



RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2024

data di pubblicazione: 10 ottobre 2024
periodo di riferimento: anno 2023



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

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2024

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, Andrea Carretti, Irene Cesarano**

data di pubblicazione: **10 ottobre 2024**

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	5
2.1 Le classificazioni adottate	5
2.2 Dati nazionali	6
2.3 Dati per area geografica	12
3 Destinazione del finanziamento	16
3.1 Le classificazioni adottate	16
3.2 Dati nazionali	18
3.3 Capitale per tipologia di atto e per destinazione del finanziamento	19
3.4 Capitale per area geografica e per destinazione del finanziamento	23
4 Le grandi città	25
5 Appendice statistica	30
Indice delle figure	33
Indice delle tabelle	33
Indice delle figure – Appendice statistica	33
Indice delle tabelle – Appendice statistica	33

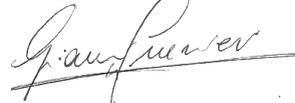
Presentazione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2024* 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

In Italia nel 2023 sono stati sottoscritti e registrati circa 330 mila atti di mutuo ipotecario per un totale di oltre 730 mila unità immobiliari ipotecate, in larga parte abitazioni. Il capitale di debito “estratto” dal patrimonio immobiliare nel 2023 si approssima a 90 miliardi di euro, un valore che per dimensione equivale a circa il 4,2% del PIL italiano nello stesso anno.

Nel confronto con il 2022, quando il capitale di debito aveva superato i 100 miliardi di euro, gli atti di mutuo ipotecari sottoscritti nel 2023 hanno subito un calo generalizzato: quasi il 25% di unità immobiliari ipotecate in meno e il 12% di diminuzione del capitale finanziato. Distinguendoli per tipologia, gli atti con immobili non residenziali (a destinazione terziaria, commerciale, produttivo, agricolo e i terreni), sebbene anch’essi con un calo in termini di immobili ipotecati (-16,3%), hanno, di contro, registrato un sensibile aumento del capitale di debito, +13% su base annua con 4,6 miliardi più del 2022.

Del capitale di debito complessivo, circa 34 miliardi di euro, una quota cioè prossima al 38% del totale, sono stati erogati per finanziamenti garantiti dallo stesso immobile acquistato, tipicamente i mutui accesi dalle famiglie per l’acquisto dell’abitazione. Si tratta di un dato in forte calo nel 2023 rispetto al 2022, quando il capitale per questo tipo di mutui ipotecari ammontava a circa 48 miliardi di euro.

Oltre 40 miliardi di euro, ben il 45% del totale, sono invece stati destinati a finanziare altre attività economiche. Il valore potenziale estratto dal patrimonio immobiliare è cioè rientrato nel circuito economico attivo e nel 2023 rispetto al 2022, quando ammontava a 36 miliardi di euro circa, è cresciuto del 13,4%. Il residuo del capitale, di poco superiore ai 15 miliardi di euro, ha avuto una destinazione mista.

Aree geografiche

Il calo dei mutui ipotecari, sia in termini di numero di immobili ipotecati sia in termini di capitale finanziato, si rileva in tutte le aree geografiche e l’area del Nord si conferma quella con la quota più elevata di mutui ipotecari, intorno al 60% del totale nazionale, sia in termini di capitale sia di immobili ipotecati.

Considerando il capitale di debito destinato a finanziare altre attività economiche, diverse dal mercato immobiliare, il Nord e il Centro sono le aree geografiche dove è stata registrata la crescita più elevata, rispettivamente +18% e +12% circa, sul 2022. Al Sud l’aumento su base annua del capitale con questa destinazione è più contenuto, prossimo al 9%.

Le grandi città

Poco più di 26 miliardi di euro, in crescita del 3,1% sul 2022, sono stati finanziati con mutui garantiti da immobili ubicati nelle otto più grandi città italiane. Questo dato positivo, però, è dovuto alla sola città di Milano, unica tra le otto a presentare un aumento del capitale finanziato da immobili, oltre il 25% e 3 miliardi in più rispetto al 2022.

In discontinuità con gli anni precedenti, in cui nelle grandi città il capitale finanziato con garanzie immobiliari tornava quasi per metà sul mercato immobiliare, nel 2023 questa quota scende a meno di un terzo, incrementandosi di conseguenza la quota di capitale che finanzia altre attività economiche, che passa dal 37% circa nel 2022 a quasi il 57% nel 2023.

Mentre a Torino, Napoli, Genova, Palermo e Bologna, la quota di capitale reimmesso sul mercato immobiliare nel 2023 rimane sopra il 60%, di contro, a Roma e Firenze è sotto la metà e a Milano raggiunge il minimo del 17%. Milano è quindi la città dove oltre il 70% del capitale “estratto” dagli immobili, quasi 11 miliardi di euro nel 2023, è stato utilizzato per attività economiche diverse dal mercato immobiliare.

1 Introduzione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2024* analizza i principali dati di consuntivo del 2023 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.

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 metodologica² alla quale si rinvia per ogni approfondimento. La fonte dei dati elaborati è la "*Base dati ipoteche immobiliari*" costruita incrociando gli archivi delle note di iscrizione degli atti di mutuo garantiti con ipoteche su immobili con gli archivi censuari del Catasto fabbricati e del Catasto terreni e la Base dati delle compravendite immobiliari.

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

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

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

Le iscrizioni ipotecarie analizzate fanno riferimento esclusivamente ad atti di mutuo con capitale di debito diverso da zero e limitatamente a 19 codici atto (per il dettaglio si veda la Nota metodologica citata²). 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 e classificazioni convenzionali specificate nei singoli capitoli anche se per una descrizione di maggior dettaglio si rinvia comunque alla Nota metodologica già citata².

² [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

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 tipologia³ degli immobili posti a garanzia dei prestiti (abitazioni, uffici, negozi, ecc.). In ogni contratto è definita l'operazione economica che prevede, a garanzia di un capitale di debito, l'iscrizione di ipoteca su uno o più unità immobiliari, anche con diversa destinazione d'uso, e/o terreni.

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

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

Acronimo	Tipologia atto	Combinazione di immobili contenuti nell'atto
RES	Atto Residenziale	<ul style="list-style-type: none"> una sola unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e al massimo tre pertinenze.
RES PLUS	Atto Residenziale plurimo	<ul style="list-style-type: none"> più di una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinate con terreni e pertinenze; una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e più di tre pertinenze.
PERT	Atto Pertinenze	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore PERT, eventualmente combinate con terreni.
TCO	Atto Terziario – Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore TCO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
PRO	Atto Produttivo	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore PRO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
AGR	Atto Produttivo agricolo	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore AGR, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
ALT	Atto Altre destinazioni	<ul style="list-style-type: none"> una o più unità immobiliari del settore ALT, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
MISTO RES	Atto Misto con residenziale	<ul style="list-style-type: none"> combinazione di unità immobiliari dei settori (TCO, PRO, ALT, RSD) con almeno un'unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
MISTO NON RES	Atto Misto senza residenziale	<ul style="list-style-type: none"> combinazione di unità immobiliari dei settori (TCO, PRO, ALT, RSD⁴), nessuna unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
TER	Atto Terreni	<ul style="list-style-type: none"> esclusivamente terreni.

³ 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: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

⁴ Un atto nel quale sono presenti solo immobili di tipo RSD viene classificato come atto Misto non residenziale.

2.2 Dati nazionali

Le unità immobiliari⁵ ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2023 a 734.532, in diminuzione del 24,7% rispetto al 2022, alle quali corrisponde un valore monetario dei finanziamenti prossimo ai 90 miliardi di euro, con un decremento dell'11,9% rispetto al 2022 (Tabella 1).

Analizzando la distribuzione degli immobili ipotecati (Figura 1), emerge che il 66% circa è in atti residenziali (tipo RES), quota che arriva quasi al 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, che rappresenta poco più della metà del totale con quasi 50 miliardi di euro, riporta una contrazione media del 25,1% rispetto al 2022 con la perdita massima, prossima al 30% per il settore RES.

Gli atti con immobili non residenziali (TCO, PTO, MISTO NONRES, AGR, ALT, PERT e TERRENI), sebbene anch'essi con un calo in termini di immobili ipotecati (-16,3%), hanno, di contro, registrato un sensibile aumento del capitale di debito, +13,1% nel complesso su base annua con 4,6 miliardi di euro in più del 2022.

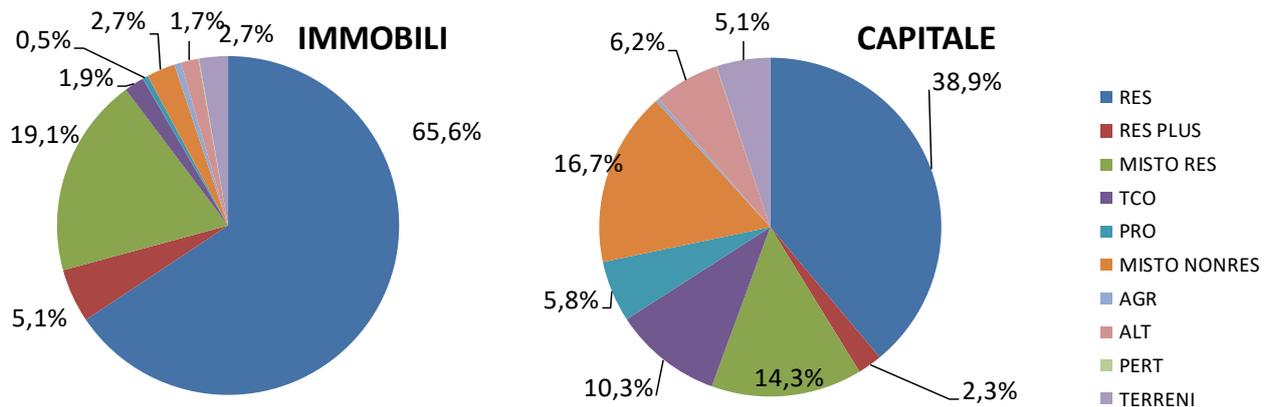
In particolare, gli atti con immobili a destinazione non residenziale mista (MISTO NON RES) rappresentano il 2,7% del totale degli immobili ipotecati, ma quasi il 17% del capitale di debito totale. Per questi mutui, nel confronto con il 2022, gli immobili diminuiscono del 16,3% e il capitale quasi del 7%. Nel settore TCO gli immobili ipotecati, che sono quasi il 2% del totale, diminuiscono del 10,1% ma la quota di capitale finanziato, 10% del totale, è in aumento di oltre il 60% rispetto alla precedente annualità. Gli atti di mutuo relativi a immobili del settore produttivo (PRO), che rappresentano lo 0,5% del totale degli immobili ipotecati, vedono una diminuzione del 9,6% del numero di immobili ipotecati a cui corrisponde un capitale finanziato pari a 5,2 miliardi di euro, in aumento del 16,3%, che rappresenta il 5,8% del totale del capitale di debito finanziato nel 2023. Gli atti con ipoteche esclusivamente su TERRENI, che riportano una perdita del 23,3% in termini di immobili posti a garanzia dei finanziamenti rispetto al 2022, vedono una tendenza opposta rispetto a quella rilevata nel precedente anno, con riferimento sia ai capitali finanziati, in aumento del 7%, che alla quota di capitale, anch'essa aumentata portandosi al 5,1% del totale.

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2023	Var.% immobili ipotecati 2023/22	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2023 (mln €)	Var.% Capitale 2023/22	Quota % Capitale
RES	481.941	-27,0%	65,6%	34.874	-29,7%	38,9%
RES PLUS	37.693	-27,2%	5,1%	2.078	-25,1%	2,3%
MISTO RES	139.974	-19,6%	19,1%	12.789	-9,0%	14,3%
TCO	13.829	-10,1%	1,9%	9.217	60,8%	10,3%
PRO	3.928	-9,6%	0,5%	5.235	16,3%	5,8%
MISTO NONRES	19.764	-16,3%	2,7%	14.908	-6,6%	16,7%
AGR	4.677	8,1%	0,6%	302	45,5%	0,3%
ALT	12.237	-17,6%	1,7%	5.551	23,4%	6,2%
PERT	583	-46,1%	0,1%	27	-41,9%	0,0%
TERRENI	19.906	-23,3%	2,7%	4.555	7,0%	5,1%
TOTALE	734.532	-24,7%	100,0%	89.537	-11,9%	100,0%

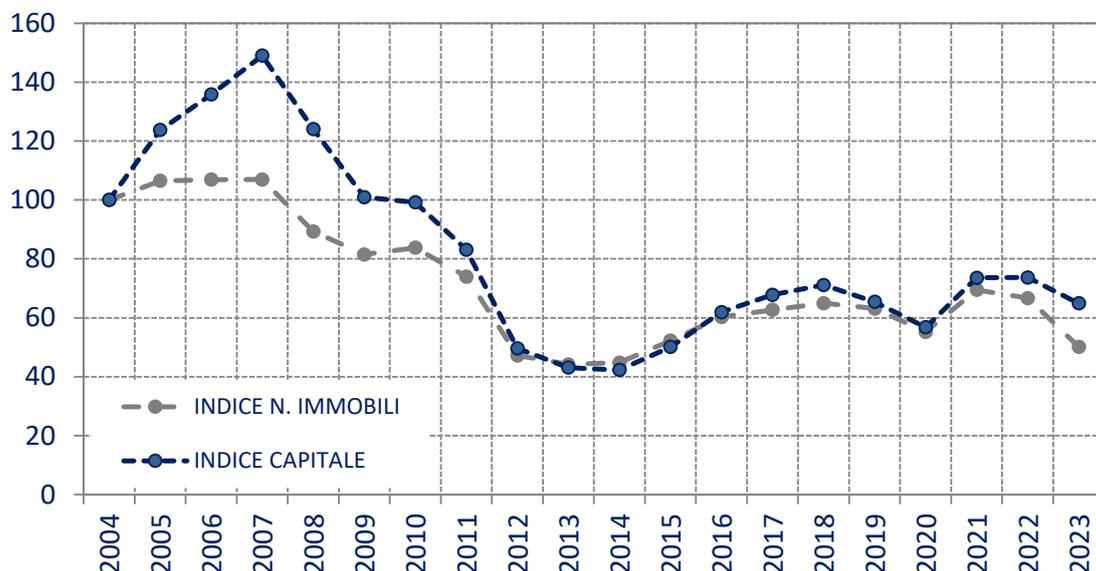
⁵ Non sono compresi nel conteggio i beni comuni non censibili, quelli cioè che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni a più unità immobiliari per destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto).

Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto – 2023



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 dello 0,2% corrispondenti a 2,3 miliardi di euro, nell’anno in esame assistiamo ad una più accentuata fase di calo, prossima ai 12 punti percentuali, corrispondenti a circa 12 miliardi di euro persi in termini assoluti. Con riferimento alla 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 delinearci 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. Nell’anno in esame il calo dell’indice del numero di immobili ipotecati non solo segue quello dei capitali ma risulta più accentuato, avvicinandosi ai limiti inferiori della serie storica con un indice pari a 50,2 su base anno 2004=100.

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 indici relativi agli atti RES e RES PLUS⁶ mostrano nel periodo esaminato un andamento altalenante simile, con i massimi raggiunti nel 2006 per gli immobili e l’anno successivo per i capitali, entrambi gli indici minimi della serie storica, più che dimezzati rispetto l’anno base, sono stati registrati nel 2013 per il RES e nel 2014 per il RES PLUS.

Escludendo l’anomalia del periodo caratterizzato dalla pandemia, negli anni a seguire si assiste ad una costante risalita, più decisa per il comparto RES, che culmina nel biennio 2021/2022, e proprio in questo settore, verso valori prossimi all’anno base, ma per il solo indice dei capitali riguardo il RES PLUS. Nel 2023 entrambi i settori residenziali mostrano una decisa flessione sia in termini di immobili che di capitali, con il RES PLUS che per entrambi gli indici scende al di sotto del limite inferiore della serie storica, stabilendo un nuovo minimo (35,9 in termini di immobili e 41,6 di capitali).

Con riferimento agli atti delle tipologie MISTO RES e TCO⁷, si può notare un andamento degli indici quasi sovrapponibile fino al 2009 e una sorta di inversione negli anni successivi, caratterizzata per il solo MISTO RES da un indice degli immobili sempre superiore a quello dei capitali. Entrambi gli indici, in netta diminuzione nel 2020 e prossimi ai valori minimi, registrano un accenno di tendenza al rialzo nel 2021 per poi segnalare una costante diminuzione fino all’anno in esame, seppur con l’eccezione del TCO che mostra un netto e costante rialzo, relativo al solo indice dei capitali, che nel 2023 si impenna raggiungendo valori cui non si assisteva dal 2011.

I grafici con le serie storiche per gli atti PRO⁸ mostrano, da un lato, un andamento dell’indice del capitale di debito con elevati rialzi ai quali seguono ripidi cali, per contro un andamento dell’indice del numero degli immobili in calo pressoché costante, con una sola debole ripresa tra il 2014 e il 2018 e una nuova flessione negli anni successivi che aumenta la distanza tra i due indici. A fronte della costante diminuzione dell’indice degli immobili, giunto nel 2023 al minimo storico, si registra nell’anno in esame un temporaneo ritorno dell’indice del capitale di debito verso gli 80 punti base che caratterizzano il settore da circa un decennio.

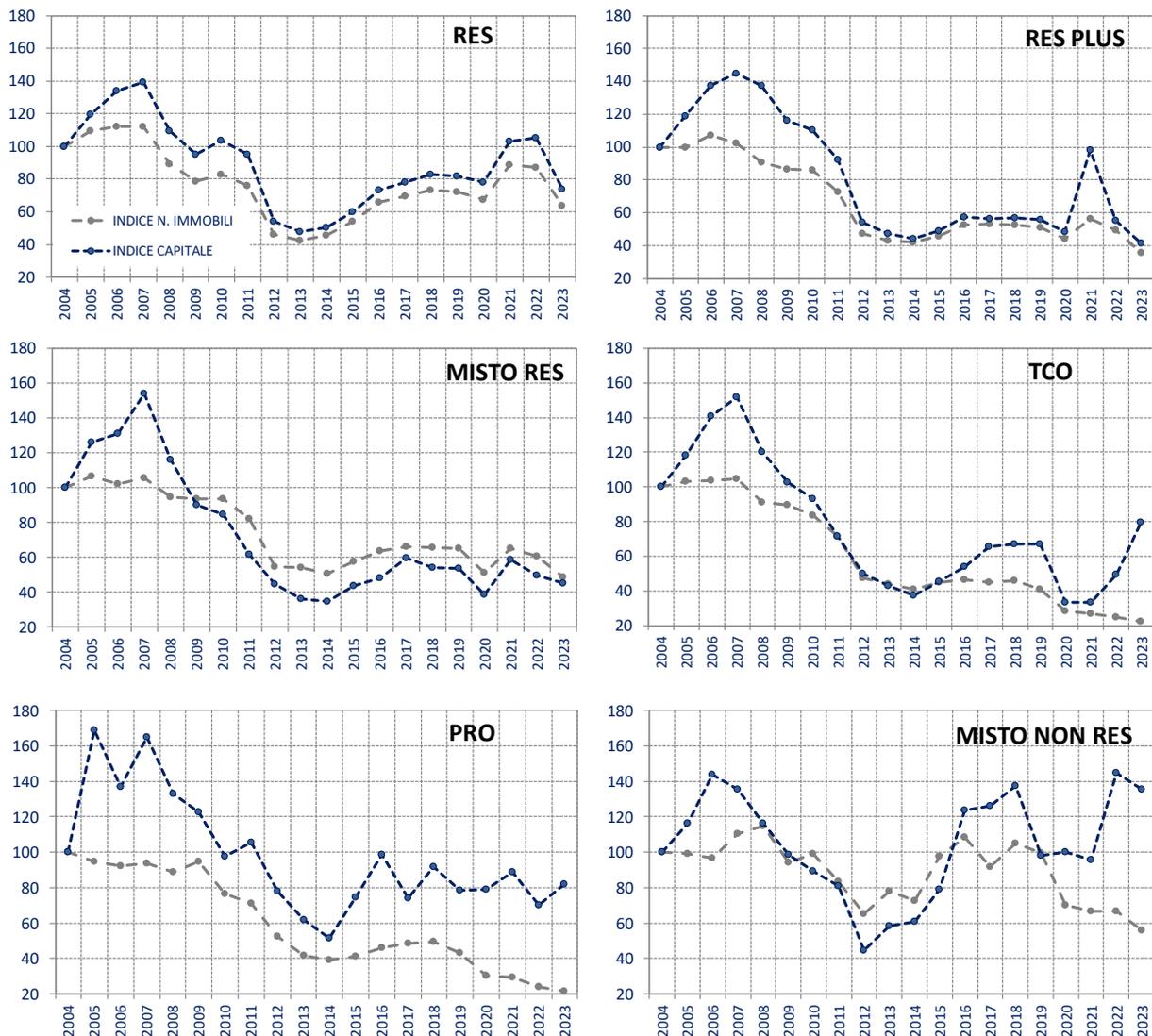
Anche gli andamenti degli indici relativi al MISTO NON RES fino al 2012 sono analoghi a quelli già analizzati per il TCO e MISTO RES. Negli anni successivi il capitale finanziato con tale tipologia di atto si spinge verso il valore massimo della serie, superato nel 2022, mentre in termini di numero di immobili ipotecati la crescita si interrompe dal 2016. Nel 2022 a fronte di una stabilità dell’indice del numero di immobili si evidenzia un aumento dell’indice del capitale. Nell’anno in esame entrambi gli indici segnano un sensibile calo.

⁶ Atti nei quali vi è più di una abitazione ipotecata.

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.

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



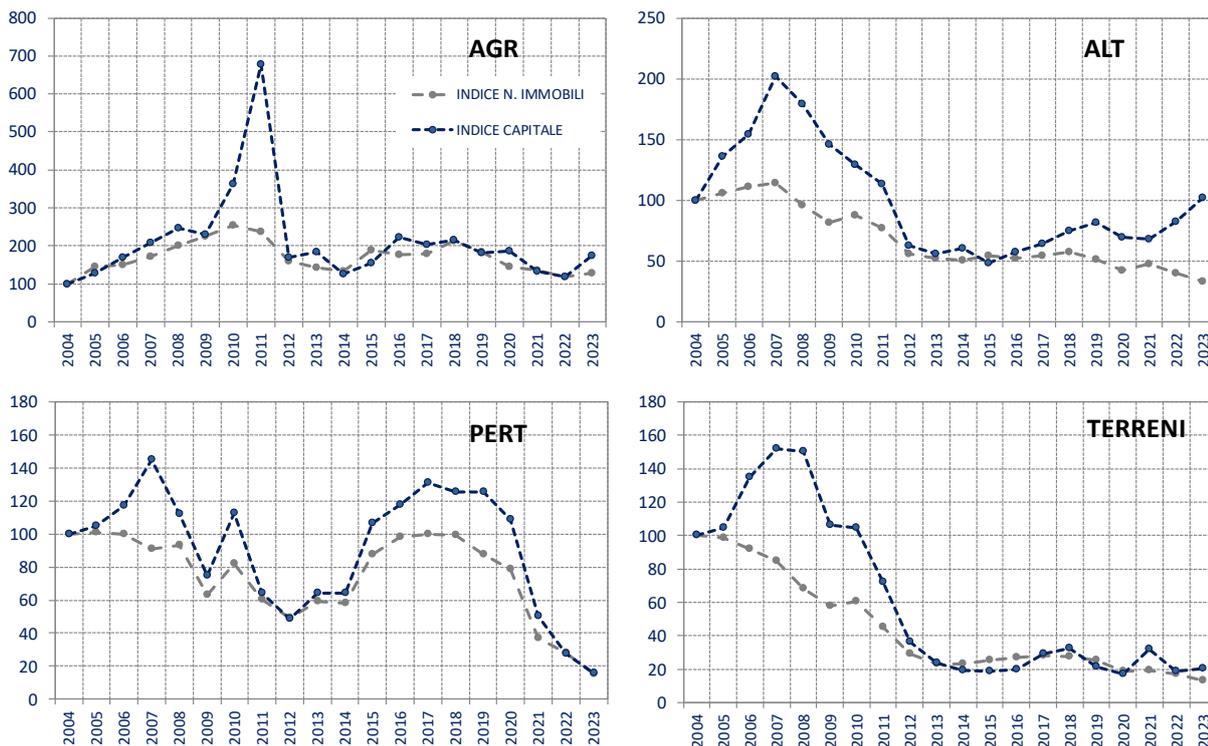
Tra le altre tipologie di atto (Figura 3b), dopo la forte crescita del capitale di debito dal 2004 nella tipologia AGR⁹ che ha superato nel 2011 il miliardo di euro, si assiste dal 2018 a un costante ma modesto calo degli indici di capitali e immobili, calo che comunque origina da un valore più che doppio rispetto a quello rilevato nell'anno base e sembra raggiungere il massimo nel 2021. Nell'anno in esame entrambi gli indici vedono comunque una ripresa, maggiormente accentuata con riferimento ai capitali finanziati.

Per le tipologie di atto TERRENI e ALT, dopo il picco in termini di capitali registrato nel 2007 si può notare un andamento degli indici simile, anche se con valori differenti in termini quantitativi rispetto al valore base, con le maggiori perdite riportate nel tempo dai terreni. Nel 2020 per entrambe le tipologie di atti si osserva un calo temporaneo che ha riguardato sia l'indice degli immobili che quello del capitale, superato l'anno seguente per la tipologia TERRENI con l'indice del capitale di debito in rialzo più accentuato. Si assiste nel 2023 ad una ripresa, relativamente ai soli indici dei capitali, mentre continua la tendenza in perdita riguardante gli indici degli immobili che, per entrambe le tipologie, sono ora ai minimi della serie storica.

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 anche nel 2023.

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

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

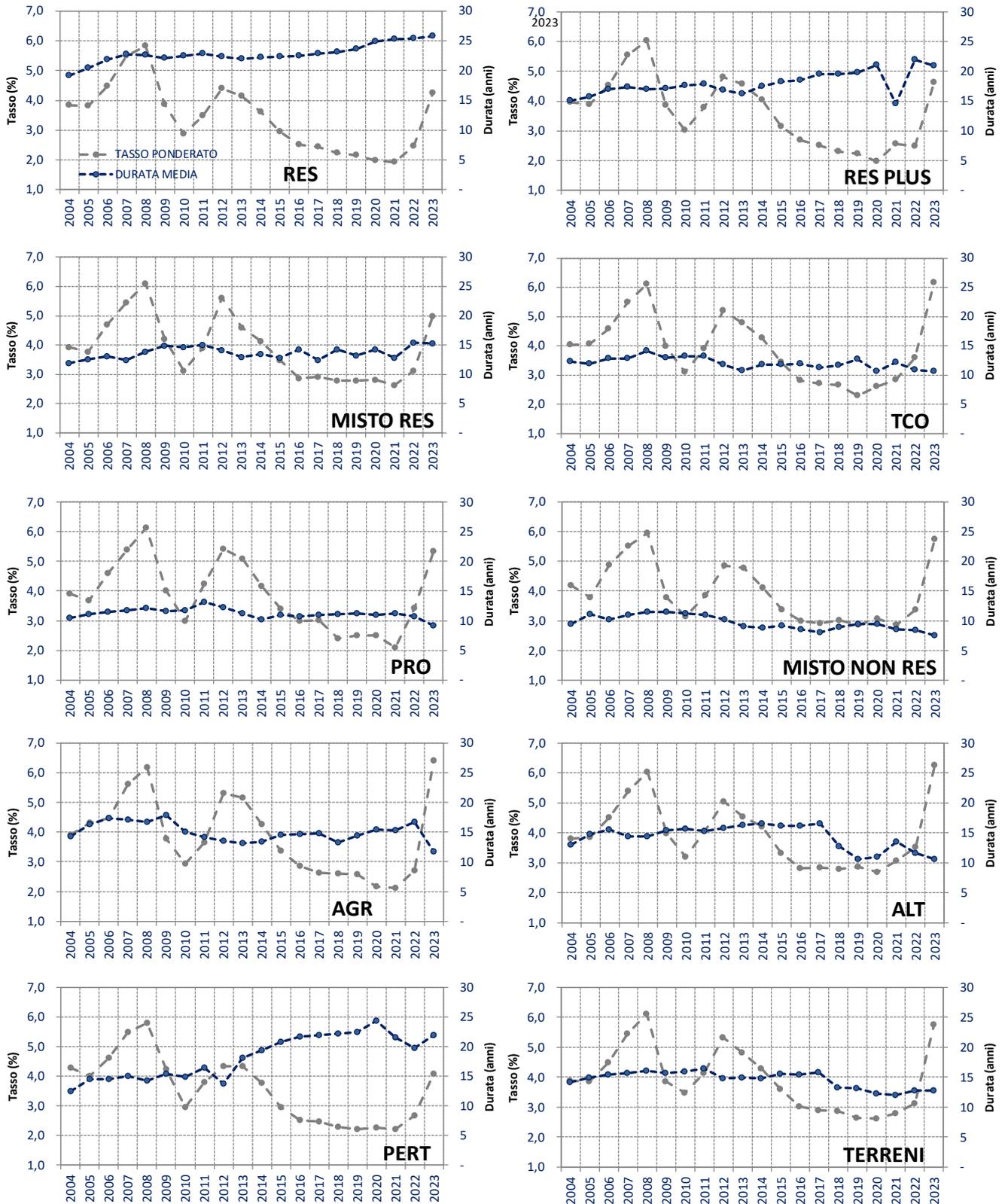


Nella Figura 4 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi di interesse medi ponderati (alla prima rata) e delle durate medie ponderate per tipologia di atto.

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. Nel 2023 si rileva un netto aumento dei tassi medi ponderati indistintamente per tutti i settori, con i valori massimi sopra i 6 punti percentuali per i comparti AGR, ALT e TCO, ed i minimi, sotto i 5 punti, di PERT, RES, RESPLUS e MISTO RES.

Si riscontrano, tuttavia, alcune differenze soprattutto nelle 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 2023. Per la durata degli atti RES PLUS, questa è in media 15 anni nel 2004, supera i 20 nel 2020, nel 2021 si registra una diminuzione della durata fino ai livelli dell'anno base, nel 2022 cresce fino a raggiungere il massimo di 22 anni ed infine, nel 2023, scende nuovamente di oltre un punto percentuale (20,9 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. Contrariamente a quanto già visto per i tassi, nell'anno in esame la durata media ponderata dei mutui scende per quasi tutti i settori di mercato, con le sole eccezioni del RES (che sale al massimo storico di 25,7 anni), del PERT (21,9 anni) e del settore TERR la cui durata rimane sostanzialmente stabile.

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





2.3 Dati per area geografica

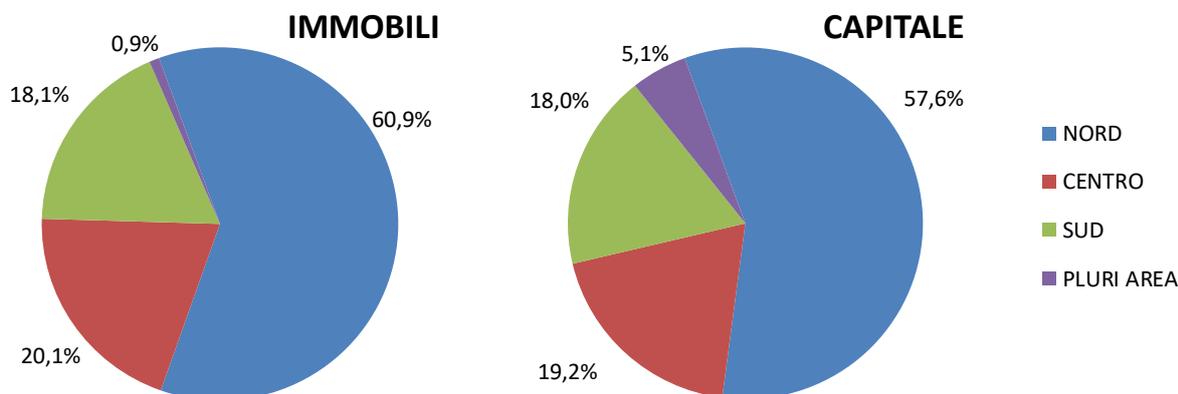
L'analisi degli immobili ipotecati prosegue nel dettaglio delle aree geografiche. A queste è stato necessario aggiungere un'ulteriore aggregazione, denominata PLURI AREA che rappresenta il contenitore nel quale sono collocati tutti gli atti con immobili ipotecati ubicati in aree geografiche diverse¹⁰.

La Tabella 2 e la Figura 5 riportano, con riferimento al 2023, 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. Si presenta nel 2023 una generalizzata diminuzione dei volumi in tutte le aree, sia dal punto di vista del numero di immobili ipotecati che dei capitali di debito "estratti", con le perdite massime rilevate nell'area del Centro.

Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2023

Area	N. immobili ipotecati 2023	Var.% immobili ipotecati 2023/22	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2023 (mln €)	Var.% Capitale 2023/22	Quota % Capitale
NORD	447.691	-24,0%	60,9%	51.608	-11,1%	57,6%
CENTRO	147.438	-27,7%	20,1%	17.215	-13,3%	19,2%
SUD	132.658	-23,0%	18,1%	16.123	-10,7%	18,0%
PLURI AREA	6.745	-34,5%	0,9%	4.591	-18,7%	5,1%
ITALIA	734.532	-24,7%	100,0%	89.537	-11,9%	100,0%

Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – 2023



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

Nella Figura 7, oltre gli andamenti del numero indice del capitale di debito, sono riportate, anch'esse per tipologia di atto, le distribuzioni del capitale nelle aree geografiche in ogni anno del periodo esaminato. Emerge che per la tipologia di atti RES, nei quali la garanzia è rappresentata da un'abitazione con le relative pertinenze, la dinamica, sia in termini di numero di immobili sia in termini di capitale, non si discosta molto tra le aree geografiche, con la sola particolarità del Sud, dove l'indice tende a mantenersi leggermente al di sopra rispetto a quello delle altre aree geografiche, sia nella prima fase della crisi (non nella seconda), sia nella risalita iniziata a partire dal 2015. Nel 2023 la distribuzione del capitale tra le aree non ha subito sostanziali variazioni tranne per il Centro in cui l'indice degli immobili si porta al valore più basso tra le diverse aree.

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

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

Per le altre tipologie di atti, e in particolare quelli con ipoteche su immobili non residenziali, l'area del Sud mostra andamenti che si discostano anche notevolmente dalle altre due aree del Paese soprattutto dal punto di vista dei capitali erogati. Guardando ai mutui dove l'ipoteca è costituita da immobili produttivi (PRO), i capitali di debito "estratti" da unità ubicate al Sud mostrano una erraticità dei livelli particolarmente accentuata, rispetto alle altre aree geografiche. Livelli rilevanti del numero indice si riscontrano sia nel 2005 che nel 2011. Nel 2015 la quota del capitale di debito relativo a PRO al Sud, rispetto al totale nazionale, raggiunge quasi quella del Nord (44% vs 47%), ma negli anni successivi la tendenza si inverte, tanto che già nel 2017 il capitale risulta più che dimezzato rispetto al 2016 (meno del 20% del dato nazionale). Nel 2019 l'indice dei capitali di debito per gli atti MISTO RES torna a salire al Sud ma nel 2020 subisce un netto calo per poi tornare a crescere nel 2021. Sia nel 2022 che nel 2023, 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. Nel 2023 si assiste nuovamente ad una rilevante risalita del Sud, una sostanziale stabilità del Nord e una modesta perdita al Centro.

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 dal 2022 raggiungendo nel 2023 il livello più basso della serie storica.

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

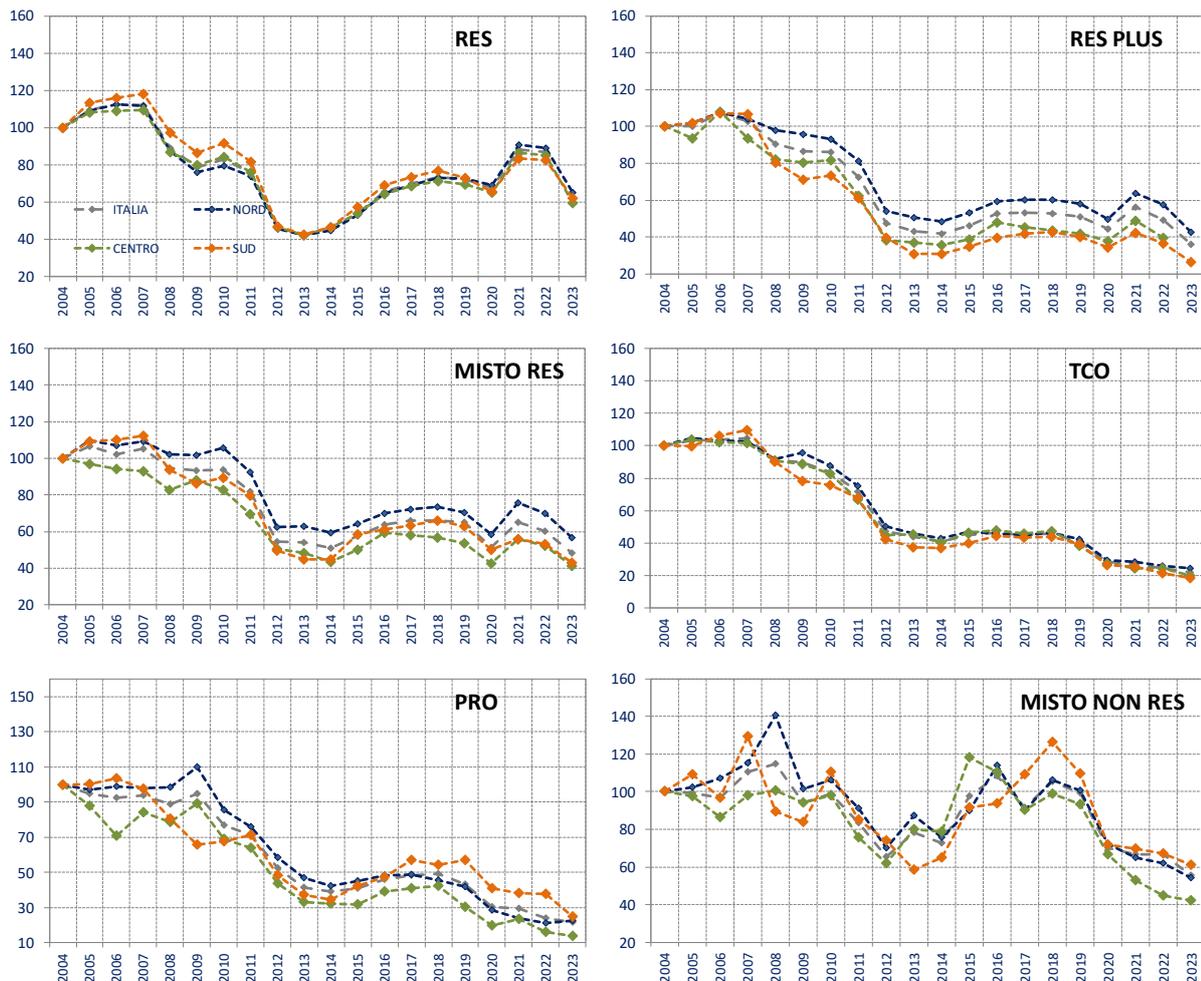
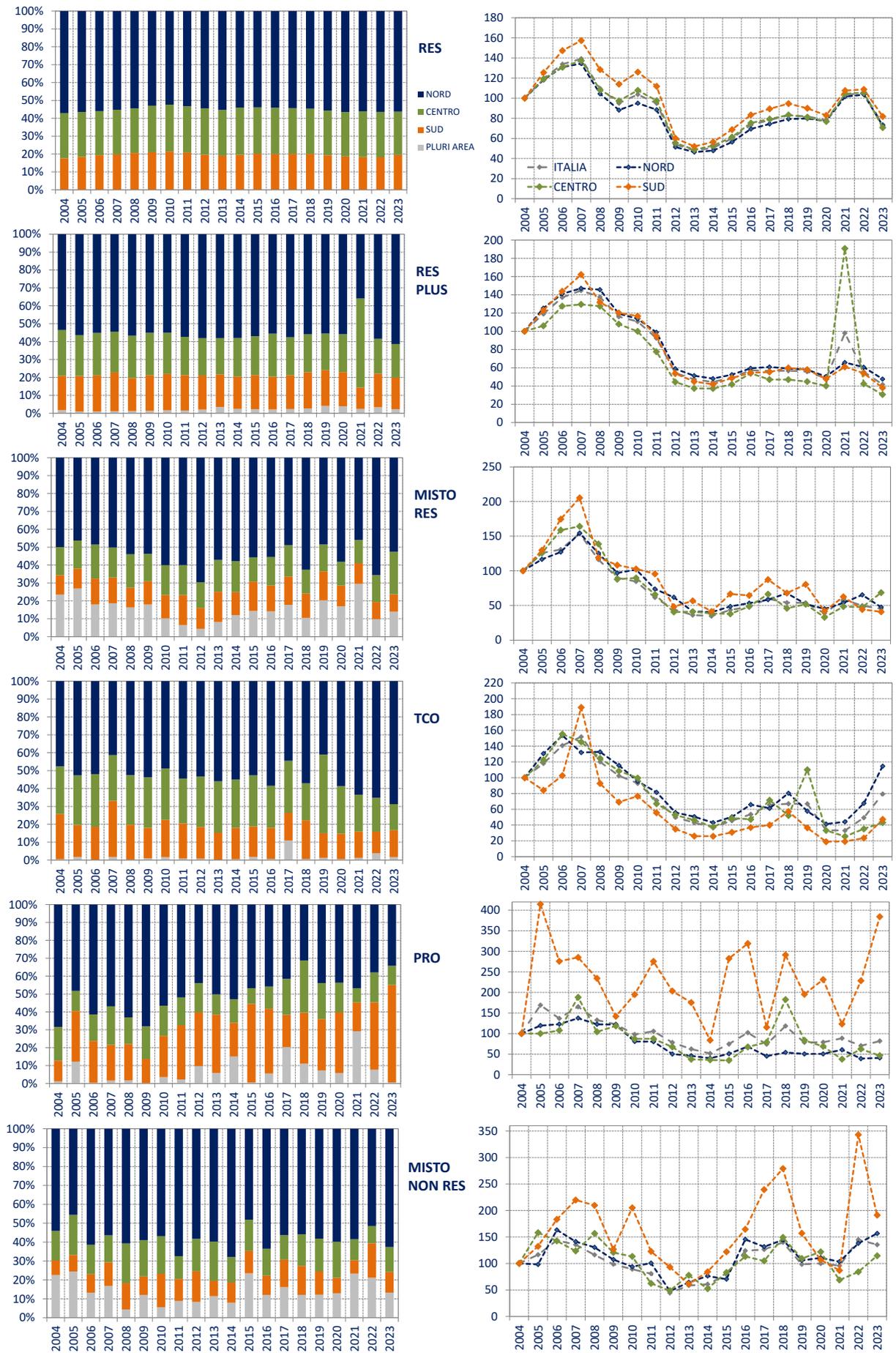


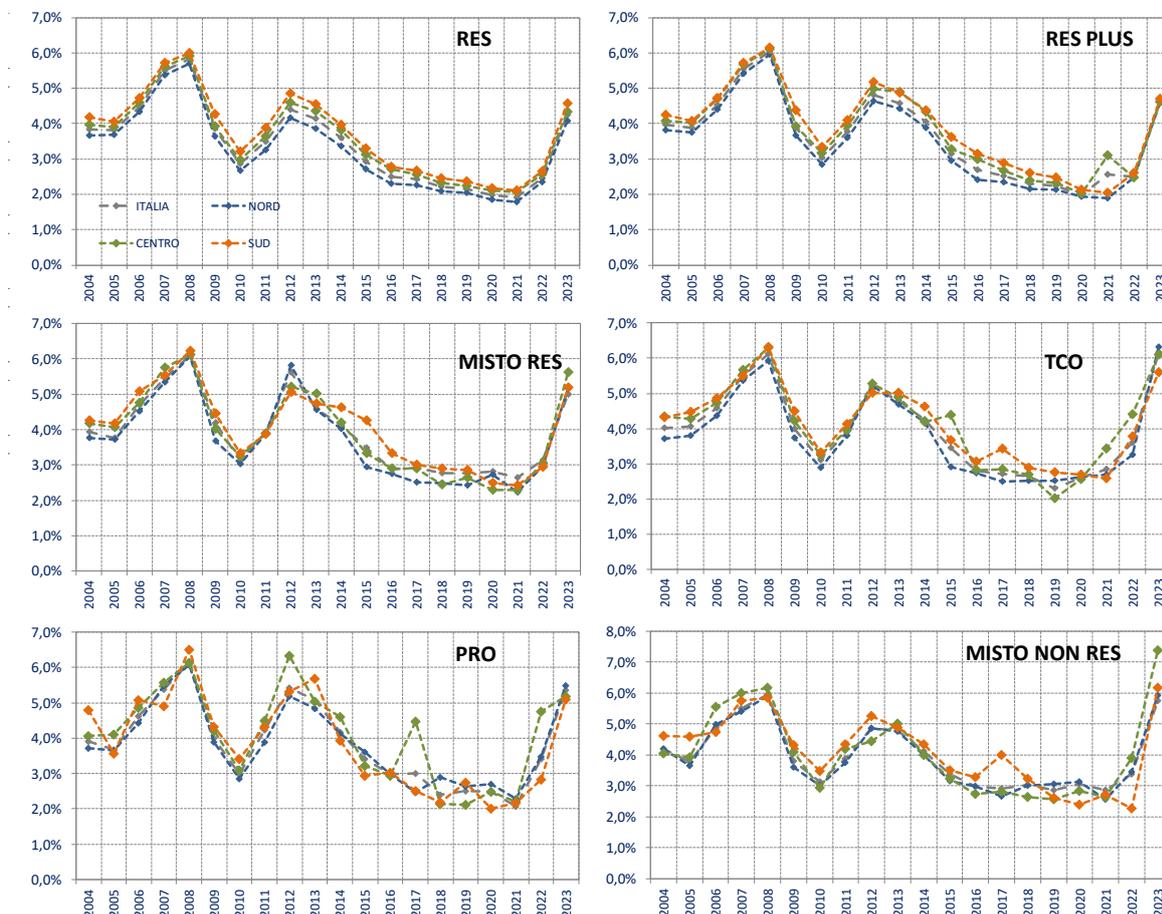
Figura 7: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)



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 soli tassi relativi agli atti RES PLUS dell'area del Centro superano il 3%, distanziandosi da quelli praticati nelle altre aree per convergere, in tutte le aree e anche per il RES, intorno al 2,5% nel 2022. Nell'anno in esame si assiste ad un brusco e indifferenziato rialzo dei tassi medi, per tutte le tipologie di atto e area geografica, con un differenziale che supera in tutte le aree i 2 punti percentuali rispetto l'annualità precedente e con l'area del Sud che presenta i tassi massimi (4,58% per il RES e 4,70% per il RES PLUS).

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 di oltre mezzo punto rispetto all'anno precedente. Nel 2023, come anticipato per i settori residenziali, si assiste ad un generalizzato rialzo dei tassi con incrementi in alcuni contesti superiori ai 3 punti percentuali rispetto l'anno precedente (per il MISTO NONRES +3,89% al SUD e +3,49% al Centro, per il TCO +3,06% al Nord). Nell'anno in esame i tassi massimi sono raggiunti nel settore MISTO NON RES dell'area Centro (7,38%) e nel settore TCO nel Nord (6,32%).

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 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, 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.

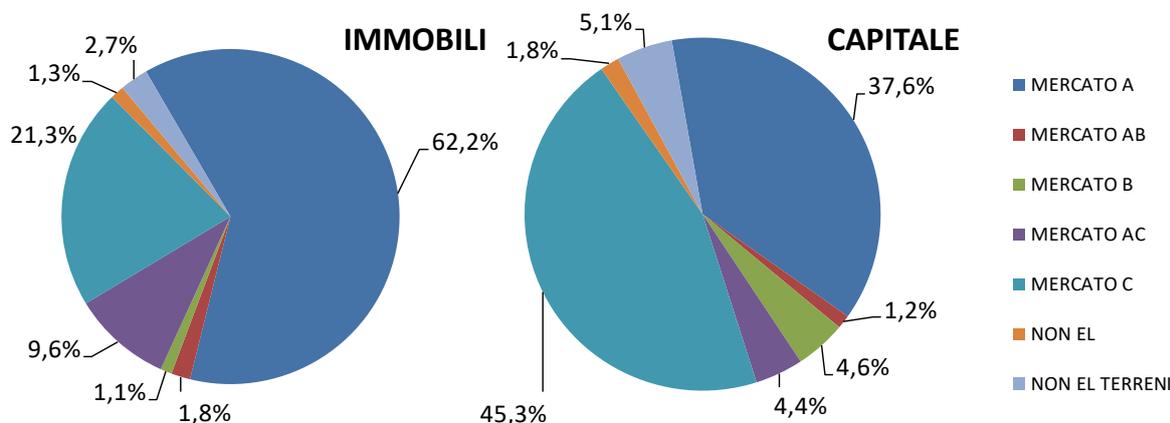
3.2 Dati nazionali

Secondo i criteri appena descritti, rileviamo che le unità immobiliari concesse a garanzia di credito e il connesso capitale finanziato nel 2023 (circa 735 mila immobili ipotecati a garanzia di quasi 90 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 nei settori di mercato A e C in cui confluiscono, complessivamente, le maggiori quote sia in termini di immobili che di capitali (circa l'83%).

Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2023

Tipo mercato	N. immobili ipotecati 2023	Var.% immobili ipotecati 2023/22	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2023 (mln €)	Var.% Capitale 2023/22	Quota % Capitale
MERCATO A	456.789	-25,7%	62,2%	33.672	-29,6%	37,6%
MERCATO AB	13.443	-36,6%	1,8%	1.112	-32,3%	1,2%
MERCATO B	7.940	-23,9%	1,1%	4.161	-6,0%	4,6%
MERCATO AC	70.238	-30,3%	9,6%	3.921	-43,9%	4,4%
MERCATO C	156.538	-18,8%	21,3%	40.542	13,4%	45,3%
NON EL	9.678	-3,7%	1,3%	1.574	109,1%	1,8%
NON EL TERRENI	19.906	-23,3%	2,7%	4.555	7,0%	5,1%
TOTALE	734.532	-24,7%	100,0%	89.537	-11,9%	100,0%

Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2023



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, 9,6% a cui corrisponde il 4,4% del capitale complessivo; il mercato AB che presenta quote di immobili e di capitale pari, rispettivamente, a 1,8% e 1,2% e, infine, il mercato B, in cui i soggetti finanziano con il capitale l'acquisto di altri immobili e che presenta una quota dell'1,1% degli immobili, ma ben più elevata del capitale, 4,6%. Come già detto, per gli atti con soli terreni, che rappresentano comunque il 5,1% del capitale, non è stato possibile effettuare elaborazioni sulla destinazione del finanziamento.

Come già osservato, rispetto al 2022, c'è stato un notevole e generalizzato calo, riferito sia al numero degli immobili ipotecati (-24,7%) che in termini di flusso di capitale (-11,9%). Escludendo gli atti non elaborati ed i terreni, l'unico incremento in termini di capitale (+13,4%) si registra nel mercato C, cioè quello la cui destinazione del capitale è del tutto esterna al mercato immobiliare, settore in cui, tuttavia, si registra una flessione del 18,8% in termini di numero di immobili ipotecati. Le maggiori perdite riferite agli immobili si riscontrano nei tre settori di mercato (A, AB, B) con maggior peso residenziale che perdono il 26% complessivamente, oltre al mercato AC (-30,3%) caratterizzato dalla destinazione parzialmente extra-immobiliare del capitale estratto.



3.3 Capitale per tipologia di atto e per destinazione del finanziamento

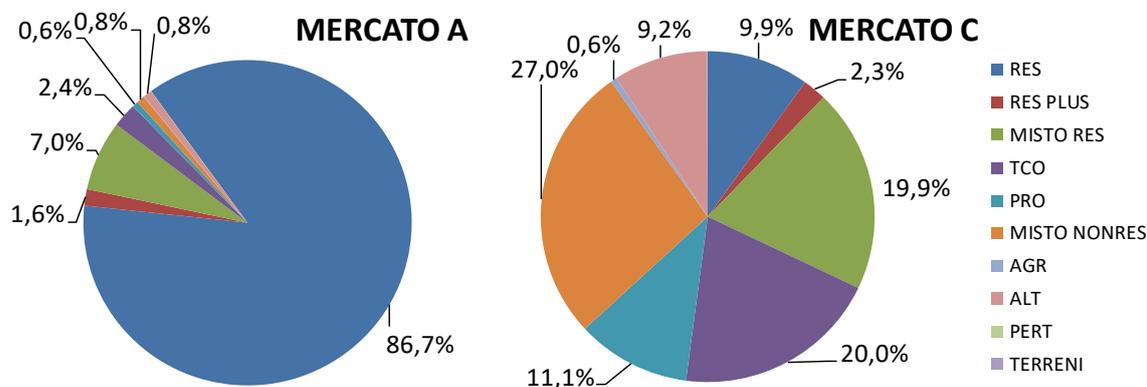
In questo paragrafo si esamina la destinazione del finanziamento per tipologia di atti di ipoteca nel dettaglio dei mercati A e C, sintetizzando le ulteriori fattispecie in "Altro" (Tabella 4). Si conferma l'evidenza che il mercato A è strettamente connesso agli atti residenziali: sia pur con perdite in termini percentuali prossime ai 30 punti, come nell'anno precedente quasi l'87% dei 33,7 miliardi di credito utilizzati nel 2023 per l'acquisto di immobili deriva da atti di tipo RES, cioè ipoteca e contestuale acquisto di abitazioni e relative pertinenze. Dei 40,5 miliardi non destinati all'acquisto di immobili, mercato C, circa il 47% 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 4 miliardi, quasi il 10% del capitale destinato al mercato C, deriva invece da ipoteche in atti di tipo puramente residenziale (RES) (Figura 10).

L'espansione del capitale immesso nel 2023 ha riguardato il solo mercato C a destinazione non immobiliare (+13,4%) mentre quello a destinazione immobiliare ha visto una consistente contrazione prossima ai 30 punti percentuali, con le massime perdite rilevate negli atti del MISTO NONRES (-51,3%) e PERT (-43,6%). Come riscontrato nella precedente annualità, il contributo alla raccolta di capitale da parte delle ipoteche su immobili di atti Terziario-Commerciali ha subito un importante incremento che ha nuovamente, e di molto, superato le cifre del 2022 nei finanziamenti per scopi extra-immobiliari. Con riferimento al mercato non immobiliare l'aumento di capitale "estratto" è infatti principalmente dovuto agli atti di tipo TCO, che vedono ben più che raddoppiato il loro numero; non sono comunque trascurabili a tal proposito gli ottimi risultati ottenuti dagli atti PRO (+24,3%), MISTO RES (+22,7%) e ALT (+15,4%).

Tabella 4: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2023

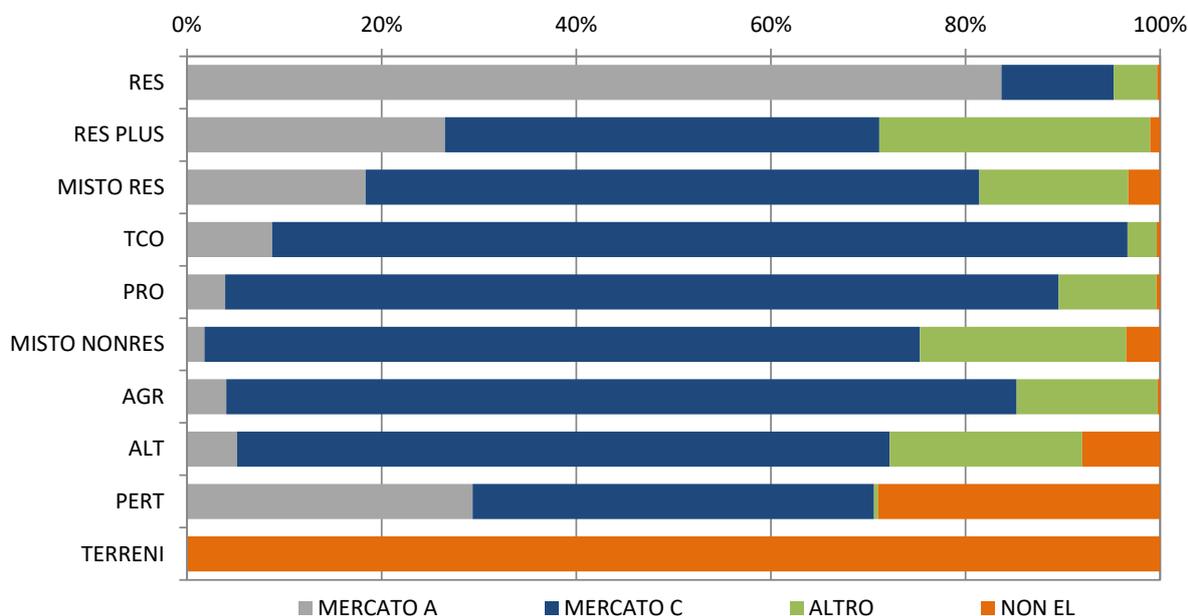
Tipo atto	MERCATO A	Var.% Capitale 2023/22	MERCATO C	Var.% Capitale 2023/22	ALTRO	Var.% Capitale 2023/22	NON EL
RES	29.187	-29,8%	4.022	-29,1%	1.554	-29,1%	111
RES PLUS	551	-29,1%	927	-0,7%	578	-43,9%	21
MISTO RES	2.347	-24,7%	8.065	22,7%	1.962	-52,5%	416
TCO	808	-27,7%	8.102	113,6%	276	-65,0%	31
PRO	205	-10,6%	4.485	24,3%	526	-19,0%	19
MISTO NONRES	268	-51,3%	10.961	-7,1%	3.157	-5,7%	522
AGR	12	263,8%	245	78,9%	44	-31,6%	1
ALT	286	-27,3%	3.724	15,4%	1.096	28,0%	445
PERT	8	-43,6%	11	-43,5%	0	-74,9%	8
TERRENI	0	-	0	-	0	-	4.555
TOTALE	33.672	-29,6%	40.542	13,4%	9.194	-29,6%	6.130

Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2023



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 oltre il 70% del finanziamento non è utilizzato per l'acquisto di immobili (rispettivamente l'88%, l'86% e il 74%).

Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2023



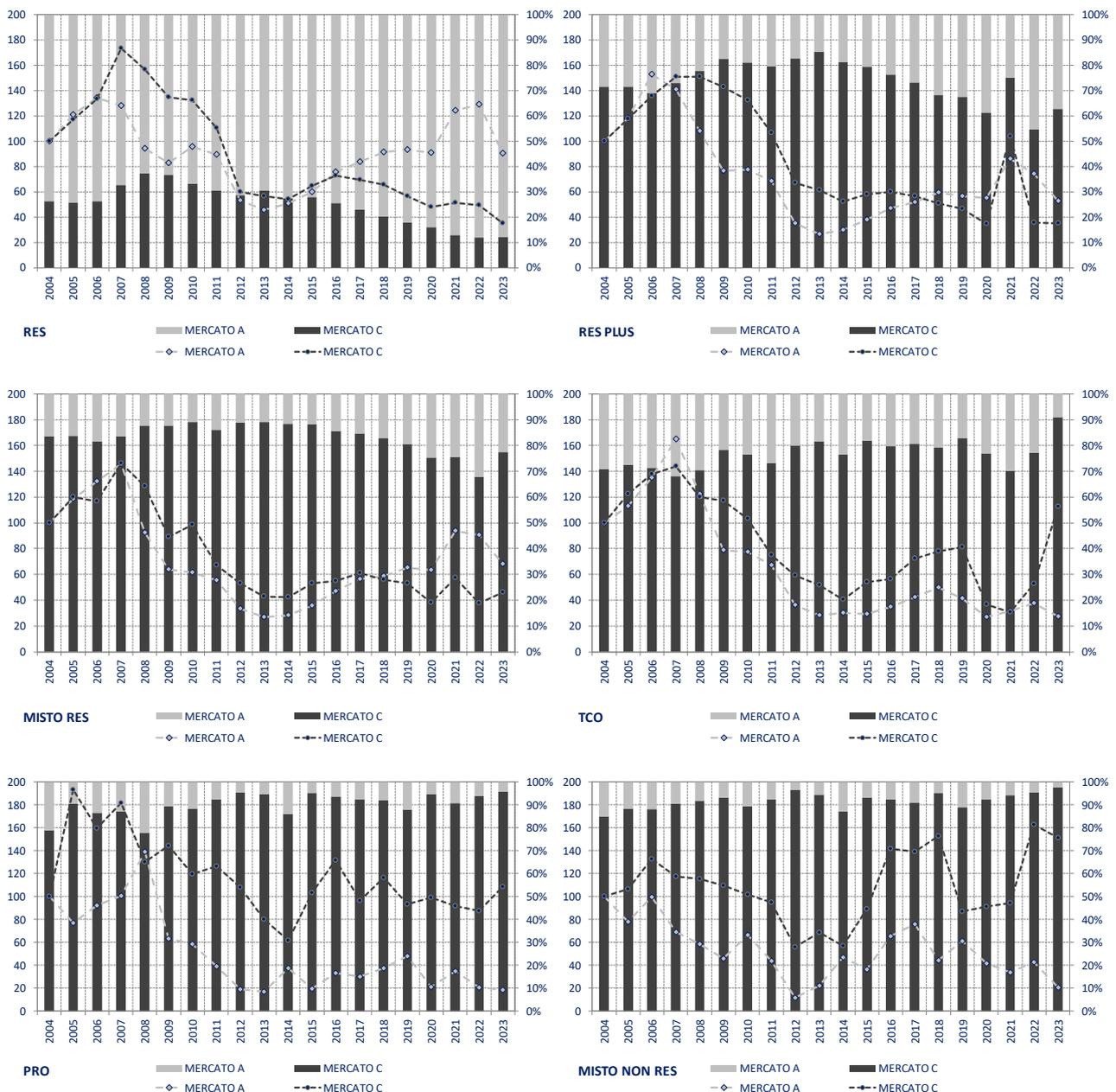
Concentrando l'attenzione sulla sola ripartizione mercato A e mercato C e trascurando le tipologie di atto AGR, ALT e PERT, i grafici di Figura 12 sintetizzano i risultati dell'analisi della destinazione del capitale finanziato per ciascuna tipologia di atto in serie storica, dal 2004 al 2023, sia in 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 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. Nel 2023, infine, escludendo il RES PLUS il cui indice del mercato C rimane sostanzialmente invariato rispetto l'anno precedente, si rileva una sensibile ripresa dei due restanti settori.

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 sia comunque evidente la prevalenza di tale destinazione, anche se in misura più attenuata rispetto ai picchi del 2009, del 2013 e, seppur più modesta del 2021, se ne osserva tuttavia una decisa ripresa nell'anno in esame. 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, con la sola eccezione del 2022 e la riconferma di tale soglia nell'anno in esame; per le altre tipologie di atto la destinazione verso tale mercato raggiunge nel 2023 punte superiori al 90% per gli atti TCO e addirittura superiori al 95% per 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 alto quando la destinazione non è il mercato immobiliare (mercato C), distanza più accentuata nel periodo dal 2010 ad oggi (Figura 13), 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 netto rialzo per tutte le tipologie di atto, nei due mercati e senza alcuna eccezione, con i massimi che superano le soglie del 4% per gli atti residenziali e del 5% per gli atti TCO, PRO e MISTO NON RES. Le durate medie ponderate, per il 2023 si presentano per lo più in lieve ribasso, ad eccezione del Terziario-commerciale per il solo mercato A.

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

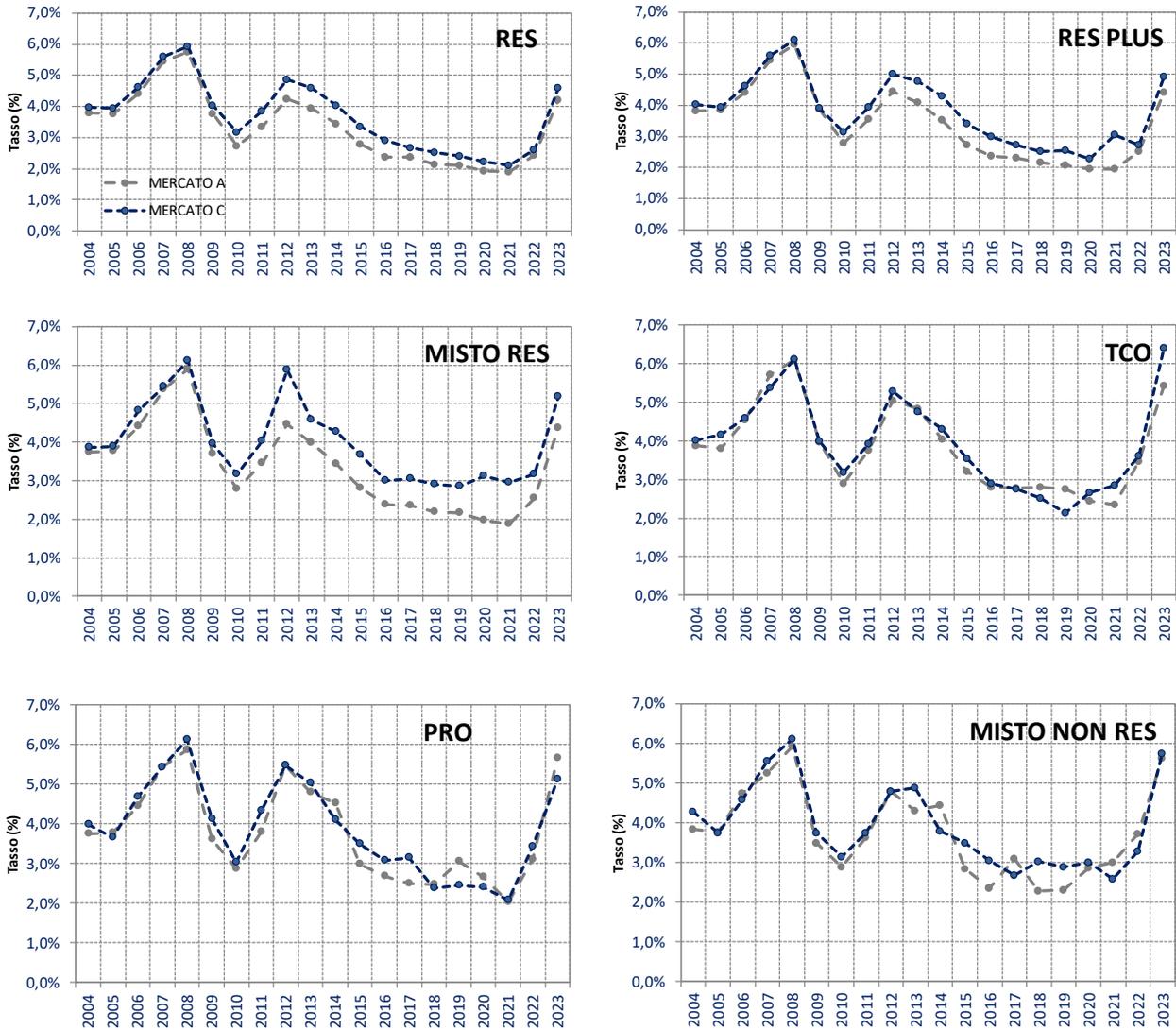
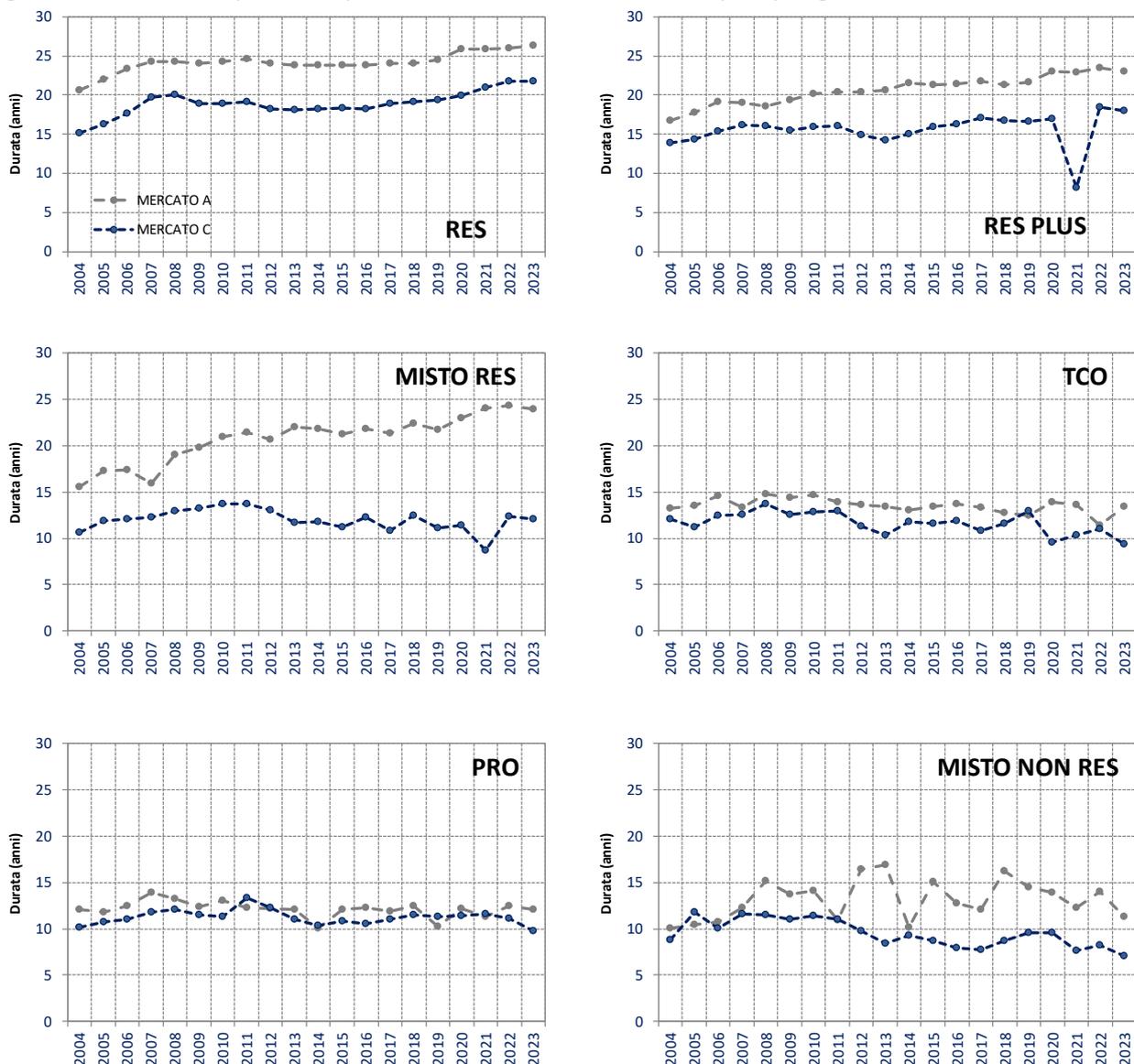


Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004



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 la riduzione della quota di capitale destinata al mercato A, -29,6% rispetto al 2022, è stata simile in tutte le aree geografiche. Si presenta più eterogeneo il mercato C, che risulta in crescita in tutte le aree ma con percentuali doppie al Nord, +17,8%, rispetto al Sud, +8,7%.

Come mostrato in Figura 15, al Centro la quota di capitale destinato al mercato A è di poco inferiore alla metà del totale del capitale finanziato, mentre al Nord e al Sud la percentuale si attesta al 37% e al 40%. Al Nord e al Sud il mercato C, a destinazione extra-immobiliare, assorbe poco meno del 50% mentre al Centro solo il 34%. Differenze più marcate si notano con riferimento alla quota di capitale destinato alle tipologie di mercato miste, in perdita di quasi 30 punti percentuali rispetto alla precedente annualità e che vede una modesta ripresa solo al Centro, +3,2%, a fronte delle rilevanti perdite del Nord e Sud, rispettivamente -30% e -44,8%.

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 2023

Area	MERCATO A	Var.% Capitale 2023/22	MERCATO C	Var.% Capitale 2023/22	ALTRO	Var.% Capitale 2023/22	NON EL
NORD	19.118	-29,1%	23.654	17,8%	5.679	-30,0%	3.157
CENTRO	8.091	-33,2%	5.906	12,3%	1.682	3,2%	1.536
SUD	6.459	-25,5%	7.573	8,7%	660	-44,8%	1.433
PLURI AREA	4	-93,4%	3.409	-1,6%	1.173	-44,7%	5
ITALIA	33.672	-29,6%	40.542	13,4%	9.194	-29,6%	6.130

Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2023

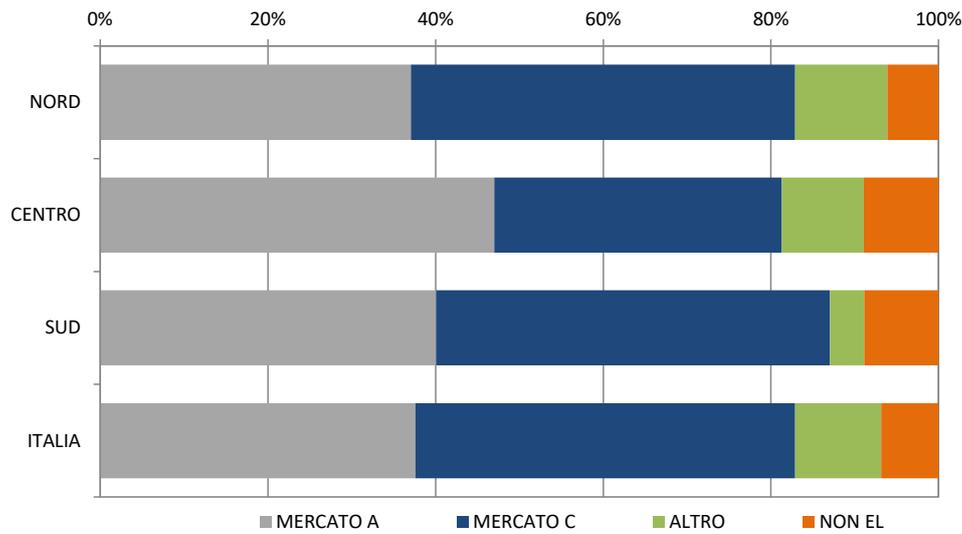
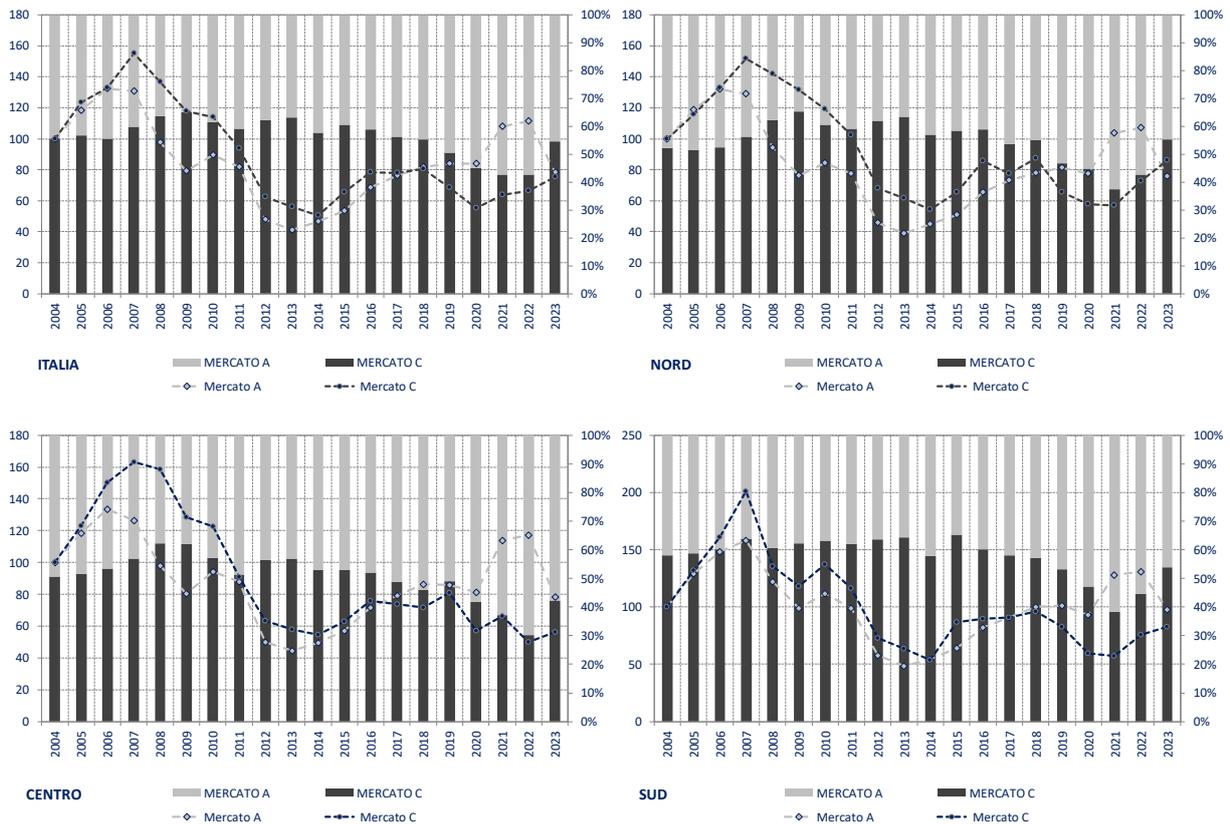


Figura 16: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica



4 Le grandi città

Oltre 26 miliardi di euro di capitale, finanziato nel 2023 con mutui ipotecari e pari a quasi il 30% del dato nazionale, provengono da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono ubicate nelle otto maggiori città italiane per popolazione (Tabella 6). Sebbene le unità immobiliari ipotecate siano diminuite su base annua del 24,2%, lasciando sostanzialmente invariata la quota di questi immobili sul totale nazionale, prossima al 13%, il capitale finanziato è aumentato del 3,1%.

Circa il 25% del capitale nazionale è riconducibile ad immobili ubicati a Milano, 16,8%, e a Roma, 7,8%, le cui posizioni relative si mantengono in linea con quelle dell'annualità precedente sia in termini di capitali che di immobili posti a garanzia. In entrambe le città si è notevolmente ridotto il numero degli immobili ipotecati ma, mentre a Roma ciò ha comportato una contrazione del capitale coinvolto in tali operazioni del 6,2%, a Milano, unica fra tutte e soprattutto nei settori diversi dal residenziale, il flusso del finanziamento è cresciuto di oltre il 25%¹³, influenzando in tal modo anche la dinamica del dato nazionale. Le perdite maggiori sia nel numero di immobili ipotecati sia nei capitali si riscontrano nelle città di Bologna e Genova, con rispettivamente -35,3% e -30,9% per gli immobili ipotecati, -33,2% e -50,7% per il capitale di debito.

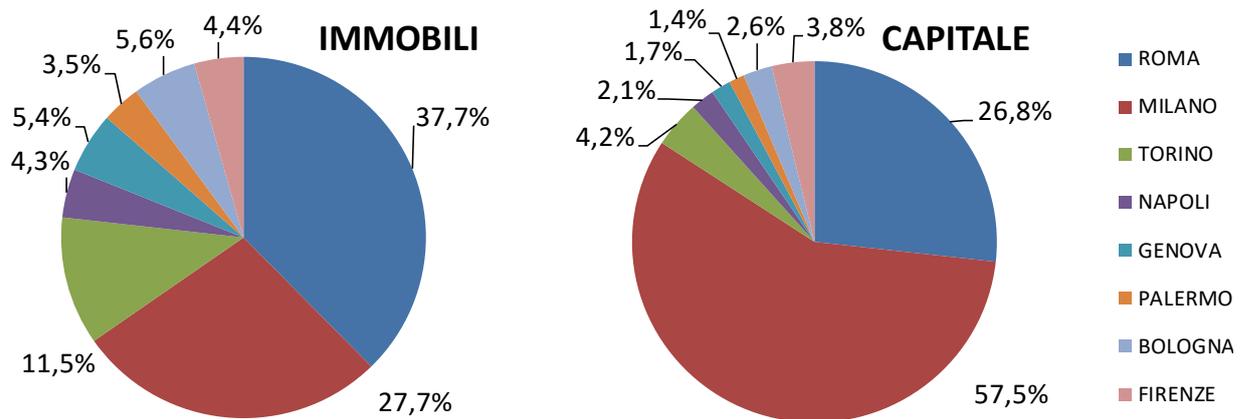
Tabella 6: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2023

CITTA'	N. immobili ipotecati 2023	Var.% immobili ipotecati 2023/22	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2023 (mln €)	Var.% Capitale 2023/22	Quota % Capitale
ROMA	35.630	-24,9%	4,9%	7.000	-6,2%	7,8%
MILANO	26.168	-17,1%	3,6%	15.030	25,4%	16,8%
TORINO	10.864	-29,2%	1,5%	1.093	-32,3%	1,2%
NAPOLI	4.113	-22,8%	0,6%	559	-28,0%	0,6%
GENOVA	5.106	-30,9%	0,7%	456	-50,7%	0,5%
PALERMO	3.276	-18,4%	0,4%	360	-22,6%	0,4%
BOLOGNA	5.345	-35,3%	0,7%	672	-33,2%	0,8%
FIRENZE	4.132	-24,6%	0,6%	986	-13,8%	1,1%
GRANDI CITTA'	94.634	-24,2%	12,9%	26.156	3,1%	29,2%
ITALIA	734.532	-24,7%	100,0%	89.537	-11,9%	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 conferma il suo primato in termini di immobili, quasi il 38%, ma dal punto di vista del capitale prevale Milano con una quota prossima al 58%.

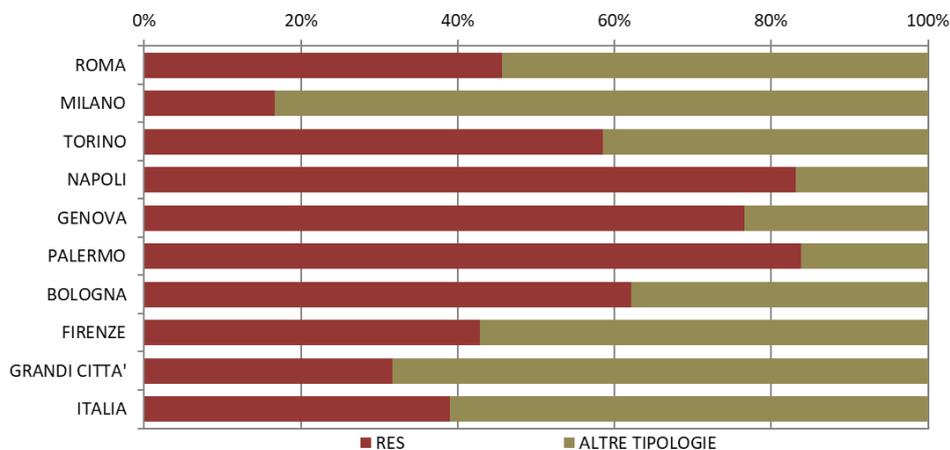
¹³ Con riferimento al dato di Milano si ritiene utile evidenziare che una parte cospicua del capitale si concentra in pochi atti di mutuo, in particolare nei primi tre atti per entità del capitale, sono finanziati oltre 2,5 miliardi di euro a fronte di soli 25 immobili, in prevalenza a destinazione non residenziale, posti a garanzia del debito.

Figura 17: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2023



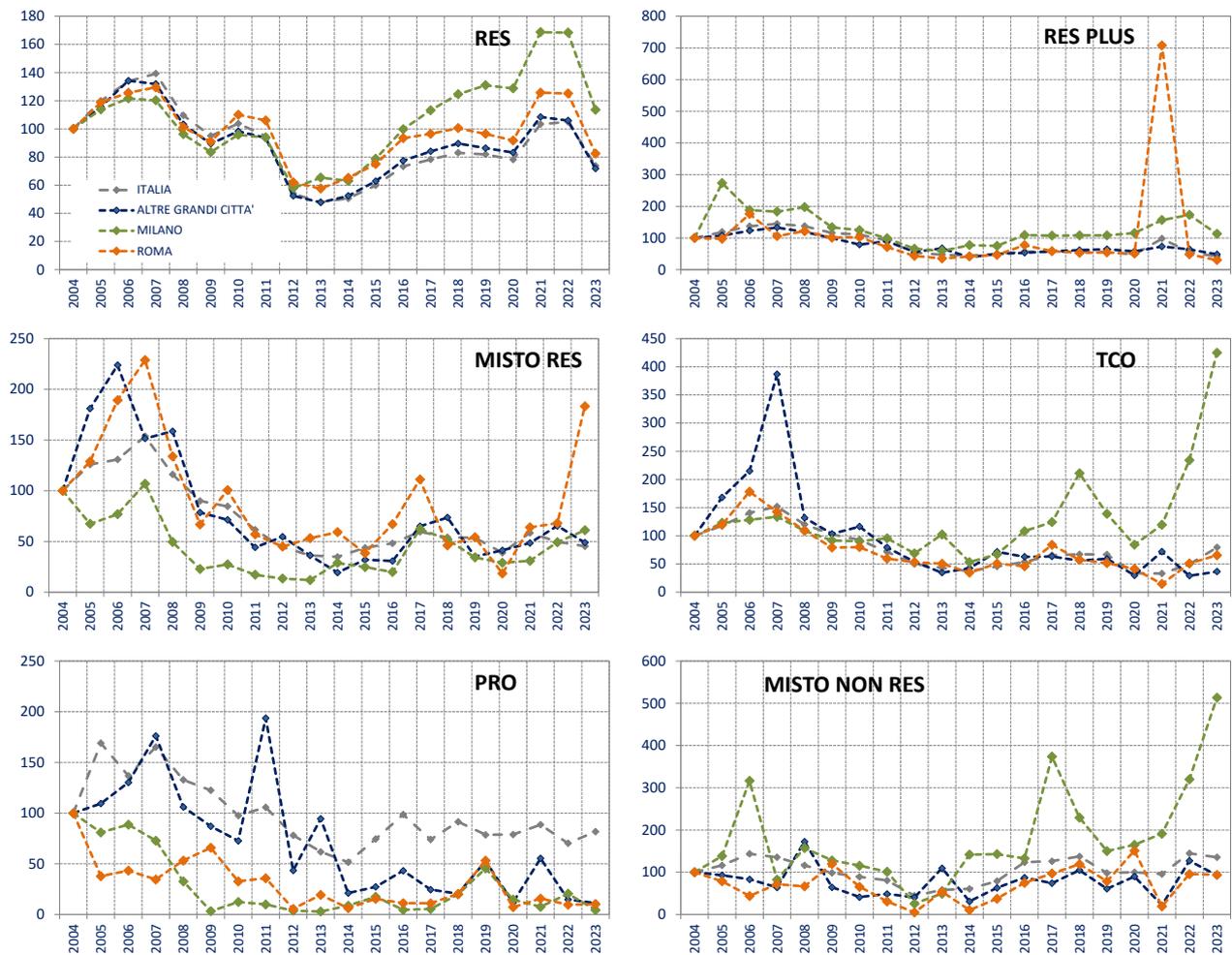
Se messi a confronto con l'annualità precedente, i dati del 2023, riportati in Figura 18, mostrano una significativa riduzione del peso del capitale riferibile alla tipologia di atti RES rispetto a quello delle altre tipologie. Per la città di Milano l'incidenza del residenziale in termini di capitale quasi si dimezza, passando dal 30,9% del 2022 al 16,6% dell'anno in esame, a favore di comparti diversi dal residenziale che, nel corso del 2023, hanno assorbito quindi oltre l'83% del capitale movimentato da ipoteche. Medesima dinamica sulla distribuzione del capitale si riscontra nel complesso delle grandi città analizzate, la cui quota di residenziale si riduce in un anno di oltre 17 punti percentuali, attestandosi a poco meno del 32% sul totale finanziato rispetto a quasi il 49% nel 2022. Unica eccezione è il capoluogo ligure che incrementa, a favore del RES, la propria quota di capitali finanziati da ipoteche, passando dal quasi il 58% del 2022 al 77% circa nell'anno in esame.

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



La Figura 19 riporta i grafici con 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 e, con riferimento al 2023, il brusco e diffuso calo riferito a tale tipologia. Si osserva inoltre il prosieguo di operazioni di grande rilievo, sempre a Milano, ma nell'ambito delle categorie TCO e MISTO NON RES a cui si aggiunge quest'anno una ripresa del MISTO 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 solo per il 32% circa sul mercato immobiliare, quota inferiore di circa 8 punti percentuali rispetto la media nazionale e decisamente in ribasso se messa a confronto con l’omologa quota di capitale dello scorso anno (Figura 20). Nel dettaglio delle singole città, Napoli e Palermo sono quelle in cui il peso del capitale destinato al mercato A è maggiore, rispettivamente l’80,3% e il 77,8% del totale, mentre a Milano si registra il dato più basso, il 17%.

Anche in termini di variazioni, nel 2023 rispetto al 2022, (Tabella 7) per il complesso delle grandi città per il mercato A, si registra un notevole ribasso del 34,6% superiore al valore nazionale e nessun segno positivo. Nel mercato C, solo Milano, Roma e Firenze presentano una tendenza positiva e tra queste, in controtendenza rispetto allo scorso anno, la sola città di Roma. Genova riporta nel mercato C la maggior perdita di capitale del 2023, -77,5%, ma occorre considerare che nella precedente annualità aveva fatto registrare una variazione positiva di quasi 200 punti percentuali. Nel complesso, per le grandi città, per il mercato C il capitale è in rialzo del 60% circa, valore molto oltre il dato nazionale, 13,4%.

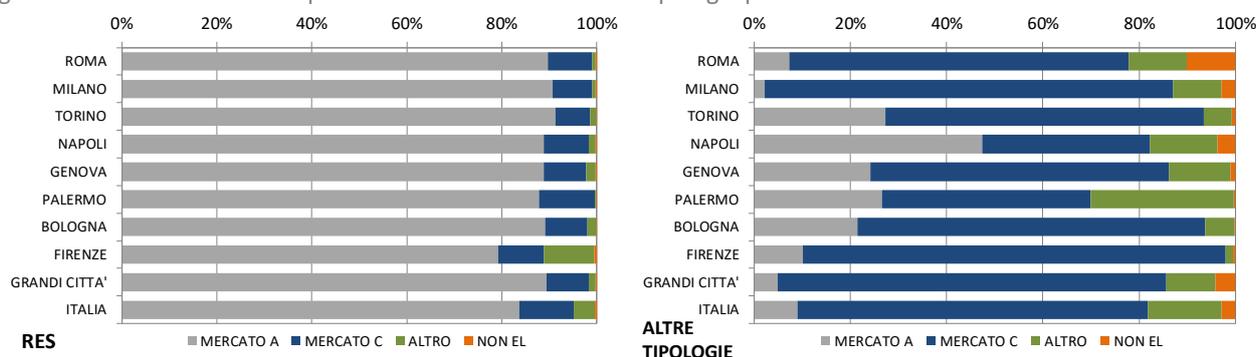


Tabella 7: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2023

CITTA'	MERCATO A	Var.% Capitale 2023/22	MERCATO C	Var.% Capitale 2023/22	ALTRO	Var.% Capitale 2023/22	NON EL
ROMA	3.130	-35,7%	2.814	42,6%	449	5,8%	607
MILANO	2.555	-36,9%	10.748	96,6%	1.269	-37,7%	457
TORINO	708	-29,0%	347	-33,7%	35	-57,9%	4
NAPOLI	449	-28,7%	71	-35,7%	17	-49,3%	23
GENOVA	333	-33,3%	88	-77,5%	19	-42,5%	17
PALERMO	280	-26,9%	60	-3,7%	18	20,4%	1
BOLOGNA	424	-36,0%	215	-26,5%	22	-41,7%	10
FIRENZE	392	-29,2%	531	13,0%	54	-31,6%	10
GRANDI CITTA'	8.270	-34,6%	14.874	60,1%	1.883	-31,3%	1.129
ITALIA	33.672	-29,6%	40.542	13,4%	9.194	-29,6%	6.130

Come illustrato nei grafici di Figura 20, se si considerano solo gli atti RES, la quota di capitale destinata al mercato A si colloca per quasi tutte le grandi città intorno al 90% con la sola eccezione di Firenze, 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 20: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2023



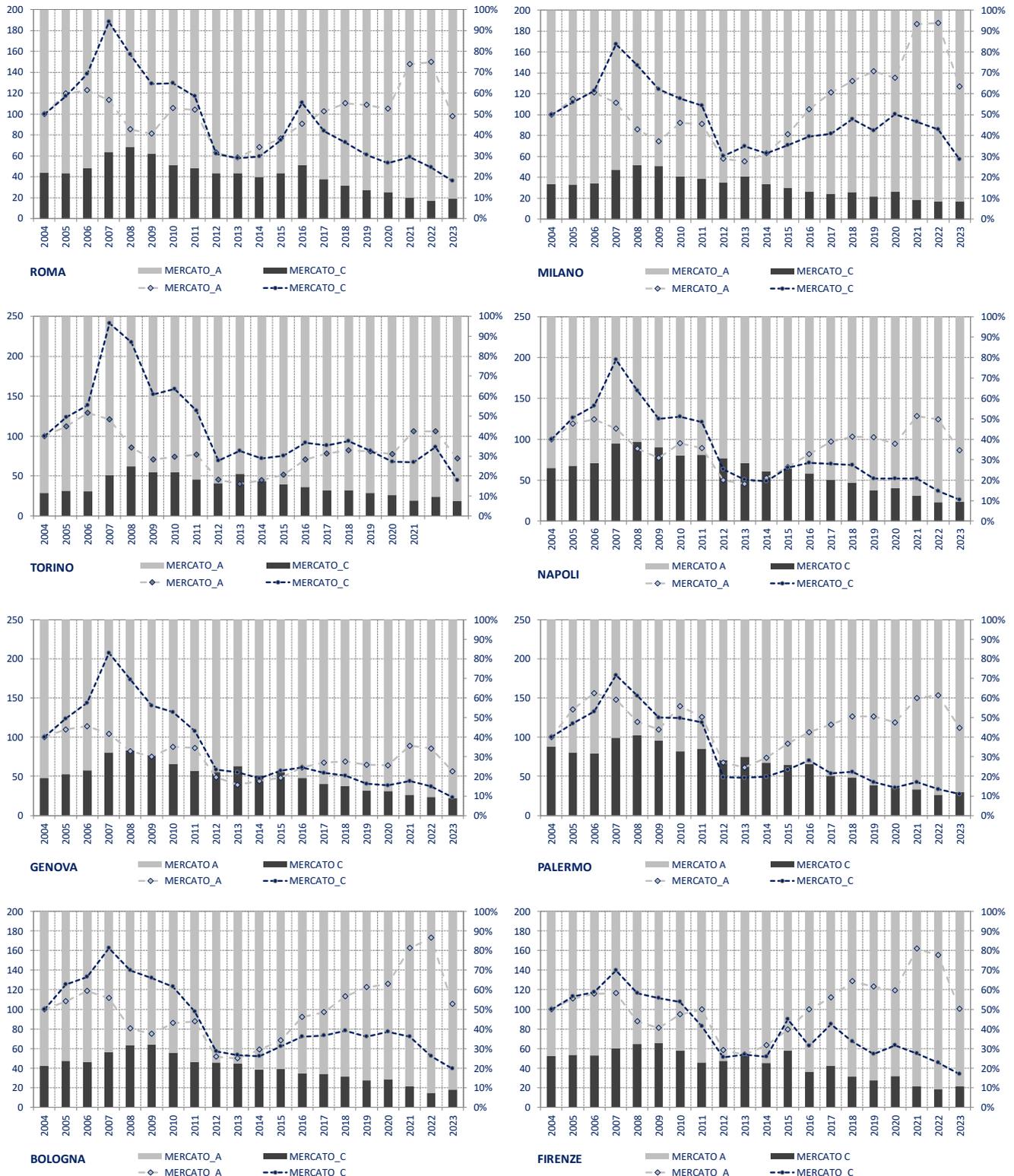
Nei grafici in Figura 21 sono rappresentate per ogni città, relativamente agli atti di mutuo con ipoteca sulle abitazioni e relative pertinenze (RES), le serie degli indici del capitale di debito dal 2004 con la relativa distribuzione, anno per anno, secondo la destinazione del finanziamento, verso il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

In tutte le città nel 2007 si è raggiunto, nel periodo osservato, il valore massimo per i finanziamenti non destinati direttamente al mercato immobiliare (mercato C), con quote di capitale che in tutte le città, tranne Milano e Torino, sfiorano, e in alcune superano, un terzo del capitale qui esaminato. Il calo dell'indice negli anni successivi è ripido fino al 2012, segue poi una lenta risalita e una successiva flessione, più marcata a Roma, dal 2016, più lieve a Genova, Palermo e Firenze dal 2017, e nel 2019 a Milano, Torino e Napoli. Nel 2023 si conferma per tutte le principali città la flessione già rilevata nell'annualità precedente, senza eccezioni e particolarmente marcata nelle città di Milano e 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.

Come già visto per il mercato C, nel 2023 si è rilevata una netta discesa dell'indice relativo al mercato A in tutte le principali città analizzate.

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



5 Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023 – Nord

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2023	Var.% immobili ipotecati 2023/22	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2023 (mln €)	Var.% Capitale 2023/22	Quota % Capitale
RES	295.711	-26,6%	66,1%	19.630	-29,8%	38,0%
RES PLUS	23.907	-25,9%	5,3%	1.275	-21,4%	2,5%
MISTO RES	86.229	-18,8%	19,3%	6.723	-27,1%	13,0%
TCO	7.862	-5,2%	1,8%	6.339	69,6%	12,3%
PRO	2.336	7,7%	0,5%	1.793	5,0%	3,5%
MISTO NONRES	10.141	-12,6%	2,3%	9.334	13,6%	18,1%
AGR	3.049	18,7%	0,7%	160	6,1%	0,3%
ALT	6.108	-21,7%	1,4%	3.984	33,8%	7,7%
PERT	425	-41,9%	0,1%	17	-36,4%	0,0%
TERRENI	11.923	-19,1%	2,7%	2.353	-2,8%	4,6%
NORD	447.691	-24,0%	100,0%	51.608	-11,1%	100,0%

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

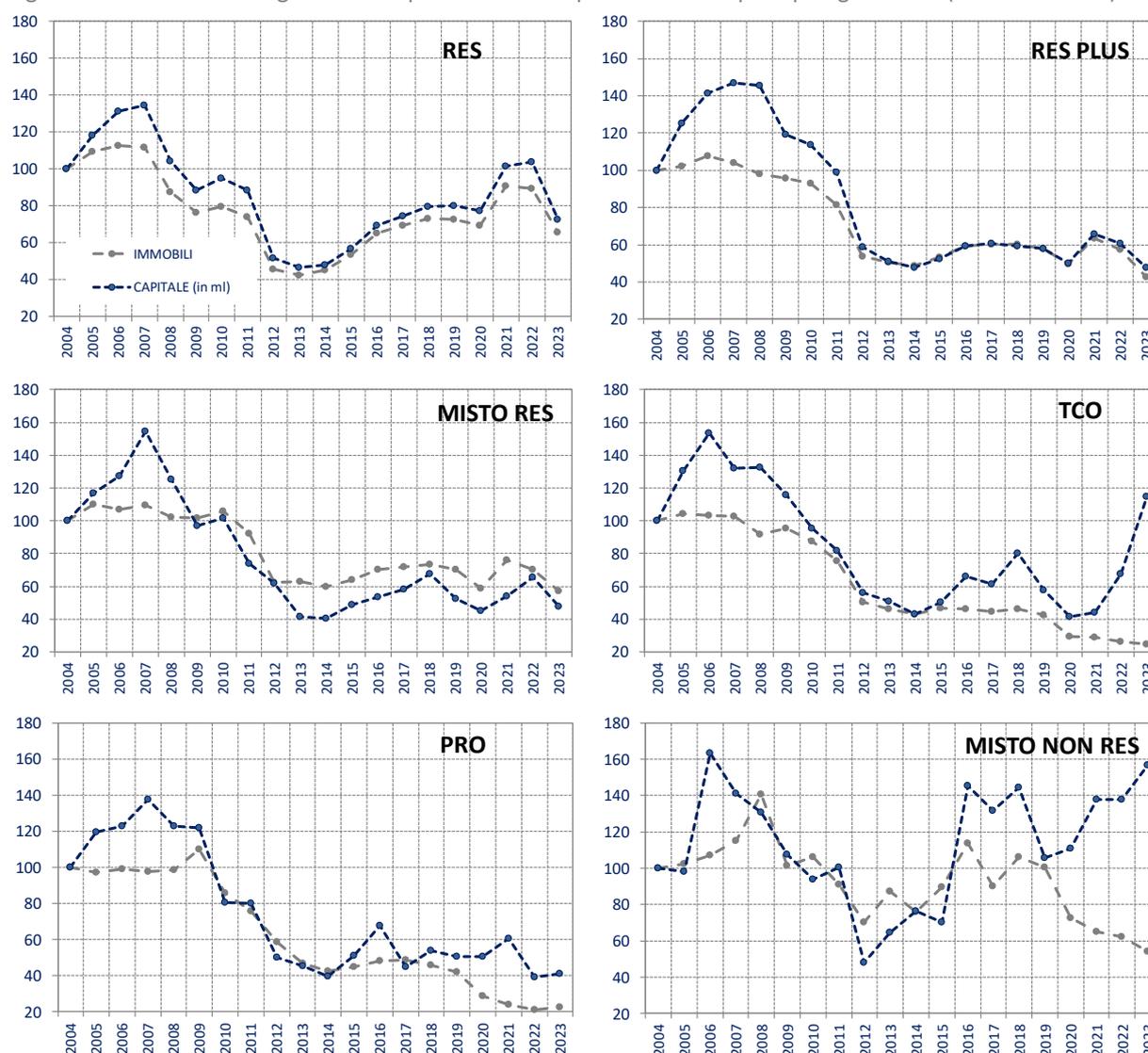


Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023 – Centro

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2023	Var.% immobili ipotecati 2023/22	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2023 (mln €)	Var.% Capitale 2023/22	Quota % Capitale
RES	100.346	-30,1%	68,1%	8.433	-32,9%	49,0%
RES PLUS	6.353	-28,7%	4,3%	390	-27,8%	2,3%
MISTO RES	27.781	-21,4%	18,8%	3.037	44,1%	17,6%
TCO	3.035	-19,0%	2,1%	1.341	22,7%	7,8%
PRO	565	-12,1%	0,4%	560	-25,6%	3,3%
MISTO NONRES	3.548	-5,7%	2,4%	1.971	36,1%	11,5%
AGR	725	-20,1%	0,5%	115	374,4%	0,7%
ALT	1.878	-29,8%	1,3%	371	-41,8%	2,2%
PERT	79	-67,5%	0,1%	5	-57,8%	0,0%
TERRENI	3.128	-24,4%	2,1%	992	46,9%	5,8%
CENTRO	147.438	-27,7%	100,0%	17.215	-13,3%	100,0%

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

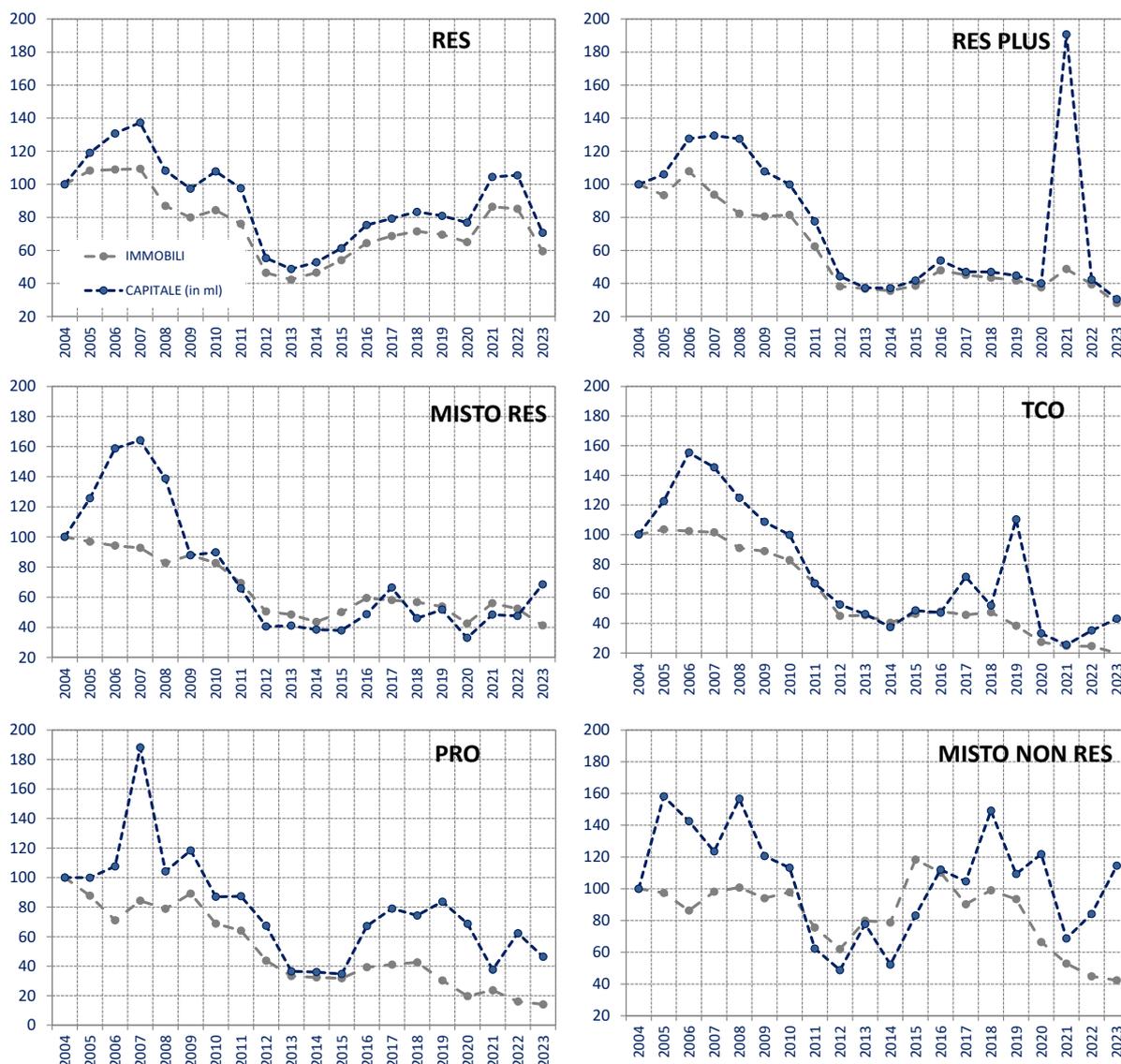
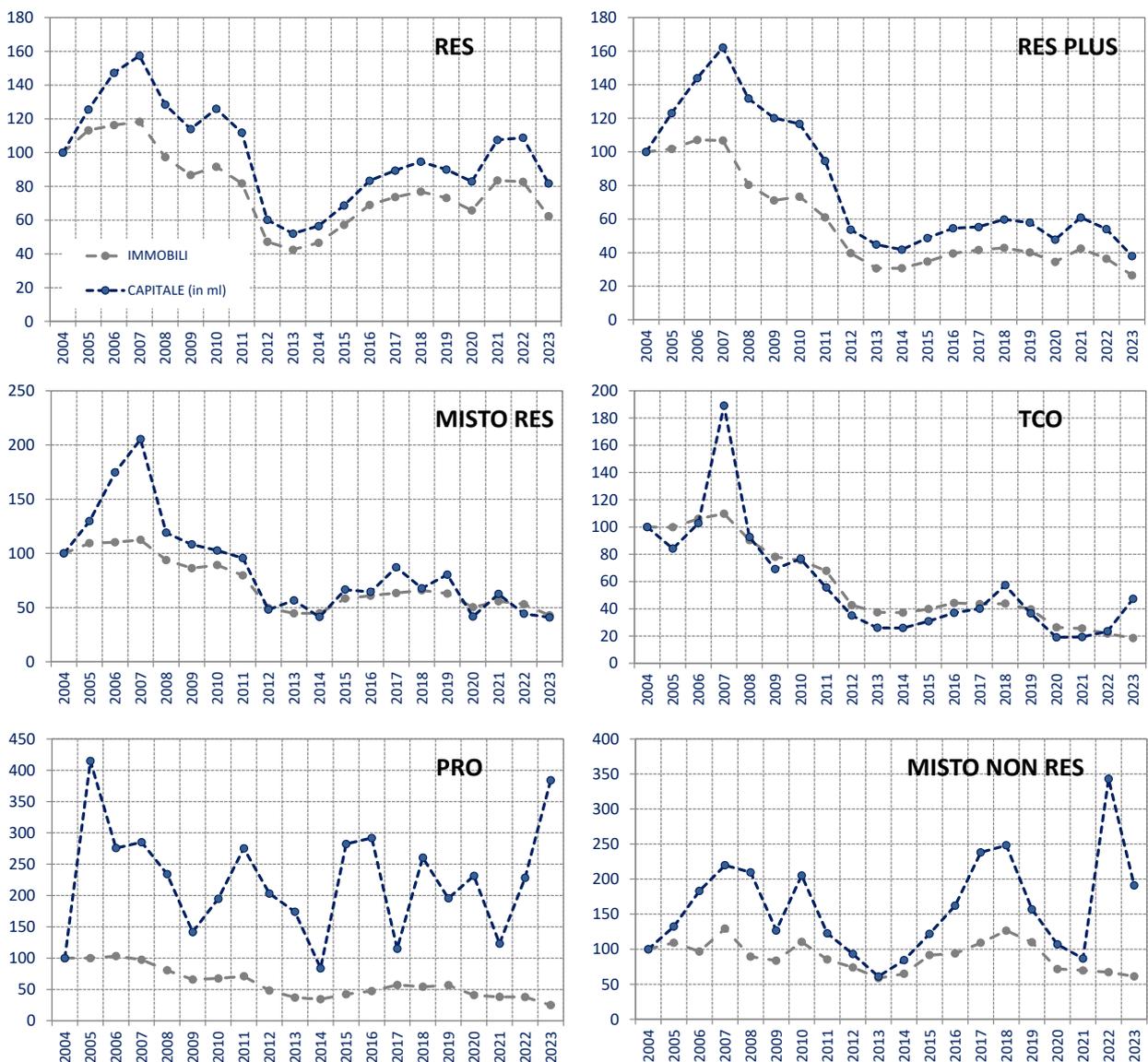


Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023 – Sud

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2023	Var.% immobili ipotecati 2023/22	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2023 (mln €)	Var.% Capitale 2023/22	Quota % Capitale
RES	85.857	-24,6%	64,7%	6.810	-24,8%	42,2%
RES PLUS	6.736	-27,2%	5,1%	365	-29,7%	2,3%
MISTO RES	22.600	-19,3%	17,0%	1.248	-7,5%	7,7%
TCO	2.820	-15,2%	2,1%	1.384	101,3%	8,6%
PRO	904	-34,4%	0,7%	2.851	68,2%	17,7%
MISTO NONRES	3.805	-8,8%	2,9%	1.621	-44,3%	10,1%
AGR	893	4,9%	0,7%	27	-17,2%	0,2%
ALT	4.119	-4,4%	3,1%	607	-6,0%	3,8%
PERT	79	-26,2%	0,1%	5	-38,2%	0,0%
TERRENI	4.845	-31,4%	3,7%	1.206	3,7%	7,5%
SUD	132.658	-23,0%	100,0%	16.123	-10,7%	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 – 2023	7
Figura 2: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito (base 100 = 2004)	7
Figura 3: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004)	9
Figura 4: Tassi medi ponderati (alla prima rata) e durate medie ponderate per tipologia di atto – dal 2004.....	11
Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – 2023	12
Figura 6: Numeri indice immobili ipotecati per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)	13
Figura 7: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004).....	14
Figura 8: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004.....	15
Figura 9: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2023	18
Figura 10: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto nei mercati A e C nel 2023.....	19
Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2023.....	20
Figura 12: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto	21
Figura 13: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004	22
Figura 14: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004.....	23
Figura 15: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2023	24
Figura 16: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica	24
Figura 17: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2023.....	26
Figura 18: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto (RES – altre tipologie) nelle grandi città	26
Figura 19: Indice del capitale di debito per tipologia di atto nelle grandi città (base 100=2004).....	27
Figura 20: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2023.....	28
Figura 21: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale atti RES per destinazione del finanziamento nelle grandi città	29

Indice delle tabelle

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023.....	6
Tabella 2: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche nel 2023.....	12
Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2023	18
Tabella 4: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2023.....	19
Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2023	24
Tabella 6: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2023	25
Tabella 7: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2023	28

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	30
Figura b: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Centro	31
Figura c: Numeri indice degli immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004) – Sud.....	32

Indice delle tabelle – Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023 – Nord	30
Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023 – Centro	31
Tabella c: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2023 – Sud	32