

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Immobili

Finanziamenti immobiliari 2021, nelle grandi città aria di ripresa

20 Ottobre 2022

Sul totale del capitale erogato, oltre 24 miliardi, pari al 24% circa, provengono da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono ubicate nelle otto maggiori realtà per popolazione



Nel 2021 il numero degli immobili ipotecati con ubicazione nelle metropoli e il capitale a essi associato sono aumentati di oltre il 30% rispetto al difficile anno precedente. Lo si ricava dal **Rapporto sui Mutui ipotecari** relativi allo scorso anno, disponibile da oggi sul sito dell'Agenzia delle entrate. La pubblicazione, giunta alla sua quinta edizione, chiude il ciclo delle monografie che ogni anno l'Omi dedica

all'analisi consuntiva dei vari aspetti del mercato immobiliare, in questo caso esaminando in profondità le caratteristiche, la provenienza e la destinazione del credito ipotecario.

Ampio spazio, tra le altre cose, viene dedicato ai dati territoriali, e in particolare a quelli riferiti alle metropoli. Da questi ultimi emerge, come mostrato in tabella, che sul totale del capitale finanziato nel 2021, oltre 24 miliardi, pari al 24% circa, provengono da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono ubicate nelle otto maggiori città per popolazione.

Tale percentuale risulta quasi doppia rispetto a quella che riguarda il numero di unità immobiliari ipotecate (12,7%). Circa il 18% del capitale nazionale è riconducibile a immobili ubicati a Roma (10,1%) e Milano (8,1%), una quota simile a quella riscontrata nei due anni precedenti.

Per l'insieme delle otto città, nel 2021, si osserva, come per il dato nazionale, un forte incremento sia in termini di immobili (+34,3%), che di capitale (+33,8%), ma in entrambi i casi in misura più accentuata rispetto all'intero Paese. Particolarmente dinamico è risultato il mercato ipotecario a Torino dove rispetto al 2020 il numero di immobili coinvolti è aumentato di oltre il 50% cui è corrisposto una crescita del capitale erogato intorno al 60 per cento. Un'espansione dei finanziamenti analoga si è registrata a Roma per un ammontare complessivo, nel 2021, superiore ai 10 miliardi di euro.

Area	N. immobili ipotecati 2021	Var.% immobili ipotecati 2021/20	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2021 (mil K)	Var.% Capitale 2021/20	Quota % Capitale
MILANO	32.626	28,9%	3,2%	8.239	10,5%	8,1%
TORINO	15.263	51,6%	1,5%	1.638	60,3%	1,6%
MILANO	8.204	79,0%	0,8%	988	54,5%	0,9%
PALESMO	4.158	16,0%	0,4%	466	16,5%	0,5%
BOLOGNA	8.438	33,1%	0,8%	913	7,7%	0,9%
OTTO GRANDI CITTÀ	100.917	34,3%	2,9%	28.397	33,8%	2,9%
ITALIA	1.017.087	25,8%	100,0%	101.470	29,5%	100,0%

Rispetto alle fonti di finanziamento, il Rapporto evidenzia che il capitale di debito associato ad atti residenziali (costituiti cioè da una sola unità immobiliare del settore residenziale, eventualmente combinata con terreni e al massimo tre pertinenze) è superiore al dato Italia (48,1%), a eccezione di Milano, dove questa percentuale si attesta attorno al 45 per cento. A Palermo sfiora il 90 per cento. In totale, per le otto città, la percentuale complessiva supera il 50 per cento.

Analizzando la destinazione dei finanziamenti con ipoteche, risulta che nelle grandi città il capitale "estratto" dagli immobili torna per il 50% circa sul mercato immobiliare, quota superiore a quella che si osserva a livello nazionale, pari a poco meno del 46% (Figura 20). Nel dettaglio delle singole realtà, Palermo e Genova sono le città in cui il peso del capitale destinato al mercato A è maggiore (più del 70% del totale), mentre a Roma e Milano si registra il dato più basso (circa il 45%), in linea con la media nazionale.

In termini di variazioni, nel 2021 rispetto al 2020, (Tabella 7) nel complesso delle grandi città si osserva una crescita superiore (+20%) rispetto al dato nazionale (+16,2%) per il mercato C, nonostante il segno negativo nelle città di Milano e di Bologna. Nel mercato A soltanto Roma, che pure rappresenta l'ambito locale più importante per volume, ha registrato una performance superiore (+40%) a quella della media del Paese (+36%). Lo scarto tra le variazioni è più evidente nei restanti mercati per i risultati negativi registrati nelle due città principali.

di
Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/finanziamenti-immobiliari-2021-nelle-grandi-citta-aria-ripresa>