

Imprese

Mutui, quasi la metà del valore delle ipoteche torna nel mercato immobiliare

di M.Fr.

20 Ottobre 2023

Il rapporto delle Entrate sul 2022: record del quinquennio per il reinvestimento nel mattone del «capitale estratto» e picco negativo per la quota di finanziamento di attività extra immobiliari

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Nel 2022 sono stati ipotecati quasi 976mila immobili (975.937) per un “valore estratto” di poco poco più di 101,6 miliardi di euro. Un valore più o meno uguale a quello del 2021, nel quale però il numero di immobili ipotecati era di oltre un milione (1.017.087). I numeri si leggono nell’edizione 2023 del [rapporto mutui](#) pubblicato il 19 ottobre dall’Agenzia delle Entrate. Il dato elaborato dall’Osservatorio immobiliare è abbastanza segmentato e consente di guardare dentro i numeri. Per esempio, una parte minoritaria di ipoteche (sia per numero, sia per valore) riguarda terreni o altre operazioni con informazioni mancanti. Ma la distinzione principale è quella che polarizza i numeri su quelli che vengono definiti “mercato A” e “mercato C”. Nel primo caso si tratta di ipoteche nelle quali il valore estratto dal mattone ritorna sul settore immobiliare, il capitale viene cioè utilizzato per finanziare l’acquisto degli stessi immobili. Il “mercato C” rappresenta invece l’estremo opposto, cioè quello in cui il capitale estratto dall’ipoteca viene utilizzato per scopi e attività del tutto extraimmobiliari. L’Osservatorio delle Entrate distingue le due situazioni a seconda se nei 30 giorni precedenti o successivi all’ipoteca i contraenti abbiano effettuato o meno l’acquisto di un immobile. Poi ci sono vari casi misti, che sono però meno rilevanti dal punto di vista dei numeri e soprattutto dei valori.

◀ Stampa

Il “mercato A” nel 2022 ha visto 614.676 ipoteche per un capitale “estratto” di 47,8 miliardi, cioè il 47% del totale. Nello stesso anno il “mercato C” ha visto invece 192.870 ipoteche per oltre 35,7 miliardi, cioè il 35,2% del totale. Rispetto all’anno prima si osserva una leggera crescita di tutti e due i comparti: nel 2021 il “mercato A” si era attestato a 46,33 miliardi di capitale estratto, pari al 45,7%, mentre il “mercato C” era arrivato a 34,5 miliardi, pari al 34% del totale.

Se invece allunga lo sguardo all’intero quinquennio precedente si osserva che l’attuale tendenza era partita da posizioni completamente opposte. Nel 2018 era infatti decisamente prevalente la tendenza a trasferire altrove il valore estratto dagli immobili. A fronte di un numero di ipoteche non lontano da quello attuale (950.926), infatti, il “mercato C” pesava per ben 45,3 miliardi, pari al 45,3% del totale - con 312.212 ipoteche, il picco più alto del quinquennio - mentre il “mercato A” totalizzava 35,1 miliardi, pari al 35,1% del totale, con 456.340 ipoteche (quasi il picco negativo del quinquennio, superato solo dalle 447.281 ipoteche del 2020). Nell’ambito del settore immobiliare, dove viene reinvestito il capitale ricavato dalle ipoteche? Nella quasi totalità dei casi in un immobile residenziale. Su 47,8 miliardi ottenuti dalle ipoteche del 2023 nel “mercato A”, 41,6 miliardi sono serviti ad acquistare un singolo immobile residenziale. Anche in questo caso il valore rappresenta il picco del quinquennio.

Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2022

Fonte: Rapporto Mutui 2023 - Agenzia delle Entrate

In base alla segmentazione geografica per grandi città, il rapporto evidenzia che sul totale del capitale finanziato nel 2022, oltre 25 miliardi, pari al 25% circa, proviene da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono nelle otto maggiori città italiane (tabella qui sopra). Tale percentuale risulta quasi

doppia rispetto a quella che riguarda il numero di unità immobiliari ipotecate (12,8%). Circa il 20% del capitale nazionale riguarda immobili che si trovano a Roma (7,2%) e Milano (11,8%), le cui posizioni relative si sono invertite rispetto ai dati dello scorso anno (10,1% Roma e 8,1% Milano). In entrambe le città si è ridotto il numero degli immobili ipotecati ma, mentre a Roma ciò ha comportato una notevole contrazione del capitale coinvolto (-27%), a Milano, soprattutto nei settori diversi dal residenziale, il flusso del finanziamento è notevolmente cresciuto: +45,4 per cento.


[Rapporto Mutui 2023](#) (anno 2022)

[Rapporto Mutui 2022](#) (anno 2021)

[Rapporto Mutui 2021](#) (anno 2020)

[Rapporto Mutui 2020](#) (anno 2019)

[Rapporto Mutui 2019](#) (anno 2018)

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE