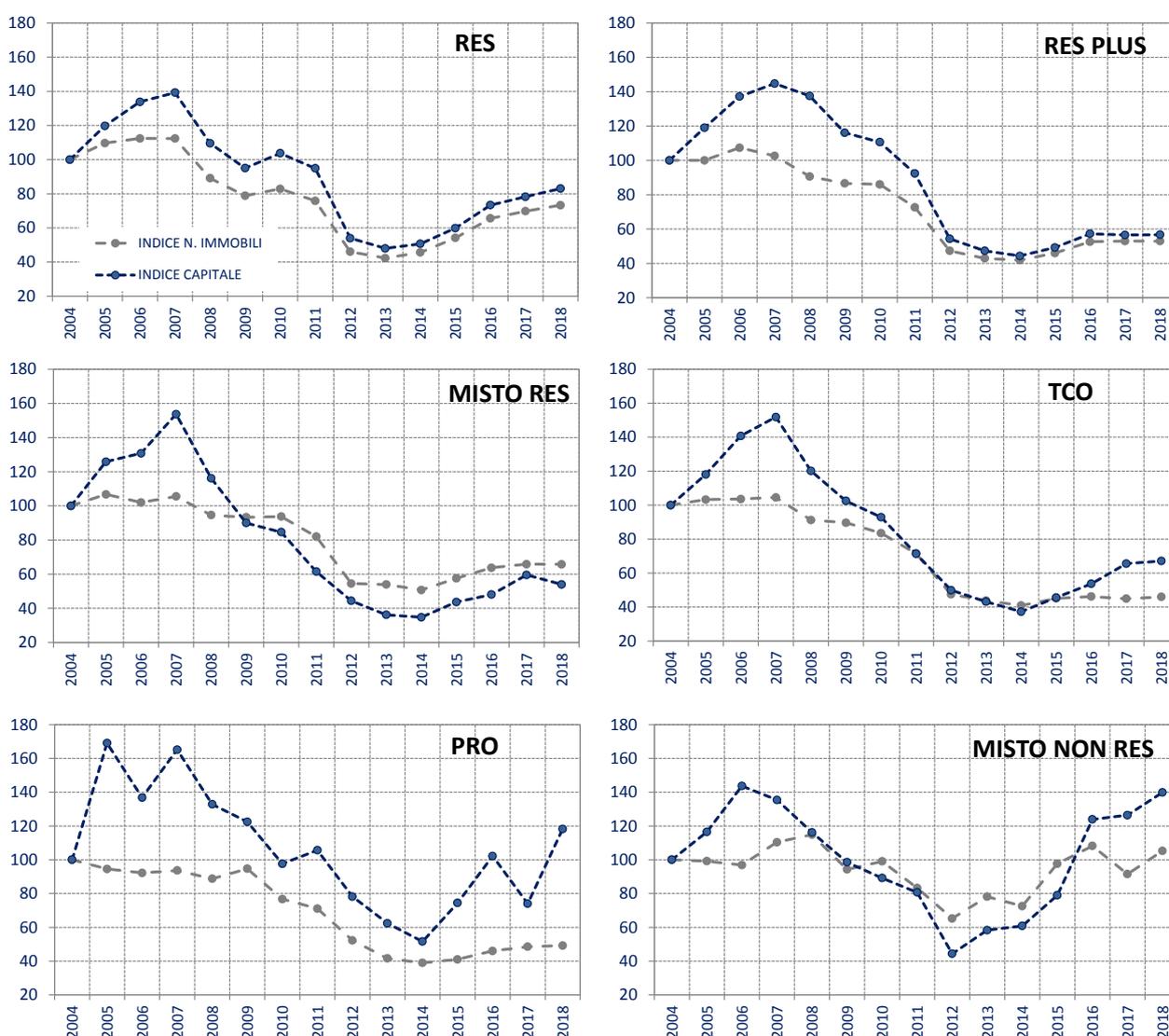
⁷ Atti nei quali gli immobili ipotecati sono censiti nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30m², C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m², eventualmente combinati con terreni e pertinenze.

tipologia RES PLUS, tranne che nel 2017 dove a fronte della riduzione del numero di immobili ipotecati si rileva un nuovo aumento del capitale finanziato. Nel 2018 i due indici si muovono invece in parallelo registrando entrambi un lieve incremento.

La tipologia di atti MISTO RES è in termini di andamento dell'indice del capitale di debito del tutto sovrapponibile a quella già analizzata della tipologia TCO, ma l'andamento dell'indice del numero di immobili ipotecati si differenzia a partire dal 2010, mantenendosi in questo caso con valori dell'indice al di sopra di quelli rilevati per il capitale.

I grafici degli indici per gli atti PRO⁸ mostrano, da un lato, un andamento altalenante dell'indice del capitale di debito, con un calo nel 2017 preceduto e seguito da consistenti variazioni in aumento e dall'altro un andamento dell'indice del numero degli immobili quasi fermo fino al 2009, in calo fino al 2014 e in debole ripresa negli ultimi anni.

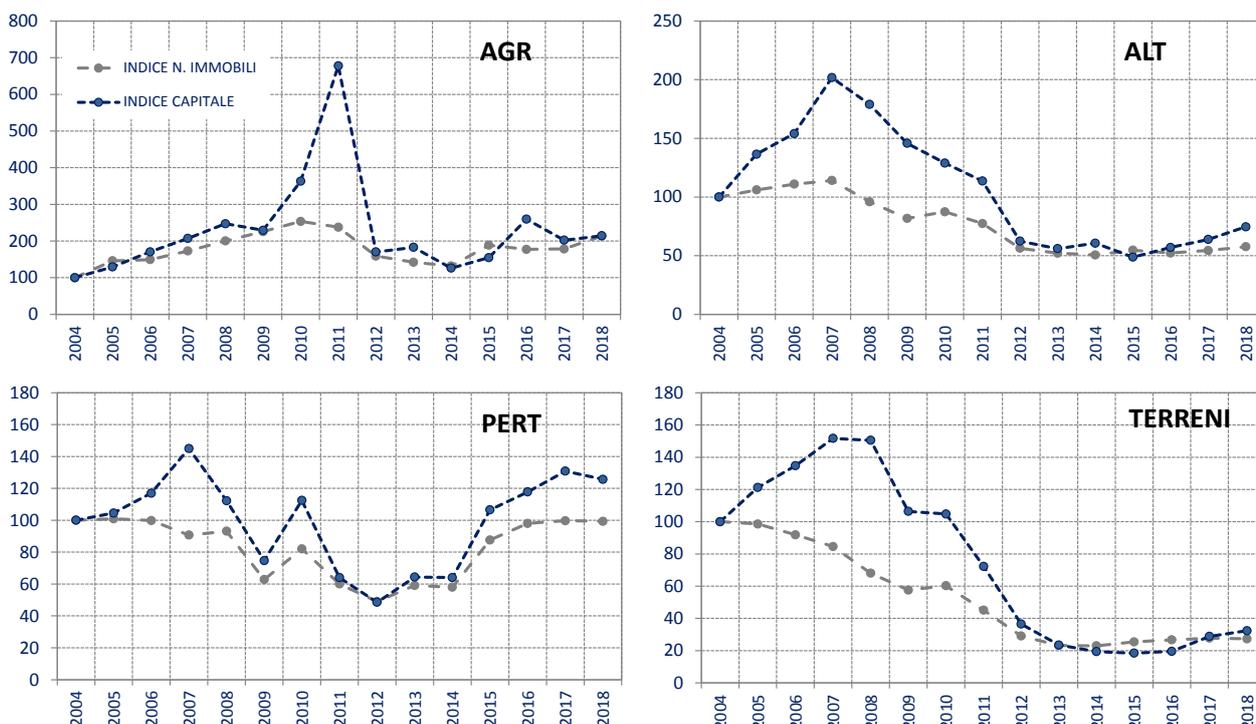
Figura 3a: Numeri indici del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004)



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 nella tipologia AGR⁹ che supera nel 2011 il miliardo di euro e dopo diverse flessioni rimane nel 2018 ad un valore più che doppio di quello rilevate nell'anno base. Degni di nota, infine, sono gli atti con ipoteche su soli terreni per i quali il capitale di debito, dopo le forti diminuzioni registrate tra gli anni 2009 e 2013, è rimasto costantemente sotto a un terzo del valore al 2004.

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



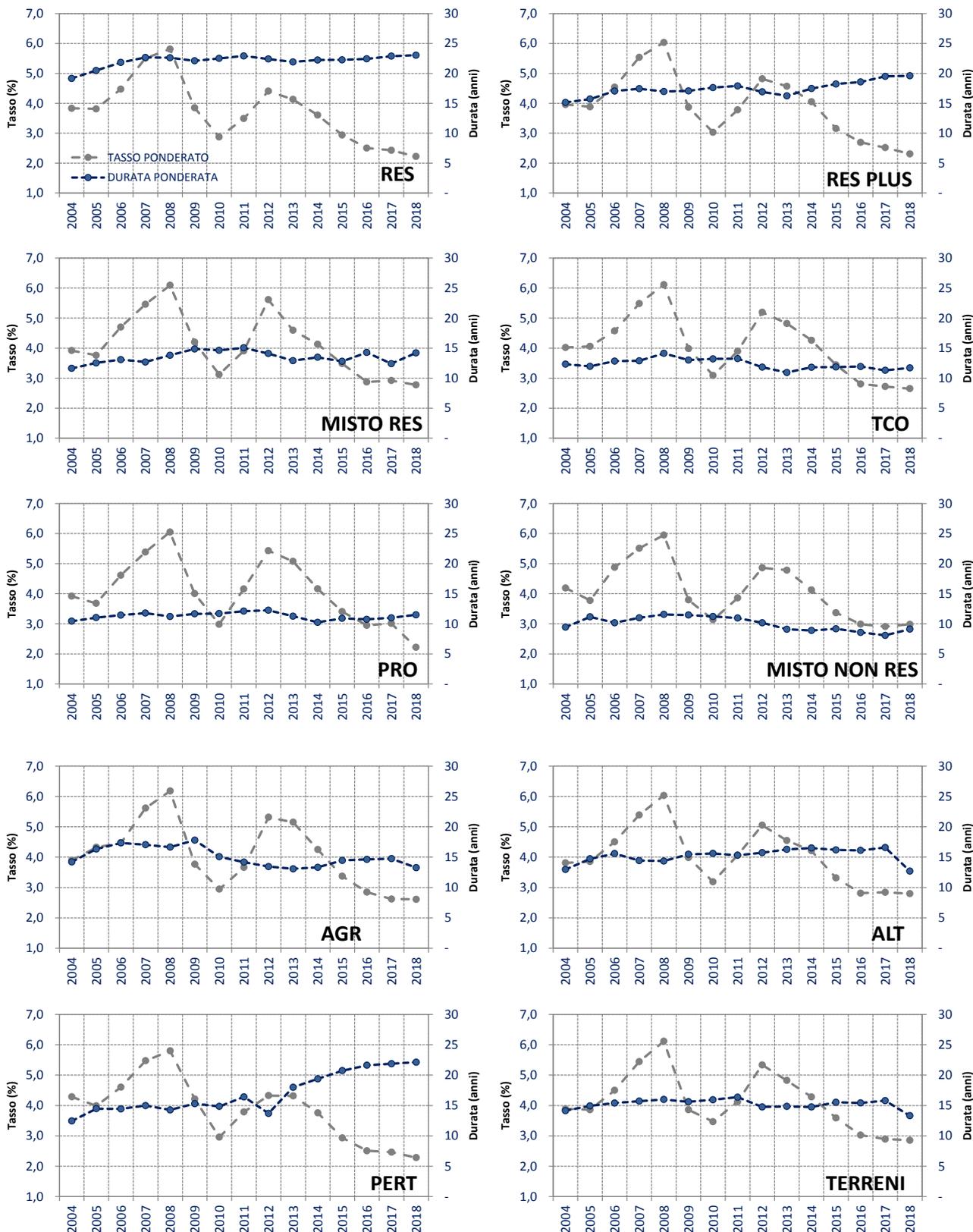
Nella Figura 4 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi medi ponderati (alla prima rata) e delle durate medie ponderate per tipologia di atto.

I grafici mostrano un andamento dal 2004 al 2018 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 toccare il minimo nel 2018, 2,5% circa.

Si riscontrano tuttavia alcune differenze soprattutto sulle durate. In particolare si osserva per gli atti RES una durata media stabilmente superiore ai 22 anni, con il tasso di interesse più basso, mentre per gli atti RES PLUS la durata è passata dai 15 anni del 2004 ai 20 del 2018. Le altre tipologie oscillano nel tempo tra i 10 e i 15 anni, tranne il MISTO RES che ha registrato una durata media anche inferiore ai 10 anni e PERT che dal 2013 vede crescere continuamente la durata: oscillante attorno ai 15 anni tra il 2004 ed il 2012 e poi inizia l'aumento della durata media del mutuo fino ai 22 anni del 2018.

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

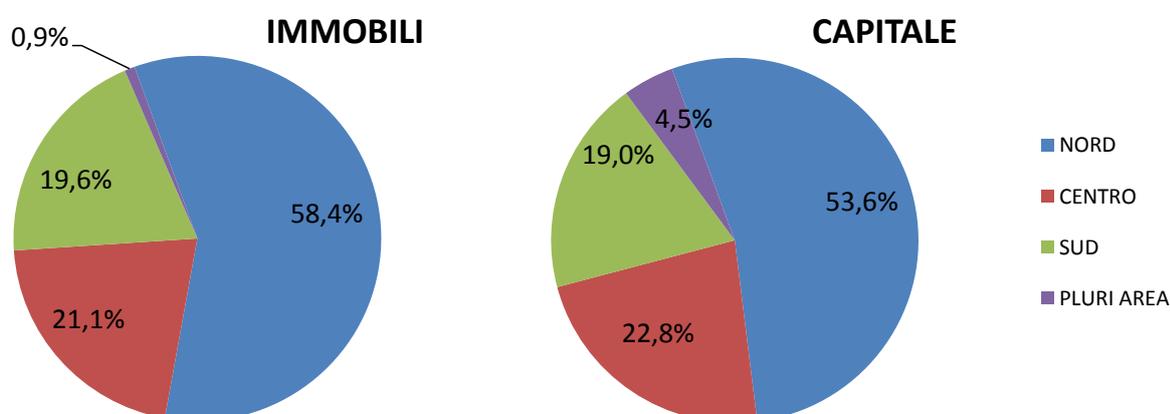
L'analisi degli immobili ipotecati prosegue nel dettaglio delle aree geografiche. A queste è stato necessario aggiungere un'ulteriore aggregazione, denominata "PLURI AREA" che rappresenta il contenitore nel quale sono collocati tutti gli atti con immobili ipotecati ubicati in aree geografiche diverse¹⁰.

La Tabella 3 e la Figura 5 riportano, con riferimento al 2018, il numero degli immobili ipotecati e il capitale di debito¹¹, in milioni di euro, e la relativa distribuzione per area geografica. Ne emerge una forte concentrazione, soprattutto in termini di numero di immobili, nelle regioni settentrionali. Dal punto di vista dei capitali erogati sono le altre aree del territorio però a mostrare le variazioni più consistenti rispetto al 2017: +15% circa sia al Centro che al Sud.

Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2018

Area	N. immobili ipotecati 2018	Var.% immobili ipotecati 2017/18	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2018 (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	Quota % Capitale
NORD	555.266	4,5%	58,4%	53.638	7,4%	53,6%
CENTRO	200.797	2,8%	21,1%	22.831	15,1%	22,8%
SUD	186.326	3,8%	19,6%	19.055	14,9%	19,0%
PLURI AREA	8.537	-	0,9%	4.534	-	4,5%
ITALIA	950.926	3,7%	100,0%	100.058	7,0%	100,0%

Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica -2018



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, quindi solo mutui su un'abitazione e 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

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 E' 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.

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 periodo esaminato la distribuzione del capitale tra le aree non ha subito sostanziali variazioni.

Per le altre tipologie di atti, e in particolare quelli con 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 n. 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). Nell'ultimo anno l'indice torna a salire al Sud a ritmi ben più elevati rispetto alle altre aree del Paese.

Per le tipologie di atto TCO e MISTO NON RES si riscontra anche in questo caso al Sud una maggiore erraticità del numero indice del capitale di debito, ma meno accentuata tra i livelli di minimo e di massimo.

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

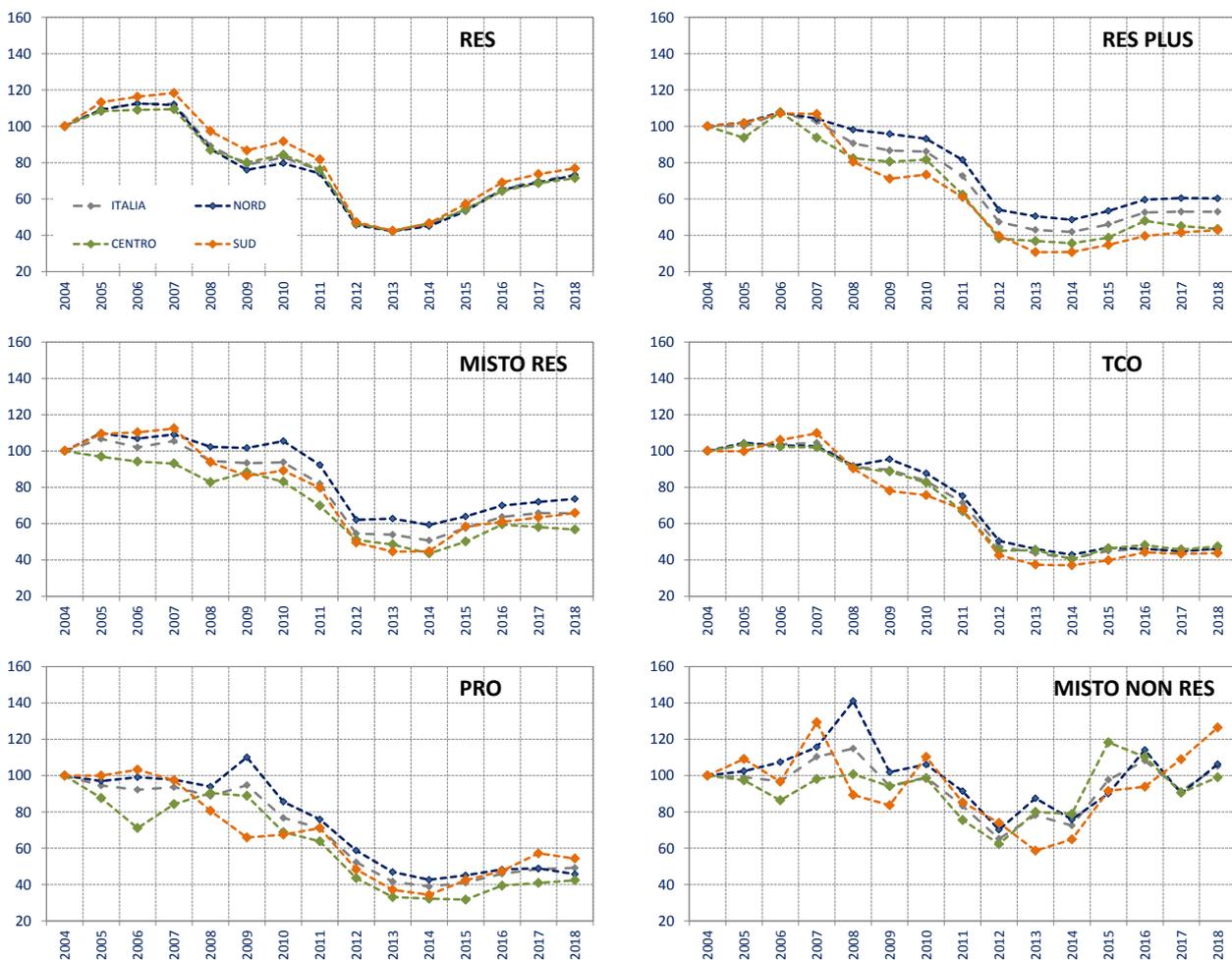
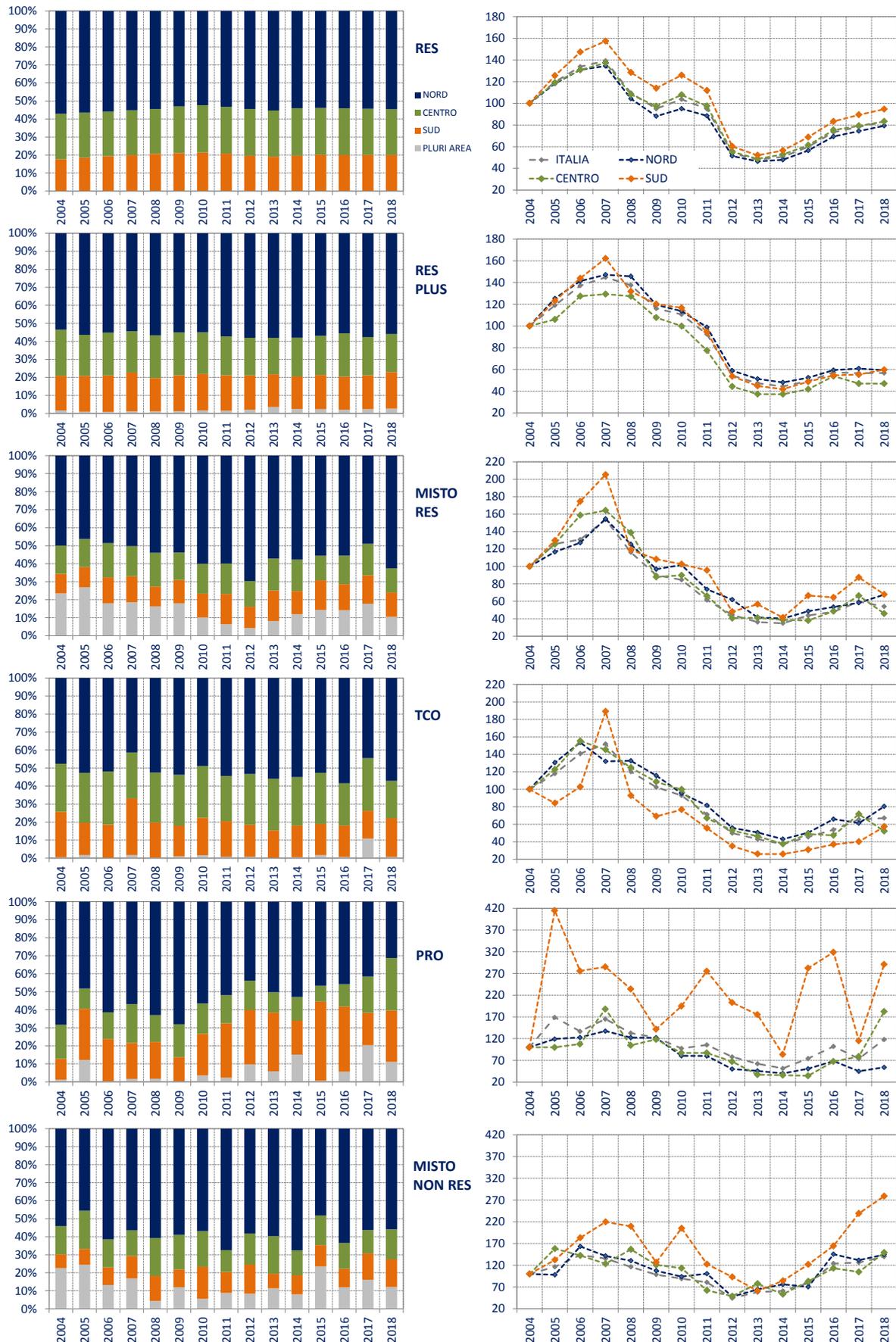


Figura 7: Numeri indice capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)

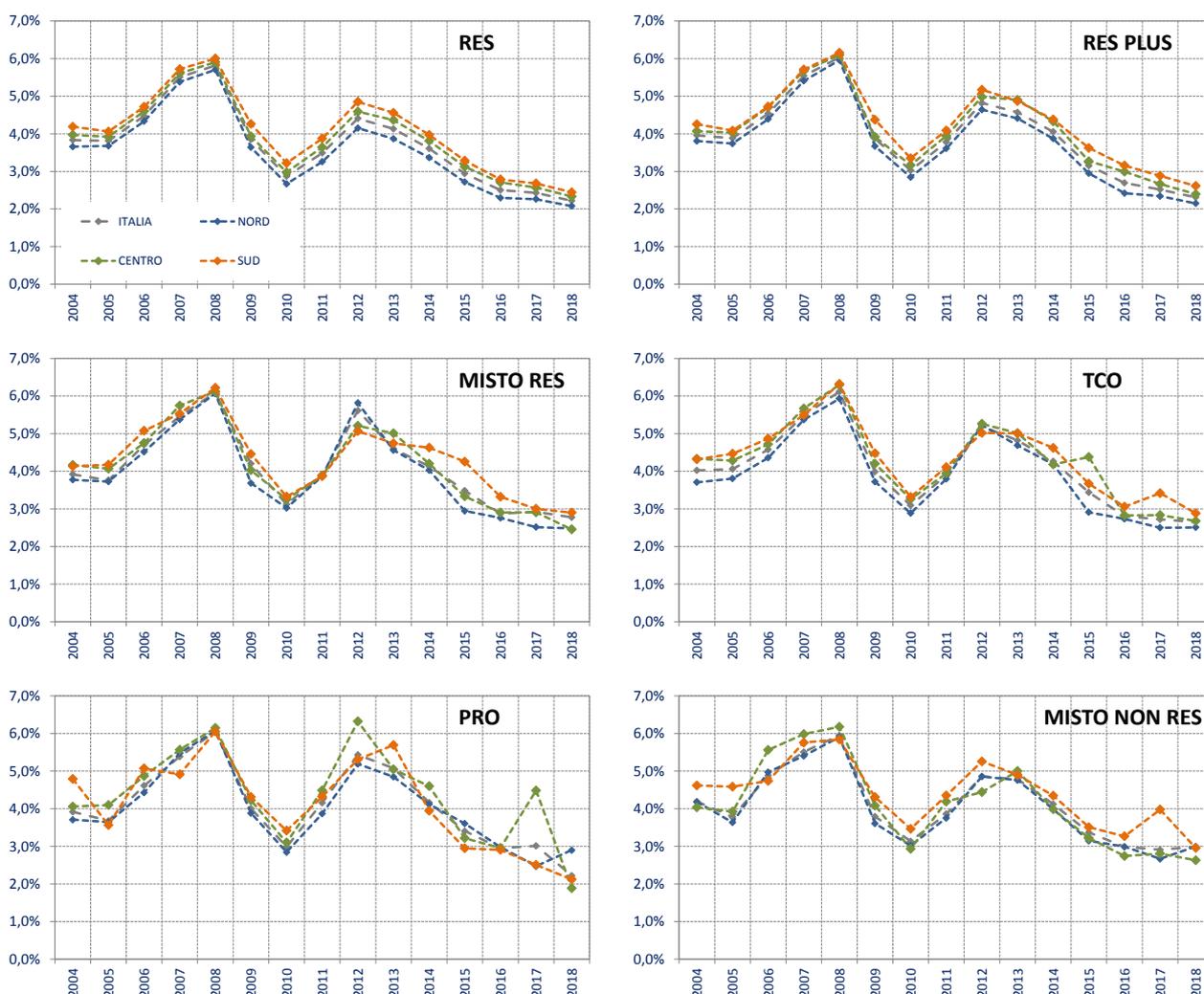




Nella Figura 8 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica. Gli andamenti sono sostanzialmente molto simili da Nord a Sud e tra le diverse tipologie di atto esaminate. In termini di livelli, invece, emerge con chiarezza, 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 superare, nel 2016 per il RES PLUS, i 7 decimi di punto percentuale.

Negli altri casi, al Nord è sempre applicato il tasso inferiore, con due sole eccezioni: gli atti MISTO RES nel 2012 e gli atti PRO nel 2015. Per gli atti con immobili non residenziali ubicati nell'area Sud i tassi nel corso del 2018 sembrano mostrare una tendenza verso un riallineamento con la 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

Dal punto di vista economico uno degli aspetti di interesse concerne la comprensione della 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, una quota di 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.

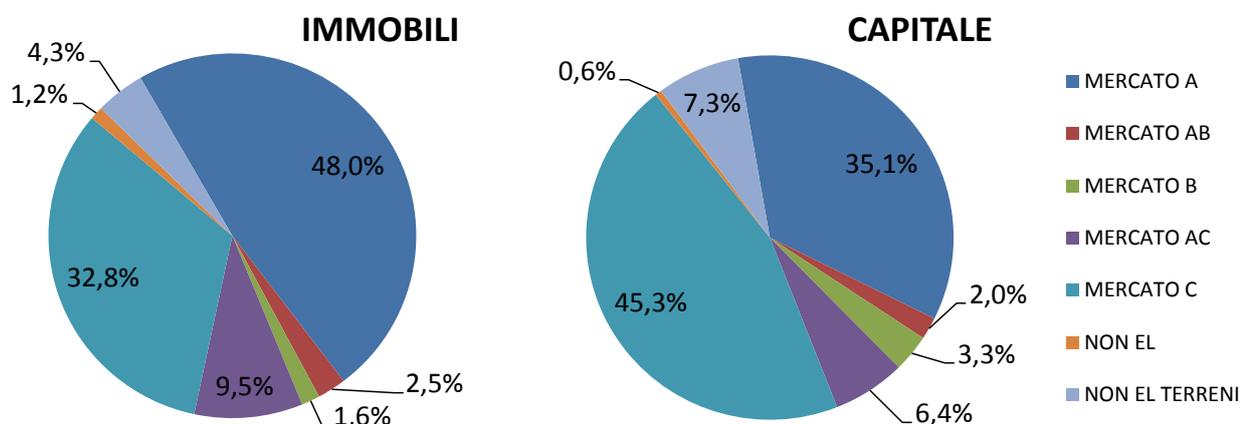
3.2 Dati nazionali

Come visto nei precedenti paragrafi, dedicati alla disamina della tipologia di immobili ipotecati e del connesso capitale finanziato, le unità immobiliari concesse a garanzia di credito, nel 2018, risultano circa 950 mila, a cui sono associati poco più di 100 miliardi di capitale. Di queste quantità, l’analisi nel dettaglio della destinazione, visibile nei dati in Tabella 4 e nei grafici in Figura 9, mostra una polarizzazione tra mercato A, che assorbe circa il 35% del capitale erogato, e il mercato C con il 45%.

Tabella 4: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2018

Tipo mercato	N. immobili ipotecati 2018	Var.% immobili ipotecati 2017/18	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2018 (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	Quota % Capitale
MERCATO A	456.340	8,8%	48,0%	35.137	7,6%	35,1%
MERCATO AB	24.031	-10,0%	2,5%	1.958	-33,2%	2,0%
MERCATO B	15.397	5,5%	1,6%	3.328	-9,8%	3,3%
MERCATO AC	90.650	6,9%	9,5%	6.416	34,3%	6,4%
MERCATO C	312.212	-2,3%	32,8%	45.324	7,7%	45,3%
NON EL	11.001	10,2%	1,2%	584	-32,4%	0,6%
NON EL TERRENI	41.295	-1,7%	4,3%	7.311	12,2%	7,3%
TOTALE	950.926	3,7%	100,0%	100.058	7,0%	100,0%

Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2018



Tra queste due casistiche ben circoscritte, l'una caratterizzata dall'utilizzo del capitale "estratto" dalle unità immobiliari per l'acquisto nel mercato immobiliare delle stesse unità e, all'apposto, l'altra nella quale non è associata un'operazione nel mercato immobiliare, vi sono le fattispecie più sfumate: la tipologia di mercato denominata AC, quella nella quale solo parte delle unità immobiliari ipotecate è stata oggetto di compravendita, detiene la quota maggiore di immobili, 9,5%, e di capitale, 6,4%; il mercato AB presenta quote, sia di immobili sia di capitale, intorno al 2% e, infine, il mercato B presenta una quota dell'1,6% degli immobili e del 3,3% del capitale.

Come già detto, per gli atti con soli terreni, che rappresentano comunque oltre il 7% del capitale finanziato nel 2018, non è stato possibile effettuare elaborazioni sull'utilizzo dei capitali.

Rispetto al 2017, il mercato A ha conosciuto un'espansione sia in termini di immobili ipotecati (+8,8%) che di capitale (+7,6%); anche per il mercato C si è registrato un incremento del capitale erogato (+7,7%), nonostante un calo del numero di immobili (-2,3%). Tra le casistiche intermedie il mercato AC è l'unico a far registrare un aumento, peraltro consistente in termini relativi, del capitale (+34,3%); dal punto di vista degli immobili l'unico mercato intermedio con andamento negativo è stato l'AB (-10%).

3.3 Capitale per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto

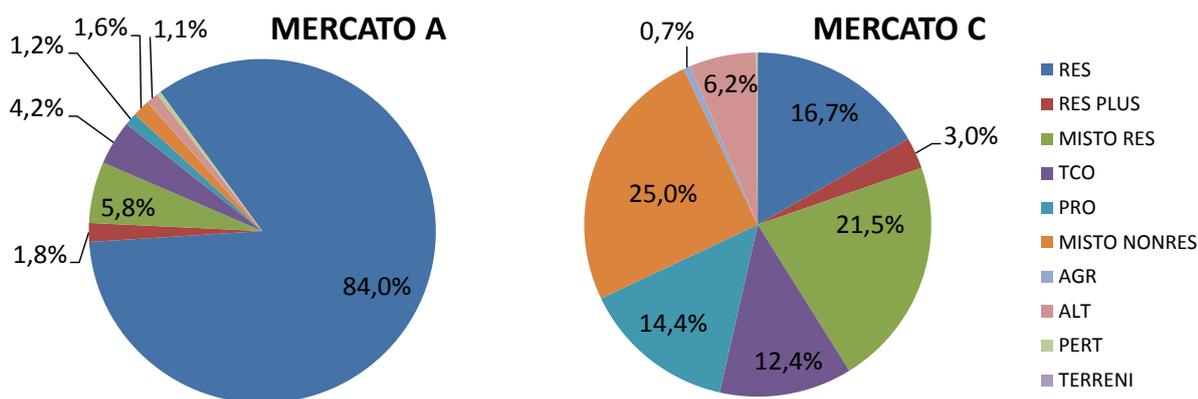
In questo paragrafo si esamina la destinazione del finanziamento per tipologia di atti di ipoteca nel dettaglio dei mercati A e C, sintetizzando le altre fattispecie in Altro (Tabella 5). Risulta evidente che il mercato A è strettamente connesso agli atti residenziali: dei 35,1 miliardi che nel 2018 sono utilizzati per l'acquisto diretto di immobili, l'84% è generato da atti di tipo RES. Dei 45 miliardi non destinati all'acquisto di immobili, mercato C, quasi la metà originano da atti misti, in particolare con quote intorno al 22% in atti MISTO RES ed al 25% in atti MISTO NON RES; circa 7,5 miliardi, 17% del capitale destinato al mercato C, deriva invece da ipoteche in atti RES (Figura 10).

In termini di variazioni si registra una crescita, in termini di capitale, sostanzialmente omogenea nei due settori A e C (rispettivamente +7,6% e +7,7%). Nel mercato A fungono inevitabilmente da traino gli atti di tipo RES (+9,4%), mentre si è avuto un freno soprattutto negli atti di tipo MISTO NONRES (-42%); nel mercato C sono invece quattro le tipologie di atto che hanno segnato un calo del capitale erogato (RES, -5,4%; RES PLUS, -10,3%; MISTO RES, -8,2%; PERT, -16,8%). La terza aggregazione individuata in Tabella 5 (ALTRO) mostra, infine, una crescita più contenuta (+2,7%), con una prevalenza del segno positivo nelle disaggregazioni per tipologia di atto.

Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2018

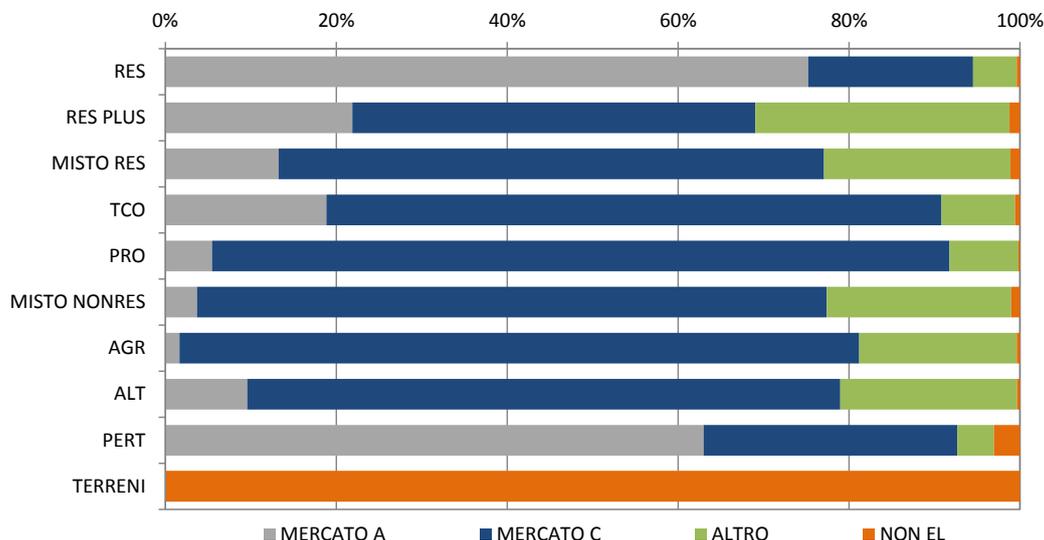
Tipo atto	MERCATO A (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	MERCATO C (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	ALTRO (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	NON EL (mln €)
RES	29.512	9,4%	7.571	-5,4%	2.001	8,0%	144
RES PLUS	620	14,3%	1.337	-10,3%	843	11,3%	35
MISTO RES	2.024	4,4%	9.742	-8,2%	3.331	-16,8%	169
TCO	1.468	18,0%	5.609	8,0%	670	-34,4%	45
PRO	413	23,6%	6.533	64,2%	611	49,8%	13
MISTO NONRES	570	-42,0%	11.347	12,6%	3.328	25,4%	156
AGR	6	-33,8%	297	4,1%	69	23,7%	1
ALT	390	-18,2%	2.825	20,1%	842	33,1%	14
PERT	134	3,1%	63	-16,8%	9	-1,3%	6
TERRENI	0	-	0	-	0	-	7.311
TOTALE	35.137	7,6%	45.324	7,7%	11.702	2,7%	584

Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2018



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, 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 2018



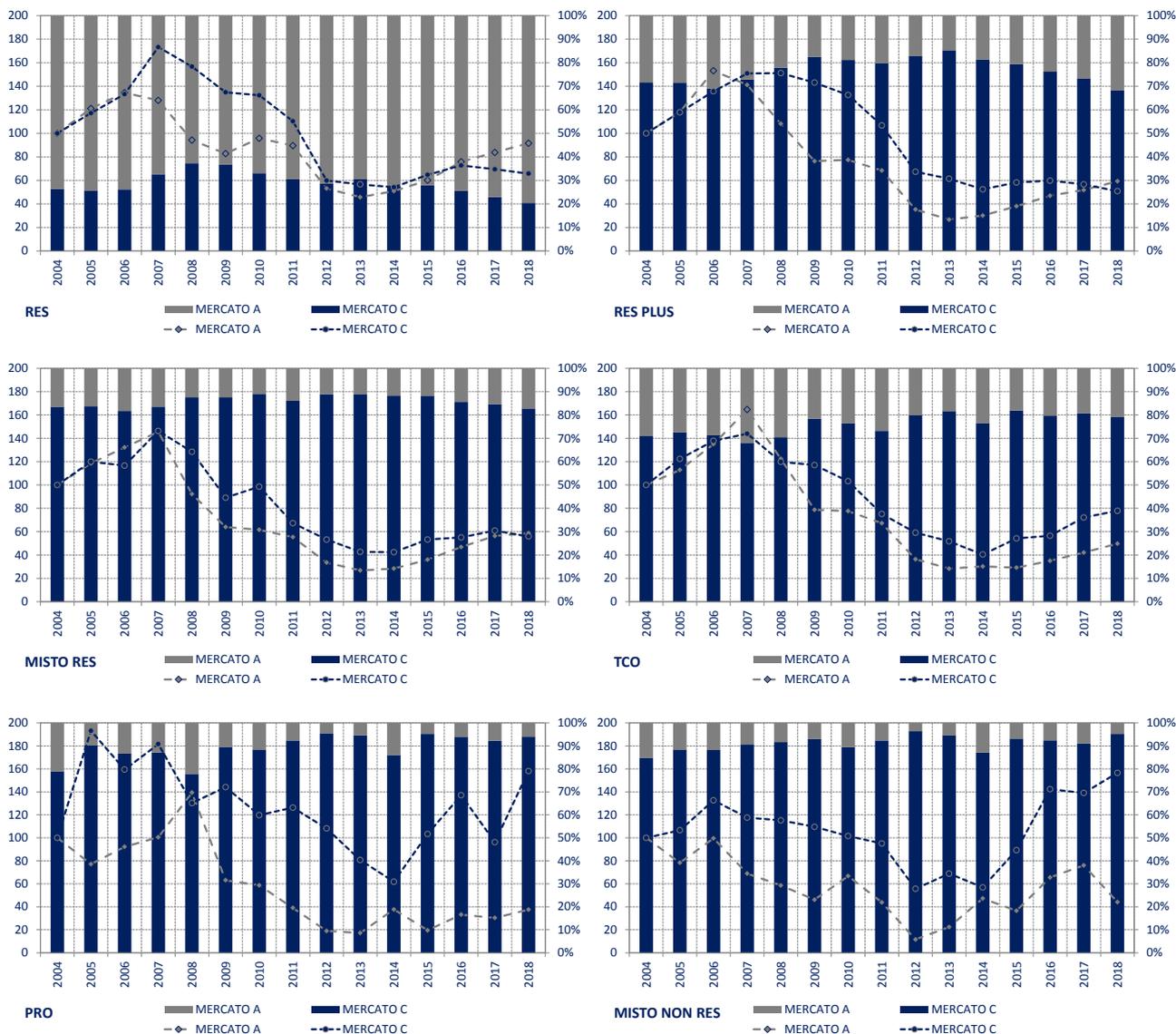
Concentrando l'attenzione sulla sola ripartizione mercato A e mercato C e trascurando le tipologie di atto AGR, ALT e PERT, i grafici di Figura 12 sintetizzano i risultati dell'analisi della destinazione del capitale finanziato per ciascuna tipologia di atto in serie storica, dal 2004 al 2018, sia in 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 2014 e quindi una fase di leggera ripresa, che sembra tuttavia arrestarsi, nell'ultima rilevazione, almeno per quanto riguarda il mercato C (settori RES, RES PLUS e MISTO RES). Osservando la composizione del capitale tra i due mercati, evidenziata dalle barre degli stessi grafici, gli atti RES sono gli unici in cui la ripartizione del capitale è prevalentemente (70% o oltre) destinata al mercato A, con i minimi registrati nel 2008 e nel 2009, con la quota di mercato A scesa fino al 62%.

Riguardo agli 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, è interessante notare che il capitale di debito associato è prevalentemente utilizzato nel mercato C e non reinvestito nel mercato residenziale per oltre il 70%, con punte di oltre l'80% nel 2009 e nel 2013 e con il dato più basso proprio nel 2018 (68,3%). 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 l'80% 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 95% 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 2018. Si osserva, per quasi tutte le tipologie di atto, in particolare per gli atti MISTO RES, 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).

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

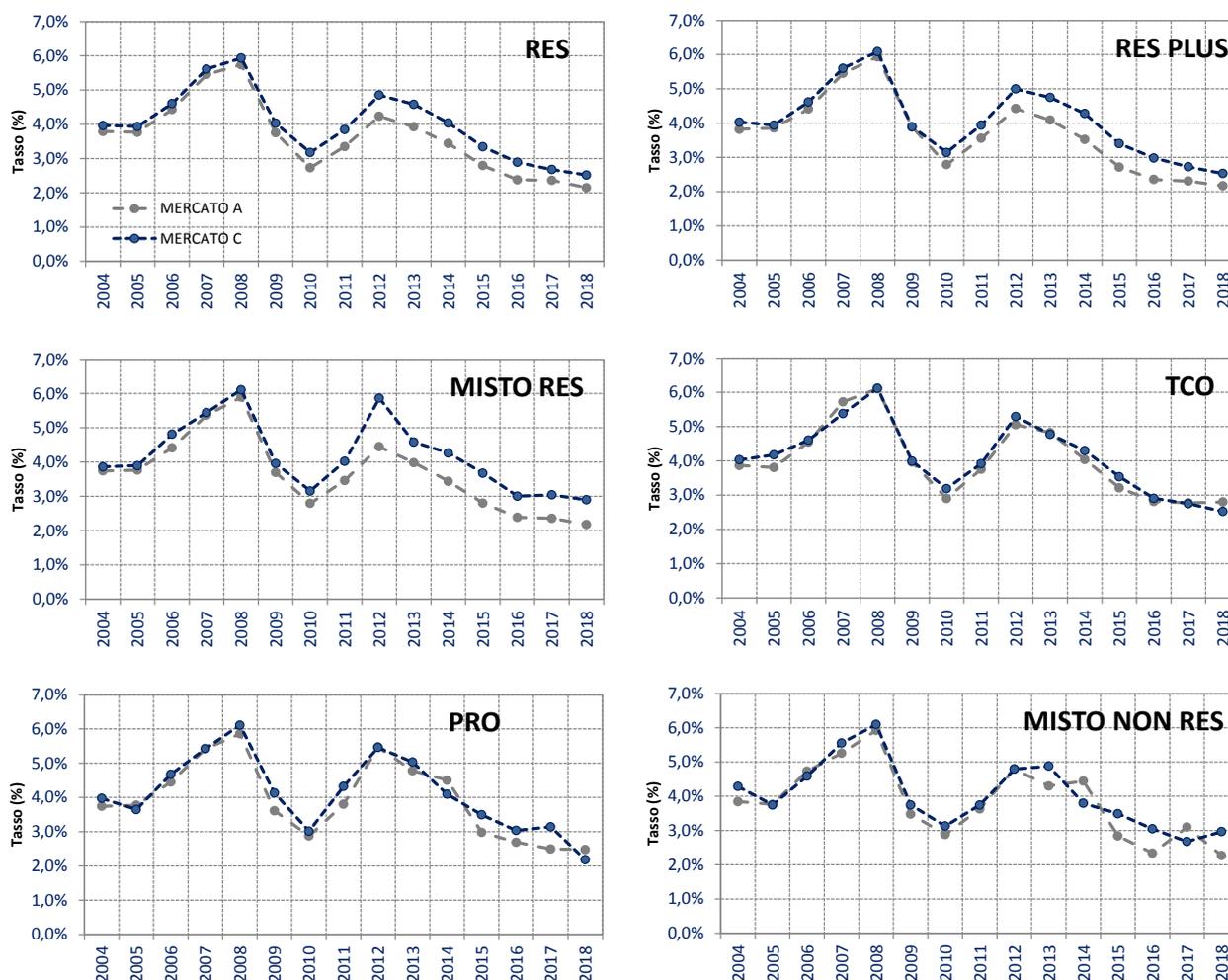
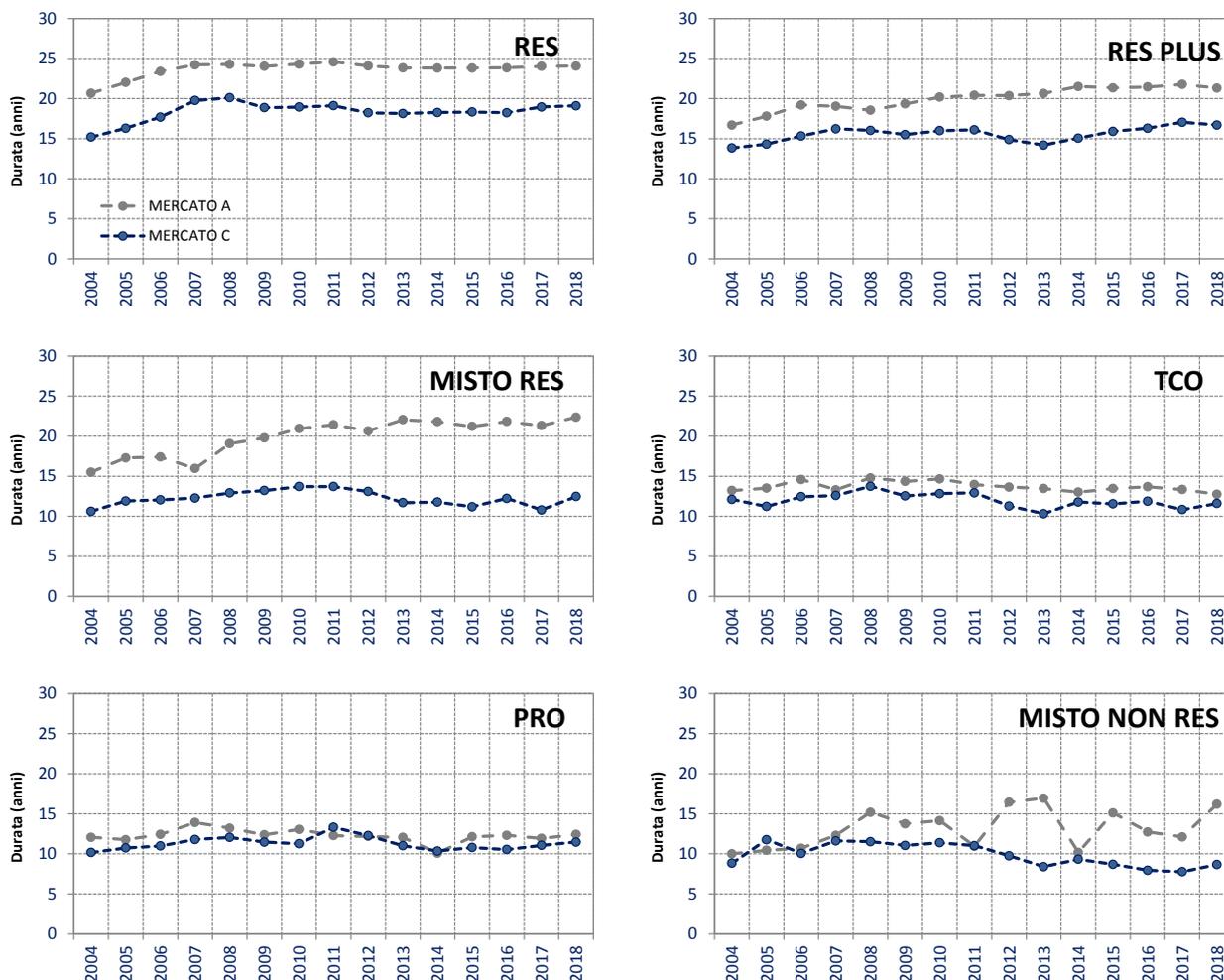


Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004



3.4 Capitale per destinazione del finanziamento per area geografica

Analizzando il capitale per destinazione del finanziamento nel dettaglio delle aree geografiche, l'incremento di capitale destinato al mercato A, rispetto al 2017, risulta meno evidente rispetto all'anno precedente nella macroarea Nord (+6,4%, rispetto al +12% precedente), mentre si conferma intorno al 10% al Sud e al Centro (Tabella 6). Abbastanza omogenea invece la crescita del Mercato C, che oscilla tra il +14,0% del Centro e il +11,6% del Sud.

Come mostrato in Figura 15, al Sud la quota di capitale destinato al mercato C raggiunge quasi il 50% del totale del capitale finanziato mentre al Nord la percentuale è salita al 45% e al Centro non raggiunge il 40%. A parità di quota di capitale destinata al mercato immobiliare, a fare la differenza tra Nord e Sud è la parte di capitale destinata alle tipologie di mercato miste, che al Nord, dove si concentra più della metà del totale nazionale, è quasi doppia rispetto al Sud (13% e 7% rispettivamente).

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 6: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2018

Area	MERCATO A (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	MERCATO C (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	ALTRO (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	NON EL TERRENI (mln €)
NORD	19.601	6,4%	24.013	12,4%	7.001	28,7%	3.023
CENTRO	8.918	9,0%	8.878	14,0%	1.885	-22,0%	3.151
SUD	6.617	10,1%	9.301	11,6%	1.418	34,7%	1.719
PLURI AREA	2	-	3.133	-	1.398	-	1
ITALIA	35.137	7,6%	45.324	7,7%	11.702	2,7%	7.895

Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2018

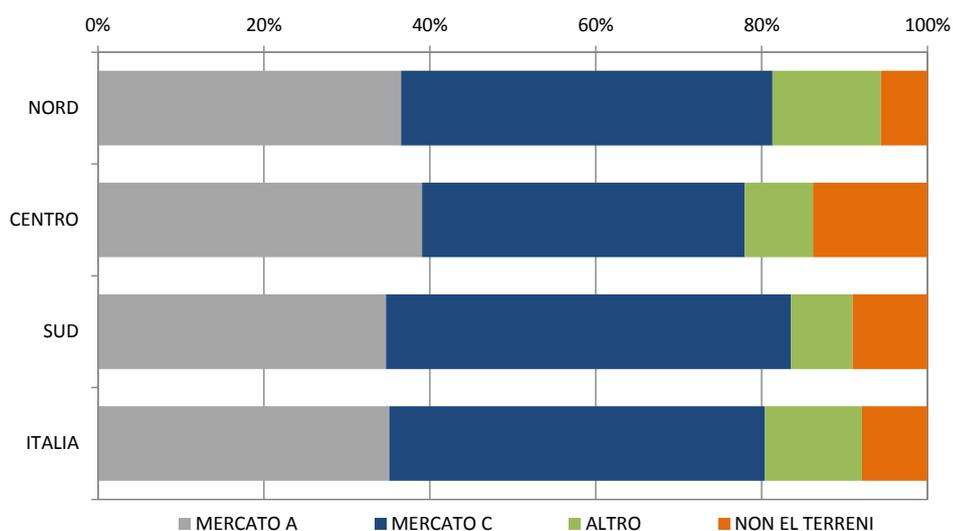
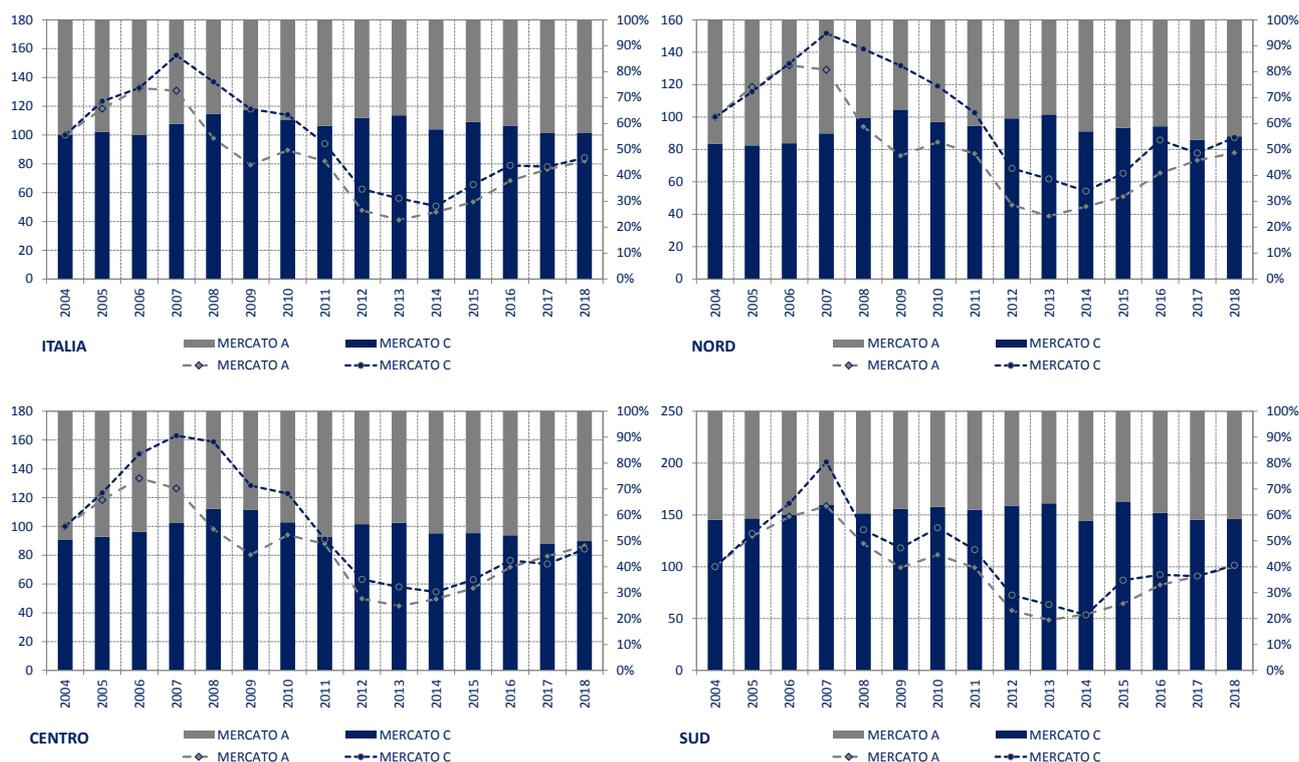


Figura 16: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica



4 Le grandi città

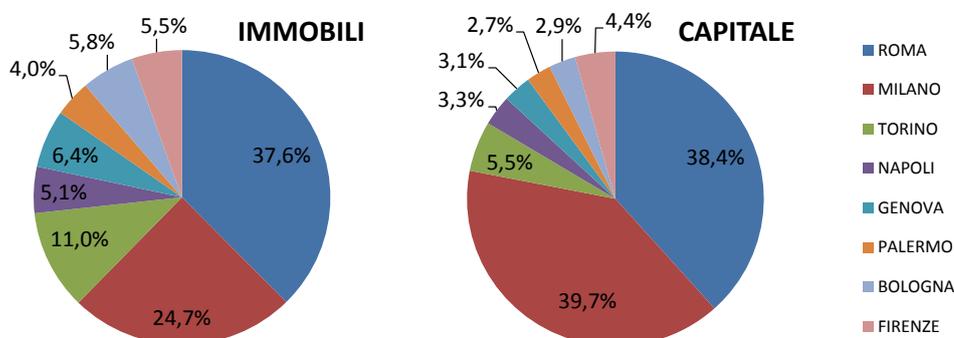
Quasi un quarto del capitale finanziato nel 2018, quasi 24 miliardi, origina da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono ubicate nelle otto maggiori città per popolazione (Tabella 7), oltre il doppio, in proporzione, rispetto alla corrispondente quota di immobili ipotecati, che solo per l'11,4% si concentrano nelle otto città analizzate. Oltre il 18% del capitale nazionale è "estratto" da immobili ubicati a Milano (9,4) e Roma (9,1%). In rapporto all'anno precedente, dopo la forte espansione dell'ultima rilevazione (+34,1%), nel 2018 si è registrato un rallentamento, pur permanendo in termini aggregati il segno positivo (+7%). Il contributo più significativo è stato fornito dalla città di Roma (+17,2%, nonostante il leggero calo, -1,5%, nel numero di immobili ipotecati), in considerazione del volume complessivo, mentre a Milano il capitale è stato sostanzialmente stabile (+0,2% rispetto al 2017); in controtendenza risultano Firenze (-4%) e Bologna (-2,9%).

Tabella 7: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2018

Area	N. immobili ipotecati 2018	Var.% immobili ipotecati 2017/18	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2018 (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	Quota % Capitale
ROMA	40.878	-1,5%	4,3%	9.074	17,2%	9,1%
MILANO	26.874	6,9%	2,8%	9.387	0,2%	9,4%
TORINO	11.920	4,9%	1,3%	1.304	13,8%	1,3%
NAPOLI	5.536	6,7%	0,6%	786	7,0%	0,8%
GENOVA	6.937	7,2%	0,7%	731	14,0%	0,7%
PALERMO	4.329	11,6%	0,5%	642	52,6%	0,6%
BOLOGNA	6.285	1,5%	0,7%	689	-2,9%	0,7%
FIRENZE	5.981	12,1%	0,6%	1.038	-4,0%	1,0%
GRANDI CITTA'	108.740	3,5%	11,4%	23.650	8,3%	23,6%
ITALIA	950.926	3,7%	100,0%	100.058	7,0%	100,0%

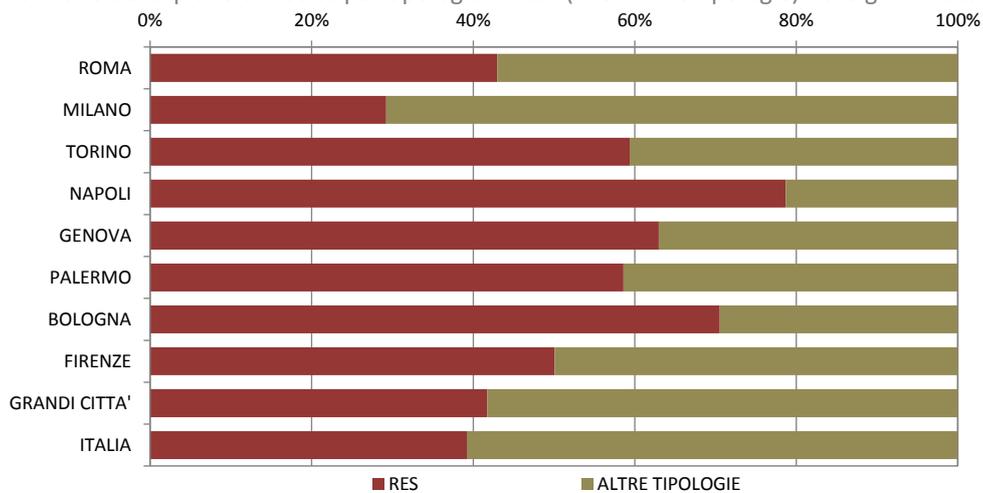
La composizione del numero di immobili ipotecati e del capitale, rispetto al totale delle sole grandi città, riportata nei grafici a torta di Figura 17, sottolinea la maggiore incidenza di Milano e Roma rispetto al totale delle 8 città. Milano detiene la maggiore quota di capitale, quasi il 40% a fronte di meno del 25% di immobili ipotecati, mentre a Roma sono ubicati il 37,6% degli immobili ipotecati, ai quali corrisponde il 38,4% del capitale.

Figura 17: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2018



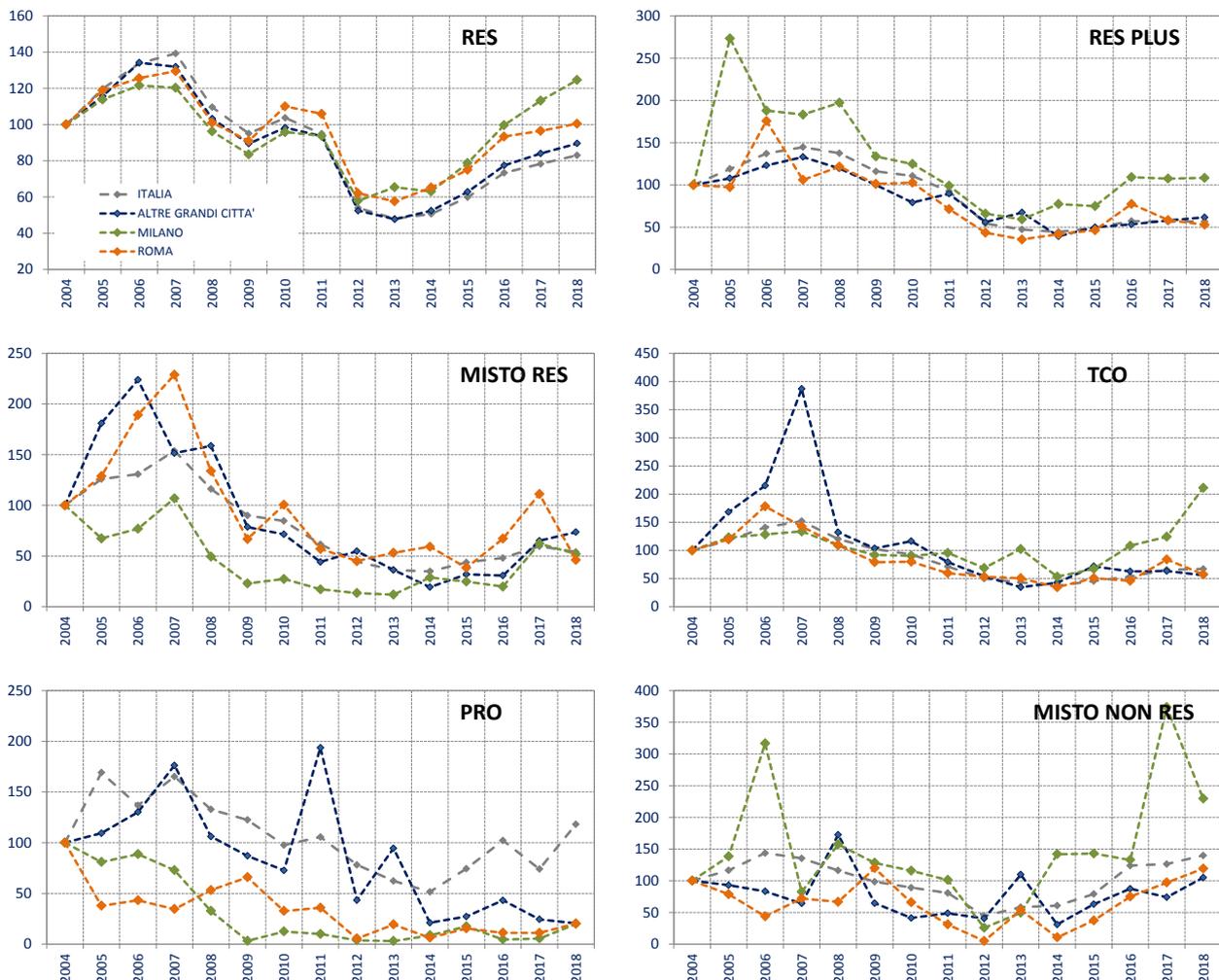
Dalle analisi emerge, come atteso, che nelle grandi città il peso del capitale riferibile alla tipologia di atti RES sia prevalente rispetto a quello delle altre tipologie. La quantificazione e i confronti della quota di capitale di debito della tipologia di atti RES rispetto a quella di altre tipologie, per ciascuna metropoli e per il complesso nazionale, è ben visibile nel grafico di Figura 18. Il capitale di debito associato ad atti RES è superiore al dato Italia (inferiore al 40%), ad eccezione di Milano, dove questa percentuale non raggiunge neanche il 30%.

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



La Figura 19 riporta gli indici del capitale di debito per tipologia di atto distinguendo, in particolare, l'andamento di Roma, Milano e delle restanti grandi città aggregate. La lettura del grafico mostra per la tipologia di atti RES, cioè atti di ipoteca per un'abitazione e relative pertinenze, dinamiche molto simili tra le città analizzate. L'andamento delle serie degli indici risulta meno concorde nelle altre tipologie di atto, dove alle variazioni accentuate che causano "salti" della serie si affiancano tendenze di segno opposto tra le città analizzate.

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





Passando all'esame della destinazione dei finanziamenti con ipoteche, nelle grandi città il capitale "estratto" dagli immobili per il 40% circa torna sul mercato immobiliare, quota superiore a quella che si osserva a livello nazionale, pari al 35% (Tabella 8). Nel dettaglio delle singole città, Napoli e Bologna sono le due città in cui il peso del capitale destinato al mercato A è maggiore (circa i due terzi del totale), mentre a Milano si registra il dato più basso (circa 32%), inferiore anche alla media nazionale.

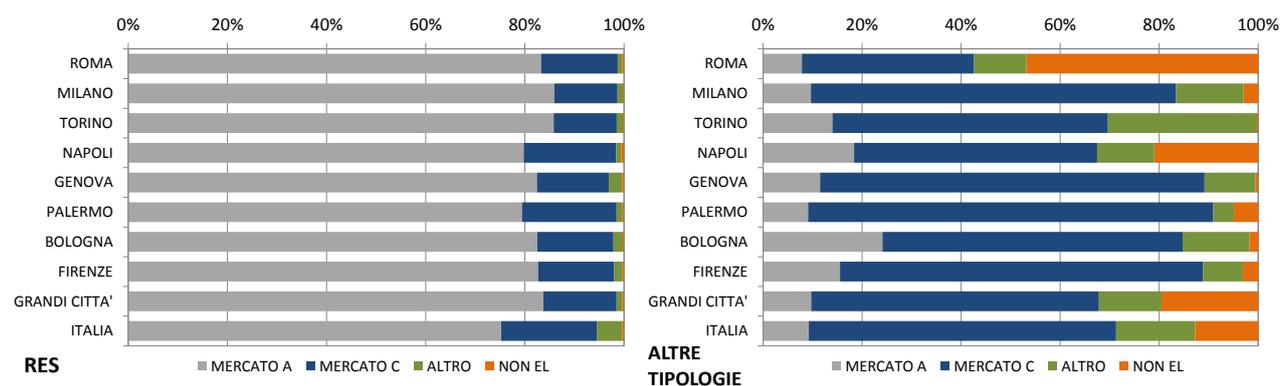
In termini di variazioni, rispetto al 2017, nelle grandi città si registrano, in termini aggregati, dinamiche meno accentuate rispetto a quelle nazionali, con il mercato A in crescita del 4,7% (Genova unica eccezione), il mercato C stabile e la parte restante addirittura in deciso calo (oltre il 20%).

Tabella 8: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2018

CITTA'	MERCATO A	Var.% Capitale 2017/18	MERCATO C	Var.% Capitale 2017/18	ALTRO	Var.% Capitale 2017/18	NON EL
ROMA	3.653	6,5%	2.401	0,8%	584	-53,5%	2.435
MILANO	3.001	0,3%	5.248	-3,4%	936	5,5%	202
TORINO	738	0,4%	393	12,2%	169	204,3%	3
NAPOLI	524	4,9%	197	5,7%	25	-34,9%	39
GENOVA	411	-1,9%	277	77,0%	40	-36,4%	3
PALERMO	323	10,3%	289	160,0%	16	55,5%	14
BOLOGNA	450	18,9%	197	-27,2%	37	-30,8%	5
FIRENZE	510	17,4%	460	-19,8%	51	-25,4%	17
GRANDI CITTA'	9.611	4,7%	9.463	0,0%	1.858	-23,6%	2.718
ITALIA	35.137	7,6%	45.324	7,7%	11.702	2,7%	7.895

Se si considerano però solo gli atti RES, come illustrato nei grafici di Figura 20, sono Milano e Torino a mostrare la maggior quota di capitale destinato al mercato A, circa l'86%; a Milano, 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 2018



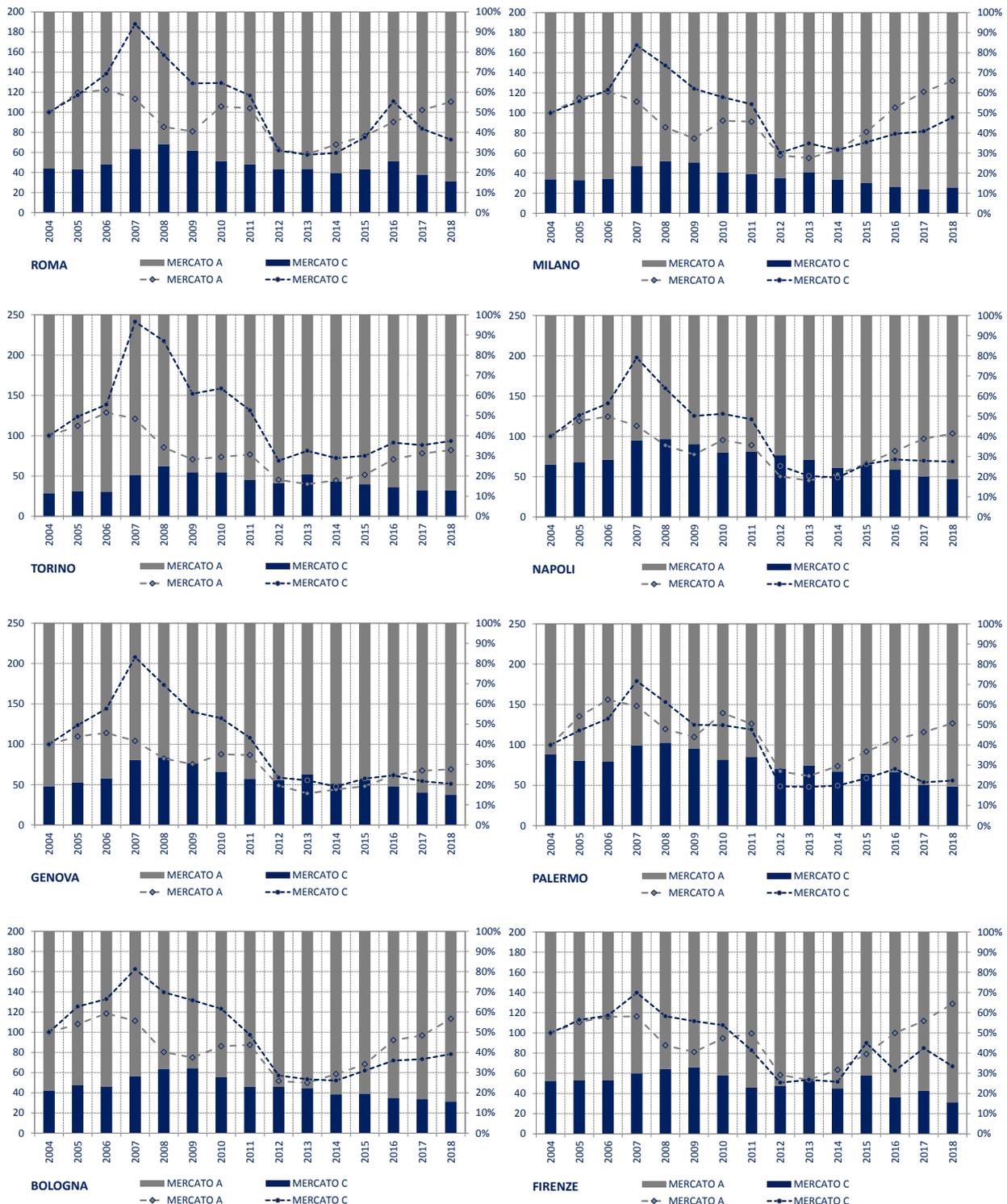
Nei grafici in Figura 21 sono rappresentate per ogni città, relativamente agli atti di mutuo con ipoteca sulle abitazioni e relative pertinenze (RES), le serie degli indici del capitale di debito dal 2004 con la relativa distribuzione, anno per anno, secondo la destinazione del finanziamento, verso il 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, che tuttavia nel 2018 rimane al di sotto dei valori rilevati nell'anno base (2004).

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).

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





5 Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018 – Nord

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2018	Var.% immobili ipotecati 2017/18	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2018 (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	Quota % Capitale
RES	329.693	5,5%	59,4%	21.409	6,6%	39,9%
RES PLUS	33.778	-0,3%	6,1%	1.584	-2,6%	3,0%
MISTO RES	111.484	2,3%	20,1%	9.551	16,0%	17,8%
TCO	14.689	3,2%	2,6%	4.448	31,2%	8,3%
PRO	4.675	-6,6%	0,8%	2.366	20,2%	4,4%
MISTO NONRES	19.784	18,0%	3,6%	8.605	9,8%	16,0%
AGR	4.227	10,2%	0,8%	249	11,1%	0,5%
ALT	10.549	2,8%	1,9%	2.601	22,6%	4,8%
PERT	2.128	0,1%	0,4%	101	-15,0%	0,2%
TERRENI	24.259	1,5%	4,4%	2.724	-37,4%	5,1%
NORD	555.266	4,5%	100,0%	53.638	7,4%	100,0%

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

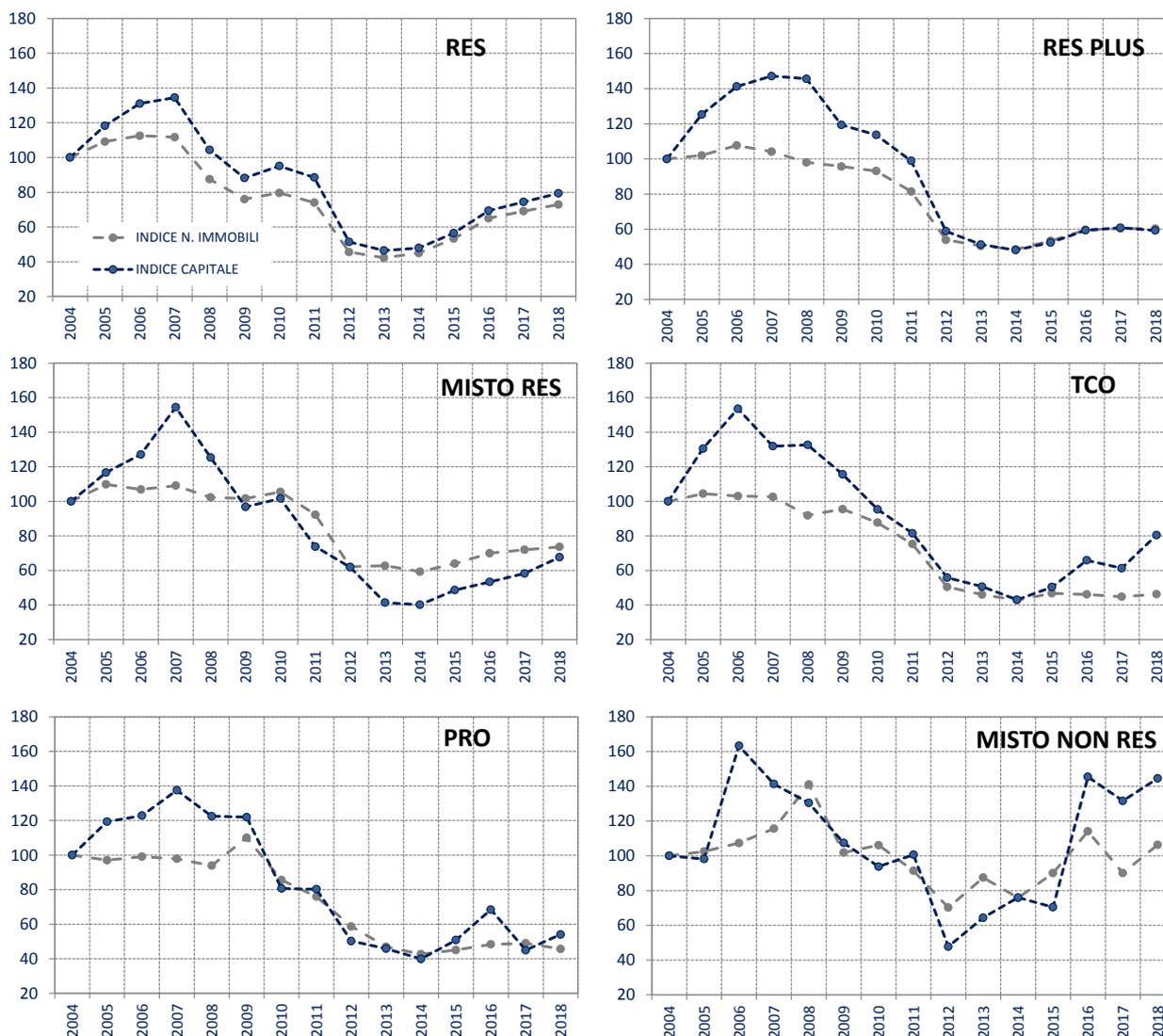


Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018 – Centro

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2018	Var.% immobili ipotecati 2017/18	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2018 (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	Quota % Capitale
RES	120.681	4,2%	60,1%	9.941	5,2%	43,5%
RES PLUS	9.841	-3,5%	4,9%	600	-0,1%	2,6%
MISTO RES	38.347	-2,3%	19,1%	2.040	-30,7%	8,9%
TCO	7.224	3,8%	3,6%	1.616	-27,1%	7,1%
PRO	1.709	3,6%	0,9%	2.205	131,0%	9,7%
MISTO NONRES	8.312	9,4%	4,1%	2.568	42,6%	11,2%
AGR	2.111	52,9%	1,1%	52	-11,3%	0,2%
ALT	4.335	6,2%	2,2%	732	30,3%	3,2%
PERT	1.440	6,0%	0,7%	97	9,4%	0,4%
TERRENI	6.797	-2,2%	3,4%	2.980	158,6%	13,1%
CENTRO	200.797	2,8%	100,0%	22.831	15,1%	100,0%

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

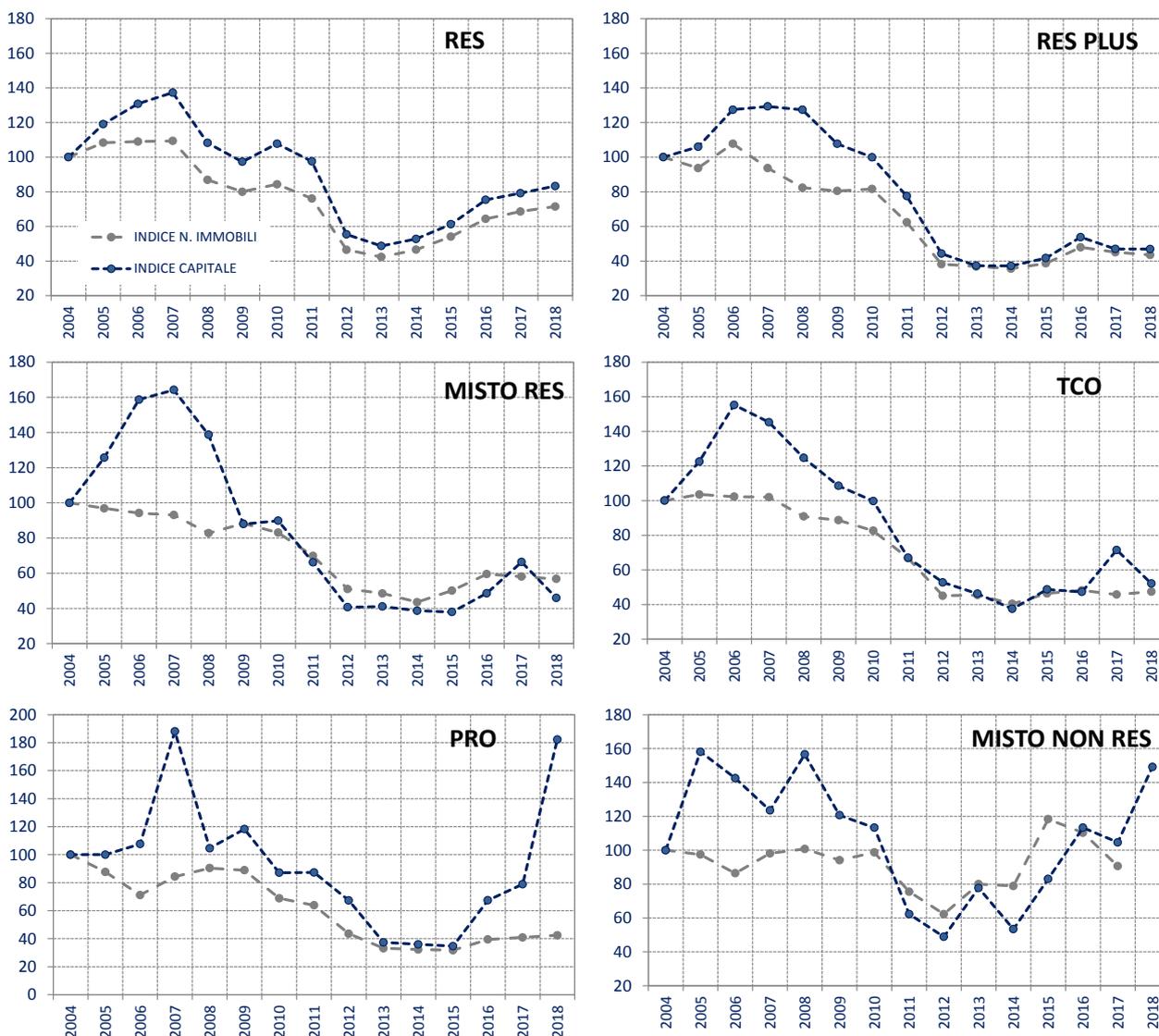
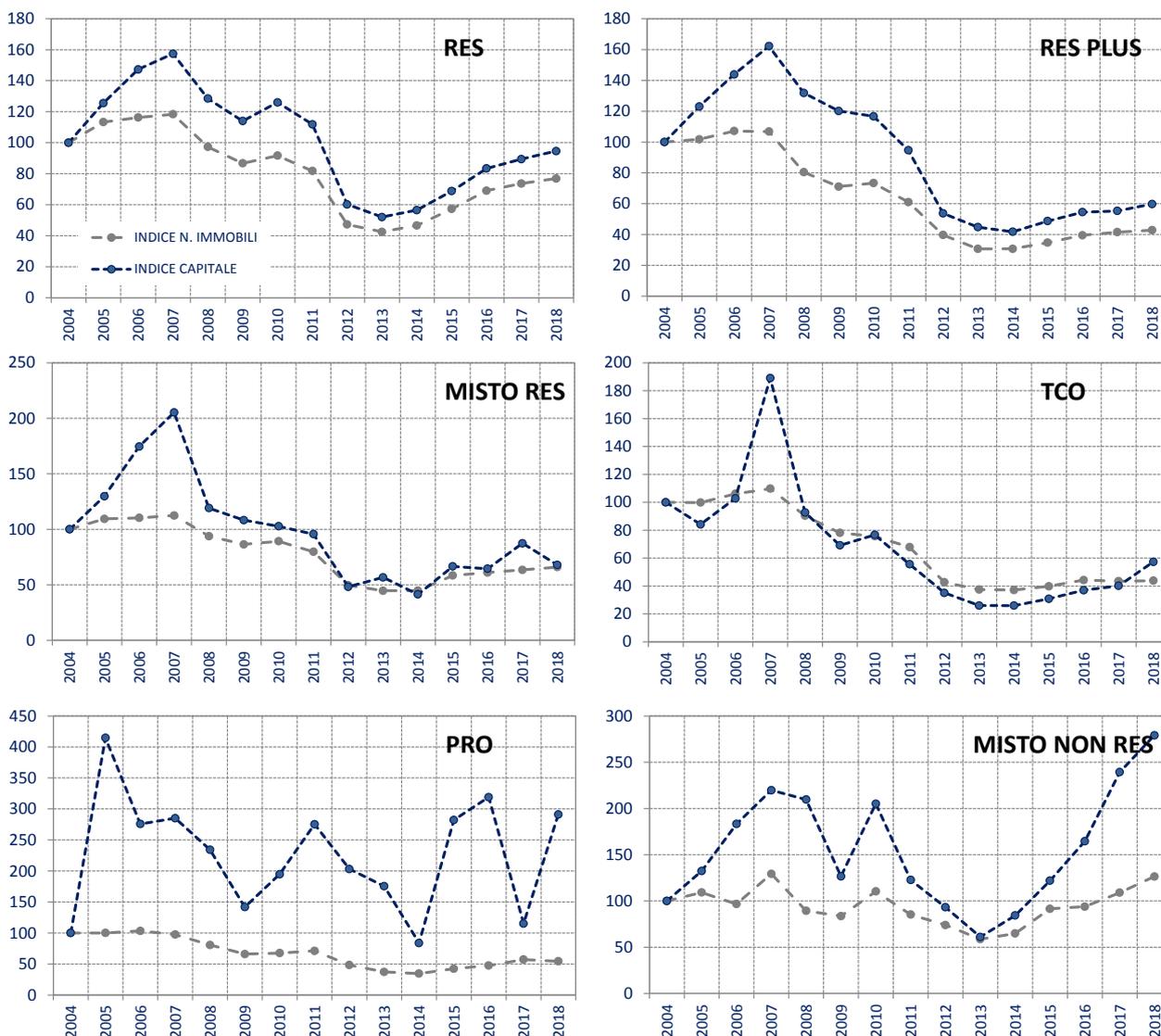




Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018 – Sud

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2018	Var.% immobili ipotecati 2017/18	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2018 (mln €)	Var.% Capitale 2017/18	Quota % Capitale
RES	105.841	4,3%	56,8%	7.873	5,8%	41,3%
RES PLUS	10.874	3,0%	5,8%	575	8,1%	3,0%
MISTO RES	34.750	4,0%	18,7%	2.071	-22,2%	10,9%
TCO	6.693	0,8%	3,6%	1.677	42,9%	8,8%
PRO	1.974	-5,0%	1,1%	2.160	152,7%	11,3%
MISTO NONRES	7.852	16,0%	4,2%	2.366	16,6%	12,4%
AGR	1.521	12,8%	0,8%	72	4,3%	0,4%
ALT	6.305	10,2%	3,4%	639	-20,3%	3,4%
PERT	280	-25,3%	0,2%	14	5,0%	0,1%
TERRENI	10.236	-8,2%	5,5%	1.607	58,5%	8,4%
SUD	186.326	3,8%	100,0%	19.055	14,9%	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 -2018	6
Figura 2: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito (base 100 = 2004)	7
Figura 3a: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004)	8
Figura 4: Tassi medi ponderati (alla prima rata) e durate medie ponderate per tipologia di atto – dal 2004	10
Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica -2018	11
Figura 6: Numeri indice immobili ipotecati per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)	12
Figura 7: Numeri indice capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)	13
Figura 8: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004	14
Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2018	17
Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2018	18
Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2018	18
Figura 12: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto	20
Figura 13: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004	21
Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004	22
Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2018	23
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 2018	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 2018	26
Figura 21: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito atti RES per destinazione del finanziamento nelle grandi città	27

Indice delle tabelle

Tabella 1: Capitale erogato su mutui ipotecari (2004-2018)	3
Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018	6
Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2018	11
Tabella 4: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2018	16
Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2018	18
Tabella 6: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2018	23
Tabella 7: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2018	24
Tabella 8: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2018	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	28
Figura b: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Nord	29
Figura c: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Sud	30

Indice delle tabelle – Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018 – Nord	28
Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018 – Centro	29
Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2018 – Sud	30