

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

Immobili

## Mutui ipotecari 2020: gli effetti dell'anno dello shock economico

21 Ottobre 2021

Lo studio, come prevedibile, conferma la netta flessione, anche nelle grandi città, del numero degli immobili posti a garanzia dei finanziamenti e della misura del capitale erogato



Con il **Rapporto mutui ipotecari 2021**, pubblicato oggi sul sito dell'Agenzia delle entrate, l'Osservatorio del mercato immobiliare fornisce un quadro completo e aggiornato sui mutui ipotecari in Italia sottoscritti e registrati in un anno molto difficile per l'economia. Il Rapporto, che presenta i dati di consuntivo sul numero di immobili ipotecati, sul relativo credito concesso dagli istituti

di finanziamento, sui tassi di interesse applicati e sulle durate dei mutui nel 2020 analizza i mutui sia dal punto di vista delle tipologie di immobili posti a garanzia dei finanziamenti sia dal punto di vista della loro destinazione, senza tener conto delle surroghe.

### **Flessione del numero di immobili ipotecati e del capitale erogato**

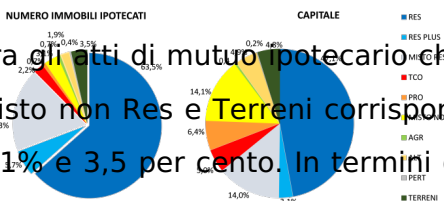
Nel 2020 sono stati sottoscritti e registrati circa 366mila atti di iscrizione ipotecaria, per un totale di 808.568 immobili, in flessione del 12,5% rispetto al 2019, e 78,3 miliardi di capitale di debito erogato (-13,1% rispetto al 2019) dagli istituti finanziatori a fronte della garanzia ipotecaria.

Nel rapporto è presente una classificazione degli atti di mutuo in base alla diversa combinazione degli immobili ipotecati a garanzia del capitale concesso dagli istituti di credito. Con questo criterio l'analisi è condotta per tipologia di atto di mutuo, distinguendo gli atti in atti residenziali (Res), atti

residenziali plurimi (Res Plus), atti pertinenze (Pert), atti del settore terziario-commerciale (Tco), atti del settore produttivo (Pro), del settore produttivo agricolo (Agr), atti con altre destinazioni (Alt), atti del settore misto con residenziale (Misto Res), del settore misto senza residenziale (Misto non Res) e atti con terreni (Ter).

Analizzando la distribuzione degli immobili ipotecati dal punto di vista della fonte dalla quale è stato “estratto” il capitale, cioè la tipologia di garanzie che ha reso possibile il prestito, si evince che, il 63% degli immobili è in atti residenziali (Res), quota che sale oltre l’87% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (Res Plus) e residenziale misto (Misto Res). Per l’insieme di queste tipologie di atti il capitale finanziato rappresenta quasi i due terzi del totale, circa 50 miliardi di euro, -15,3% rispetto al 2019.

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 3,1% e 3,5 per cento. In termini di capitale finanziato, la quota maggiore spetta agli atti del Misto non Res, pari al 14,1 per cento. Questa tipologia di atti registra una decisa flessione, quasi il 30%, rispetto al 2019. Una variazione negativa di pari entità riguarda anche gli atti del settore Tco (-30,9%) la cui quota di capitale finanziato si è dimezzata rispetto al 2019 (-49,9%).



Per gli atti di mutuo con immobili del settore produttivo (Pro), a una quota inferiore all’1% in termini di numero di immobili ipotecati (anch’esso in netta diminuzione, -30,1%) corrisponde un capitale finanziato pari a circa 5 miliardi di euro, stazionario rispetto al 2019 (+0,2%), che rappresenta il 6,4% del totale del capitale di debito finanziato nel 2020. Gli atti con ipoteche esclusivamente su terreni rappresentano nel 2020, in termini di immobili posti a garanzia dei finanziamenti, il 3,5% (28.494 particelle) del totale e il 4,8% del totale in termini di capitale (3,7 miliardi di euro), in calo di oltre il 20% rispetto al 2019.

Se si guarda invece alle diverse aree geografiche il 2020 mostra una generalizzata diminuzione dei volumi, soprattutto nelle aree Centro e Sud. La concentrazione del numero di immobili ipotecati e del relativo capitale di debito supera il 50% al Nord, che detiene sempre la quota di mercato maggiore.

### Tassi del settore residenziale sotto il 2%

Nel 2020, si registra una ulteriore diminuzione dei tassi di interesse medi ponderati alla prima rata per quasi tutti i settori, in particolare i tassi medi del Res e Res Plus scendono sotto il 2 per cento.

Si segnala l'eccezione di Tco e Misto non Res che subiscono un lieve incremento e i tassi del Misto Res e Pert che rimangono costanti. Le durate dei mutui nel settore residenziale si allungano lievemente.

Le città con più alto numero di iscrizioni ipotecarie si confermano Roma e Milano ma tutte le grandi città hanno segno negativo.

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione è concentrato il 23,2% del capitale finanziato nel 2020, oltre 18 miliardi. In particolare circa il 18% del capitale nazionale è associato a immobili ubicati a Milano (9,5%) e Roma (8,2%). Per l'insieme delle 8 città, nel 2020, si osserva, come per il dato nazionale, un decremento sia in termini di immobili (-10,8%), che di capitale (-7,4%), ma in entrambi i casi in misura più contenuta rispetto all'intero Paese. Anche il 2019 riportava una variazione negativa, ma più contenuta per il numero di immobili (-0,8%), più elevata per il capitale (-17,1%). Le uniche città che registrano un dato positivo, in termini di capitale di debito, sono Bologna (+ 5,7), Firenze (+2,2%) e Roma (+1,1%); a Napoli si rileva il decremento più sostenuto (-22,2%), a Milano, Torino e Palermo la variazione è tra -10,6% e -13,8%; a Genova -5,3 per cento. Anche nelle grandi città il peso del capitale riferibile alla tipologia di atti Res è prevalente rispetto a quello delle altre tipologie.

Città	Numero immobili ipotecati 2020	Variazione% 2020/2019	Capitale totale (mln €)	Variazione% 2020/19
ROMA	35.148	+1,1%	8.990	+1,1%
MILANO	25.307	-9,3%	7.459	-13,8%
TORINO	10.068	-5,4%	1.022	-12,2%
GENOVA	6.093	-4,6%	530	-5,3%
PALERMO	3.566	-10,3%	400	-10,6%
BOLOGNA	6.339	-12,6%	989	5,7%
FIRENZE	4.589	-6,3%	750	2,2%
ITALIA	808.568	-12,5%	78.335	-13,1%

di

**Dora Barbaccia**

URL: <https://fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/mutui-ipotecari-2020-effetti-dellanno-dello-shock-economico>