

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2023

data di pubblicazione: 19 ottobre 2023
periodo di riferimento: anno 2022

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

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2023

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Settore Osservatorio Mercato Immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: **Erika Ghiraldo**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

La redazione del Rapporto Mutui Immobiliari è stata coordinata da **Erika Ghiraldo**

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

data di pubblicazione: **19 ottobre 2023**

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
Principali risultati	3
1 Introduzione	4
2 Immobili ipotecati e capitale di debito	6
2.1 Le classificazioni adottate	6
2.2 Dati nazionali	7
2.3 Dati per area geografica	13
3 Destinazione del finanziamento	18
3.1 Le classificazioni adottate	18
3.2 Dati nazionali	20
3.3 Capitale per tipologia di atto e per destinazione del finanziamento	21
3.4 Capitale per area geografica e per destinazione del finanziamento	25
4 Le grandi città	28
5 Appendice statistica	34
Indice delle figure	37
Indice delle tabelle	37
Indice delle figure – Appendice statistica	37
Indice delle tabelle – Appendice statistica	37

Presentazione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2023* 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 delle informazioni contenute in questi archivi amministrativi, ovviamente non organizzati per rispondere alle esigenze specifiche della produzione statistica ma per assolvere il ruolo previsto dalle normative che regolano i registri di pubblicità immobiliare, hanno richiesto, per tradurre a fini statistici le informazioni disponibili, la formulazione di ipotesi e classificazioni convenzionali, ovviamente opinabili, ma ritenute utili per la comprensione e la fruibilità delle statistiche elaborate. L'obiettivo del Rapporto è quello di analizzare il complesso dei finanziamenti concessi a fronte di garanzia ipotecaria su immobili e di fornire alcune informazioni sulla loro destinazione di utilizzo.

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

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.

Principali risultati

Sintesi nazionale

Il capitale di debito “estratto” dal patrimonio immobiliare nel 2022 si attesta a un valore prossimo a 102 miliardi di euro, pari al 5,3% del PIL italiano. L’ammontare di questo capitale che finanzia con certezza il mercato immobiliare (tipicamente l’acquisto dell’abitazione finanziato con mutuo ipotecario acceso ponendo a garanzia la stessa abitazione acquistata) è pari a circa 48 miliardi di euro. Circa 36 miliardi di euro sono invece destinati a finanziare altre attività economiche: in questo caso il valore potenziale del patrimonio immobiliare si trasforma in un valore che rientra nel circuito economico attivo. Il residuo, circa 18 miliardi di euro, ha una destinazione mista.

Sono stati sottoscritti e registrati nel 2022 circa 443 mila atti di ipoteca, per un totale di 975.937 unità immobiliari ipotecate (-4,0% rispetto al 2021) e 101,6 miliardi di capitale di debito finanziato (+0,2% rispetto al 2021) a fronte della garanzia ipotecaria.

In larga parte, il 68% delle unità immobiliari ipotecate, si tratta di atti “residenziali”, in cui gli immobili sono abitazioni e pertinenze, nei quali il capitale finanziato nel 2022, al netto di surroghe, ammonta a quasi 50 miliardi di euro, il 49% circa del totale. La restante parte, 52 miliardi di euro, riguarda atti che iscrivono ipoteca, a garanzia del finanziamento, su immobili di altre tipologie diverse dal residenziale (Terziario-commerciale, Produttivo, ecc.).

Aree geografiche

Dalle analisi eseguite sui dati dei mutui per area geografica è emersa una concentrazione elevata al Nord sia in termini di immobili ipotecati, pari il 60% del totale nazionale, sia in termini di capitale finanziato, il 57% del totale. In tutte le aree il numero di immobili ipotecati è in flessione, mentre il capitale di debito aumenta, nel 2022 rispetto al 2021, al Nord (+11%) e al Sud (+5%) e diminuisce al Centro (-13%).

Il Nord e il Sud sono anche le aree geografiche dove è più elevata la crescita, rispettivamente +28% e +33% rispetto al 2021, del capitale di debito garantito con il valore degli immobili non reimmesso nel mercato immobiliare ma destinato a finanziare altre attività economiche. Al Centro, di contro, il capitale con questa destinazione diminuisce del 25% circa.

Grandi città

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione sono ubicate quasi 125 mila immobili ipotecati nel 2022, a cui corrispondono oltre 25 miliardi di euro, circa un quarto del capitale complessivo finanziato a livello nazionale, incrementato del 4,4% rispetto al 2021, ma con solo Milano, Bologna e Genova, tra le 8 città, a realizzare una variazione annua positiva.

Come rilevato anche negli anni scorsi e in linea con il dato nazionale, nelle grandi città il capitale finanziato con garanzie immobiliari torna per il 50% circa sul mercato immobiliare. A Palermo e a Napoli il capitale reimmesso sul mercato immobiliare raggiunge più dell’80% del totale. Di contro, a Milano quasi la metà del capitale di debito finanzia altre attività economiche.

1 Introduzione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2023* analizza i principali dati di consuntivo del 2022 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 2022 sono stati sottoscritti e registrati complessivamente circa 443 mila atti di iscrizione ipotecaria, per un totale di 101,6 miliardi di capitale di debito finanziato a fronte di 975.937 immobili² concessi in garanzia.

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

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

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

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

Archivi	Informazioni acquisite ed elaborate
Note di iscrizione ipoteche	– 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	– categoria catastale
Banca dati transazioni immobiliari	– estremi atto di compravendita dell'immobile ipotecato (se incrociato)

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

² Non sono compresi nel conteggio i beni comuni non censibili, quelli cioè che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni a più unità immobiliari per destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto).

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

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 conto, appunto, della diversa combinazione degli immobili ipotecati in uno stesso atto. Nel Prospetto 2 è riportato lo schema delle aggregazioni tipologiche adottate per gli atti di mutuo.

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

Acronimo	Tipologia atto	Combinazione di immobili contenuti nell'atto
RES	Atto Residenziale	una sola unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e al massimo tre pertinenze.
RES PLUS	Atto Residenziale plurimo	- 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.
PERT	Atto Pertinenze	una o più unità immobiliari del settore PERT, eventualmente combinate con terreni.
TCO	Atto Terziario – Commerciale	una o più unità immobiliari del settore TCO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
PRO	Atto Produttivo	una o più unità immobiliari del settore PRO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
AGR	Atto Produttivo agricolo	una o più unità immobiliari del settore AGR, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
ALT	Atto Altre destinazioni	una o più unità immobiliari del settore ALT, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
MISTO RES	Atto Misto con residenziale	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	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	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/insi/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

Le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2022 a 975.937, in diminuzione del 4% rispetto al 2021, alle quali corrisponde un valore monetario dei finanziamenti pari a quasi 102 miliardi di euro, con un incremento dello 0,2% rispetto al 2021 (Tabella 1).

Analizzando la distribuzione degli immobili ipotecati (Figura 1), emerge che il 68% circa è in atti residenziali (tipo RES), quota che sale oltre il 90% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (RES PLUS) e residenziale misto (MISTO RES). Per questi atti (RES, RES PLUS e MISTO RES) il capitale finanziato rappresenta quasi i due terzi del totale, circa 66 miliardi di euro, -5,4% rispetto al 2021.

Tra gli atti di mutuo ipotecario che riguardano esclusivamente unità non residenziali, alle tipologie MISTO NON RES e TERRENI corrisponde la quota più elevata, in termini di numero di immobili, pari al 2,4% e 2,7%. In termini di capitale finanziato, la quota maggiore spetta agli atti del MISTO NON RES, pari al 15,7%. Questa tipologia di atti registra una stabilità del numero di immobili ipotecati rispetto al 2021. In termini di numero di immobili, le variazioni sono negative per tutti i settori ma di entità diversa, particolare è il caso degli atti del settore TCO dove gli immobili ipotecati diminuiscono dell'8,5% ma la quota di capitale finanziato è in aumento del 48,9% rispetto al 2021.

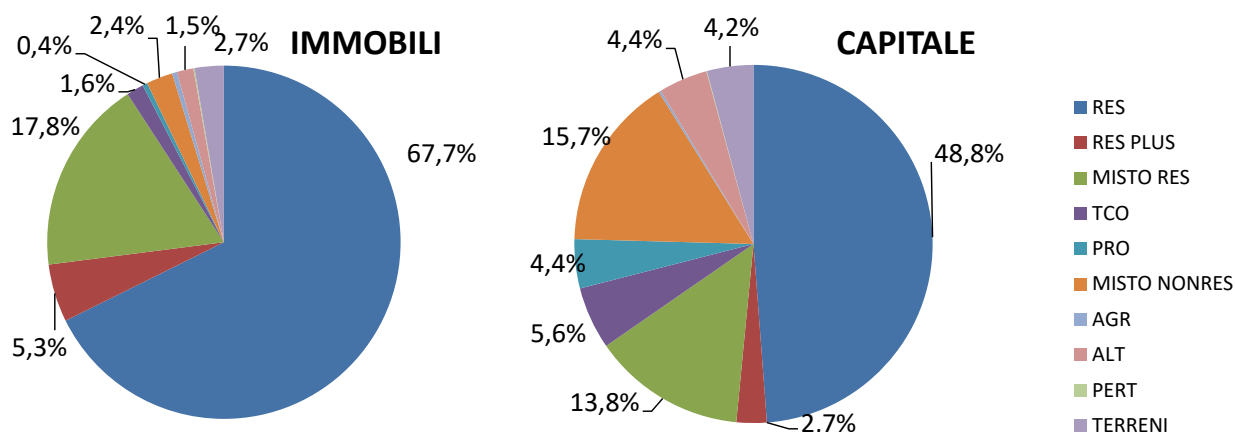
Per gli atti di mutuo con immobili del settore produttivo (PRO), a una quota inferiore all'1% in termini di numero di immobili ipotecati, in diminuzione del 19,2%, corrisponde un capitale finanziato pari a 4,5 miliardi di euro, in calo anch'esso del 20,7%, che rappresenta il 4,4% del totale del capitale di debito finanziato nel 2022. Gli atti con ipoteche esclusivamente su TERRENI rappresentano, nel 2022, in termini di immobili posti a garanzia dei finanziamenti, il 2,7% (25.950 particelle) del totale e il 4,2% del totale in termini di capitale (4,3 miliardi di euro), quest'ultimo in diminuzione del 40% rispetto al 2021.

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2022	Var.% immobili ipotecati 2022/21	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2022 (mln €)	Var.% Capitale 2022/21	Quota % Capitale
RES	660.473	-1,6%	67,7%	49.600	1,6%	48,8%
RES PLUS	51.767	-12,5%	5,3%	2.774	-43,4%	2,7%
MISTO RES	174.142	-7,2%	17,8%	14.057	-14,9%	13,8%
TCO	15.387	-8,5%	1,6%	5.732	48,9%	5,6%
PRO	4.343	-19,2%	0,4%	4.501	-20,7%	4,4%
MISTO NONRES	23.626	0,0%	2,4%	15.957	51,4%	15,7%
AGR	4.326	-13,0%	0,4%	208	-10,1%	0,2%
ALT	14.842	-16,2%	1,5%	4.498	20,8%	4,4%
PERT	1.081	-24,0%	0,1%	47	-45,1%	0,0%
TERRENI	25.950	-10,1%	2,7%	4.259	-40,3%	4,2%
TOTALE	975.937	-4,0%	100,0%	101.632	0,2%	100,0%

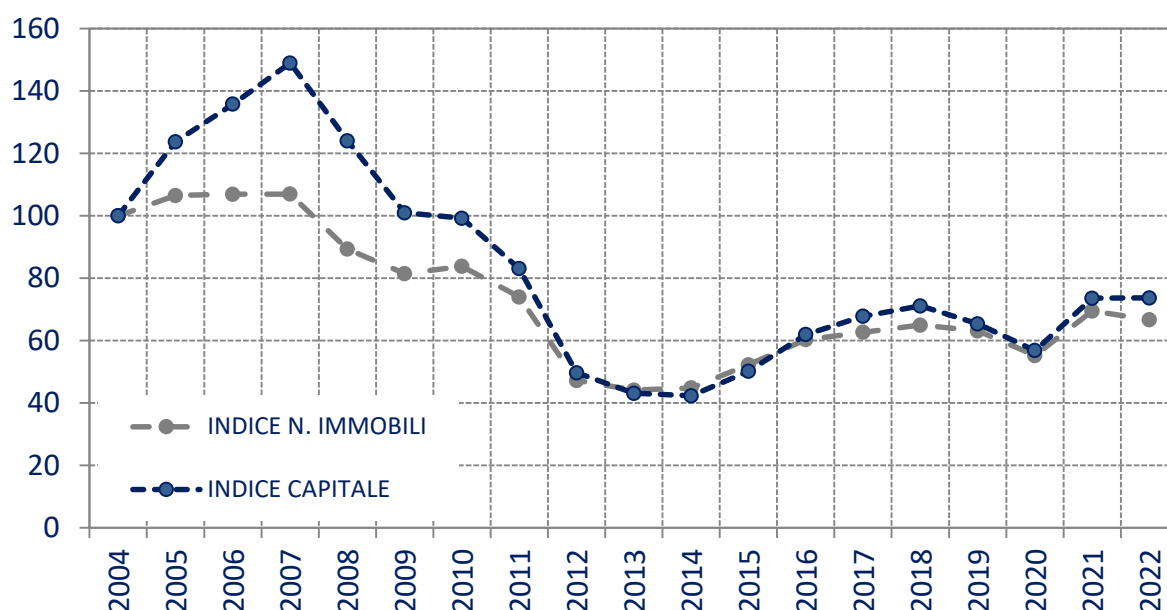


Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto – 2022



Nella Figura 2 è rappresentato il grafico degli andamenti, in forma di numeri indice dal 2004 (anno base=100), del numero di immobili ipotecati e del relativo capitale di debito “estratto”. Emerge che i capitali finanziati con mutui ipotecari raggiungono, dopo una sostenuta crescita, il massimo valore nel 2007 superando i 200 miliardi di euro (+49% rispetto al 2004) per poi calare repentinamente negli anni successivi fino a raggiungere il valore minimo nel 2014, quando il capitale complessivo scende al di sotto dei 60 miliardi di euro, ben il 72% in meno in 7 anni. Solo nel 2015 il valore dei prestiti ricomincia a crescere stabilmente, avvicinandosi ai 100 miliardi di euro nel 2018 per poi mostrare una nuova flessione, con un calo di quasi 8 miliardi di euro nel 2019 che continua e si accentua nel 2020 con un’ulteriore perdita di quasi 12 miliardi di euro (-13,13%). Il valore dei prestiti risale nel 2021 con un incremento di 23 miliardi di euro, nel 2022 la crescita del capitale è più moderata e registra un incremento di 2,3 miliardi di euro. In termini di numerosità degli immobili, lo stesso grafico evidenzia un andamento meno accentuato sia nella crescita dal 2004 al 2007 sia nella successiva fase di calo fino al 2013, per poi assumere una quasi identica connotazione dell’andamento dell’indice del capitale di debito. Nel 2017 e 2018 sembra delinearsi una nuova divaricazione tra i due indici per poi tornare a sovrapporsi nel 2019, anno in cui si registra nuovamente, e per la prima volta dal 2014, una flessione per entrambi che prosegue accentuata nel 2020. Nel 2021 entrambi gli indici risalgono raggiungendo valori simili a quelli registrati nel 2018. Nel 2022 gli indici divergono, con l’indice del numero di immobili che flette a fronte di un lieve rialzo dell’indice del capitale.

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



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

I due aggregati atti RES e atti RES PLUS⁶, che rappresentano gli atti di mutuo aventi a garanzia abitazioni e relative pertinenze, mostrano un andamento relativamente simile nel numero indice del capitale di debito riferito al periodo esaminato: in entrambi i casi il valore massimo del periodo è raggiunto nel 2007 in termini di valore del capitale di debito (ma nel 2006 in termini di numero di immobili). Tuttavia, mentre nel 2010 si inverte la tendenza per gli atti RES sia in termini di numero di immobili ipotecati sia di capitale, per gli atti RES PLUS la diminuzione di capitale e di immobili ipotecati non si arresta, anche se si attenua. Per entrambe le tipologie di atti nel 2013 si raggiunge un valore dell'indice più che dimezzato rispetto all'anno base ma, mentre per la tipologia di atti RES nel 2014 entrambi gli indici invertono la direzione iniziando una fase di crescita che dura fino al 2018, per il RES PLUS solo nel 2015 si registra un segno positivo, comunque non confermato negli anni successivi. Nel 2019 e in modo più evidente nel 2020 si registra una diminuzione di entrambi gli indici. Per entrambi gli aggregati del residenziale si nota, nel 2021, una inversione di tendenza degli indici ed in particolare il numero indice del capitale di debito si attesta intorno ai valori dell'anno base. Nel 2022, mentre per il settore RES si nota un incremento del valore del capitale a fronte di una diminuzione del numero indice del numero di immobili, per il settore RES PLUS la variazione è negativa per entrambi gli indici con quella del capitale poco più accentuata.

Tra le tipologie di atto nelle quali sono compresi immobili non residenziali, gli atti TCO⁷ presentano andamenti degli indici relativi al numero di immobili ipotecati e capitale di debito molto simili a quelli già osservati della tipologia RES PLUS, con la differenza che, a partire dall'anno 2015, si osserva per gli atti TCO una riduzione del numero di immobili ipotecati a fronte di un aumento del capitale “estratto”, divario che diventa ancor più evidente nel 2019, invece nel 2020 il divario diminuisce e gli indici raggiungono i valori minimi della serie nel periodo osservato. Nel 2021 entrambi gli indici dell'aggregato TCO registrano una lieve flessione segnando un nuovo punto di minimo della serie. Nel 2022 a fronte di una diminuzione dell'indice del numero di immobili si evidenzia un notevole aumento dell'indice del capitale.

L'andamento dell'indice del capitale di debito della tipologia di atti MISTO RES è fino al 2009 sovrapponibile a quella già analizzata della tipologia TCO, differenziandosi successivamente con valori dell'indice degli immobili sempre superiori a quelli rilevati per il capitale. Entrambi gli indici sono in netta diminuzione nel 2020, approssimandosi ai valori minimi del 2013 e del 2014 mentre registrano un'inversione di tendenza al rialzo nel 2021. Nel 2022 entrambi gli indici segnano una diminuzione.

I grafici con le serie storiche per gli atti PRO⁸ mostrano, da un lato, un andamento altalenante dell'indice del capitale di debito con elevati rialzi ai quali seguono ripidi cali, dall'altro un andamento dell'indice del numero degli immobili pressoché costante fino al 2009, in calo fino al 2014, in debole ripresa fino al 2018 e di nuovo in flessione a partire dal 2019. Nel 2020, mentre l'indice del capitale di debito rimane sul livello dell'anno precedente, l'indice del numero degli immobili cala raggiungendo il valore minimo della serie. Nel 2021 aumenta la distanza tra i due indici; a fronte della diminuzione, più contenuta rispetto a quella dell'anno precedente, dell'indice degli immobili, si registra una crescita dell'indice del capitale di debito. Nel 2022 entrambi gli indici del settore produttivo registrano una flessione.

Per la tipologia di atti MISTO NON RES gli andamenti degli indici sono analoghi a quelli già analizzati per gli atti TCO e MISTO RES fino al 2012. Negli anni successivi il capitale finanziato con tale tipologia di atto si spinge verso il valore massimo della serie, sfiorandolo nel 2018, mentre in termini di numero di immobili ipotecati la crescita si interrompe nel 2017. Nel 2019 entrambi gli indici sono in calo e nel 2020 all'ulteriore decremento dell'indice degli immobili si contrappone la stazionarietà del capitale finanziato. Nel 2021 entrambi gli indici

⁶ In caso di più abitazioni nello stesso atto.

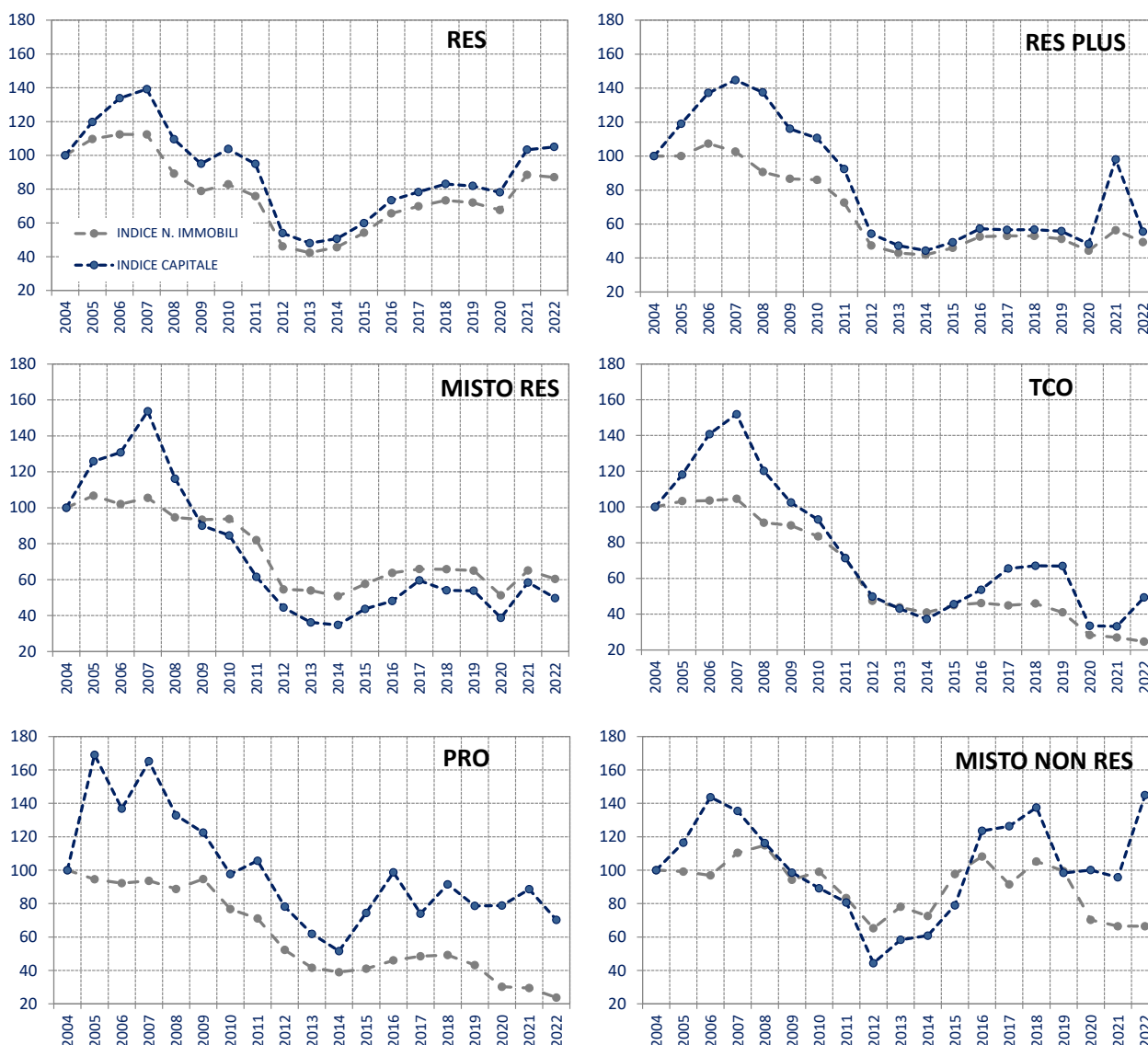
⁷ Atti nei quali gli immobili ipotecati sono censiti nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30m², C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m², eventualmente combinati con terreni e pertinenze.

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



sono in diminuzione. Nel 2022 a fronte di una stabilità dell'indice del numero di immobili si evidenzia un aumento dell'indice del capitale.

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



Tra le altre tipologie di atto (Figura 3b), si segnala la forte crescita di capitale di debito dal 2004 nella tipologia AGR⁹ fino a superare nel 2011 il miliardo di euro e, dopo diverse flessioni, nel 2019 riporta una riduzione anche in termini di numero di immobili ipotecati, restando comunque ad un valore più che doppio rispetto a quello rilevato nell'anno base. Continua a diminuire l'indice degli immobili ipotecati anche nel 2020, mentre il capitale di debito inverte direzione e cresce lievemente rispetto al 2019. Nel 2021 l'indice degli immobili ipotecati registra una ulteriore diminuzione mentre l'indice del capitale interrompe la lieve crescita registrata l'anno precedente e presenta anch'esso un calo. Entrambi gli indici del settore AGR sono in calo 2022.

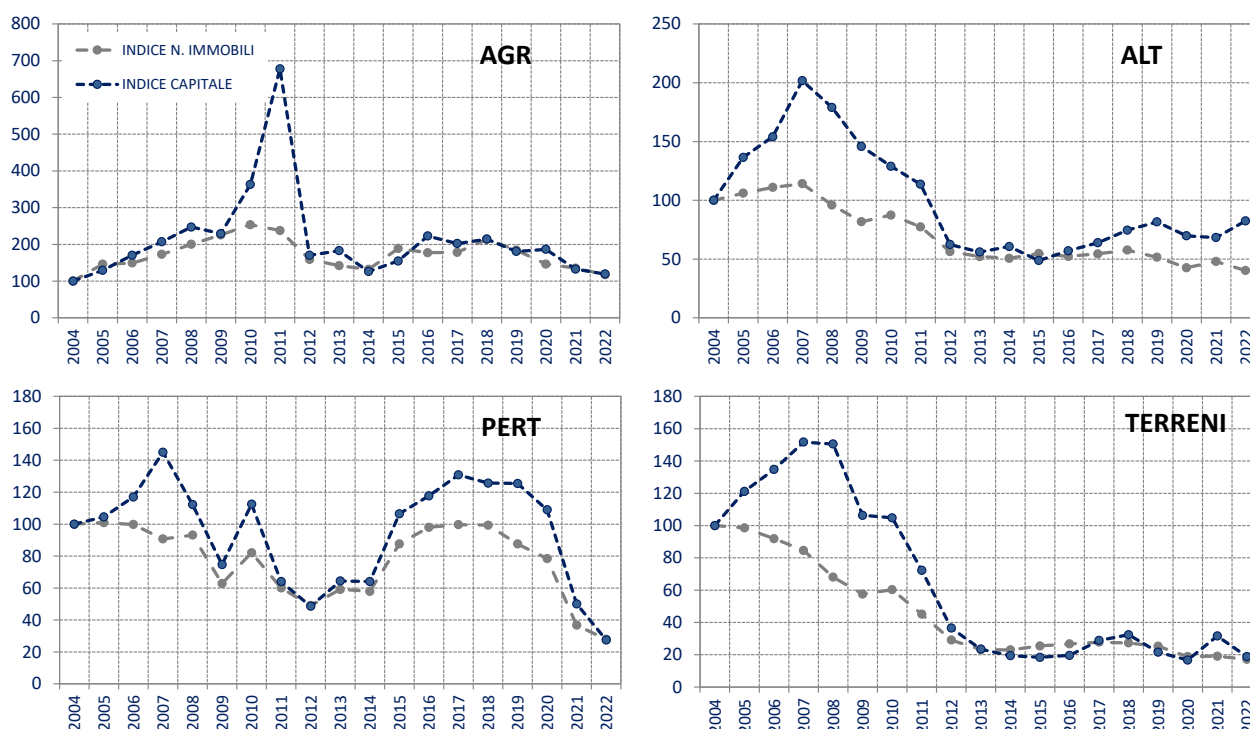
Per le tipologie di atto TERRENI e ALT, l'andamento degli indici è simile anche se incrementi e diminuzioni si presentano con intensità accentuata per gli atti ALT e nel 2020 in entrambi i casi il calo riguarda sia l'indice degli immobili che quello del capitale. Nel 2021 gli indici della tipologia TERRENI sono in crescita con l'indice del capitale di debito che evidenzia un rialzo più accentuato. Nel 2022 entrambi gli indici sono in diminuzione.

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



Per gli atti relativi a iscrizioni ipotecarie su immobili pertinenziali, nel 2021, entrambi gli indici presentano un valore più che dimezzato rispetto all'anno precedente, flessione che risulta confermata nel 2022.

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



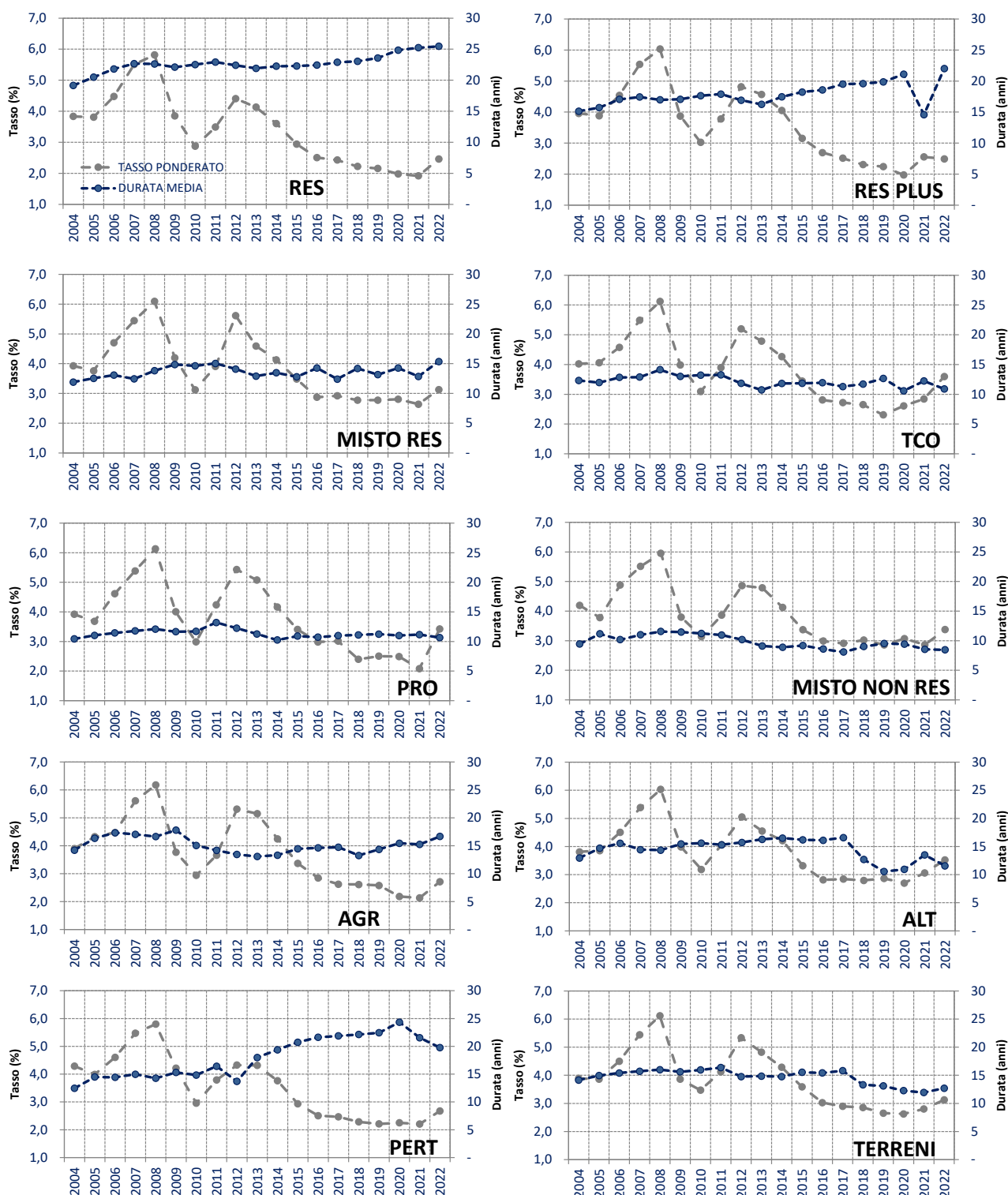
Nella Figura 4 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi di interesse medi ponderati (alla prima rata) e delle durate medie ponderate per tipologia di atto.

I grafici mostrano un andamento dal 2004 al 2020 dei tassi medi applicati alla prima rata di mutuo, ponderati con il capitale, sostanzialmente identico per le diverse tipologie di atto: salgono fino al 6% circa nel 2008, scendono intorno al 3% nel 2010, si riportano intorno al 5% nel 2012 per poi arrivare al 2,5% circa nel 2019. Nel 2020, c'è una ulteriore diminuzione dei tassi di interesse medi ponderati per quasi tutti i settori, ad eccezione di TCO e MISTO NON RES che subiscono un lieve incremento e i tassi del MISTO RES e PERT che rimangono costanti. I tassi del RES e RES PLUS scendono sotto il 2%. Nel 2021 si registra una diminuzione dei tassi medi ponderati per le tipologie di atto del RES, MISTO RES, PRO, MISTO NON RES, AGR e PERT. Aumentano lievemente, invece, i tassi relativi alle tipologie RES PLUS, TCO, TERRENI e ALT. Nel 2022 a fronte di una lieve diminuzione del tasso medio ponderato del settore RES PLUS si evidenziano aumenti dei tassi per tutti gli altri settori analizzati.

Si riscontrano, tuttavia, alcune differenze soprattutto sulle durate, in particolare si osserva per gli atti RES una durata media, dal 2007, stabilmente superiore ai 22 anni, dal 2017 in crescita fino a superare i 25 anni nel 2022. Per gli atti RES PLUS la durata parte dai 15 anni del 2004, supera i 20 nel 2020, nel 2021 si registra una diminuzione della durata fino ai livelli dell'anno base; infine nel 2022 cresce fino a raggiungere 22 anni. Le altre tipologie oscillano nel tempo tra i 10 e i 15 anni, tranne per gli atti MISTO RES per i quali la durata media è anche inferiore ai 10 anni e per gli atti PERT per i quali la durata, scesa sotto i 15 anni nel 2012, supera, dopo una costante crescita, i 24 anni nel 2020, per poi diminuire fino a 21 anni nel 2021 e nel 2022 continua a diminuire scendendo sotto la soglia dei 20 anni.



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





2.3 Dati per area geografica

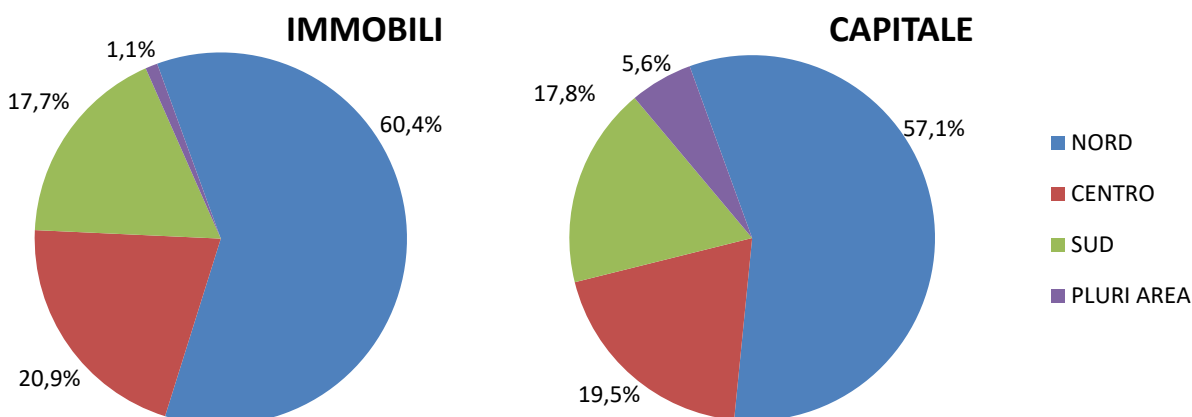
L'analisi degli immobili ipotecati prosegue nel dettaglio delle aree geografiche. A queste è stato necessario aggiungere un'ulteriore aggregazione, denominata "PLURI AREA" che rappresenta il contenitore nel quale sono collocati tutti gli atti con immobili ipotecati ubicati in aree geografiche diverse¹⁰.

La Tabella 2 e la Figura 5 riportano, con riferimento al 2022, il numero degli immobili ipotecati e il capitale di debito¹¹, in milioni di euro, e la relativa distribuzione per area geografica. Ne emerge, come negli anni passati, una forte concentrazione, soprattutto in termini di numero di immobili, nelle regioni settentrionali. Sia dal punto di vista del numero di immobili ipotecati sia dei capitali di debito "estratti", si presenta nel 2022 una generalizzata diminuzione dei volumi. La flessione del numero di immobili ipotecati è abbastanza omogenea in tutte le Aree, mentre il rialzo del capitale di debito è rilevato nelle aree del Nord e del Sud.

Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2022

Area	N. immobili ipotecati 2022	Var.% immobili ipotecati 2022/21	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2022 (mln €)	Var.% Capitale 2022/21	Quota % Capitale
NORD	589.441	-4,2%	60,4%	58.060	11,3%	57,1%
CENTRO	203.840	-3,9%	20,9%	19.860	-12,9%	19,5%
SUD	172.356	-3,7%	17,7%	18.063	4,9%	17,8%
PLURI AREA	10.300	-4,7%	1,1%	5.650	-39,0%	5,6%
ITALIA	975.937	-4,0%	100,0%	101.632	0,2%	100,0%

Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – 2022



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

Nella Figura 7, oltre gli andamenti del numero indice del capitale di debito, sono riportate, anch'esse per tipologia di atto, le distribuzioni del capitale nelle aree geografiche in ogni anno del periodo esaminato. Emerge che per la tipologia di atti RES, nei quali la garanzia è rappresentata da un'abitazione con le relative pertinenze, la dinamica, sia in termini di numero di immobili sia in termini di capitale, non si discosta molto tra le aree geografiche, con la sola particolarità del Sud, dove l'indice tende a mantenersi leggermente al di

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

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

sopra rispetto a quello delle altre aree geografiche, sia nella prima fase della crisi (non nella seconda), sia nella risalita iniziata a partire dal 2015. Tale particolarità non è confermata nell'ultimo anno, per il solo indice del numero degli immobili, infatti nel 2021, tale indice per il Sud si attesta leggermente al di sotto rispetto a quello delle altre aree geografiche. Nel 2022 la distribuzione del capitale tra le aree non ha subito sostanziali variazioni.

Per le altre tipologie di atti, e in particolare quelli con ipoteche su immobili non residenziali, l'area del Sud mostra andamenti che si discostano anche notevolmente dalle altre due aree del Paese soprattutto dal punto di vista dei capitali erogati. Guardando ai mutui dove l'ipoteca è costituita da immobili produttivi (PRO), i capitali di debito "estratti" da unità ubicate al Sud mostrano una erraticità dei livelli particolarmente accentuata, rispetto alle altre aree geografiche. Livelli rilevanti del numero indice si riscontrano sia nel 2005 che nel 2011. Nel 2015 la quota del capitale di debito relativo a PRO al Sud, rispetto al totale nazionale, raggiunge quasi quella del Nord (44% vs 47%), ma negli anni successivi la tendenza si inverte, tanto che già nel 2017 il capitale risulta più che dimezzato rispetto al 2016 (meno del 20% del dato nazionale). Nel 2019 l'indice dei capitali di debito per gli atti MISTO RES torna a salire al Sud ma nel 2020 subisce un netto calo per poi tornare a crescere nel 2021. Nel 2022, invece, subisce una diminuzione. Per il Sud, nel 2019, i settori "produttivo" e "misto non residenziale" scendono con decisione ma, mentre per gli atti PRO l'indice nel 2020 risale, per gli atti MISTO RES si conferma il calo. Nel 2022 il settore produttivo risale al sud e al centro, è invece in diminuzione al nord.

Particolare è il caso del capitale di debito estratto dagli atti di mutuo nel 2021 della tipologia RES PLUS per l'area del Centro, che è in crescita così come le altre aree del paese ma con valori nettamente più alti raggiungendo il picco più alto della serie, che scende nel 2022 ritornando al livello del 2020.



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

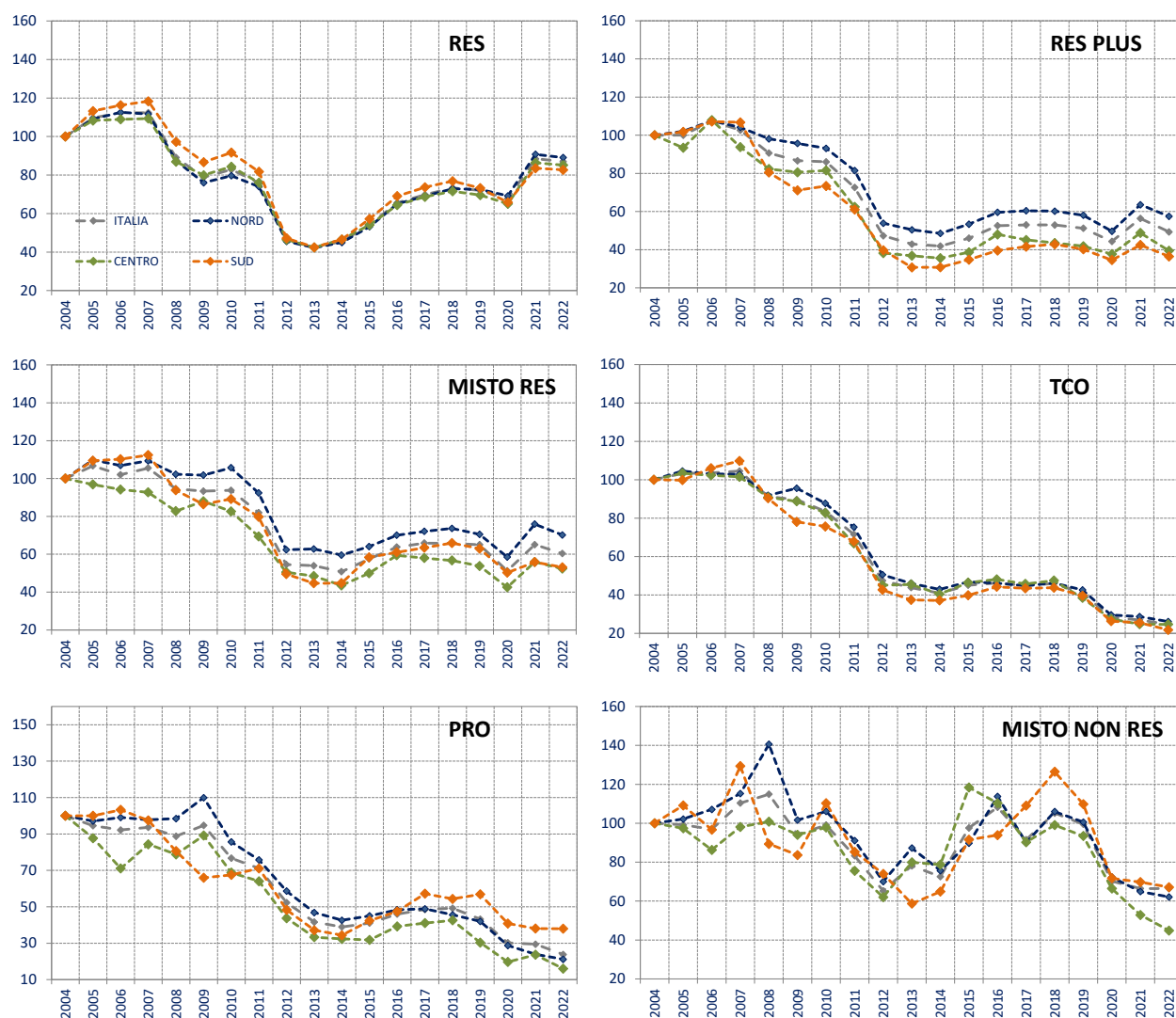
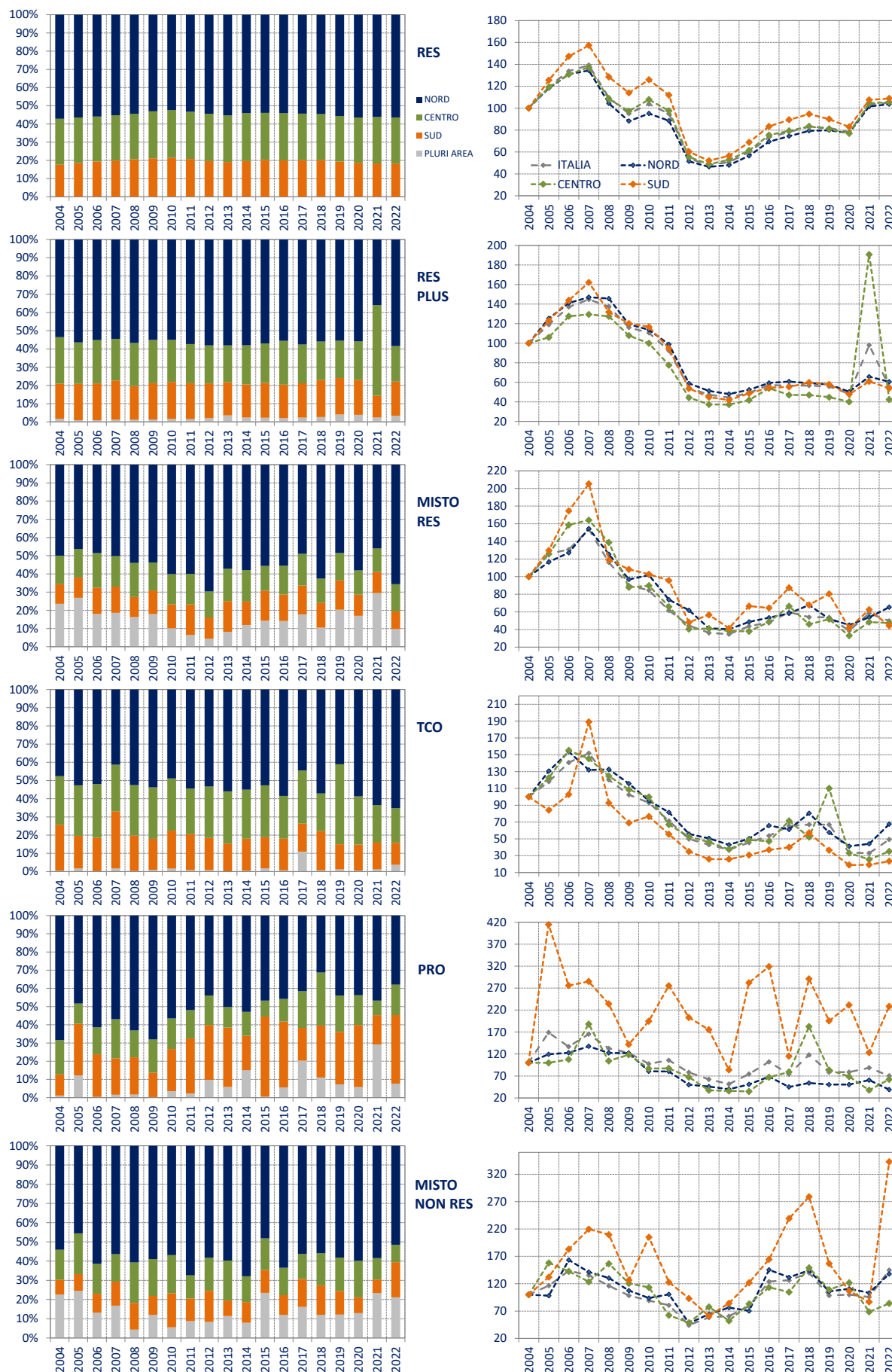




Figura 7: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)

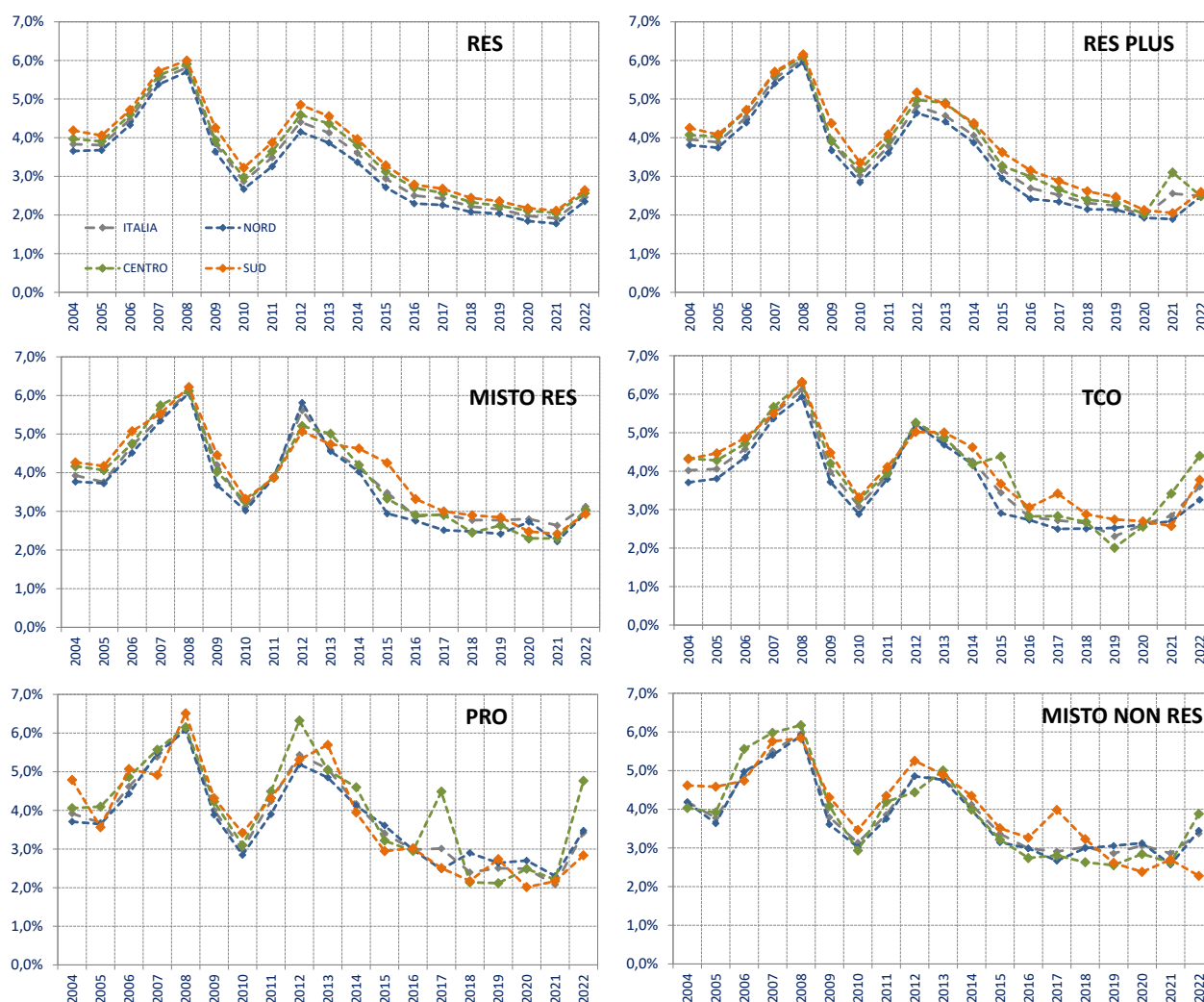




Nella Figura 8 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica. Gli andamenti sono sostanzialmente molto simili da Nord a Sud e tra le diverse tipologie di atto esaminate. In termini di livelli, invece, emerge con chiarezza, negli atti RES e RES PLUS, che al Sud i tassi medi applicati sono più elevati, con distanze dai tassi applicati al Nord che arrivano a 7 decimi di punto percentuale per il RES nel 2012 e nel 2013, per il RES PLUS nel 2009 e nel 2016. Tali distanze tendono a diminuire nel corso del tempo e negli ultimi quattro anni dal 2018 al 2021 si attestano sui 3 decimi di punto percentuale. Nel 2021 i tassi relativi agli atti RES PLUS dell'area del Centro superano il 3%, distanziandosi da quelli praticati nelle altre aree. Nel 2022 il tasso delle diverse aree converge intorno al 2,5%.

Per i mutui garantiti da immobili non residenziali, il valore minimo del tasso medio nel periodo analizzato, 2%, si rileva al Centro e relativamente ai mutui TCO nel 2019 e al SUD relativamente al PRO nel 2020 e nel 2021. Sempre con riferimento agli atti non residenziali al Nord è applicato, con alcune eccezioni, un tasso inferiore a quello applicato al Sud, area nella quale i tassi tendono, nel 2019, a un riallineamento con la media nazionale. Nel 2020 i tassi applicati al Sud relativamente al settore PRO e MISTO NON RES sono inferiori a quelli delle altre aree e quindi rispetto alla media nazionale. Nel 2021 per gli atti del settore TCO e PRO i tassi applicati al Sud sono più bassi di quelli applicati al Nord. Nel 2022 crescono i tassi di tutte le aree. Per gli atti del settore MISTO NON RES, nel 2021 i tassi applicati al Sud sono più alti di quelli applicati al Nord, invece nel 2022 i tassi più alti si registrano nel Centro.

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



3 Destinazione del finanziamento

3.1 Le classificazioni adottate

In questo capitolo viene esaminato uno degli aspetti di carattere economico di maggiore interesse nell'ambito dei finanziamenti, individuando la principale destinazione del capitale "estratto" dagli immobili posti a garanzia. Con questa finalità gli atti di ipoteca sono stati distinti, principalmente, in atti di finanziamento del mercato immobiliare e atti che finanziano attività economiche diverse dal mercato immobiliare. Tale suddivisione è stata ottenuta attraverso l'incrocio dell'archivio degli immobili ipotecati e la base dati delle compravendite immobiliari, limitatamente alle transazioni di unità immobiliari iscritte al Catasto fabbricati. Nella prima tipologia sono stati classificati gli atti di ipoteca che contengono, in tutto o in parte unità immobiliari alle quali è possibile associare una compravendita, mentre nella seconda fattispecie sono stati inclusi atti di ipoteca per i quali non è stata riscontrata alcuna compravendita nel mercato immobiliare. Sono altresì distinte situazioni 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, in quanto la base dati delle compravendite di questi immobili è ancora in fase di consolidamento.

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

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

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

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

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

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



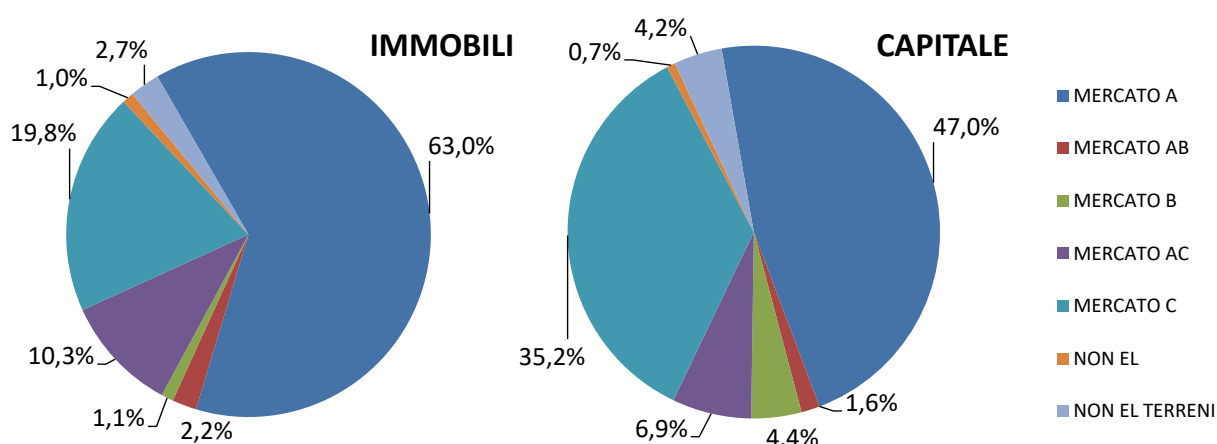
3.2 Dati nazionali

Secondo i criteri appena descritti, rileviamo che le unità immobiliari concesse a garanzia di credito e il connesso capitale finanziato nel 2022 (circa un milione di immobili ipotecati a garanzia di quasi 102 miliardi di euro di capitale di debito) sono suddivisi per destinazione di finanziamento secondo il dettaglio mostrato in Tabella 3 e nei grafici in Figura 9, che evidenziano una decisa concentrazione nel mercato A e nel mercato C, in cui confluisce, complessivamente, circa l'82% del capitale erogato.

Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2022

Tipo mercato	N. immobili ipotecati 2022	Var.% immobili ipotecati 2022/21	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2022 (mln €)	Var.% Capitale 2022/21	Quota % Capitale
MERCATO A	614.676	0,4%	63,0%	47.804	3,2%	47,0%
MERCATO AB	21.192	-18,1%	2,2%	1.642	-29,8%	1,6%
MERCATO B	10.436	-37,0%	1,1%	4.426	11,9%	4,4%
MERCATO AC	100.759	-14,1%	10,3%	6.992	7,7%	6,9%
MERCATO C	192.870	-5,9%	19,8%	35.757	3,7%	35,2%
NON EL	10.054	-10,5%	1,0%	753	2,4%	0,7%
NON EL TERRENI	25.950	-10,1%	2,7%	4.259	-40,3%	4,2%
TOTALE	975.937	-4,0%	100,0%	101.632	0,2%	100,0%

Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2022



Tra le due fattispecie estreme, mercato A, in cui il finanziamento è servito ad acquistare l'immobile posto a garanzia e all'opposto, mercato C, nel quale l'ipoteca non è connessa ad alcuna operazione di acquisto di immobili, ve ne sono altre più sfumate: tra queste la tipologia di mercato denominata AC, nella quale solo parte delle unità immobiliari ipotecate è stata oggetto di compravendita, detiene la quota maggiore di immobili, 10,3% a cui corrisponde il 6,9% del capitale complessivo; il mercato AB presenta quote di immobili e di capitale pari, rispettivamente, a 1,6% e 2,2% e, infine, il mercato B, in cui i soggetti finanziano con il capitale l'acquisto di altri immobili, presenta una quota dell'1,1% degli immobili, ma ben più elevata del capitale, 4,4%. Come già detto, per gli atti con soli terreni, che rappresentano comunque il 4,2% del capitale, non è stato possibile effettuare elaborazioni sulla destinazione del finanziamento.

Rispetto al 2021, si osserva un calo riferito al numero degli immobili ipotecati, -4%, e una modesta tendenza al rialzo in termini di flusso di capitale (+0,2%). L'incremento più consistente in termini di capitale (+11,9%) si registra nel mercato B, cioè quello in cui si finanziano operazioni immobiliari con il capitale erogato che, tuttavia, registra una flessione del 37% in termini di numero di immobili ipotecati. Valori più contenuti sul

piano dei finanziamenti (+7,7% circa), ma sempre con segno di tendenza negativo per gli immobili (-14,1%) si riscontrano nel mercato AC, che si caratterizza per la destinazione parzialmente extra-immobiliare del capitale estratto. Nel mercato A, a fronte dell'unico incremento registrato per il numero di immobili ipotecati (+0,4%) l'ammontare del capitale immesso è cresciuto in misura inferiore (+3,2%). Nel mercato AB si registra l'unico dato in controtendenza rispetto agli altri mercati, -30% circa, in termini di capitale, con il numero di immobili che diminuisce in misura inferiore rispetto al 2021, -18% circa. Per il Mercato C, in cui la destinazione del capitale è del tutto esterna al mercato immobiliare, a fronte di una diminuzione del 5,9% degli immobili ipotecati si assiste a un incremento del 3,7% del capitale erogato.

3.3 Capitale per tipologia di atto e per destinazione del finanziamento

In questo paragrafo si esamina la destinazione del finanziamento per tipologia di atti di ipoteca nel dettaglio dei mercati A e C, sintetizzando le ulteriori fattispecie in "Altro" (Tabella 4). Si conferma l'evidenza che il mercato A è strettamente connesso agli atti residenziali: l'87% dei 47,8 miliardi di credito utilizzati nel 2022 per l'acquisto di immobili deriva da atti di tipo RES, cioè ipoteca e contestuale acquisto di abitazioni e relative pertinenze. Dei circa 36 miliardi non destinati all'acquisto di immobili, mercato C, circa il 48% originano da atti nei quali gli immobili posti a garanzia appartengono congiuntamente a più segmenti sia all'interno del residenziale (MISTO RES) che del non residenziale (MISTO NON RES); circa 6 miliardi, 15% circa del capitale destinato al mercato C, deriva invece da ipoteche in atti di tipo puramente residenziale (RES) (Figura 10).

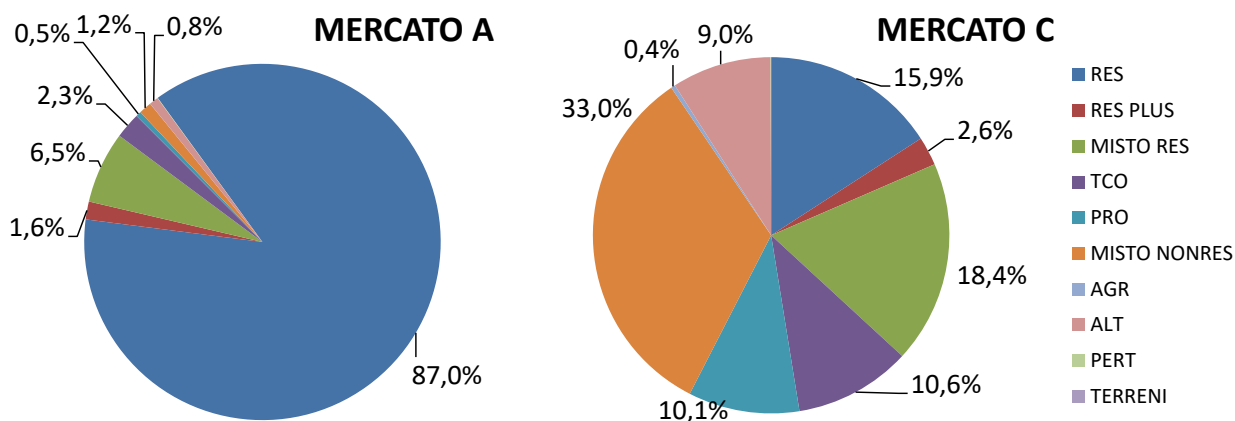
L'espansione del capitale immesso è stata poco più elevata nel mercato a destinazione non immobiliare (+3,7%) rispetto a quello a destinazione immobiliare (+3,2%). Per le diverse tipologie di atti il capitale "estratto" presenta un andamento differente nei diversi mercati, con alcune eccezioni (Atti RES PLUS, PRO, PERT, che hanno un calo in tutti i mercati, TCO, MISTO NON RES e ALT che hanno invece tendenza sempre positiva). In particolare, il contributo alla raccolta di capitale da parte delle ipoteche su immobili di atti Terziario-Commerciali ha subito un importante incremento che ha di molto superato le cifre del 2021, nei finanziamenti per scopi extra-immobiliari.

Tabella 4: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2022

Tipo atto	MERCATO A	Var.% Capitale 2022/21	MERCATO C	Var.% Capitale 2022/21	ALTRO	Var.% Capitale 2022/21	NON EL
RES	41.601	3,9%	5.671	-4,5%	2.193	-18,4%	136
RES PLUS	777	-13,9%	934	-65,8%	1.030	-16,3%	33
MISTO RES	3.119	-3,5%	6.572	-34,1%	4.128	31,9%	238
TCO	1.117	19,9%	3.792	72,5%	790	16,0%	33
PRO	229	-40,8%	3.608	-4,7%	650	-56,4%	14
MISTO NONRES	550	26,7%	11.795	72,1%	3.348	13,2%	264
AGR	3	20,6%	137	-23,9%	64	62,5%	3
ALT	393	15,3%	3.228	15,3%	857	50,7%	21
PERT	14	-68,3%	20	-26,6%	0	-39,4%	12
TERRENI							4.259
TOTALE	47.804	3,2%	35.757	3,7%	13.060	2,1%	5.012

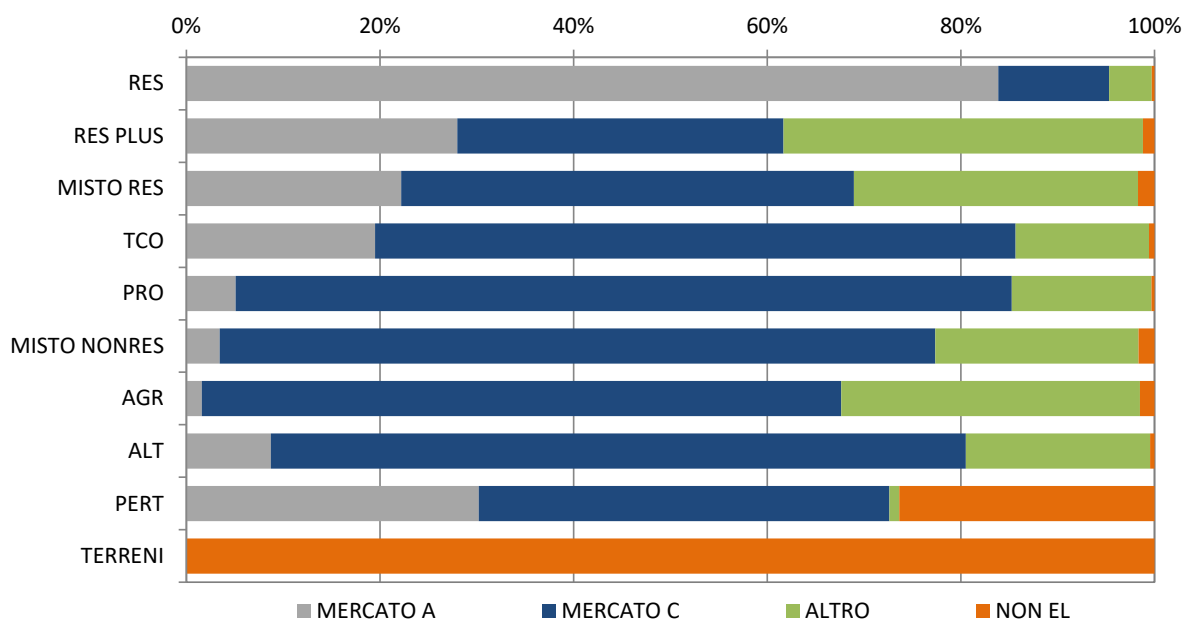


Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2022



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, per contro, come i capitali siano destinati al mercato C nelle altre aggregazioni, a partire da PRO, TCO e MISTO NON RES, nei quali più del 70% 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 2022



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 2022, sia in termini di quote sia in termini di numeri indice (base 100= 2004).

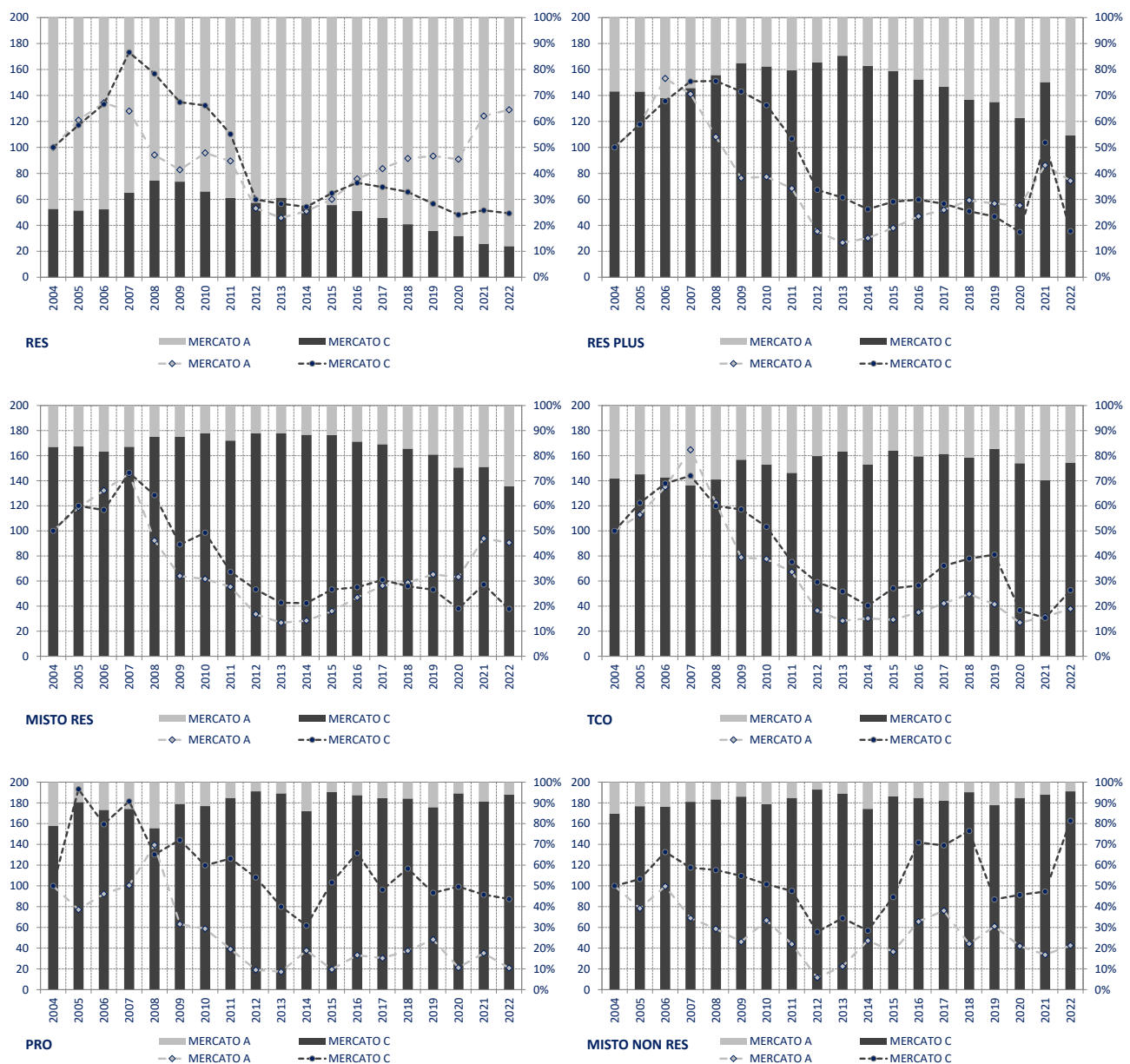
Nel periodo esaminato gli indici dei due mercati mostrano in generale una tendenza relativamente concorde. Per tutte le tipologie di atti, fatta eccezione per quelli PRO e MISTO NON RES, si possono osservare tre fasi: una prima fase, dal 2004 al 2007/2008, caratterizzata da una marcata crescita dei capitali finanziati, seguita da una accentuata discesa fino al 2013 e quindi una fase di leggera ripresa, che sembra tuttavia arrestarsi nel 2017 per il mercato C, nei settori RES, RES PLUS, MISTO RES, e nel 2019 per il mercato A, nei settori RES PLUS e TCO. Il 2020 segna arretramenti ulteriori per tutti i numeri indice, anche se in forma diversificata. Il 2021 vede una nuova fase espansiva per i due mercati, generalmente più accentuata per il mercato A, in forma molto più lieve, se non leggermente in calo, per il capitale da atti TCO, PRO, MISTO NON RES. Nel 2022, infine,

l'indice si mantiene sostanzialmente ai livelli del 2021, registrando un leggero calo per gli atti RES PLUS, MISTO RES, e in forma più lieve per il PRO.

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

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

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



I tassi di interesse, distinti per i mercati A e C e per tipologia di atto, in serie storica dal 2004 non evidenziano particolari differenze di andamento (Figura 13). Le due serie risultano concordi con quanto visto nell'analisi generale, con un primo periodo di salita tra il 2004 e il 2008, dove i tassi medi ponderati applicati alla prima rata sono cresciuti passando da circa il 4% al 6%, un calo tra il 2009 e il 2010, una risalita fino al 2012 e una costante discesa fino al minimo segnato tra il 2017 e il 2019, con un ulteriore ribasso generalizzato nel 2020, con l'eccezione del PRO e del MISTO NON RES. Si osserva, per quasi tutte le tipologie di atto un livello dei tassi più basso quando la destinazione non è il mercato immobiliare (mercato C), distanza più accentuata nel periodo dal 2010 ad oggi, anche in considerazione di durate minori quando il finanziamento non riguarda le compravendite di immobili (Figura 14). Nell'ultima rilevazione i tassi medi ponderati si presentano in rialzo per tutte le tipologie di atto, nei due mercati, con l'unica eccezione del ribasso registrato negli atti RES PLUS per il mercato C. Anche le durate medie ponderate, per il 2022 si presentano per lo più in andamento costante o lieve rialzo, ad eccezione del Terziario-commerciale per il mercato A.

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

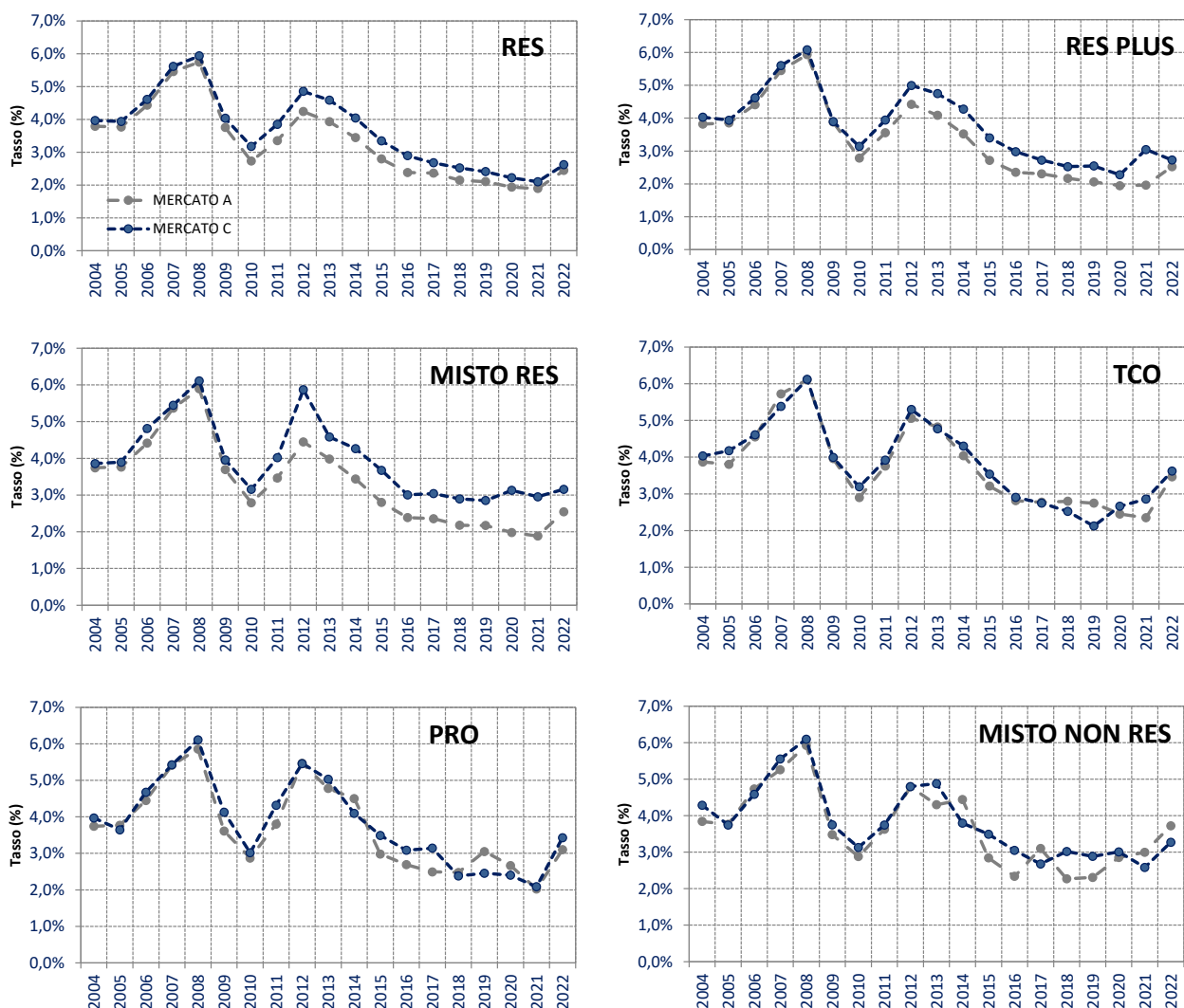
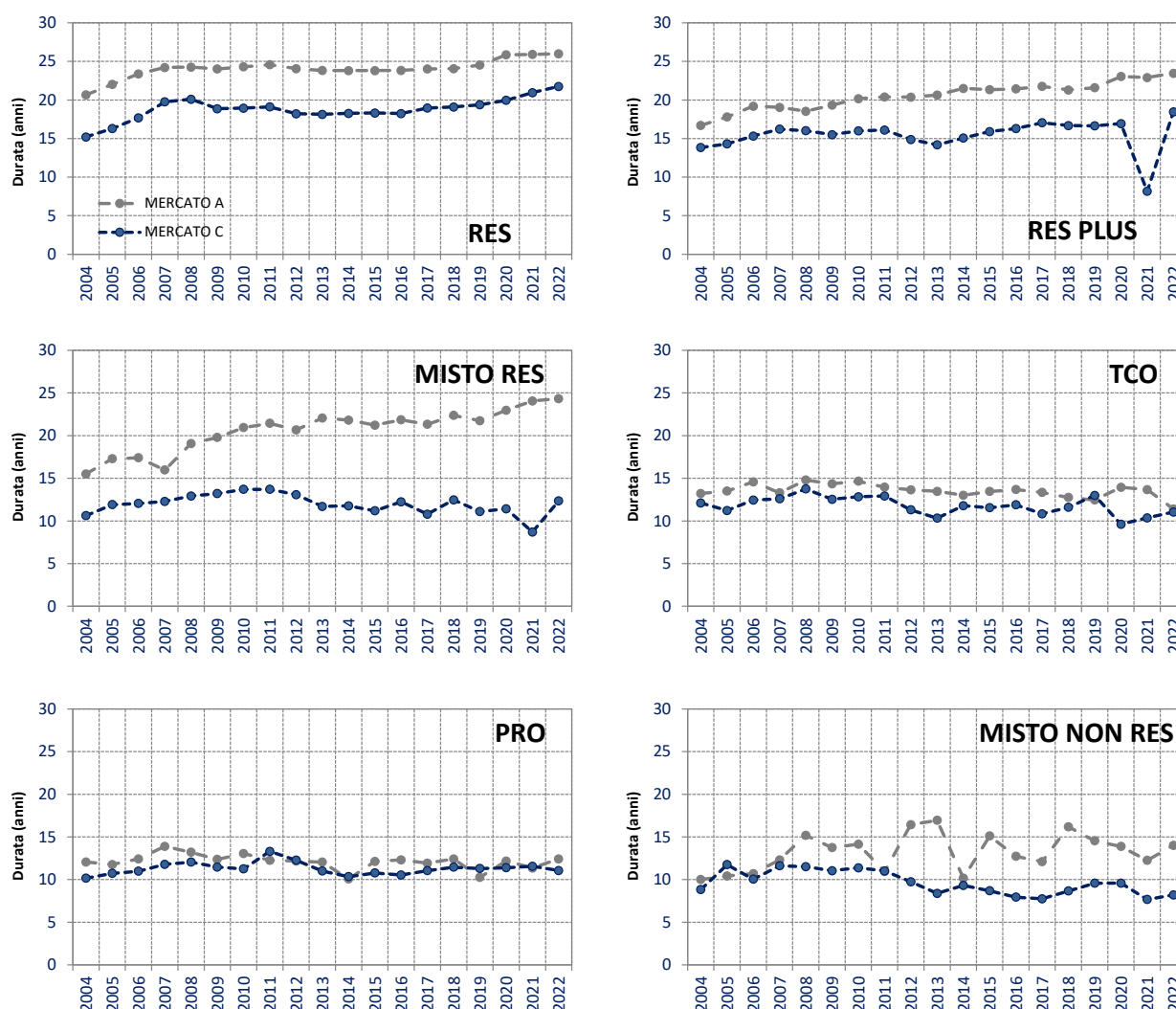




Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004



3.4 Capitale per area geografica e per destinazione del finanziamento

Analizzando il capitale per destinazione del finanziamento nel dettaglio delle aree geografiche (Tabella 5), emerge che l'incremento di capitale destinato al mercato A, +3,2% rispetto al 2021, è stato simile in tutte le aree per il mercato, mentre si presenta più eterogeneo per il mercato C: in crescita al Nord e al Sud (+30% circa), e in calo al Centro (-25% circa).

Come mostrato in Figura 15, al Centro la quota di capitale destinato al mercato A supera il 60% del totale del capitale finanziato, mentre al Nord e al Sud la percentuale si attesta al 46% e al 48%. Al Nord e al Centro il mercato C, a destinazione extra-immobiliare, assorbe circa il 35% mentre al Centro il 26%. Differenze più marcate si notano con riferimento alla quota di capitale destinato alle tipologie di mercato miste, che al Nord, dove si concentra oltre il 60% del totale nazionale, cresce in misura minore (+6,7%) rispetto al Sud (+18,7%).

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



Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2022

Area	MERCATO A	Var.% Capitale 2022/21	MERCATO C	Var.% Capitale 2022/21	ALTRO	Var.% Capitale 2022/21	NON EL
NORD	26.955	3,1%	20.072	28,1%	8.115	6,7%	2.919
CENTRO	12.113	3,2%	5.257	-24,6%	1.629	6,3%	861
SUD	8.674	2,7%	6.964	33,2%	1.194	18,0%	1.230
PLURI AREA	62	602,5%	3.464	-47,6%	2.122	-19,6%	2
ITALIA	47.804	3,2%	35.757	3,7%	13.060	2,1%	5.012

Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2022

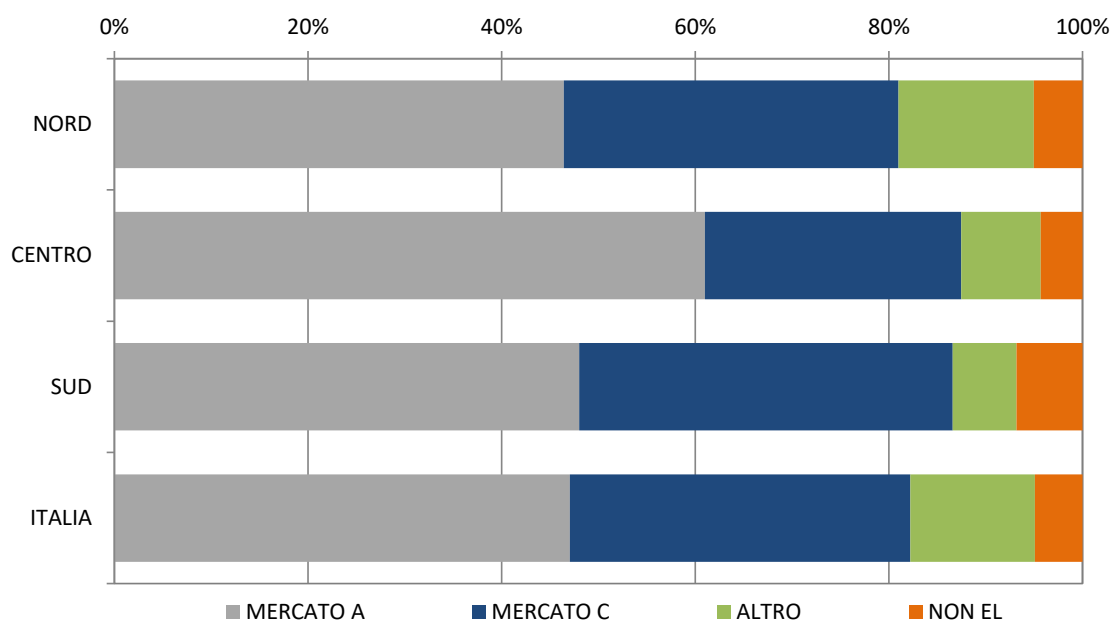
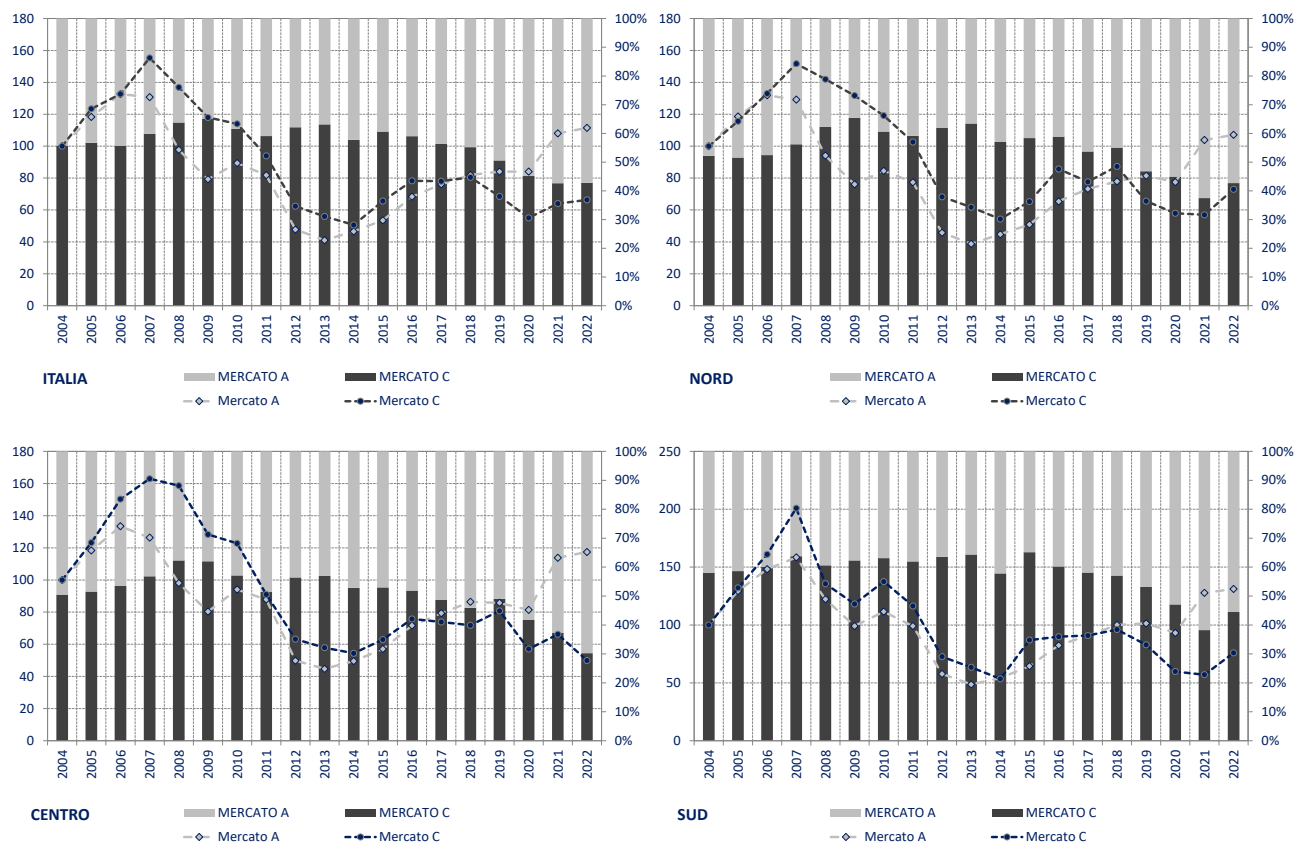




Figura 16: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica





4 Le grandi città

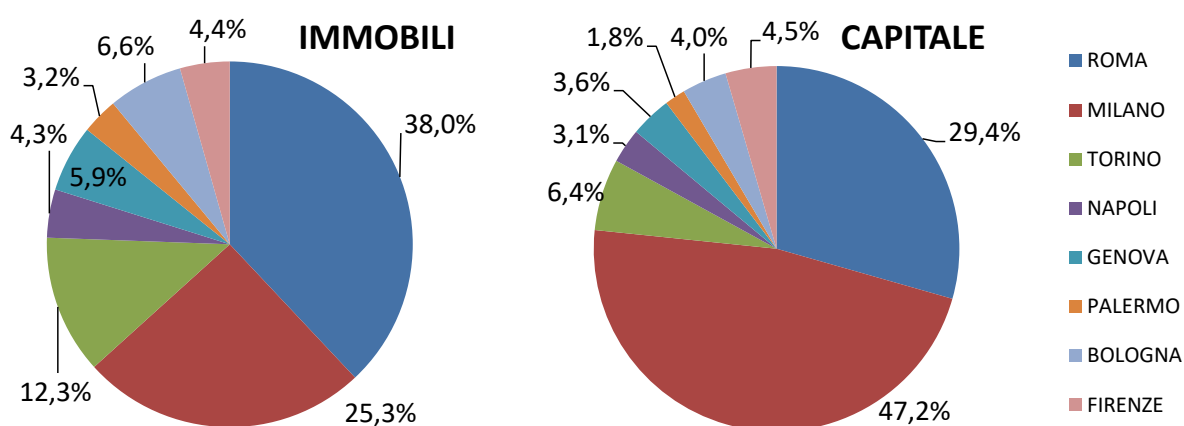
Sul totale del capitale finanziato nel 2022, oltre 25 miliardi, pari al 25% circa, proviene da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono ubicate nelle otto maggiori città per popolazione (Tabella 6). Tale percentuale risulta quasi doppia rispetto a quella che riguarda il numero di unità immobiliari ipotecate (12,8%). Circa il 20% del capitale nazionale è riconducibile ad immobili ubicati a Roma (7,2%) e Milano (11,8%), le cui posizioni relative si sono invertite rispetto ai dati dello scorso anno. In entrambe le città si è ridotto il numero degli immobili ipotecati ma, mentre a Roma ciò ha comportato una contrazione del capitale coinvolto in tali operazioni, -27%, a Milano, soprattutto nei settori diversi dal residenziale, il flusso del finanziamento è notevolmente cresciuto, +45,4%. Dinamiche simili hanno riguardato le città di Bologna e Genova. In particolare nel capoluogo ligure il mercato è sceso di oltre il 12% per numero di immobili ipotecati ma ha registrato un incremento pari al 30% del capitale ad essi associato.

Tabella 6: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2022

Area	N. immobili ipotecati 2022	Var.% immobili ipotecati 2022/21	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2022 (mln €)	Var.% Capitale 2022/21	Quota % Capitale
ROMA	47.426	-2,5%	4,9%	7.465	-27,0%	7,3%
MILANO	31.577	-3,2%	3,2%	11.981	45,4%	11,8%
TORINO	15.337	0,5%	1,6%	1.613	-1,5%	1,6%
NAPOLI	5.331	-6,5%	0,5%	777	-18,9%	0,8%
GENOVA	7.394	-12,6%	0,8%	925	30,0%	0,9%
PALERMO	4.017	-3,4%	0,4%	465	-0,2%	0,5%
BOLOGNA	8.259	-2,1%	0,8%	1.005	10,1%	1,0%
FIRENZE	5.481	-4,8%	0,6%	1.144	-0,8%	1,1%
GRANDI CITTA'	124.822	-3,3%	12,8%	25.376	4,4%	25,0%
ITALIA	975.937	-4,0%	100,0%	101.632	0,2%	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, evidenzia il peso sul totale delle 8 città di Milano e Roma, con quest'ultima che rispetto allo scorso anno conferma il suo primato in termini di immobili (38%) ma lo perde a favore della prima dal punto di vista del capitale (47,2%).

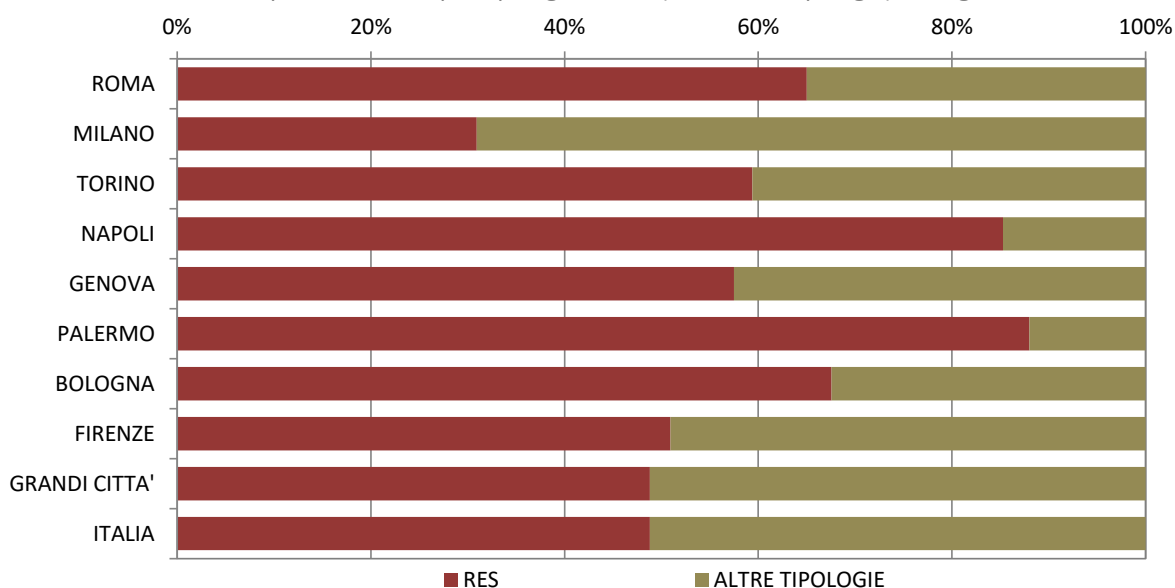
Figura 17: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2022





I dati mostrano che nelle maggior parte delle grandi città il peso del capitale riferibile alla tipologia di atti RES risulta prevalente rispetto a quello delle altre tipologie, con la significativa eccezione, quest'anno, di Milano. La quantificazione e i confronti della quota di capitale di debito della tipologia di atti RES rispetto a quella di altre tipologie, per ciascuna metropoli e per il complesso delle grandi città, è ben visibile nel grafico di Figura 18. In realtà, sul complesso delle grandi città prevale l'incidenza del non residenziale (52,2%), in misura uguale al livello nazionale, ma nel capoluogo lombardo risulta evidente che l'insieme dei comparti diversi dal residenziale, nel corso del 2022, ha assorbito circa il 70% del capitale movimentato da ipoteche. In altre città, come Palermo e Napoli, le proporzioni sono ribaltate con il settore RES che pesa fino all'88% del totale.

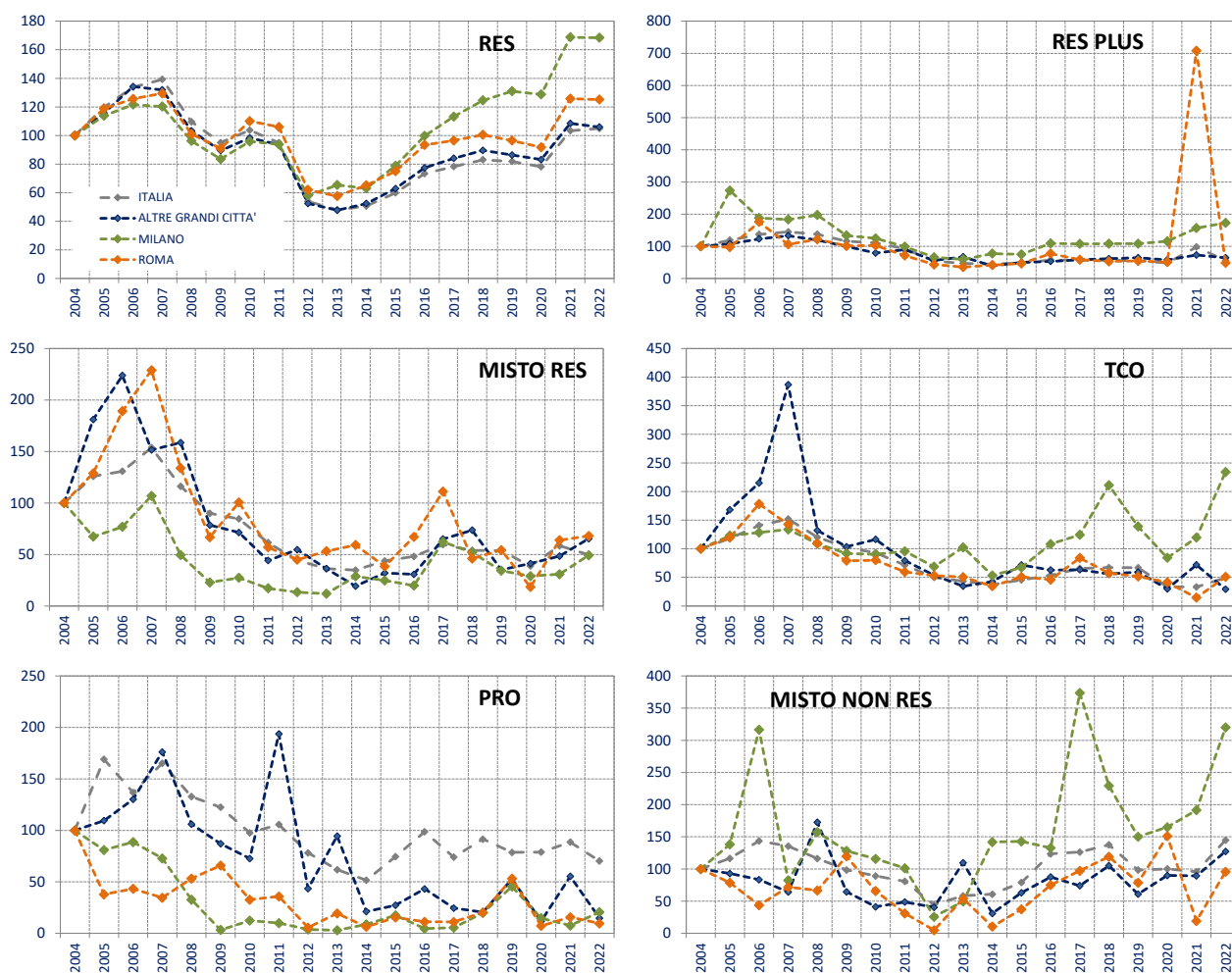
Figura 18: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto (RES – altre tipologie) nelle grandi città



La Figura 19 riporta le serie storiche degli indici del capitale di debito per tipologia di atto distinguendo, in particolare, gli andamenti di Roma e Milano messi a confronto con le restanti grandi città e la serie storica nazionale. La lettura dei grafici mostra per la tipologia di atti RES un andamento concorde tra i diversi ambiti analizzati con un maggiore dinamismo per la città di Milano negli anni più recenti. Con riferimento al 2022, si osservano operazioni di grande rilievo, sempre a Milano, ma nell'ambito delle categorie TCO e MISTO NON RES. Per le altre tipologie di atto gli andamenti presentano differenziazioni anche molto accentuate in alcuni anni, pur conservando una convergenza di fondo.



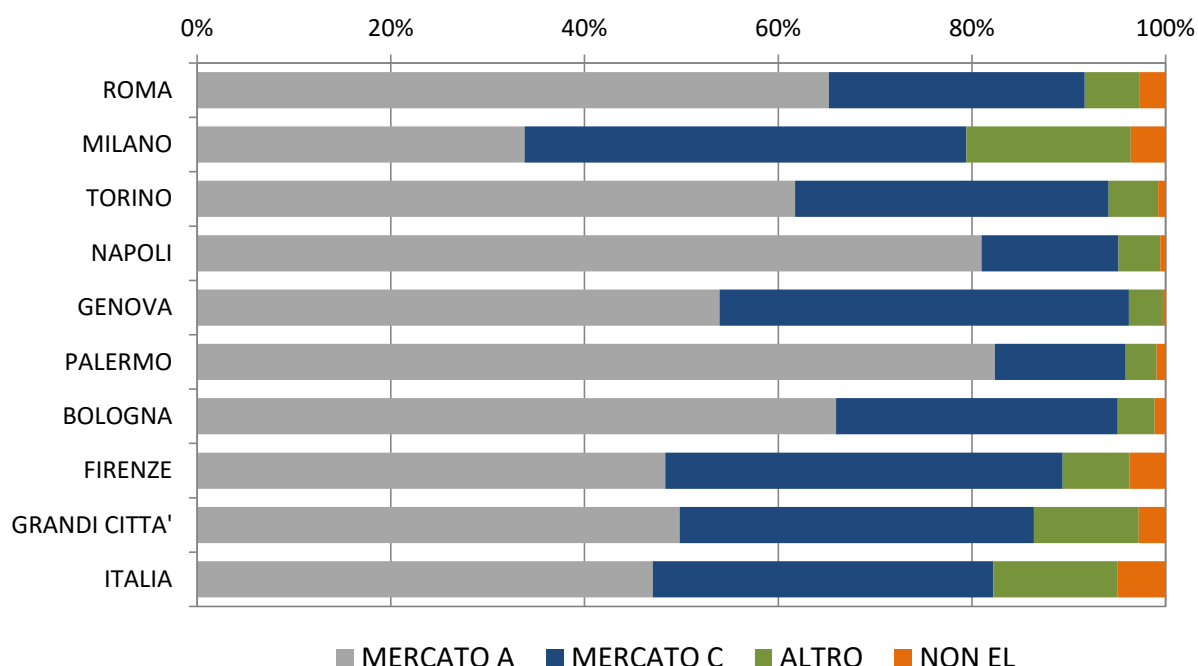
Figura 19: Indice del capitale di debito per tipologia di atto nelle grandi città (base 100=2004)



Analizzando la destinazione dei finanziamenti a fronte di ipoteche, risulta che nelle grandi città il capitale “estratto” dagli immobili torna per il 50% circa sul mercato immobiliare, quota in linea con lo scorso anno e con la media nazionale (Figura 21). Nel dettaglio delle singole città, Palermo e Napoli sono le quelle in cui il peso del capitale destinato al mercato A è maggiore (più del 80% del totale), mentre a Milano si registra il dato più basso (circa il 34%).



Figura 20: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2022



Anche in termini di variazioni, nel 2022 rispetto al 2021, (Tabella 7) per il complesso delle grandi città per il mercato A, si registra un rialzo del 3,4% allineato al valore nazionale (+3,2%) nonostante il segno negativo di Napoli, Genova e Firenze. Nel mercato C, solo Roma, Napoli e Palermo presentano una tendenza negativa, in controtendenza rispetto allo scorso anno. Di contro, per Genova il capitale del 2022 è quasi triplo rispetto al 2021 e a Milano è quasi il doppio. Nel complesso, per le grandi città, per il mercato C il capitale è in rialzo del 23% circa, valore molto oltre il dato nazionale (3,7%).

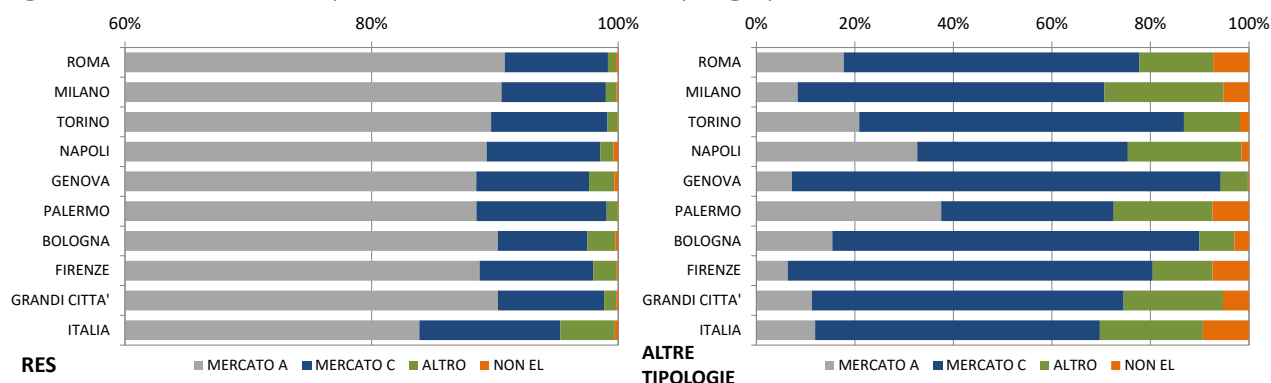
Tabella 7: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2022

CITTA'	MERCATO A	Var.% Capitale 2022/21	MERCATO C	Var.% Capitale 2022/21	ALTRO	Var.% Capitale 2022/21	NON EL
ROMA	4.870	5,0%	1.973	-39,0%	424	40,8%	198
MILANO	4.049	5,8%	5.467	96,9%	2.035	69,3%	429
TORINO	996	1,5%	523	15,0%	82	-58,9%	12
NAPOLI	630	-3,2%	110	-58,9%	33	-8,7%	4
GENOVA	499	-4,1%	391	196,3%	32	-15,4%	3
PALERMO	383	2,6%	63	-13,6%	15	-20,2%	4
BOLOGNA	663	6,2%	292	35,6%	38	-23,9%	11
FIRENZE	553	-10,6%	470	14,3%	79	-35,3%	42
GRANDI CITTA'	12.642	3,4%	9.289	22,8%	2.740	39,1%	704
ITALIA	47.804	3,2%	35.757	3,7%	13.060	2,1%	5.012

Come illustrato nei grafici di Figura 21, se si considerano solo gli atti RES, la quota di capitale destinata al mercato A si rafforza rispetto agli scorsi anni collocandosi per quasi tutte le grandi città intorno al 90% a fronte di un dato nazionale poco al di sopra dell'80%. Più differenziata è invece la distribuzione dei finanziamenti con riferimento a tipologie di atti diverse dal puro residenziale. Nelle grandi città, si conferma come dato strutturale quello della marcata divisione 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 21: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2022

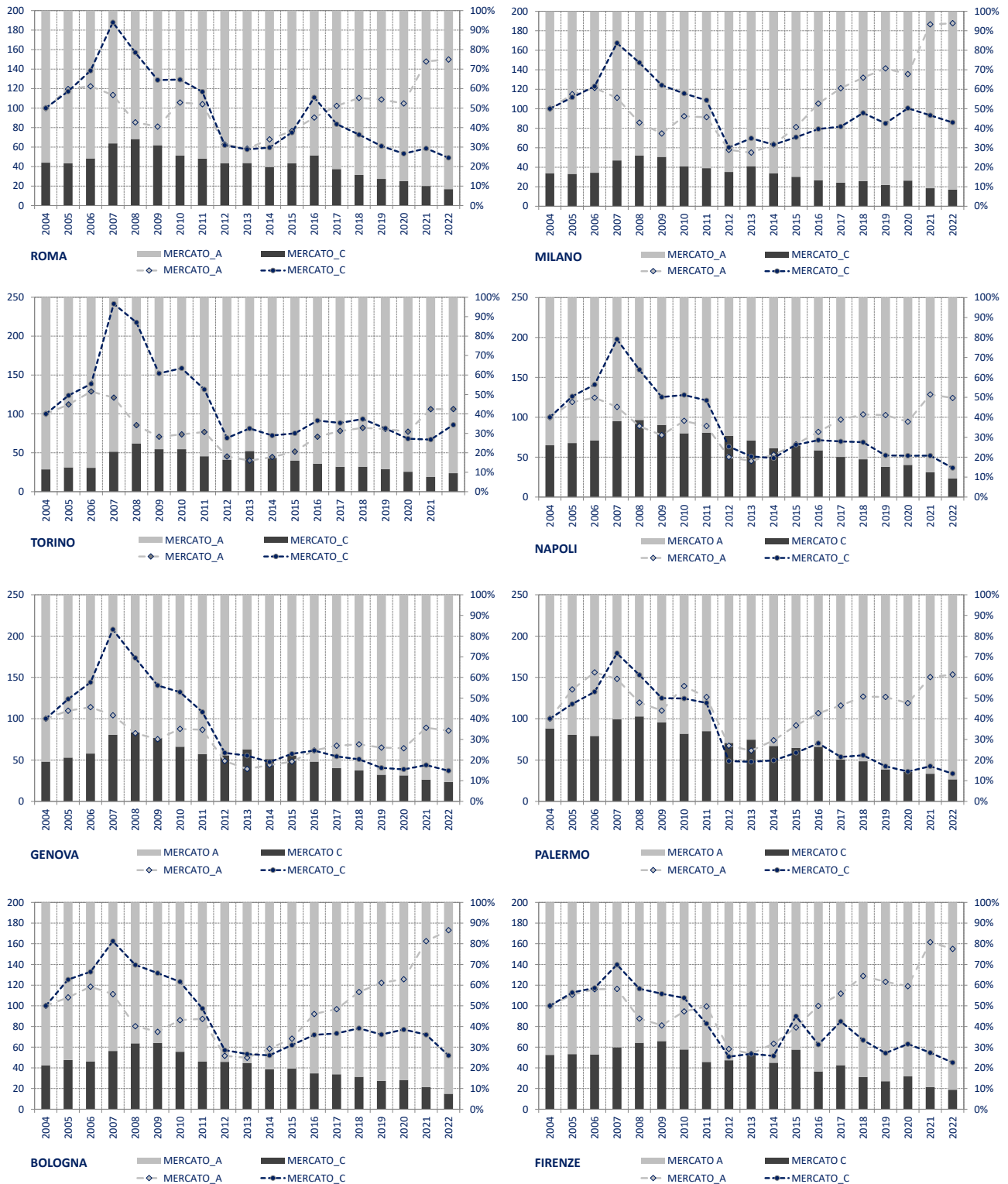


Nei grafici in Figura 22 sono rappresentate per ogni città, relativamente agli atti di mutuo con ipoteca sulle abitazioni e relative pertinenze (RES), le serie degli indici del capitale di debito dal 2004 con la relativa distribuzione, anno per anno, secondo la destinazione del finanziamento, verso il mercato immobiliare ovvero altra destinazione.

In tutte le città nel 2007 si è raggiunto, nel periodo osservato, il valore massimo per i finanziamenti non destinati direttamente al mercato immobiliare (mercato C), con quote di capitale che in tutte le città, tranne Milano e Torino, sfiorano, e in alcune superano, un terzo del capitale qui esaminato. Il calo dell'indice negli anni successivi è ripido fino al 2012, segue poi una lenta risalita e una successiva flessione, più marcata a Roma, dal 2016, più lieve a Genova, Palermo e Firenze dal 2017, e nel 2019 a Milano, Torino e Napoli. Nel 2022 il dato risulta ovunque in flessione con l'esclusione di Torino.

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). Nel 2021 il dato si presenta in forte crescita in tutte le grandi città per poi stabilizzarsi nel corso del 2022.

Figura 22: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale atti RES per destinazione del finanziamento nelle grandi città





5 Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022 – Nord

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2022	Var.% immobili ipotecati 2022/21	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2022 (mln €)	Var.% Capitale 2022/21	Quota % Capitale
RES	403.035	-1,9%	68,4%	27.973	2,0%	48,2%
RES PLUS	32.250	-9,6%	5,5%	1.621	-7,9%	2,8%
MISTO RES	106.257	-7,6%	18,0%	9.228	21,5%	15,9%
TCO	8.290	-9,1%	1,4%	3.737	52,9%	6,4%
PRO	2.169	-11,5%	0,4%	1.708	-35,6%	2,9%
MISTO NONRES	11.602	-4,3%	2,0%	8.219	33,5%	14,2%
AGR	2.568	-13,4%	0,4%	151	-2,1%	0,3%
ALT	7.803	-14,6%	1,3%	2.977	74,6%	5,1%
PERT	731	2,1%	0,1%	27	-36,6%	0,0%
TERRENI	14.736	-15,3%	2,5%	2.420	7,4%	4,2%
NORD	589.441	-4,2%	100,0%	58.060	11,3%	100,0%

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

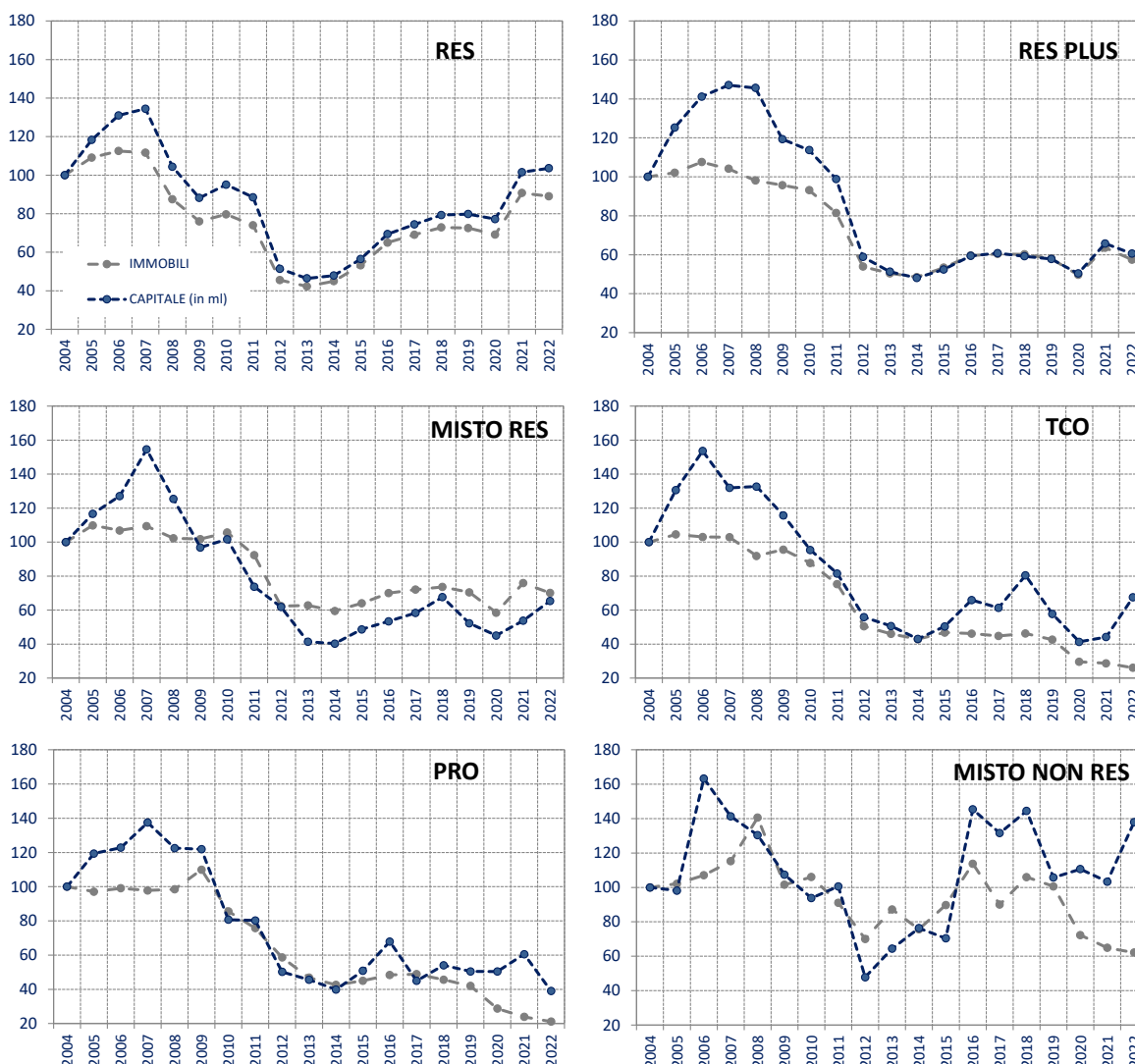




Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022 – Centro

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2022	Var.% immobili ipotecati 2022/21	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2022 (mln €)	Var.% Capitale 2022/21	Quota % Capitale
RES	143.488	-1,5%	70,4%	12.570	0,9%	63,3%
RES PLUS	8.905	-19,1%	4,4%	541	-77,8%	2,7%
MISTO RES	35.334	-6,4%	17,3%	2.107	-1,8%	10,6%
TCO	3.748	-0,5%	1,8%	1.092	37,8%	5,5%
PRO	643	-32,3%	0,3%	753	65,8%	3,8%
MISTO NONRES	3.761	-15,2%	1,8%	1.448	22,5%	7,3%
AGR	907	-7,9%	0,4%	24	-26,1%	0,1%
ALT	2.675	-6,4%	1,3%	638	-26,3%	3,2%
PERT	243	-51,0%	0,1%	11	-66,3%	0,1%
TERRENI	4.136	-0,8%	2,0%	675	-71,9%	3,4%
CENTRO	203.840	-3,9%	100,0%	19.860	-12,9%	100,0%

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

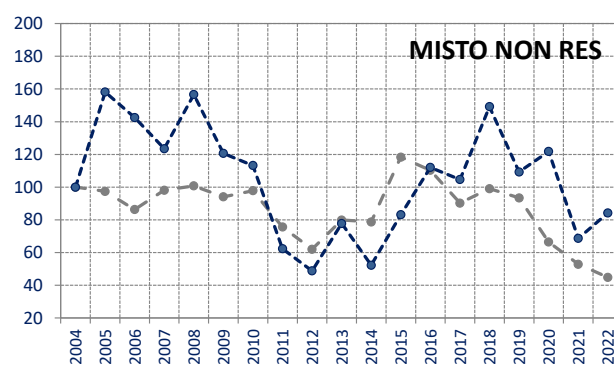
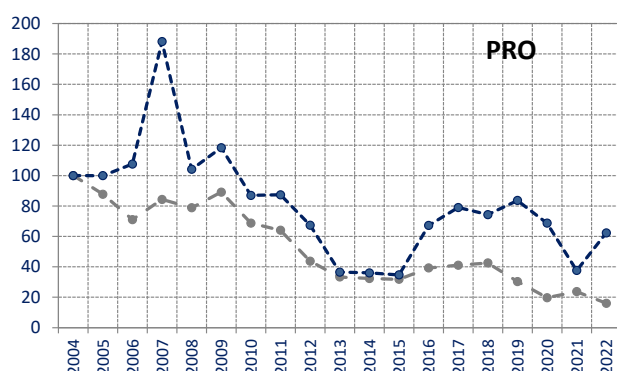
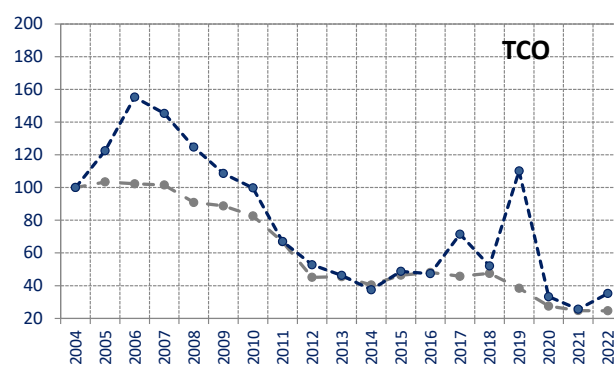
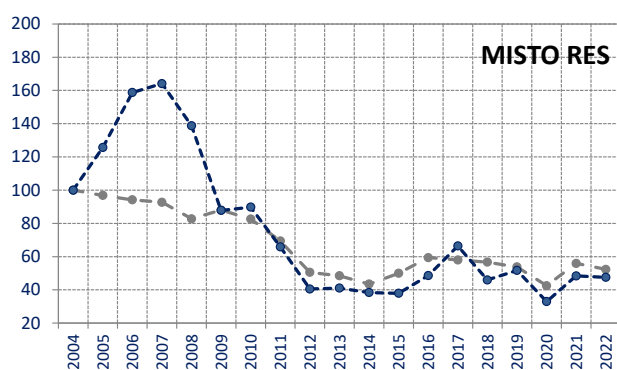
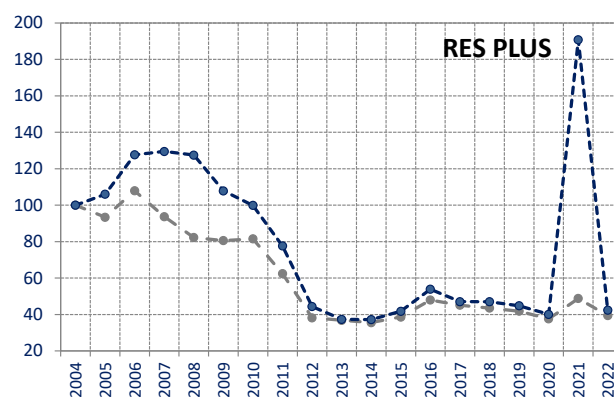
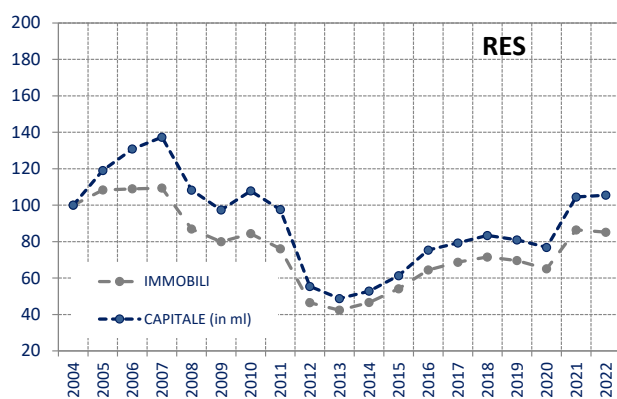
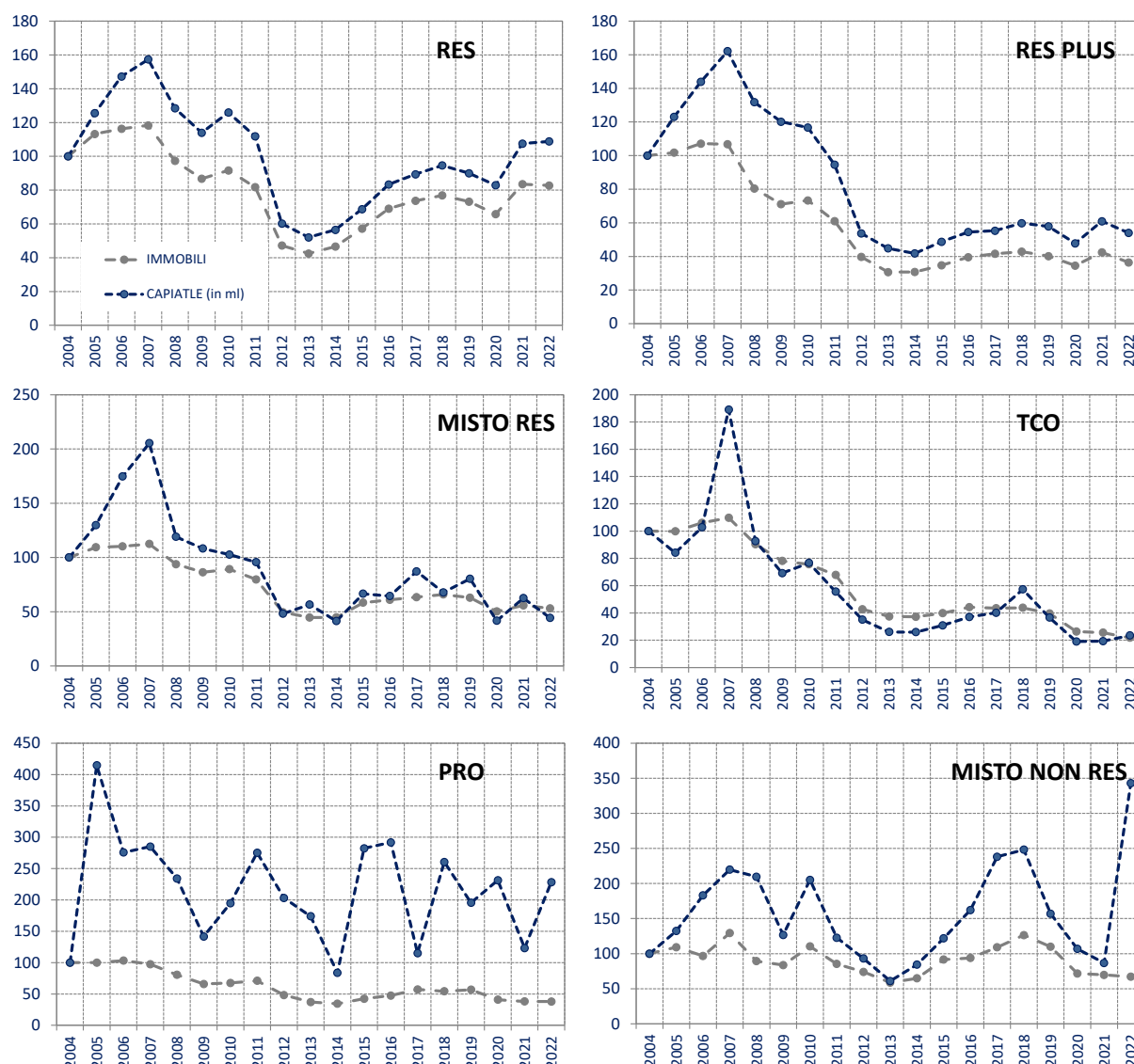




Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022 – Sud

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2022	Var.% immobili ipotecati 2022/21	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2022 (mln €)	Var.% Capitale 2022/21	Quota % Capitale
RES	113.901	-1,0%	66,1%	9.055	1,2%	50,1%
RES PLUS	9.251	-14,2%	5,4%	519	-11,4%	2,9%
MISTO RES	27.999	-4,9%	16,2%	1.349	-29,2%	7,5%
TCO	3.325	-14,8%	1,9%	688	21,7%	3,8%
PRO	1.379	-0,2%	0,8%	1.695	85,2%	9,4%
MISTO NONRES	4.170	-3,7%	2,4%	2.908	295,2%	16,1%
AGR	851	-17,0%	0,5%	33	-26,1%	0,2%
ALT	4.308	-24,5%	2,5%	645	-38,3%	3,6%
PERT	107	-49,0%	0,1%	8	-4,7%	0,0%
TERRENI	7.065	-1,7%	4,1%	1.163	-52,9%	6,4%
SUD	172.356	-3,7%	100,0%	18.063	4,9%	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 – 2022	8
Figura 2: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito (base 100 = 2004)	8
Figura 3a: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004)	10
Figura 4: Tassi medi ponderati (alla prima rata) e durate medie ponderate per tipologia di atto – dal 2004	12
Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – 2022	13
Figura 6: Numeri indice immobili ipotecati per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)	15
Figura 7: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)	16
Figura 8: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004	17
Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2022	20
Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2022	22
Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2022	22
Figura 12: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto	23
Figura 13: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004	24
Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004	25
Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2022	26
Figura 16: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica	27
Figura 17: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2022	28
Figura 18: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto (RES – altre tipologie) nelle grandi città	29
Figura 19: Indice del capitale di debito per tipologia di atto nelle grandi città (base 100=2004)	30
Figura 20: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2022	31
Figura 21: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2022	32
Figura 22: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale atti RES per destinazione del finanziamento nelle grandi città	33

Indice delle tabelle

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022	7
Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2022	13
Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2022	20
Tabella 4: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2022	21
Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2022	26
Tabella 6: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2022	28
Tabella 7: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2022	31

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	34
Figura b: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Centro	35
Figura c: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Sud	36

Indice delle tabelle – Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022 – Nord	34
Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022 – Centro	35
Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2022 – Sud	36