

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2025



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

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2025

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: **9 ottobre 2025**

anno riferimento: **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
1 Introduzione	3
2 Immobili ipotecati e capitale di debito	4
2.1 Dati nazionali	4
2.2 Dati per area geografica	8
3 Destinazione del finanziamento	9
3.1 Dati nazionali	9
3.2 Capitale per tipo di atto e per destinazione del finanziamento	10
3.3 Capitale per area geografica e per destinazione del finanziamento	14
4 Le grandi città	16
5 Appendice statistica	21
Indice delle figure	29
Indice delle tabelle	29
Indice delle figure – Appendice statistica	29
Indice delle tabelle – Appendice statistica	29

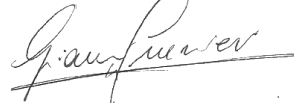
Presentazione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2025* 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 è parte del 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 informazioni 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.

1 Introduzione

Il *Rapporto Mutui Ipotecari 2025* analizza i principali dati di consuntivo del 2024 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 aggregazioni del 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. Nel Capitolo 4 le analisi condotte sono dettagliate per le 8 maggiori città italiane per popolazione residente. Infine, in Appendice sono riportati ulteriori dati nel dettaglio delle aree geografiche.

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.

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 descritte in modo dettagliato nella Nota metodologica già citata² cui si rimanda per approfondimenti.

A partire dal presente Rapporto, per l'esposizione dei dati sui mutui ipotecari è stata adottata a fini semplificatrici una aggregazione delle tipologie di atto più sintetica. In particolare, nell'aggregato atti RES sono inclusi anche gli atti RES PLUS, nell'aggregato NON RES sono compresi gli atti TCO, PRO, MISTO NON RES, AGR, PERT e ALT, rimanendo invariati gli aggregati MISTO RES e TERRENI. Per consentire una lettura in continuità con le passate edizioni, in Appendice è stata riportata la tabella dei dati nazionali aggregati come nei precedenti Rapporti (Tabella a).

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

2 Immobili ipotecati e capitale di debito

2.1 Dati nazionali

Le unità immobiliari³ ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2024 a 771.351, in aumento del 5,0% rispetto al 2023, alle quali corrisponde un valore monetario dei finanziamenti prossimo ai 109 miliardi di euro, in rialzo del 21,5% rispetto al 2023 (Tabella 1).

Analizzando la distribuzione degli immobili ipotecati (Figura 1), emerge che il 71% circa è in atti residenziali (RES⁴), quota che arriva quasi al 90% se si tiene conto anche degli atti di tipo residenziale misto (MISTO RES⁵). L'aumento del numero di immobili ipotecati in atti RES sfiora il 6% e per questi atti il capitale finanziato, poco più di 40 miliardi, che rappresenta il 37% del totale del capitale finanziato, mostra una crescita dell'8,7%. Per gli atti MISTO RES, a fronte di un lieve incremento del numero di immobili ipotecati, +0,8%, il capitale finanziato mostra una crescita del capitale, rispetto al 2023, molto sostenuta, +30,4%.

La crescita più elevata del capitale finanziato si rileva per gli atti con immobili del solo settore non residenziale (NON RES⁶), dove l'aumento raggiunge il 33,7% rispetto ad un incremento del 6,1% degli immobili ipotecati. In particolare, gli atti con immobili a destinazione non residenziale si confermano quelli con operazioni di valore più elevato, rappresentando il 7,6% del totale degli immobili ipotecati, ma il 43,3% del capitale di debito totale.

Gli atti con ipoteche esclusivamente su TERRENI segnano, nel confronto con il 2023, la crescita più elevata del numero di immobili posti a garanzia dei finanziamenti, +7,9% e registrano una crescita positiva dei capitali finanziati, +6,5%, seppure più moderata rispetto a quella osservata per le altre tipologie di atto.

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2024

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
RES	550.441	5,9%	71,4%	40.158	8,7%	36,9%
MISTO RES	141.046	0,8%	18,3%	16.683	30,4%	15,3%
NON RES	58.393	6,1%	7,6%	47.118	33,7%	43,3%
TERRENI	21.471	7,9%	2,8%	4.853	6,5%	4,5%
TOTALE	771.351	5,0%	100,0%	108.812	21,5%	100,0%

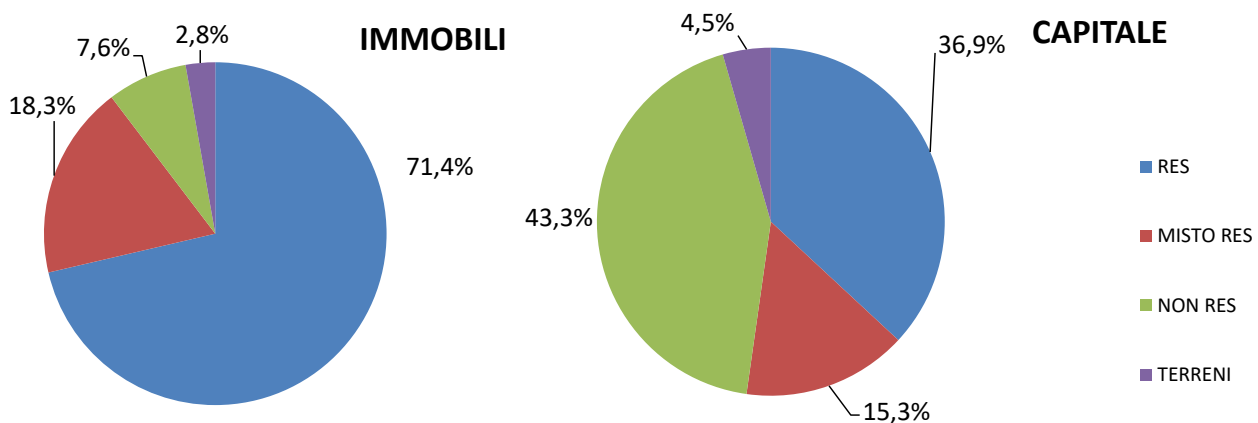
³ Non sono compresi nel conteggio i beni comuni non censibili, quelli cioè che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni a più unità immobiliari per destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto).

⁴ Atti nei quali sono ipotecate unità immobiliari del settore RES eventualmente combinate con terreni e pertinenze. Da questo Rapporto l'aggregato include, come detto nell'introduzione, anche gli atti denominati RES PLUS (per le definizioni vedi nota metodologica citata). Ovviamente le variazioni percentuali sono calcolate sull'anno precedente relativamente alla medesima aggregazione.

⁵ Atti nei quali sono ipotecate unità immobiliari dei settori TCO, PRO, AGR, ALT e RSD con almeno un'unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.

⁶ Atti nei quali sono ipotecate unità immobiliari dei settori TCO, PRO, AGR, ALT e RSD, eventualmente combinate con terreni e pertinenze e unità immobiliari del settore PERT.

Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto – 2024



Nella Figura 2 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 mostrano nel periodo esaminato un andamento altalenante, con i massimi raggiunti nel 2006 per gli immobili e l’anno successivo per i capitali, gli indici minimi della serie storica, più che dimezzati rispetto l’anno base, sono stati registrati nel 2013.

Escludendo l’anomalia del periodo caratterizzato dalla pandemia, negli anni a seguire si assiste ad una costante risalita, che culmina nel biennio 2021/2022, e porta la serie dei capitali verso valori prossimi all’anno base. Nel 2023 si osserva una decisa flessione sia in termini di immobili sia di capitali che viene riassorbita nel 2024 con il rialzo di entrambi gli indici.

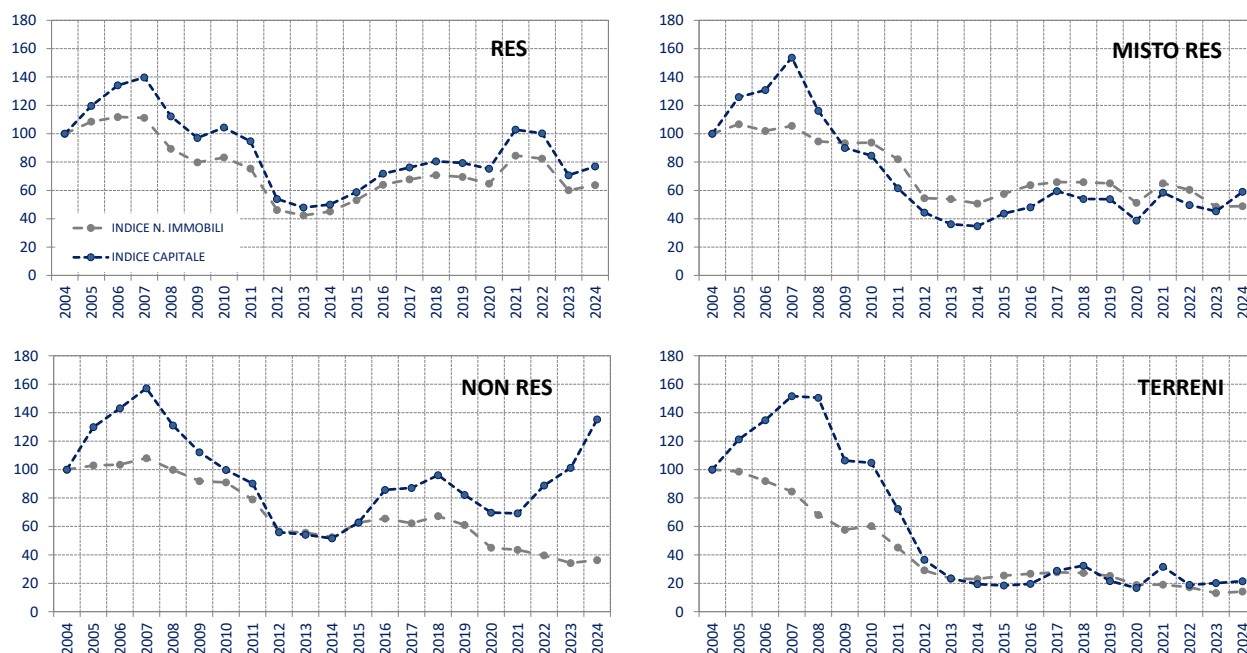
Con riferimento agli atti delle tipologie MISTO RES, per l’indice del numero di immobili ipotecati, dopo un picco iniziale (106,7) raggiunto nel 2005, si osserva una progressiva flessione con valori che scendono fino a circa 50 nel 2014, prima di stabilizzarsi tra 50 e 65 tra il 2015 e il 2022 e giungere a circa 48 nel 2023 e nel 2024. L’indice dei capitali finanziati mostra una maggiore volatilità con un picco molto marcato (153,7) nel 2007 cui fa seguito da un calo più accentuato rispetto al numero di immobili con valori scendono fino al minimo di 34,8 nel 2014; segue una tendenza al rialzo, seppure intervallata da anni di calo, fino al 2024 anno in cui l’indice dei capitali si porta al di sopra di quello degli immobili.

I grafici con le serie storiche degli atti NON RES mostrano, da un lato, un andamento dell’indice del capitale di debito con elevati rialzi tra il 2004 e il 2007, anno del picco massimo (157,2), ai quali seguono repentini cali; per contro l’indice del numero degli immobili presenta un andamento di flessione pressoché costante, con una sola debole ripresa tra il 2014 e il 2018 e una nuova discesa negli anni successivi. A fronte della progressiva diminuzione dell’indice degli immobili, giunto nel 2023 al minimo storico, 34,3 e che nonostante la lieve ripresa dell’anno in esame resta a 36,4, l’indice del capitale di debito mostra un rialzo accentuato che lo porta a 135,3 punti base aumentando in modo netto la distanza tra i due indici.

Per la tipologia di atto TERRENI, si distinguono due periodi: nella prima fase, fino al 2007, la serie dei capitali presenta crescite accentuate che la portano fino al picco (151,7) mentre la serie del numero di immobili mostra un calo costante. Nel periodo successivo, dal 2008 al 2013 entrambe le serie mostrano un andamento discendente che risulta più accentuato per la serie del numero di immobili rispetto ai capitali. Dal 2014 le due serie si allineano mostrando una tendenza analoga caratterizzata da variazioni lievi che fanno oscillare l’indice intorno ai 20 punti base.



Figura 2: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004)



Nel 2024 i tassi medi di interesse medi ponderati (alla prima rata) dei finanziamenti con mutui ipotecari si sono portati al 4,98% in lieve aumento di 0,06 punti percentuali (Tabella 2). Nella distinzione tra le tipologie di atto, mostrata nella stessa Tabella 2, risultano evidenti le differenze di entità, con gli atti RES che mostrano il tasso di interesse medio ponderato più basso, 3,65%, in calo rispetto al 2023, di 0,61 punti percentuali, e gli atti MISTO RES con un tasso al 6,75% in aumento di 0,83 punti percentuali. Tra questi due estremi i tassi degli atti TERRENI sono al 6,13% e quelli degli ATTI NON RES al 5,40%, entrambi in aumento rispetto al 2023. La durata media di un finanziamento ipotecario è circa 18 anni valore fortemente influenzato dalla durata media di un atto ipotecario con a garanzia immobili residenziali che supera i 25 anni a fronte di durate medie che variano tra quella massima di 14,4 anni per gli atti NON RES e i 9,6 anni per gli atti MISTO RES.

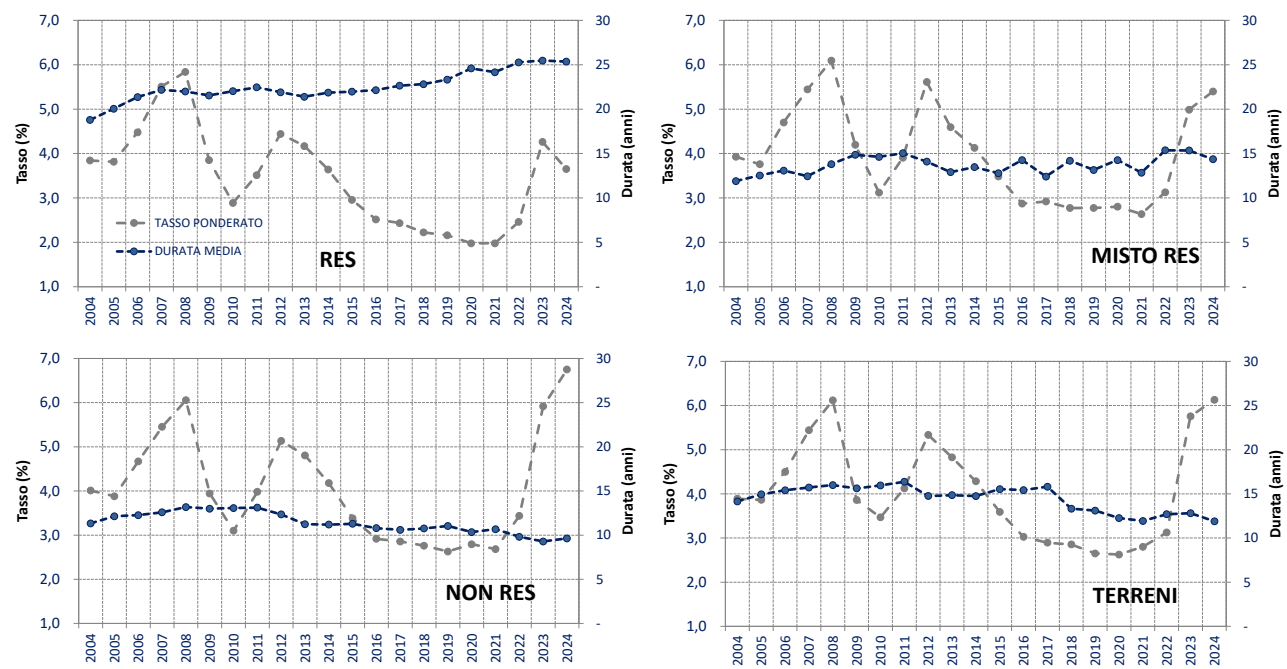
Nella Figura 3 sono rappresentati i grafici degli andamenti dei tassi di interesse medi ponderati (alla prima rata) e delle durate medie ponderate per tipologia di atto. I grafici mostrano un andamento dal 2004 al 2020 dei tassi medi applicati alla prima rata di mutuo, ponderati con il capitale, analogo 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. Dal 2020, si osservano crescite sostenute di entità diverse tra i settori e in particolare il 2022 e il 2023 sono caratterizzati da rialzi elevati che coinvolgono tutte le tipologie di atti che per i soli atti RES si interrompono con il calo deciso del 2024 e proseguono invece per gli altri settori.

Maggiori differenze tra i settori si riscontrano in relazione alle durate, con gli atti RES che esibiscono una durata media, dal 2005, stabilmente superiore ai 20 anni, dal 2015 in crescita fino a superare i 25 anni dal 2022. Le altre tipologie di atto oscillano tra i 10 e i 15 anni, con gli atti NON RES la cui durata media è anche inferiore ai 10 anni e gli atti TERRENI la cui durata, supera i 16 anni nel 2010 e 2011, per portarsi sotto 12 anni nel 2024.

Tabella 2: Tassi e durate per gli atti di ipoteca nel 2024

Tipo atto	Tasso medio ponderato 2024	Diff. Tasso medio ponderato 2024/23	Durata media 2024	Diff. Durata media 2024/23
RES	3,65%	-0,61	25,4	0,11
MISTO RES	6,75%	0,83	9,6	-0,34
NON RES	5,40%	0,41	14,4	0,98
TERRENI	6,13%	0,37	11,9	0,92
TOTALE	4,98%	0,06	18,3	0,54

Figura 3: Tassi medi ponderati (alla prima rata) e durate medie ponderate per tipo di atto – dal 2004





2.2 Dati per area geografica

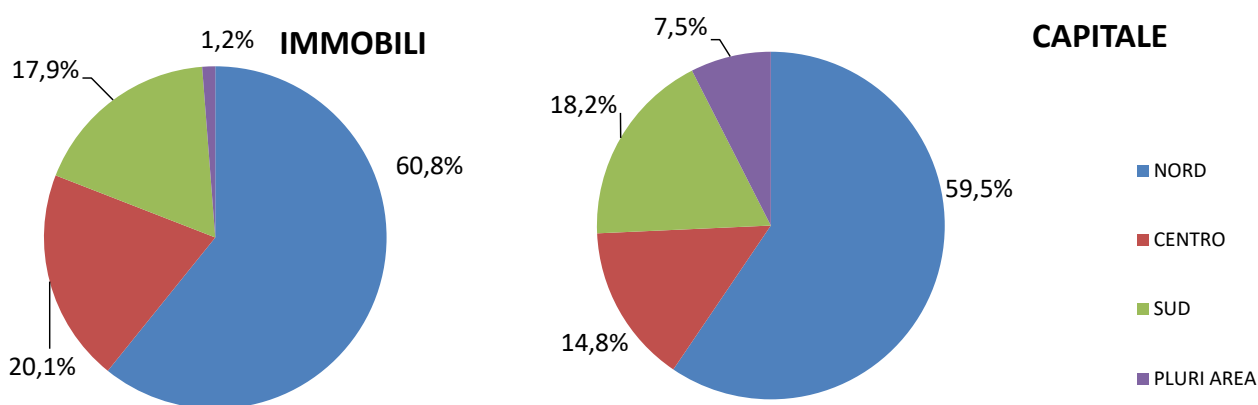
L'analisi degli immobili ipotecati prosegue nel dettaglio delle aree geografiche con riferimento all'ubicazione degli immobili ipotecati. A queste è stato necessario aggiungere un'ulteriore aggregazione, denominata PLURI AREA che rappresenta il contenitore nel quale sono collocati tutti gli atti con immobili ipotecati ubicati in aree geografiche diverse⁷.

La Tabella 3 e la Figura 4 riportano, con riferimento al 2024, il numero degli immobili ipotecati e il capitale di debito⁸, in milioni di euro, e la relativa distribuzione per area geografica. Ne emerge, come negli anni passati, una forte concentrazione, sia in termini di numero di immobili sia di capitali, nelle regioni settentrionali. Si presenta nel 2024 un aumento diffuso dei volumi in tutte le aree, sia dal punto di vista del numero di immobili ipotecati che dei capitali di debito "estratti", con i rialzi massimi rilevati nell'area del Nord. L'unica eccezione è rappresentata dal Centro dove a fronte di una maggior numero di immobili ipotecati, +5,2% i capitali finanziati sono diminuiti del 6,4%.

Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica nel 2024

Area	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
NORD	468.947	4,7%	60,8%	64.717	25,4%	59,5%
CENTRO	155.136	5,2%	20,1%	16.114	-6,4%	14,8%
SUD	137.835	3,9%	17,9%	19.831	23,0%	18,2%
PLURI AREA	9.433	-	1,2%	8.150	-	7,5%
ITALIA	771.351	5,0%	100,0%	108.812	21,5%	100,0%

Figura 4: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – 2024



⁷ 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.

⁸ 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.

3 Destinazione del finanziamento

3.1 Dati nazionali

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 compravendita⁹, mentre nella seconda fattispecie sono stati inclusi atti di ipoteca per i quali non è stata riscontrata alcuna compravendita nel mercato immobiliare¹⁰. Sono altresì distinte situazioni 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'ipoteca¹¹. Non sono stati elaborati gli atti di mutuo che prevedono l'iscrizione di ipoteche esclusivamente su terreni (NON EL TERRENI), in quanto la base dati delle compravendite di questi immobili è ancora in fase di consolidamento. Vi è infine una parte di capitale residuo che non è stato possibile elaborare (NON EL) in quanto le informazioni disponibili non erano sufficienti per effettuare i necessari abbinamenti tra le basi dati amministrative.

Secondo i criteri citati, si rileva che le unità immobiliari concesse a garanzia di credito e il connesso capitale finanziato nel 2024 (oltre 771 mila immobili ipotecati a garanzia di quasi 109 miliardi di euro di capitale di debito) sono suddivisi per destinazione di finanziamento secondo il dettaglio mostrato in Tabella 4 e nei grafici in Figura 5, 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'84%).

Tabella 4: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2024

Tipo mercato	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
MERCATO A	483.796	5,9%	62,7%	36.857	9,5%	33,9%
MERCATO AB	13.034	-3,0%	1,7%	922	-17,1%	0,8%
MERCATO B	7.916	-0,3%	1,0%	3.655	-12,1%	3,4%
MERCATO AC	70.084	-0,2%	9,1%	5.795	47,8%	5,3%
MERCATO C	166.099	6,1%	21,5%	54.302	33,9%	49,9%
NON EL	8.951	-7,5%	1,2%	2.428	54,3%	2,2%
NON EL TERRENI	21.471	7,9%	2,8%	4.853	6,5%	4,5%
TOTALE	771.351	5,0%	100,0%	108.812	21,5%	100,0%

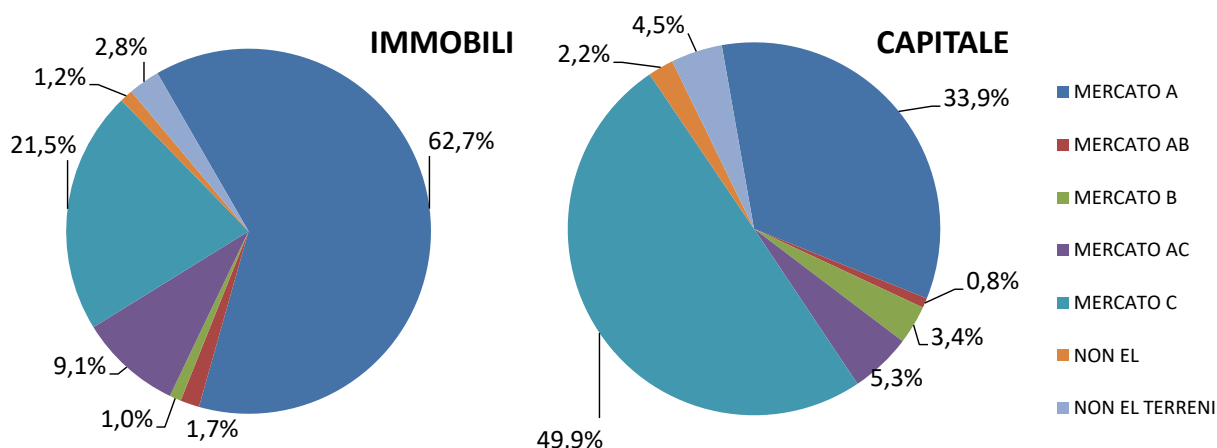
⁹ Gli atti appartenenti a questa fattispecie sono stati classificati "MERCATO A".

¹⁰ Gli atti appartenenti a questa fattispecie sono stati classificati "MERCATO C".

¹¹ Gli atti appartenenti a questa fattispecie sono stati classificati "MERCATO AB", "MERCATO B" e "MERCATO AC".



Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2024



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, 9,1% a cui corrisponde il 5,3% del capitale complessivo; il mercato AB che presenta quote di immobili e di capitale pari, rispettivamente, a 1,7% e 0,8% 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% degli immobili, ma ben più elevata del capitale, 3,4%. Come già detto, per gli atti con soli terreni, che rappresentano comunque il 4,5% del capitale, non è stato possibile effettuare elaborazioni sulla destinazione del finanziamento.

Nel 2024, come evidenziato, rispetto al 2023, c'è stato un incremento sia del numero di immobili posti a garanzia sia del capitale erogato, che si confermano in misura simile al dato complessivo per i due mercati principali. In particolare, per il mercato A si rileva una crescita tendenziale del numero di immobili pari al 5,9%, che corrisponde ad una espansione del capitale erogato del 9,5%; analogamente, nel mercato C l'incremento del numero di immobili ipotecati è del 6,1%, a fronte di un aumento dei capitali erogati molto più elevata, poco sotto il 34%. Per il mercato AC si osserva, a fronte di un leggero calo degli immobili, un incremento del 48% del capitale erogato. Nei mercati AB e B il dato tendenziale è negativo su entrambi gli indicatori.

3.2 Capitale per tipo di atto e per destinazione del finanziamento

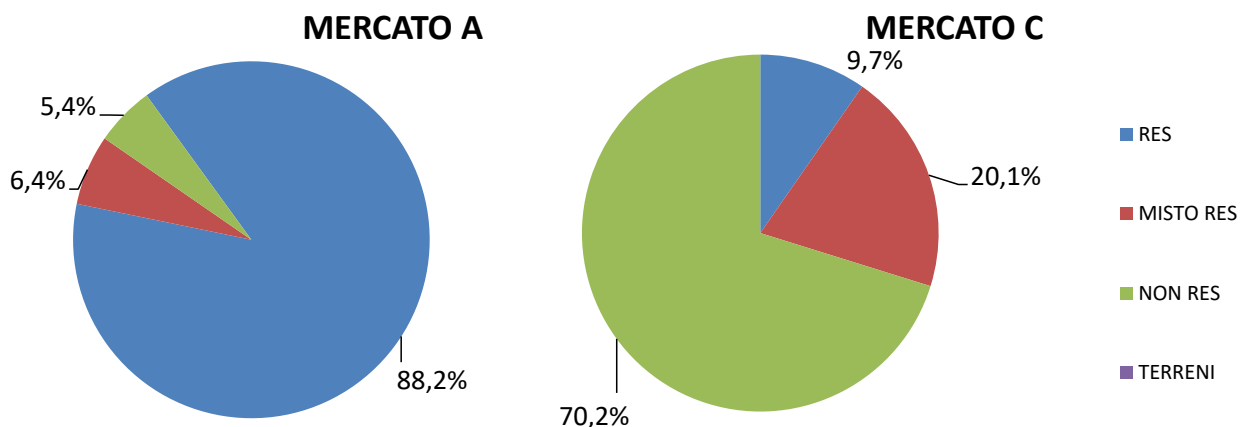
In questo paragrafo si esamina la destinazione del finanziamento per tipologia di atti di ipoteca nel dettaglio dei mercati A e C, sintetizzando le ulteriori fattispecie in "Altro" (Tabella 5). Si conferma l'evidenza che il mercato A è strettamente connesso agli atti residenziali, con 35,5 miliardi di euro rispetto ai complessivi 36,8 del mercato A impiegati per l'acquisto di immobili che deriva da atti di tipo RES, cioè ipoteca e contestuale acquisto di abitazioni e relative pertinenze. Dei 54,3 miliardi non destinati all'acquisto di immobili, mercato C, al contrario, circa il 70% originano da atti nei quali gli immobili posti a garanzia appartengono ad atti NON RES; circa 11 miliardi, oltre il 20% del capitale destinato al mercato C, deriva invece da ipoteche in atti di tipo MISTO RES, circa il 10% da atti RES (Figura 6).

L'espansione del capitale immesso nel 2024 ha riguardato tutti i mercati, sia a destinazione immobiliare che a destinazione non immobiliare. Come riscontrato nelle precedenti annualità, il contributo alla raccolta di capitale da parte delle ipoteche su immobili di atti MISTO RES, ha subito un importante incremento che ha nuovamente, e di molto, superato le cifre del 2023 nei finanziamenti per scopi extra-immobiliari, con una crescita di oltre 35 punti percentuali per il capitale erogato in corrispondenza del mercato C per atti MISTO RES e NON RES.

Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2024

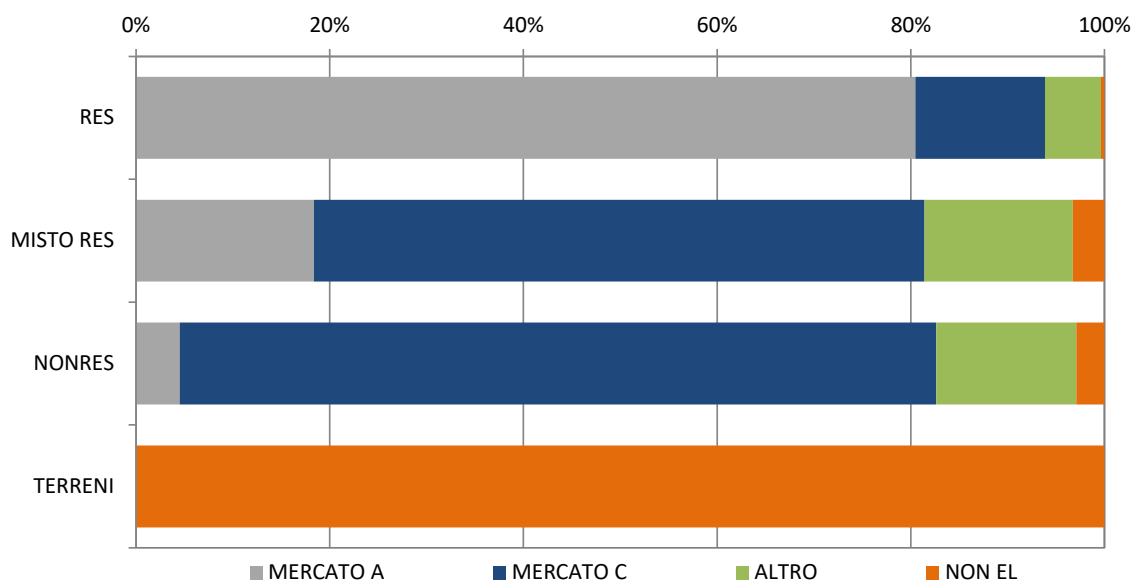
Tipo atto	MERCATO A	Var.% Capitale 2024/23	MERCATO C	Var.% Capitale 2024/23	ALTRO	Var.% Capitale 2024/23	NON EL
RES	32.520	9,4%	5.256	6,2%	2.218	4,0%	164
MISTO RES	2.351	0,2%	10.930	35,5%	3.234	64,9%	169
NON RES	1.986	25,2%	38.116	38,5%	4.921	-3,5%	2.095
TERRENI	-	-	-	-	-	-	4.853
TOTALE	36.857	9,5%	54.302	33,9%	10.373	12,8%	7.281

Figura 6: Distribuzione del capitale di debito per tipo di atto nei mercati A e C nel 2024



La Figura 7 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, nell'ordine dell'80% e, per contro, come i capitali siano destinati al mercato C nelle altre aggregazioni, in prevalenza atti NON RES nei quali oltre il 70% del finanziamento non è utilizzato per l'acquisto di immobili.

Figura 7: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2024



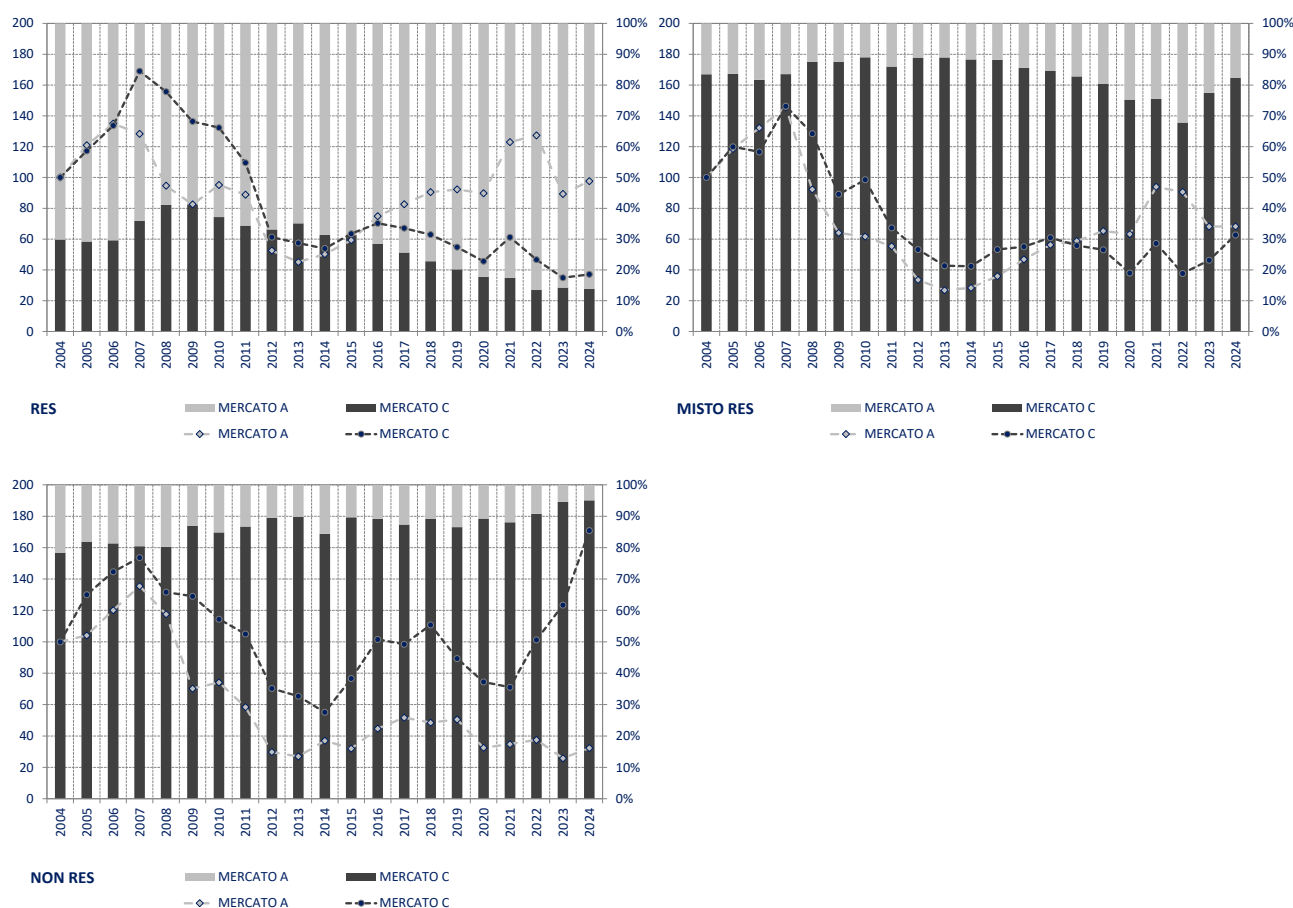
Concentrando l'attenzione sulla sola ripartizione mercato A e mercato C e trascurando le tipologie di atto TERRENI, i grafici di Figura 8 sintetizzano i risultati dell'analisi della destinazione del capitale finanziato per ciascuna tipologia di atto in serie storica, dal 2004 al 2024, sia in termini 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 simile nella fase iniziale. Per le tre tipologie di atti, infatti, si può osservare una prima fase, dal 2004 al 2008, caratterizzata da una marcata crescita dei capitali finanziati, seguita da una accentuata discesa fino al 2013, con l'indice del mercato A che si posiziona, però, sempre al di sotto della linea di tendenza del mercato C. Successivamente, segue una fase di leggera ripresa per gli atti RES e MISTO RES, che si mostra ben più evidente e accentuata per gli atti NON RES, soprattutto per il mercato C, e che si protrae fino al 2017.

Dopo questa fase si osservano differenti tendenze per le diverse tipologie di atti. Dal 2017 per gli atti RES il capitale erogato per il mercato C vede iniziare una fase decrescente che si protrae fino all'ultima osservazione, intervallata solo dalla ripresa post-pandemia del 2021; nel mercato A nello stesso periodo, al contrario, inizia una fase espansiva che vede il suo massimo nel 2022, per poi frenare nell'anno 2023 e tornare moderatamente in crescita nel 2024. Per gli atti MISTO RES dal 2017 l'andamento è simile a quello degli atti RES, ma la crescita del mercato A si mostra più moderata, e, a differenza del caso relativo ad ATTI RES, il capitale nel mercato C vede iniziare la fase di espansione già dal 2023.

Nello stesso periodo, per gli atti NON RES, il capitale nel mercato C, dopo una fase calante che si protrae fino al 2021, mostra una ripresa accentuata che prosegue nel 2024. Diversamente i capitali orientati al mercato A, mostrano una tendenza al ribasso, nel lungo periodo, con un leggero rialzo per il 2024.

Figura 8: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipo 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 9). Per tutte le tipologie di atti per i due mercati, 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 dal 4% al 6% circa, un calo tra il 2009 e il 2010, una risalita fino al 2012 e una costante discesa fino al minimo segnato tra il 2020 e il 2021. Negli ultimi anni le tendenze osservate risultano differenti per le diverse tipologie di atti. Per gli atti RES dal 2022 si osserva un incremento dei tassi in entrambi i mercati in misura simile, fino al 2023, mentre risultano

nuovamente in calo per il 2024. Per gli atti MISTO RES e NON RES la tendenza è simile, con l'incremento dei tassi che risulta però più evidente in termini assoluti, e inoltre, per il mercato C, persiste fino al 2024.

L'analisi della serie storica delle durate medie degli atti di mutuo, a partire dal 2004 fino al 2024, è mostrata in (Figura 10). Per tutte le tipologie di atto, i due mercati rimarkano la medesima tendenza di lungo periodo, che si presenta in leggero rialzo nel lungo periodo per gli atti RES e MISTO RES, mentre tende a rimanere sostanzialmente costante negli atti NON RES. In valori assoluti, si evidenzia una maggiore durata media per gli atti RES nel mercato A rispetto al caso opposto del mercato C. Questo gap appare ancora più evidente per gli atti MISTO RES che nell'ultimo anno presentano una tendenza contrapposta.

Figura 9: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004

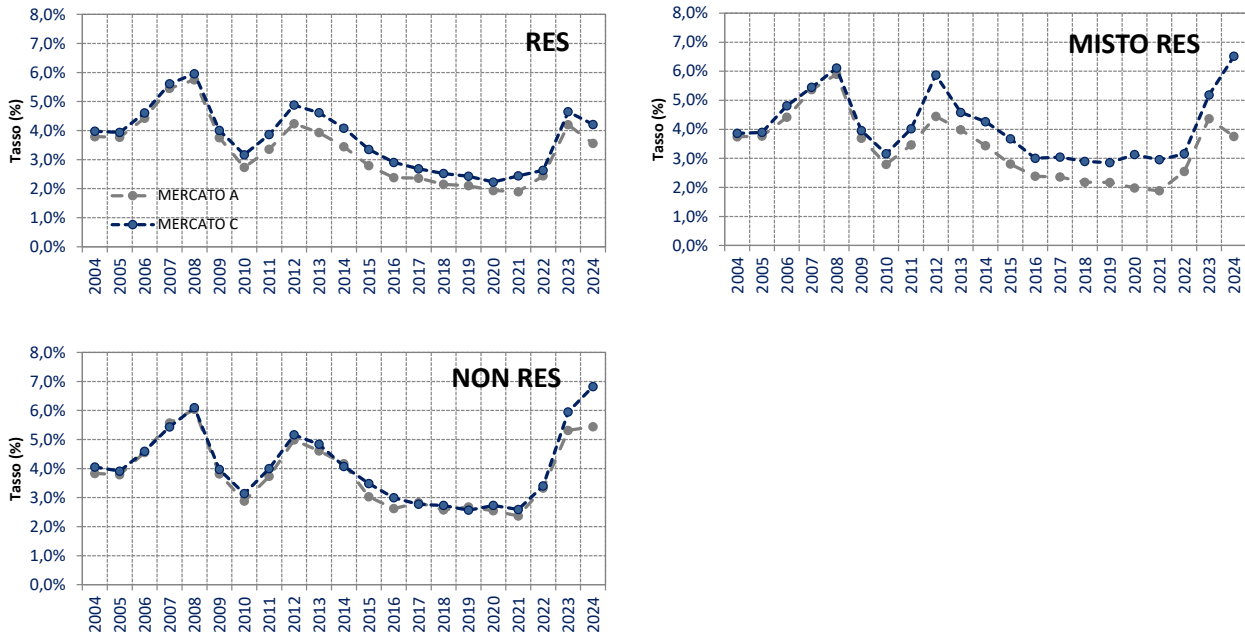
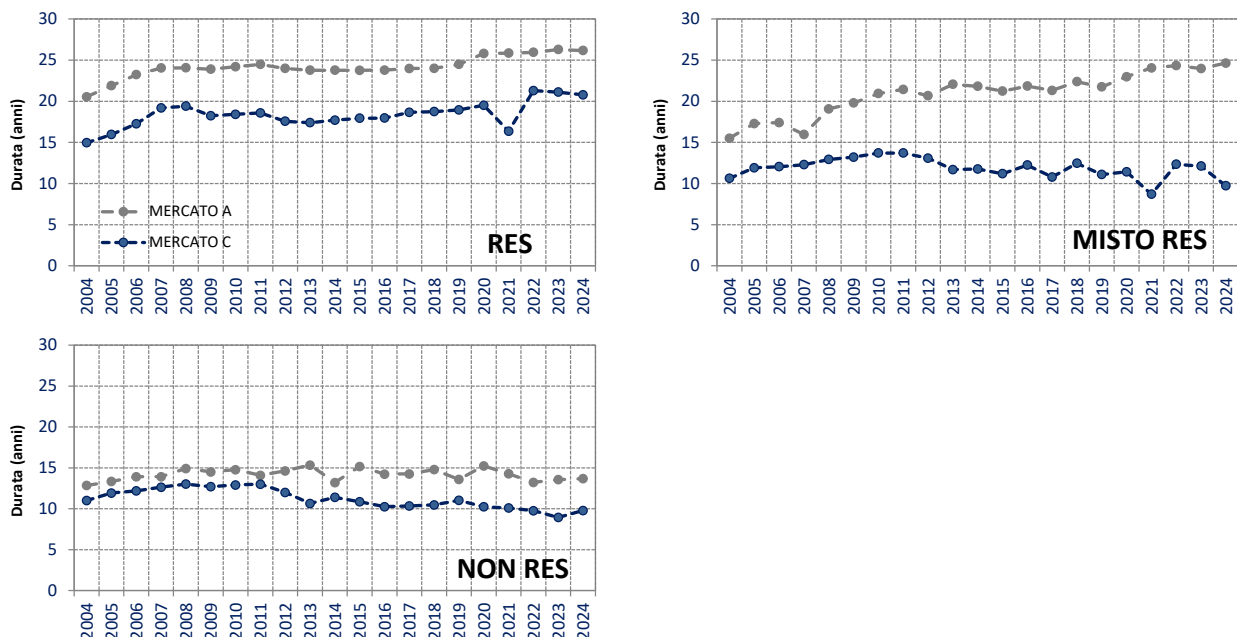


Figura 10: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004





3.3 Capitale per area geografica e per destinazione del finanziamento

Analizzando il capitale per destinazione del finanziamento nel dettaglio delle aree geografiche (Tabella 6), emerge che l'aumento della quota di capitale destinata al mercato A, +9,5% rispetto al 2023, è simile in tutte le aree geografiche¹². Si presenta più eterogeneo il mercato C, che risulta in crescita in quasi tutte le aree, con percentuali elevate al Nord, +41,6%, e al Sud, +36,3%, mentre appare in calo al Centro, -19%, area il cui capitale erogato pesa per il 9% circa del totale del capitale finanziato.

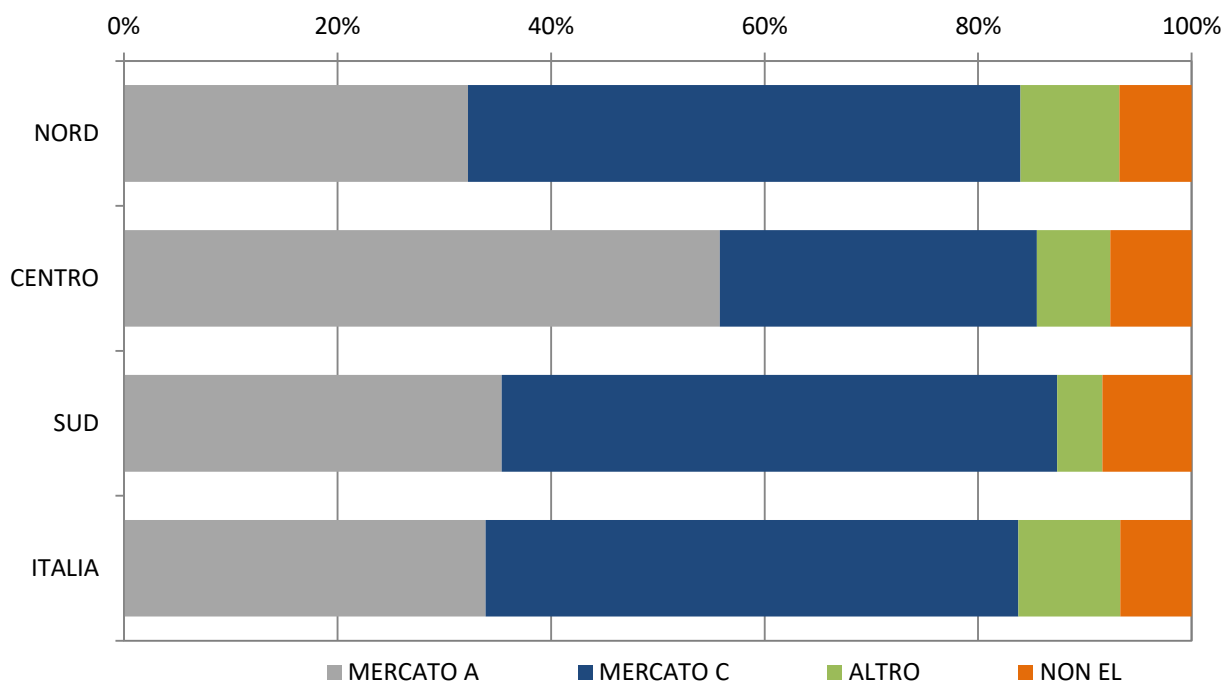
Come mostrato in Figura 11, al Centro la quota di capitale destinato al mercato A è di poco inferiore al 60% del totale del capitale finanziato, mentre al Nord e al Sud la percentuale si attesta al 32% e al 35%. Al Nord e al Sud il mercato C, a destinazione extra-immobiliare, assorbe poco più del 50% mentre al Centro solo il 30%. Differenze più marcate si notano con riferimento alla quota di capitale destinato alle tipologie di mercato miste, in aumento di quasi 13 punti percentuali rispetto alla precedente annualità e che vede una modesta ripresa al Nord, +5,7%, e più consistente al Sud, +27,1%, a fronte della rilevante perdita del Centro, -34,3%.

La distribuzione e la serie degli indici del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica, visualizzate in Figura 12, evidenziano andamenti simili tra le aree geografiche sia in dinamica sia in composizione.

Tabella 6: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2024

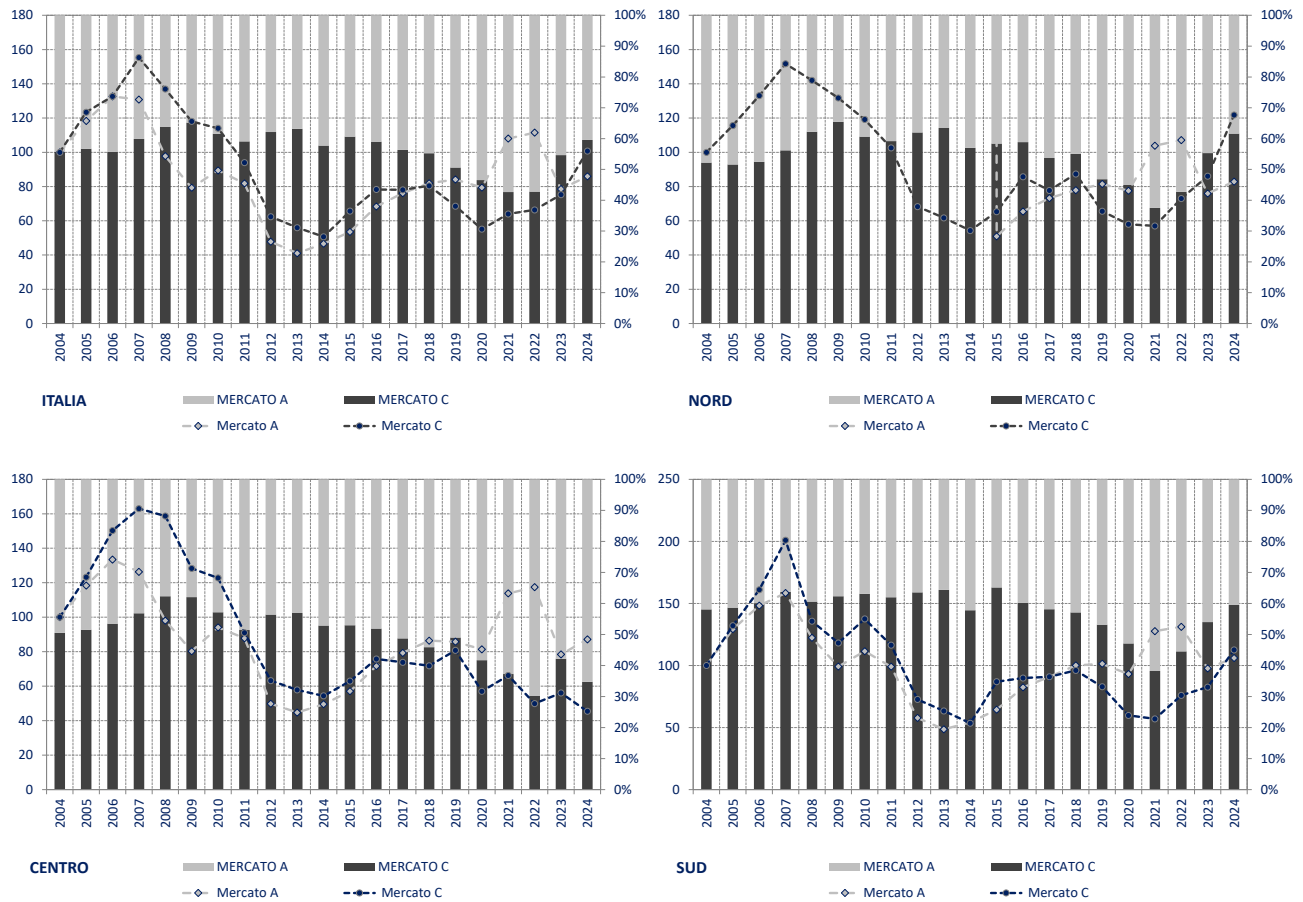
Area	MERCATO A	Var.% Capitale 2024/23	MERCATO C	Var.% Capitale 2024/23	ALTRO	Var.% Capitale 2024/23	NON EL
NORD	20.847	9,0%	33.488	41,6%	6.001	5,7%	4.381
CENTRO	8.992	11,1%	4.785	-19,0%	1.106	-34,3%	1.231
SUD	7.015	8,6%	10.319	36,3%	838	27,1%	1.659
PLURI AREA	3	-	5.709	-	2.428	-	11
ITALIA	36.857	9,5%	54.302	33,9%	10.373	12,8%	7.281

Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2024



¹² Si rammenta che l'area geografica è definita rispetto all'ubicazione dell'immobile oggetto di ipoteca.

Figura 12: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica



4 Le grandi città

Oltre 34 miliardi di euro di capitale finanziato nel 2024 con mutui ipotecari, pari a oltre il 31% del totale nazionale, provengono da atti in cui le unità immobiliari concesse a garanzia del credito sono ubicate nelle otto maggiori città italiane per popolazione (Tabella 7), dove, sebbene le unità immobiliari ipotecate siano aumentate su base annua del 6,4%, il capitale finanziato mostra un rialzo molto sostenuto, sopra il 31%.

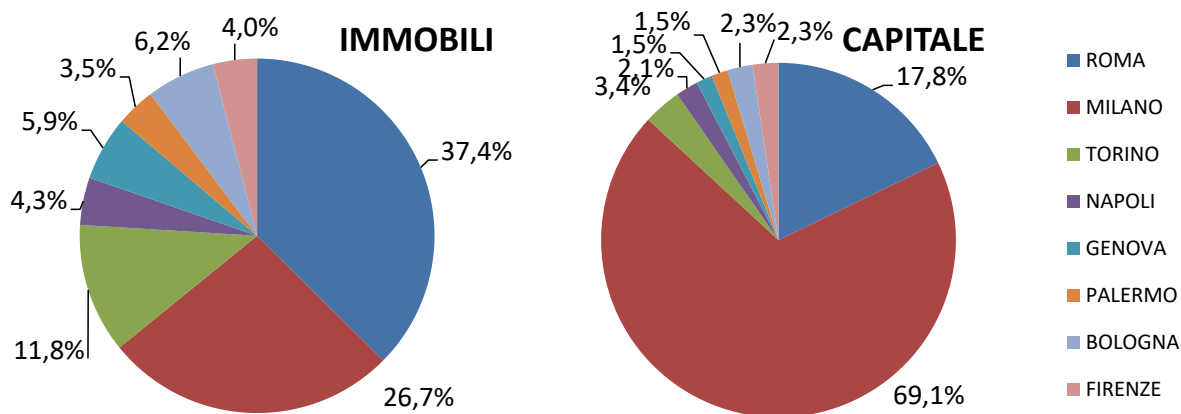
Circa il 22% del capitale nazionale è riconducibile ad immobili ubicati a Milano, il 5,6% a Roma, le cui posizioni relative si mantengono in linea con quelle delle annualità precedenti sia in termini di capitali sia di immobili posti a garanzia delle ipoteche. In entrambe le città il numero degli immobili ipotecati è aumentato moderatamente ma, mentre a Roma ciò ha comportato una contrazione del 12,5% del capitale coinvolto in tali operazioni, a Milano, unica fra tutte e soprattutto nei settori diversi dal residenziale, il flusso del finanziamento è cresciuto di quasi il 58%, influenzando in tal modo anche la dinamica del dato nazionale. Incrementi maggiori sia nel numero di immobili ipotecati sia nei capitali si riscontrano in tutte le città, tranne per i capitali erogati di Roma, come già detto, e per la città di Firenze, in cui persiste il dato negativo sia per gli immobili, -2,3%, che per i capitali, -18,4%. Nelle città di Bologna e Genova, si assiste ad un incremento di oltre il 16% nel numero di immobili ipotecati, a Napoli e Palermo si osserva, a fronte, rispettivamente, di un aumento del 6% e del 9,1% del numero di immobili posti a garanzia, ad un incremento del 26,1% e del 43,1% dei capitali erogati.

Tabella 7: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2024

CITTA'	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
ROMA	37.674	5,7%	4,9%	6.123	-12,5%	5,6%
MILANO	26.904	2,8%	3,5%	23.715	57,8%	21,8%
TORINO	11.928	9,8%	1,5%	1.184	8,3%	1,1%
NAPOLI	4.358	6,0%	0,6%	705	26,1%	0,6%
GENOVA	5.924	16,0%	0,8%	507	11,1%	0,5%
PALERMO	3.573	9,1%	0,5%	515	43,1%	0,5%
BOLOGNA	6.288	17,6%	0,8%	790	17,7%	0,7%
FIRENZE	4.037	-2,3%	0,5%	804	-18,4%	0,7%
GRANDI CITTA'	100.686	6,4%	13,1%	34.342	31,3%	31,6%
ITALIA	771.351	5,0%	100,0%	108.812	21,5%	100,0%

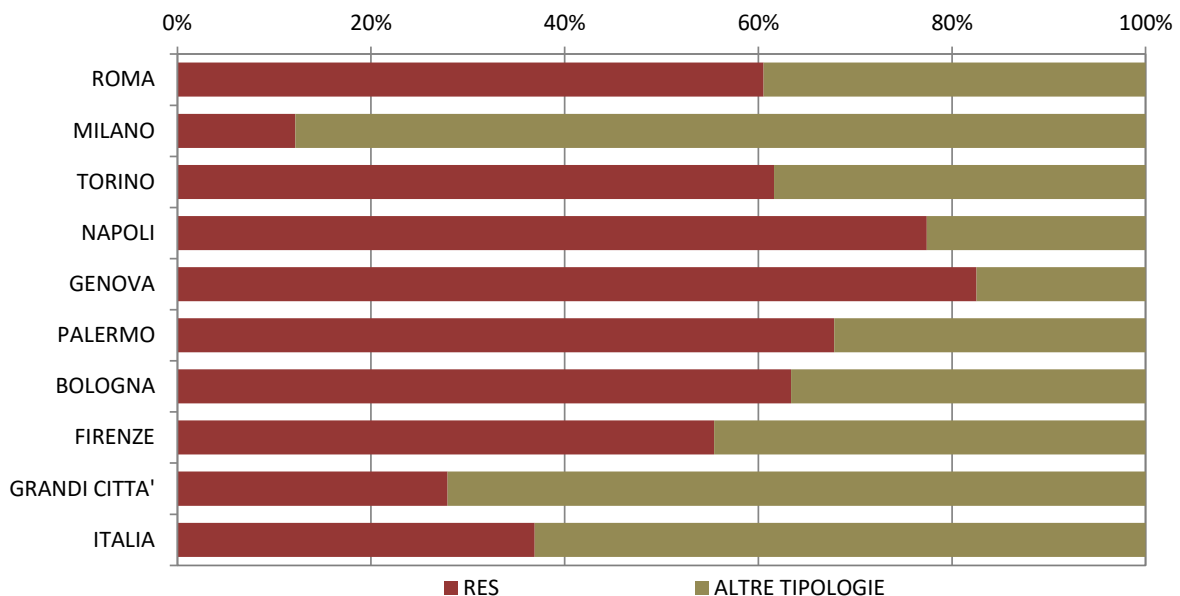
La composizione del numero di immobili ipotecati e del capitale, rispetto al totale delle sole grandi città, riportata nei grafici a torta di Figura 13, evidenzia il peso sul totale delle 8 città di Milano e Roma, con quest'ultima che conferma il suo primato in termini di immobili, oltre il 37%, ma dal punto di vista del capitale prevale nettamente Milano con una quota prossima al 70%.

Figura 13: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2024



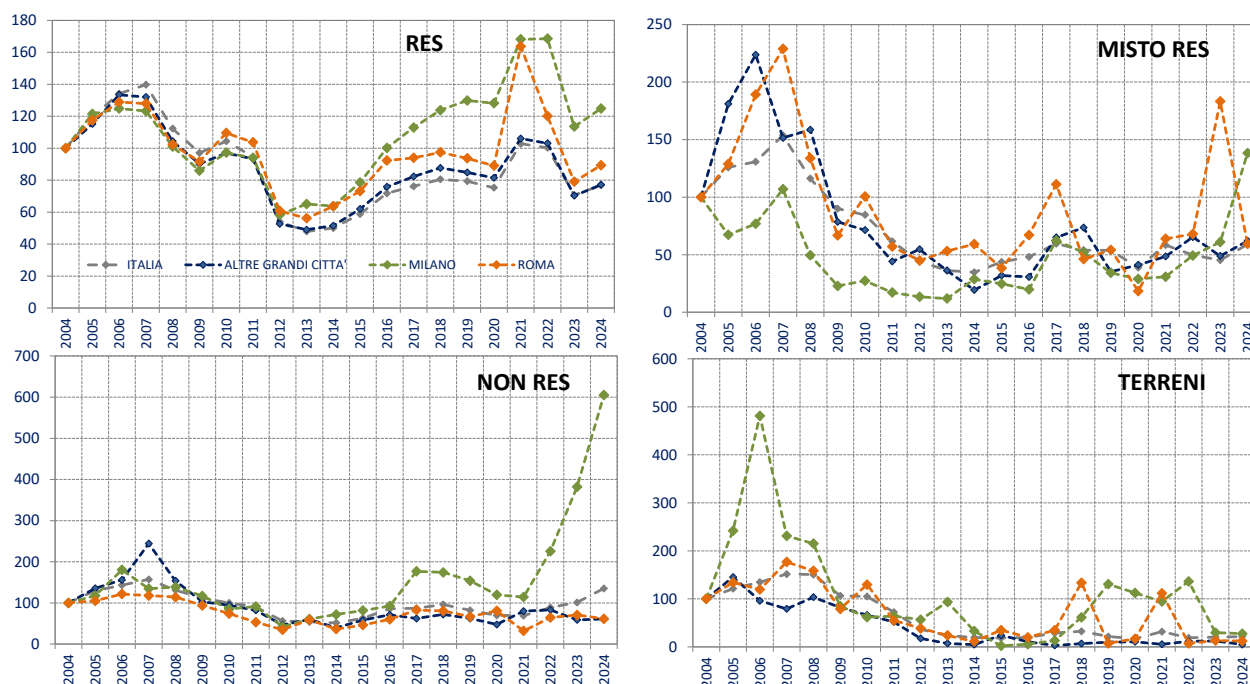
In Figura 14, il grafico sintetizza il peso del capitale riconducibile alla tipologia di atti RES rispetto a quello delle altre tipologie di atti. Per la città di Milano, rispetto alle altre, l'incidenza del residenziale in termini di capitale è minima al 12% circa nel 2024, a favore di comparti diversi dal residenziale che, nel corso del 2024, hanno assorbito quindi quasi l'88% del capitale movimentato da ipoteche. Diversa la composizione del capitale che si riscontra nel complesso delle altre grandi città analizzate, in cui la quota di residenziale si attesta a oltre il 60% sul totale finanziato, arrivando a toccare l'83% circa a Genova e minima a Firenze dove la quota è ferma al 55%.

Figura 14: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto (RES – altre tipologie) nelle grandi città



La Figura 15 riporta i grafici delle 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 2024, il generalizzato rialzo dopo il brusco e diffuso calo registrato nel 2023. Si osserva inoltre il prosieguo di operazioni di grande rilievo, sempre a Milano, ma nell'ambito delle categorie 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 15: 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 27% circa sul mercato immobiliare (Figura 16), quota inferiore di circa 8 punti percentuali rispetto al dato medio registrato a livello nazionale e decisamente in ribasso se messo a confronto con l’omologa quota di capitale dello scorso anno. Nel dettaglio delle singole città, Genova e Napoli sono quelle in cui il peso del capitale destinato al mercato A è maggiore, rispettivamente il 75% e il 70% del totale, mentre a Milano si registra il dato più basso, l’11,5%.

Anche in termini di variazioni, nel 2024 rispetto al 2023, (Tabella 8) per il complesso delle grandi città per il mercato A, si registra un generale rialzo del 9,5%, in linea con il tasso nazionale e nessun segno negativo. Nel mercato C, solo Milano, Napoli e Palermo presentano una tendenza positiva, con tassi molto elevati, mentre la città di Roma, Torino, Genova, Bologna e Firenze mostrano nel mercato C una perdita di capitale nel 2024 rispetto al 2023, in continuità rispetto all’annualità precedente per tutte le città tranne Roma, che lo scorso anno presentava un tasso positivo. Nel complesso, per le grandi città, per il mercato C il capitale è in rialzo del 48% circa, valore molto oltre il dato nazionale, 34%.

Tabella 8: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2024

CITTA'	MERCATO A	Var.% Capitale 2024/23	MERCATO C	Var.% Capitale 2024/23	ALTRO	Var.% Capitale 2024/23	NON EL
ROMA	3.497	11,7%	2.015	-28,4%	226	-49,7%	385
MILANO	2.708	6,0%	18.684	73,8%	904	-28,8%	1.419
TORINO	774	9,4%	342	-1,5%	55	57,5%	13
NAPOLI	488	8,7%	180	153,8%	35	105,9%	3
GENOVA	380	14,2%	63	-27,8%	57	204,1%	7
PALERMO	315	12,5%	180	197,6%	16	-8,9%	4
BOLOGNA	479	12,8%	209	-2,7%	87	288,7%	16
FIRENZE	418	6,6%	342	-35,5%	22	-58,8%	22
GRANDI CITTA'	9.059	9,5%	22.014	48,0%	1.402	-25,6%	1.868
ITALIA	36.857	9,5%	54.302	33,9%	10.373	12,8%	7.281

Figura 16: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2024

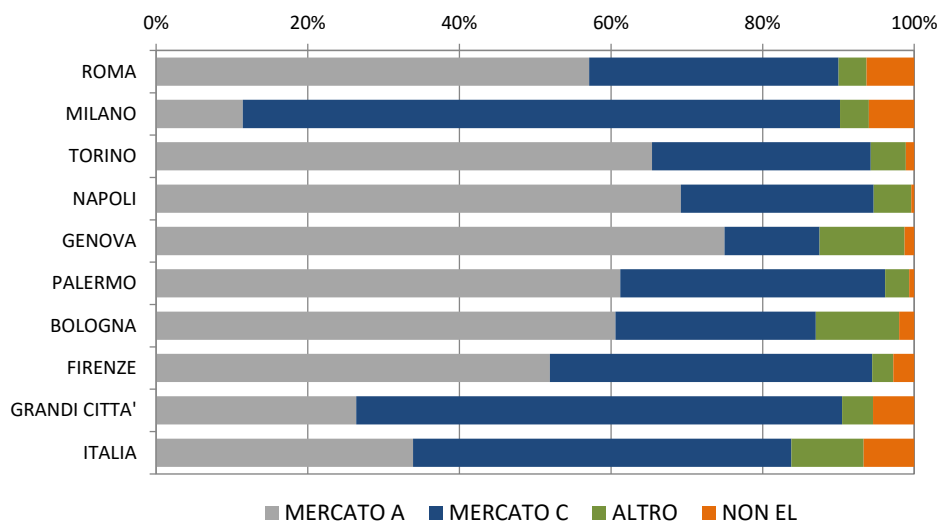
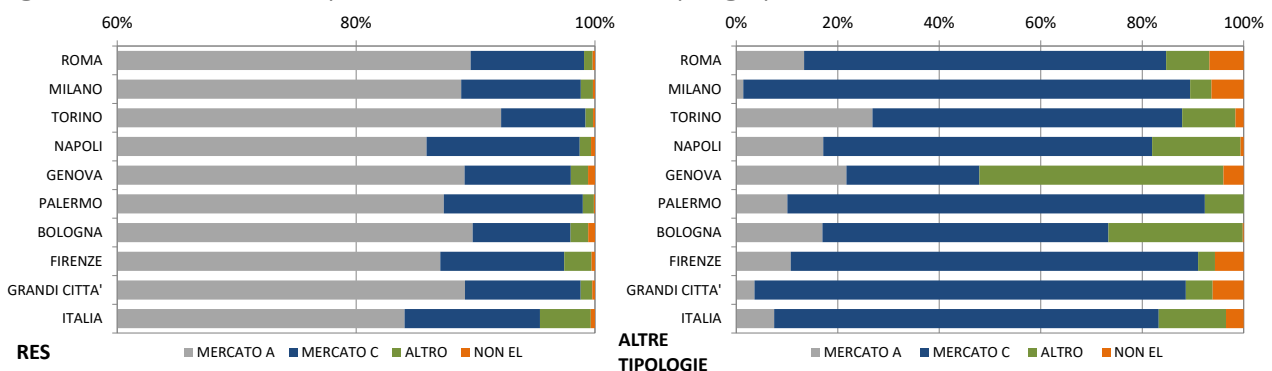


Figura 17: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2024



Come illustrato nei grafici di Figura 17, 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%, a fronte di un dato nazionale poco al di sopra dell'84%. Più differenziata è invece la distribuzione dei finanziamenti con riferimento a tipologie di atti diverse dal 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.

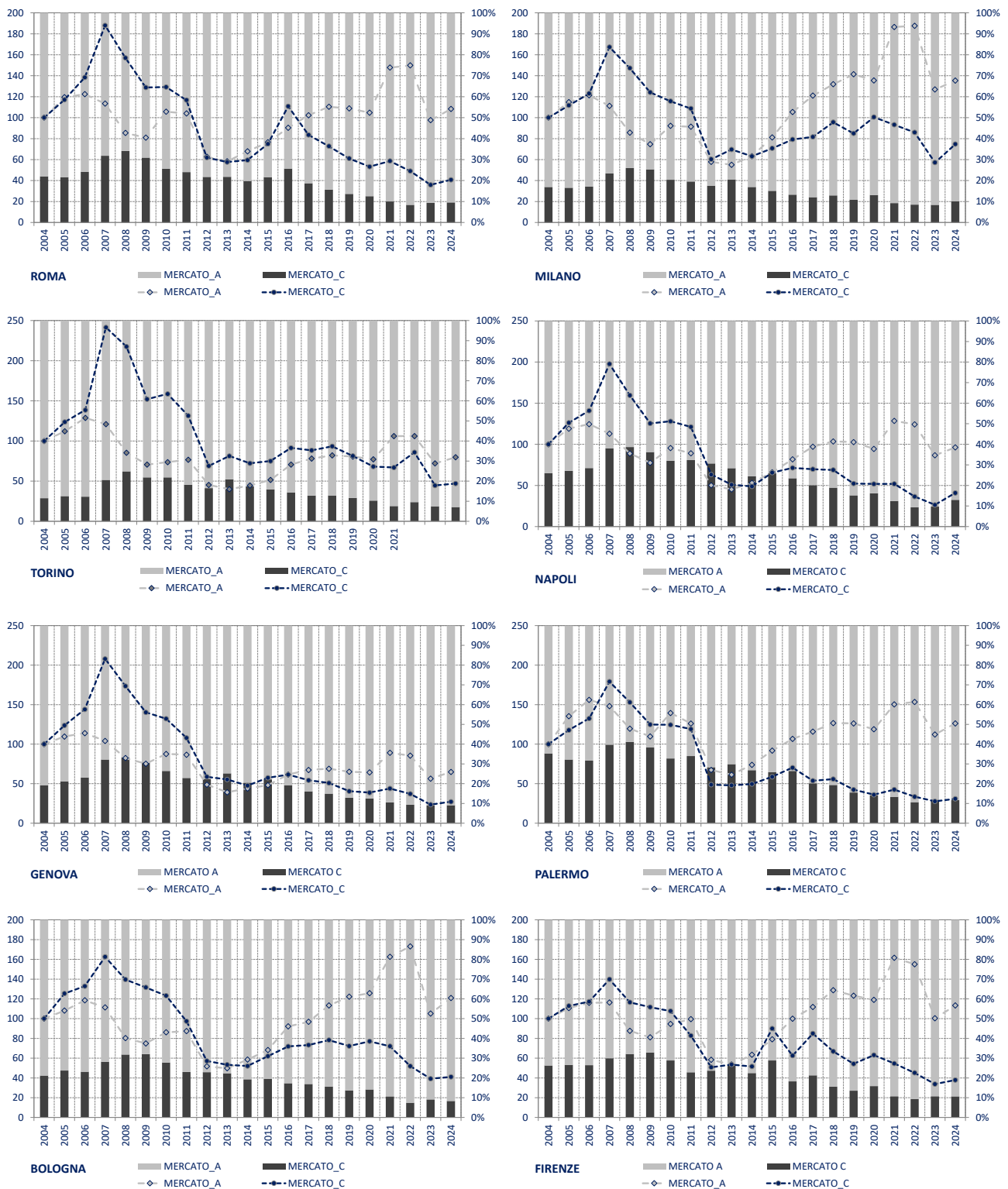
Nei grafici in Figura 18 sono rappresentate per ogni città, relativamente agli atti di mutuo con ipoteca sulle abitazioni e relative pertinenze (RES), le serie degli indici del capitale di debito dal 2004 con la relativa distribuzione, anno per anno, secondo la destinazione del finanziamento, verso il 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. Nell'ultima rilevazione del 2024, infine, si assiste a un rialzo in tutte le città, più marcato per la città di Milano per il mercato C.

Figura 18: 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 2024

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
RES	512.103	6,3%	66,4%	38.009	9,0%	34,9%
RES PLUS	38.338	1,7%	5,0%	2.149	3,5%	2,0%
MISTO RES	141.046	0,8%	18,3%	16.683	30,4%	15,3%
TCO	14.195	2,6%	1,8%	14.113	53,1%	13,0%
PRO	4.626	17,8%	0,6%	4.877	-6,8%	4,5%
MISTO NONRES	22.477	13,7%	2,9%	23.695	58,9%	21,8%
AGR	3.983	-14,8%	0,5%	268	-11,3%	0,2%
ALT	12.497	2,1%	1,6%	4.132	-25,6%	3,8%
PERT	615	5,5%	0,1%	33	21,1%	0,0%
TERRENI	21.471	7,9%	2,8%	4.853	6,5%	4,5%
TOTALE	771.351	5,0%	100,0%	108.812	21,5%	100,0%

Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti RES nel 2024

Area	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
NORD	337.893	5,7%	61,4%	22.695	8,6%	56,5%
CENTRO	114.153	7,0%	20,7%	9.658	9,5%	24,0%
SUD	97.683	5,5%	17,7%	7.757	8,1%	19,3%
PLURI AREA	712	-	0,1%	48	-	0,1%
ITALIA	550.441	5,9%	100,0%	40.158	8,7%	100,0%

Figura a: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti RES nel 2024

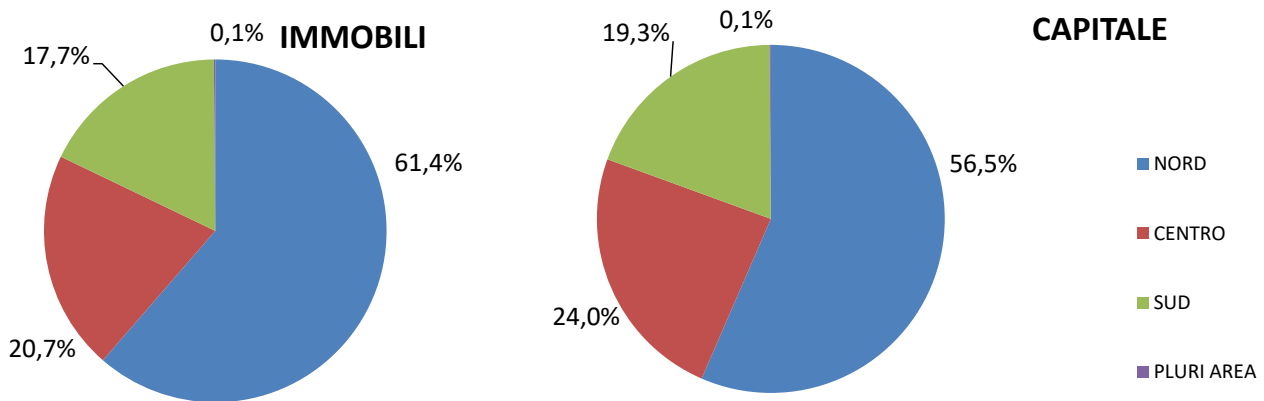


Tabella c: Tassi e durate per aree geografiche – Atti RES nel 2024

Area	Tasso medio ponderato 2024	Diff. Tasso medio ponderato 2024/23	Durata media 2024	Diff. Durata media 2024/23
NORD	3,51	-0,60	25,3	-0,17
CENTRO	3,75	-0,60	25,7	-0,17
SUD	3,92	-0,66	25,2	0,11
PLURI AREA	3,76	-	25,8	-
ITALIA	3,65	-0,61	25,4	-0,11

Tabella d: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti MISTO RES nel 2024

Area	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
NORD	86.468	0,3%	61,3%	9.409	40,0%	56,4%
CENTRO	26.293	-5,4%	18,6%	1.768	-41,8%	10,6%
SUD	22.289	-1,4%	15,8%	1.262	1,1%	7,6%
PLURI AREA	5.996	-	4,3%	4.245	-	25,4%
ITALIA	141.046	0,8%	100,0%	16.683	30,4%	100,0%

Figura b: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti MISTO RES nel 2024

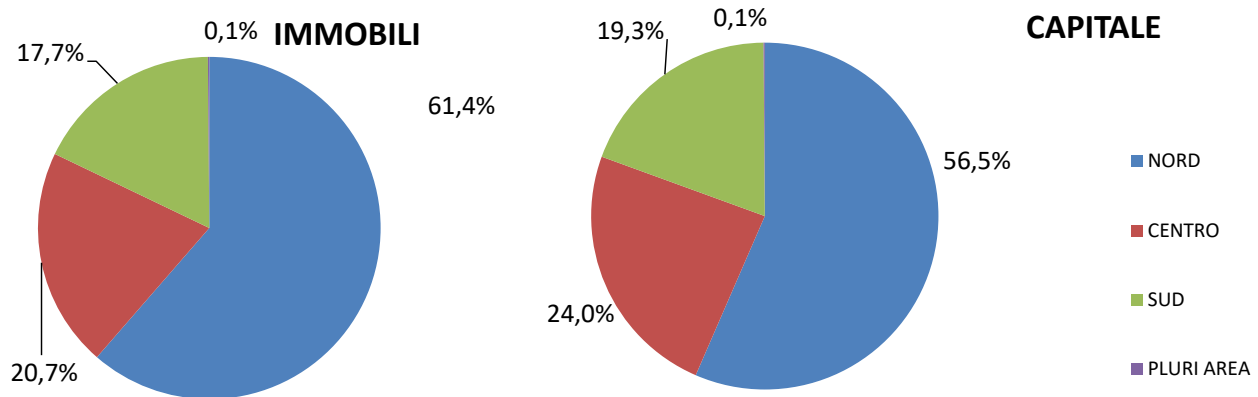


Tabella e: Tassi e durate per aree geografiche – Atti MISTO RES nel 2024

Area	Tasso medio ponderato 2024	Diff. Tasso medio ponderato 2024/23	Durata media 2024	Diff. Durata media 2024/23
NORD	5,80	0,64	13,9	-2,34
CENTRO	4,93	-0,68	18,9	3,22
SUD	5,05	-0,15	19,2	-0,24
PLURI AREA	4,90	-	11,5	-
ITALIA	5,40	0,41	14,4	-0,98



Tabella f: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti NON RES nel 2024

Area	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
NORD	31.043	3,7%	53,2%	30.124	39,3%	63,9%
CENTRO	11.651	18,5%	20,0%	3.724	-14,6%	7,9%
SUD	12.992	2,9%	22,2%	9.422	45,1%	20,0%
PLURI AREA	2.707	-	4,6%	3.847	-	8,2%
ITALIA	58.393	6,1%	100,0%	47.118	33,7%	100,0%

Figura c: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti NON RES nel 2024

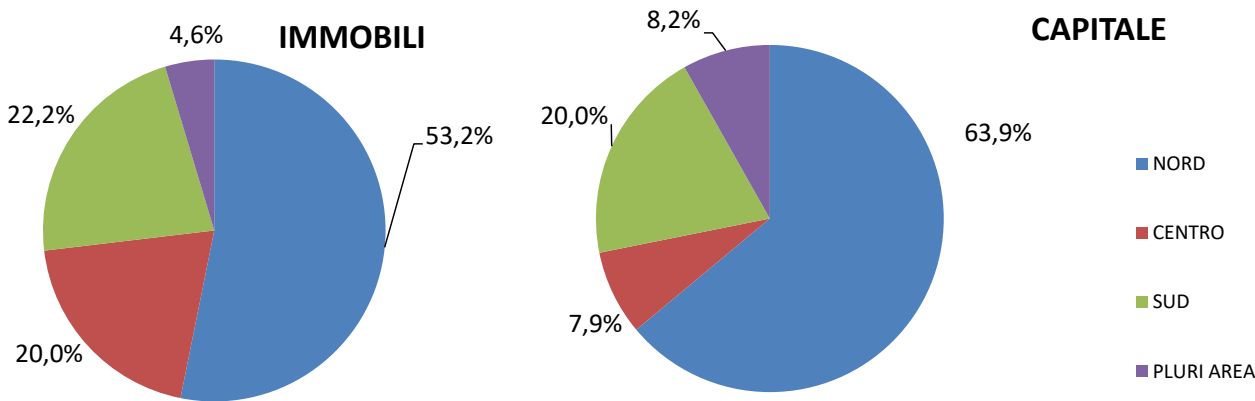


Tabella g: Tassi e durate per aree geografiche – Atti NON RES nel 2024

Area	Tasso medio ponderato 2024	Diff. Tasso medio ponderato 2024/23	Durata media 2024	Diff. Durata media 2024/23
NORD	7,24	0,96	7,9	-1,35
CENTRO	6,56	0,07	10,6	1,08
SUD	6,03	0,53	12,0	0,42
PLURI AREA	5,65	-	13,5	-
ITALIA	6,75	0,83	9,6	0,34



Tabella h: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti TERRENI nel 2024

Area	N. immobili ipotecati 2024	Var.% immobili ipotecati 2024/23	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2024 (mln €)	Var.% Capitale 2024/23	Quota % Capitale
NORD	13.543	13,6%	63,1%	2.489	5,8%	51,3%
CENTRO	3.039	-2,8%	14,2%	964	-2,8%	19,9%
SUD	4.871	0,5%	22,7%	1.389	15,2%	28,6%
PLURI AREA	18	-	0,1%	10	-	0,2%
ITALIA	21.471	7,9%	100,0%	4.853	6,5%	100,0%

Figura d: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti TERRENI nel 2024

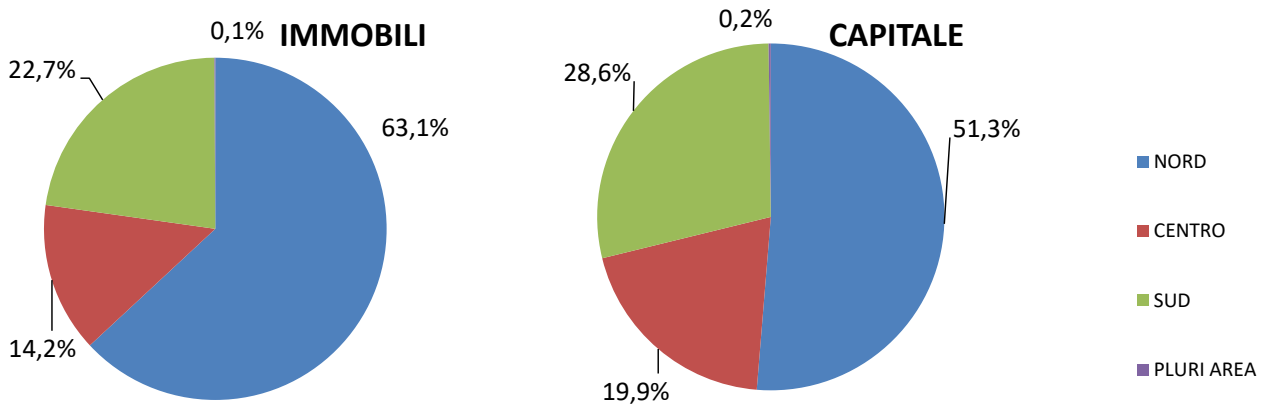


Tabella i: Tassi e durate per aree geografiche – Atti TERRENI nel 2024

Area	Tasso medio ponderato 2024	Diff. Tasso medio ponderato 2024/23	Durata media 2024	Diff. Durata media 2024/23
NORD	6,07	0,37	11,2	-0,07
CENTRO	6,49	0,42	10,9	-3,13
SUD	6,01	0,44	13,8	-1,50
PLURI AREA	2,10	-	20,0	-
ITALIA	6,13	0,37	11,9	-0,92

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

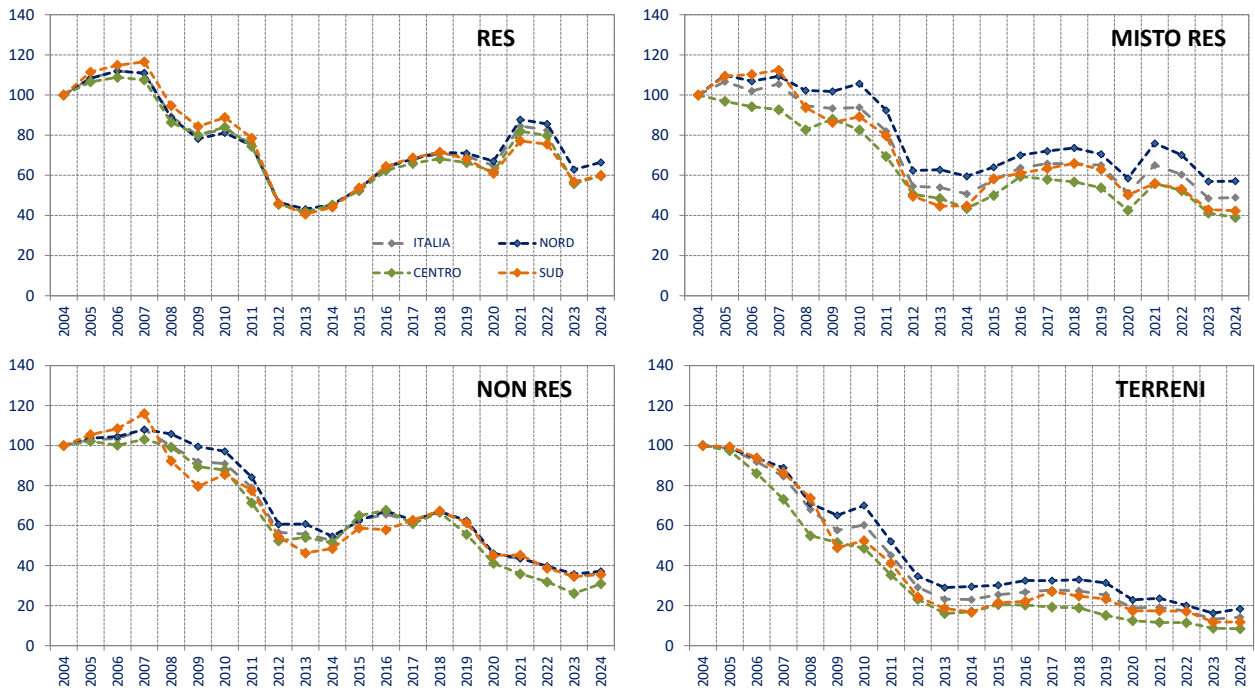




Figura f: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004)

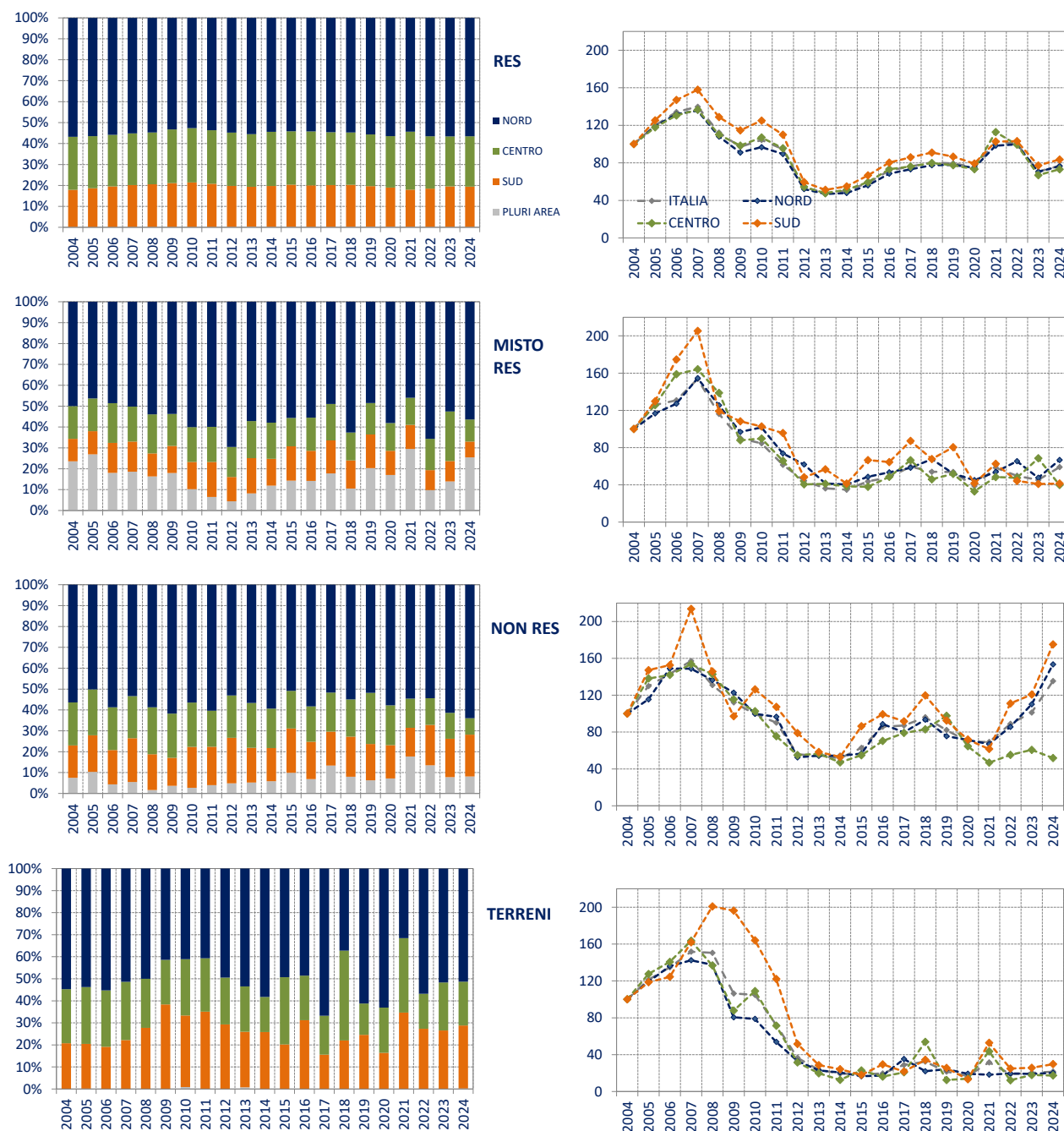




Figura g: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004

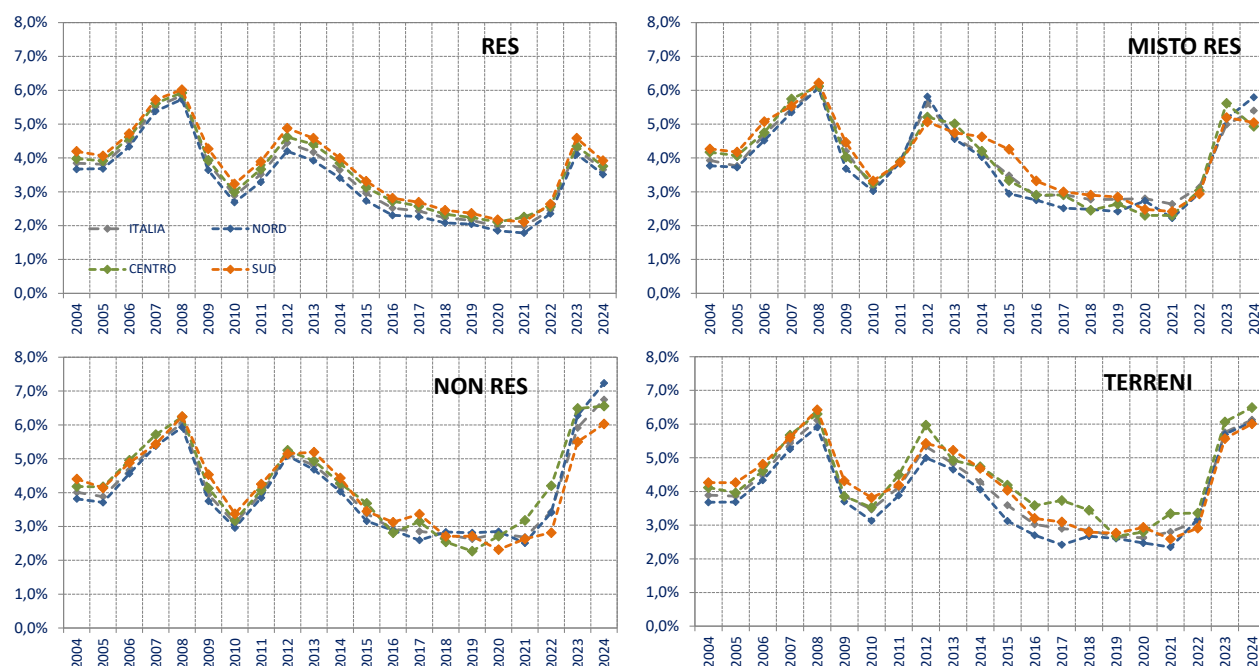
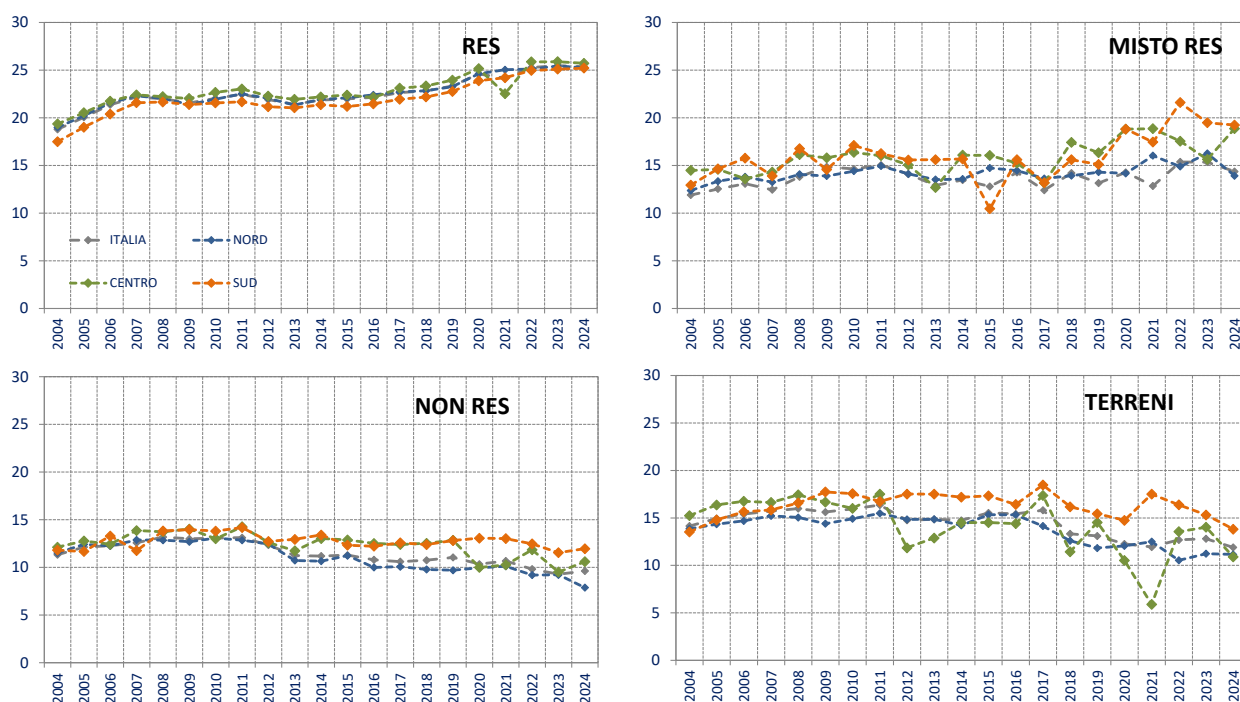


Figura h: Durate medie ponderate per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004



Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto – 2024.....	5
Figura 2: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito per tipologia di atto (base 100=2004)	6
Figura 3: Tassi medi ponderati (alla prima rata) e durate medie ponderate per tipo di atto – dal 2004	7
Figura 4: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – 2024	8
Figura 5: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2024	10
Figura 6: Distribuzione del capitale di debito per tipo di atto nei mercati A e C nel 2024	11
Figura 7: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto nel 2024.....	11
Figura 8: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per tipo di atto	12
Figura 9: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004	13
Figura 10: Durate medie ponderate per destinazione del finanziamento e per tipologia di atto - dal 2004.....	13
Figura 11: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2024	14
Figura 12: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica	15
Figura 13: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2024.....	17
Figura 14: Distribuzione del capitale di debito per tipologia di atto (RES – altre tipologie) nelle grandi città	17
Figura 15: Indice del capitale di debito per tipologia di atto nelle grandi città (base 100=2004)	18
Figura 16: Distribuzione del capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2024	19
Figura 17: Distribuzione del capitale di debito atti RES e altre tipologie per destinazione del finanziamento nel 2024.....	19
Figura 18: Distribuzione e indice (base 100=2004) del capitale atti RES per destinazione del finanziamento nelle grandi città	20

Indice delle tabelle

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2024.....	4
Tabella 2: Tassi e durate per gli atti di ipoteca nel 2024	7
Tabella 3: Immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica nel 2024	8
Tabella 4: Immobili ipotecati e capitale di debito per destinazione del finanziamento nel 2024	9
Tabella 5: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e tipologia atto nel 2024.....	11
Tabella 6: Capitale di debito per destinazione del finanziamento e per area geografica nel 2024	14
Tabella 7: Immobili ipotecati e capitale di debito nelle grandi città nel 2024	16
Tabella 8: Capitale di debito (milioni di €) per destinazione del finanziamento nelle grandi città nel 2024	18

Indice delle figure – Appendice statistica

Figura a: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti RES nel 2024	22
Figura b: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti MISTO RES nel 2024	23
Figura c: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti NON RES nel 2024.....	24
Figura d: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per area geografica – Atti TERRENI nel 2024	25
Figura e: Numeri indice immobili ipotecati per tipo di atto e per area geografica (base 100=2004)	26
Figura f: Distribuzione e indice del capitale di debito per tipologia di atto e per area geografica (base 100=2004).....	27
Figura g: Tassi medi ponderati (alla prima rata) per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004	28
Figura h: Durate medie ponderate per tipologia di atto e per area geografica - dal 2004	28

Indice delle tabelle – Appendice statistica

Tabella a: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2024.....	21
Tabella b: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti RES nel 2024	22
Tabella c: Tassi e durate per aree geografiche – Atti RES nel 2024	22
Tabella d: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti MISTO RES nel 2024.....	23
Tabella e: Tassi e durate per aree geografiche – Atti MISTO RES nel 2024	23
Tabella f: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti NON RES nel 2024	24
Tabella g: Tassi e durate per aree geografiche – Atti NON RES nel 2024	24
Tabella h: Immobili ipotecati e capitale di debito per aree geografiche – Atti TERRENI nel 2024	25
Tabella i: Tassi e durate per aree geografiche – Atti TERRENI nel 2024	25