

Immobili

Mutui ipotecari, il punto dell'Omi sul credito immobiliare in Italia

11 Ottobre 2019

Il report analizza gli archivi delle iscrizioni ipotecarie gestite nell'ambito della pubblicità immobiliare e si concentra su questa specifica forma di finanziamento



È disponibile, sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate, il **Rapporto mutui ipotecari 2019**, pubblicazione a cura dell'Omi introdotta lo scorso anno con l'obiettivo di ampliare le analisi sui finanziamenti di origine immobiliare e di fornire, per la prima volta, alcune informazioni sulla destinazione di utilizzo di tali finanziamenti.

Come ricordato in occasione della prima edizione, il *report* costituisce un ulteriore tassello nel processo di rinnovamento delle statistiche dell'Osservato del mercato immobiliare (Omi) scaturite dall'entrata in vigore della norma, contenuta nell'articolo 120-*sexiesdecies* del Dlgs n. 72/2016, che assegna all'Omi il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale, nonché il compito di effettuare le comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.

Il Rapporto trae la maggior parte dei dati delle iscrizioni ipotecarie gestite nell'ambito della pubblicità immobiliare. È importante sottolineare che, stante la natura eminentemente amministrativa di tali archivi, non organizzati per rispondere in modo diretto a esigenze statistiche, si è reso necessario formulare ipotesi e classificazioni convenzionali (dettagliatamente illustrate nella Nota metodologica), che non possono che essere opinabili ma che sono state ritenute utili per la comprensione e la fruibilità delle statistiche elaborate.

Tali statistiche riguardano tutti i principali parametri di un finanziamento (unità immobiliari ipotecate, capitale erogato, tassi di interesse applicati e durata del prestito) di cui si fornisce un

quadro completo e aggiornato al 2018. In molti casi vengono ricostruite anche le serie storiche di questi parametri utilizzando come anno base il 2004.

Il credito rappresenta una leva fondamentale affinché le famiglie e le imprese possano accedere al mercato immobiliare o intraprendere una propria attività economica. La forma del credito ipotecario, ossia con mutuo concesso dalla banca o, comunque con capitale erogato da un istituto finanziario dietro la garanzia del patrimonio immobiliare, è senz'altro quella principale, ma non certo l'unica.

Il Rapporto si focalizza su questa specifica forma di indebitamento che viene analizzata sotto un duplice punto di vista: da un lato le fonti dalle quali è stato "estratto" il capitale, cioè la tipologia di garanzie che ha reso possibile il prestito, dall'altro gli utilizzi ai quali tale capitale è stato destinato in particolare se interni o esterni all'ambito immobiliare.

I dati complessivi relativi al 2018 ci dicono che il capitale di debito "estratto" dal patrimonio immobiliare lo scorso anno è tornato sopra i 100 miliardi di euro, pari a circa il 5,7% del Pil, dopo il minimo di 58,3 miliardi del 2014 e il massimo di 205 miliardi del 2007.

Le iscrizioni ipotecarie

Scendendo più in dettaglio, ammontano a poco più di 950mila gli immobili ipotecati a garanzia di mutui nel 2018, +3,7% rispetto al 2017, con una quota vicina al 60% contenuta in atti prettamente residenziali (denominati nel Rapporto Res). La percentuale sul totale delle iscrizioni ipotecarie sale quasi all'85% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (Res Plus) e residenziale misto (Misto Res). Circa il 10% riguarda ipoteche su immobili non residenziali, appartenenti prevalentemente all'ambito terziario-commerciale (Tco) mentre i terreni ipotecati (separatamente da altri eventuali immobili), nel 2018, sono poco più di 40mila pari al 4,3% del totale.

Il capitale erogato

Come si è già accennato il valore monetario dei finanziamenti garantiti da ipoteche immobiliari nel 2018 è pari a oltre 100 miliardi di euro, il 7% in più del 2017. La quota che deriva da atti di mutuo con immobili residenziali (Res, Res Plus e Misto Res), si conferma intorno al 57% con un ammontare di 57,3 miliardi di euro (+1,2% rispetto al 2017).

Tra gli atti che coinvolgono solo immobili non residenziali va sottolineato l'incremento di quasi il 60% del capitale ottenuto tramite ipoteche su unità appartenenti al settore produttivo, oltre 7,5 miliardi nel 2018 rispetto ai 4,7 del 2017. Infine gli atti con solo terreni ipotecati hanno generato finanziamenti per circa 7,3 miliardi di euro, confermando un peso percentuale intorno al 7%, analogo a quello registrato nel 2017.

Nel 2018, i tassi medi alla prima rata ponderati per il capitale fanno segnare il loro minimo, pari al

2,2% negli atti prettamente residenziali (Res) e negli atti con immobili produttivi (Pro). Ai primi sono associati anche i mutui con durata media più lunga: 23 anni.

L'analisi territoriale, come nella passata edizione, evidenzia una forte concentrazione delle operazioni ipotecarie nelle regioni settentrionali, soprattutto in termini di numero di immobili. Dal punto di vista dei capitali erogati sono le altre aree del territorio, però, a mostrare le variazioni più consistenti rispetto al 2017: +15% circa sia al Centro che al Sud.

L'impiego dei finanziamenti

Nella seconda parte il Rapporto esamina la destinazione del finanziamento distinguendo fondamentalmente tra due tipologie: atti di ipoteca che contengono, in tutto o in parte, unità immobiliari alle quali sia possibile associare una compravendita, e atti per i quali non è stata riscontrata alcuna compravendita nel mercato immobiliare.

Vengono per completezza analizzate anche situazione miste, nelle quali solo una parte del capitale finanziato ha trovato corrispondenza nel mercato immobiliare. Dallo studio relativo al 2018 risulta che 35 miliardi di euro sono stati reimmessi integralmente nel circuito immobiliare. Circa 45 miliardi sono stati invece impiegati in altri ambiti.

Rispetto al 2017 queste due forme di impiego, denominati nel rapporto rispettivamente "mercato A" e "mercato C", hanno subito un incremento intorno al 7 per cento. A ciò si deve aggiungere che di circa 12 miliardi almeno una quota parte, sebbene non quantificabile con esattezza, è stata comunque reinserita nel circuito immobiliare attraverso operazioni di natura ibrida.

Per poco più di 7 miliardi di euro, infine, non è stato possibile individuare una destinazione, in quanto si riferiscono a ipoteche su terreni per i quali le statistiche sulle compravendite saranno disponibili solo in futuro.

In questa prospettiva va ricordato che una volta consolidatosi il *database* che alimenta il Rapporto con ulteriori *set* di dati, non si esclude la possibilità di passare da una pubblicazione annuale a una trimestrale e quindi più tempestiva.

di

Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mutui-ipotecari-punto-dellomi-sul-credito-immobiliare-italia>