



agenzia del Territorio

direzione centrale  
Osservatorio Mercato Immobiliare

# **MERCATO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI**

---

## **Rapporto sui mutui ipotecari finalizzati all'acquisto di abitazioni**

# **2007**



## Indice dei Contenuti

<b>1</b>	<b>Introduzione.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Volumi di NTN relative ad unità abitative acquistate con mutuo ipotecario .....</b>	<b>3</b>
2.1	<i>Riepilogo nazionale.....</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Andamento del mercato dei mutui ipotecari per provincia .....</i>	<i>5</i>
2.3	<i>Analisi territoriale di NTN ip.....</i>	<i>8</i>
2.4	<i>Analisi territoriale di NTN ip nei Capoluoghi nel Resto della Provincia .....</i>	<i>24</i>
<b>3</b>	<b>Capitale prestato .....</b>	<b>26</b>
3.1	<i>Distribuzione del capitale nel capoluogo e nel resto della provincia .....</i>	<i>28</i>
<b>4</b>	<b>Tassi di interesse .....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Durata dei mutui .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Un'ipotesi di determinazione della rata .....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Analisi per dimensione delle abitazioni.....</b>	<b>35</b>
7.1	<i>Distribuzione del capitale per tipologia abitativa .....</i>	<i>37</i>
<b>8</b>	<b>Indice delle Figure.....</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Indice delle Tabelle .....</b>	<b>42</b>



## 1 Introduzione

Il mercato dei fabbricati residenziali ha assunto negli ultimi anni una sempre maggiore rilevanza in termini di immobili compravenduti (NTN) e, conseguentemente, in termini di capitali investiti per l'acquisto dell'abitazione, le famiglie consumatrici per poter acquistare l'abitazione ricorrono nella gran parte dei casi ad un finanziamento - mutuo - erogato da un istituto finanziario dietro rilascio di una garanzia reale - l'ipoteca.

Lo studio che qui di seguito è presentato e sviluppato, si rivolge a questo specifico settore delle compravendite avvenute nel 2007 con l'erogazione di un mutuo ipotecario (NTN ip) che, come è noto, necessita di una registrazione presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatorie dei Registri Immobiliari).

Le analisi riportate nel presente rapporto riguardano solamente l'elaborazione dei dati relativi alle erogazioni di finanziamenti concessi alle persone fisiche<sup>1</sup> per l'acquisto di immobili residenziali, limitatamente al settore del finanziamento effettuato mediante mutuo di tipo ipotecario, con rilascio di una garanzia (ipoteca) sul bene acquistato a favore dell'Ente erogante<sup>2</sup>.

Va anzitutto segnalato che, in questo caso, il numero di compravendite cui si fa riferimento sia complessivo (NTN) e sia correlato all'accensione di un mutuo ipotecario sull'abitazione oggetto di compravendita (NTN ip), è comprensivo delle transazioni derivanti dalle cartolarizzazioni operate dallo Stato e dagli enti previdenziali mediante le società SCIP (1 e 2) mentre nelle altre pubblicazioni inerenti il mercato immobiliare, note semestrali e Rapporti immobiliari annuale, le statistiche sui volumi di compravendita escludono quelli attivati dalle SCIP. E' corretto, infatti, includere nell'analisi relativa ai mutui ipotecari anche tali compravendite poiché per gli attori del mercato dei mutui è irrilevante l'origine della compravendita.

I dati su cui si basano le elaborazioni del presente Rapporto sono tratti dagli archivi della pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in cui, com'è noto, sono registrati tutti gli atti di compravendita e gli atti stipulati con gli istituti erogatori di mutui ipotecari.

Considerando tali dati e selezionando quei mutui ipotecari relativi ad abitazioni acquistate nell'anno dell'iscrizione del mutuo ipotecario<sup>3</sup>, si è determinato l'universo delle abitazioni il cui acquisto è stato assistito da mutuo ipotecario.

Il trend di crescita del NTN ip in atto da alcuni anni, che aveva portato ad aumenti di notevole entità, in linea anche con l'andamento delle compravendite (NTN) del mercato residenziale, ha subito una decisa inversione di tendenza nel 2007 registrando una sensibile diminuzione (-9,5).

Si registra, inoltre, che anche l'entità del capitale erogato per mutui ipotecari destinato ad acquisti di abitazioni in decisa crescita negli anni precedenti (è passato da € 39,9 miliardi nell'anno 2004, a € 46,4 miliardi nell'anno 2005, con un incremento del 16,2% ed a € 51,6 miliardi nel 2006 con un incremento, rispetto al 2005 del 11,2%), nel 2007 si riduce

---

<sup>1</sup> Le persone fisiche costituiscono un aggregato concettualmente più ampio di quelle delle famiglie consumatrici, mentre, come si afferma poco oltre nel testo, il mutuo ipotecario, analizzato nel Rapporto, concerne un prodotto finanziario più limitato rispetto ai finanziamenti erogati dall'intermediazione monetaria e finanziaria destinati all'acquisto di abitazioni.

<sup>2</sup> Ulteriori informazioni riguardo le ipoteche e l'estrazione dei dati riportati nella presente monografia si possono trovare nelle note metodologiche in appendice.

<sup>3</sup> Inizialmente si era stabilito di selezionare gli acquisti intervenuti tre mesi prima o tre mesi dopo la data di iscrizione del mutuo ipotecario. Come era lecito attendersi, su un campione elaborato la stragrande maggioranza (sull'ordine del 98%) delle date di acquisto attinenti ai rogiti coincidevano esattamente con le date di iscrizione del mutuo ipotecario. Da qui la scelta di realizzare un *software* di estrazione dati più semplice che verificasse soltanto che l'acquisto fosse intervenuto nel medesimo anno del mutuo ipotecario.



rispetto all'anno precedente (- 9,2% circa), attestandosi su un ammontare di capitale erogato pari a 47,4 miliardi di euro<sup>4</sup>.

La distribuzione territoriale dei mutui ipotecari e l'incidenza degli acquisti con mutuo ipotecario rispetto al totale delle compravendite viene analizzata nel capitolo 2. I capitoli 3, 4 e 5 sono dedicati, rispettivamente, alla distribuzione territoriale dei mutui ipotecari per ammontare del capitale prestato, ai tassi di interesse iniziali (all'atto di stipula) praticati nelle diverse zone d'Italia con riferimento ai mutui in oggetto e, infine, alla durata dei mutui. Nel capitolo 6 si riporta come è variato l'importo della rata media di mutuo per macro-aree geografiche, nel periodo 2004-2007, utilizzando la durata media in anni ed il tasso d'interesse medio iniziale. Nel capitolo 7, infine, si riporta, con riferimento al 2007, un'analisi incentrata sulle dimensioni (*piccola-media-grande*) delle abitazioni acquistate con l'ausilio di un mutuo ipotecario, riferendosi, in particolare, alla loro distribuzione, al capitale erogato ed alla durata del mutuo.

---

<sup>4</sup> La Banca d'Italia pubblica annualmente l'indebitamento delle famiglie per lunghi periodi e l'entità dei finanziamenti concessi nel 2004 per l'acquisto dell'abitazione<sup>4</sup> assomma a complessivi 48,8 miliardi di Euro, è pari a 56,2 miliardi di Euro per l'anno 2005, di 62,9 miliardi di euro nel 2006 con un incremento rispettivamente del 15,26% e dell'11,74%. Nel 2007 vi è stata una contrazione della richiesta di finanziamenti del 2,9% circa con un capitale erogato complessivo di 61,097 miliardi di Euro. La differenza con i dati rilevati dalle note di trascrizione ipotecaria è dovuta essenzialmente al fatto che la Banca d'Italia registra l'intero universo dei prestiti erogati alle famiglie per acquisto di abitazioni mentre quelli qui presentati fanno riferimento solo a mutui erogati e garantiti da ipoteca registrata presso gli uffici di pubblicità immobiliare



## 2 Volumi di NTN relative ad unità abitative acquistate con mutuo ipotecario

### 2.1 Riepilogo nazionale

Una prima analisi, concerne la distribuzione nazionale del numero di compravendite di unità abitative assistite da mutuo (NTN ip) ed effettuate da persone fisiche, ponendole in relazione alle compravendite del settore residenziale (NTN). E' bene precisare fin d'ora che, a differenza dell'analisi presentata nel precedente rapporto, nel 2007 è stato possibile separare il numero complessivo di NTN in due quote: quella relativa all'acquisto di immobili da parte di persone fisiche e quella relativa ad acquisti effettuati da persone giuridiche. L'informazione che otteniamo e commentiamo è quindi più accurata rispetto alla precedente.

Il totale NTN risulta pari per l'anno 2007 a 815.202 di cui 750.037 attribuibili a persone fisiche (la parte relativa a persone giuridiche risulta quindi del 7% circa). Nel seguito del rapporto si utilizzerà il totale NTN (806.225) quando saranno fatti confronti con gli anni precedenti, per i quali non si dispone della suddivisione dei dati nelle due tipologie di acquirenti, mentre si farà riferimento alla sola quota attribuibile alle persone fisiche (750.037) nell'analisi dettagliata per dimensione delle abitazioni relativa al 2007, capitolo 7.

In Tabella 2.1 si riportano in dettaglio, per il periodo 2004 – 2007, il numero di compravendite di unità abitative assistite da mutuo ipotecario (NTN ip) ed i volumi di compravendite totali (NTN totale). Il rapporto delle due grandezze dà la misura dell'incidenza dell'NTN ip rispetto al totale delle compravendite. Tale incidenza in aumento fino al 2006 (45,3% nel 2004, 46,5% nel 2005, 47,7% nel 2006) registra una flessione nel 2007 (45,4%).

**Tabella 2.1: NTN ip anni 2004 – 2007 per aree geografiche**

Area	2004			2005			2006			2007		
	NTNIP	NTN	Irc%	NTNIP	NTN	Irc%	NTNIP	NTN	Irc%	NTNIP	NTN	Irc%
Nord	214.776	425.010	50,5%	225.679	438.887	51,4%	237.840	448.837	53,0%	214.662	428.353	50,1%
Centro	77.954	171.223	45,5%	82.039	178.511	46,0%	84.034	175.293	47,9%	76.413	170.530	44,8%
Sud	75.964	217.477	34,9%	85.152	227.333	37,5%	87.094	227.864	38,2%	79.066	216.322	36,6%
<b>Italia</b>	<b>368.694</b>	<b>813.710</b>	<b>45,3%</b>	<b>392.870</b>	<b>844.731</b>	<b>46,5%</b>	<b>408.969</b>	<b>851.994</b>	<b>48,0%</b>	<b>370.141</b>	<b>815.204</b>	<b>45,4%</b>

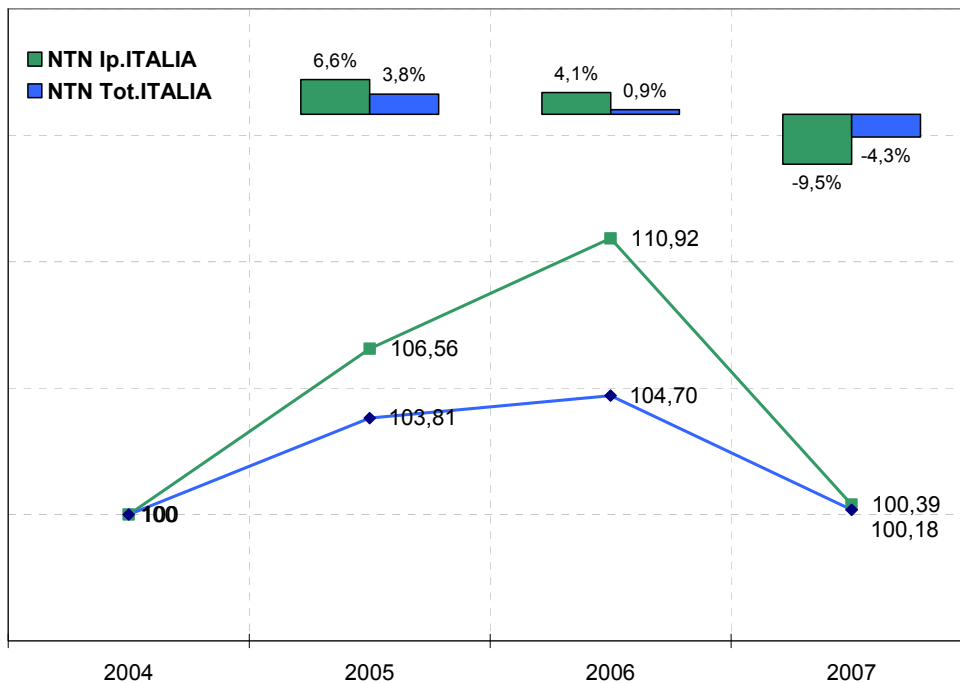
Sempre dalla stessa Tabella 2.1 si può rilevare la differenza dell'incidenza nelle tre aree geografiche. Risulta evidente che il livello dell'incidenza tende a ridursi spostandosi dal Nord al Centro e poi al Sud. Se infatti al Nord, oltre la metà delle compravendite è effettuata con l'ausilio di un mutuo ipotecario, tale incidenza si riduce al 36,6% circa nel Sud del Paese.

Interessante, è la valutazione comparativa dell'andamento, in termini di numero indice (base 2004), delle due grandezze, NTN e NTN ip. A tal fine, in Figura 2.1, si evidenzia l'andamento, nel periodo 2004 – 2007 del numero indice NTN ip e NTN a livello nazionale. Tale confronto mette in evidenza la sensibile riduzione del numero di transazioni e la conseguente riduzione del numero di transazioni assistite da mutuo ipotecario. E' doveroso sottolineare come le transazioni assistite da mutuo, in proporzione, abbiano subito una diminuzione maggiore (-9,5% rispetto a -4,3%). Tale circostanza va attribuita, molto probabilmente, ad una maggiore difficoltà da parte degli acquirenti di accesso al credito,

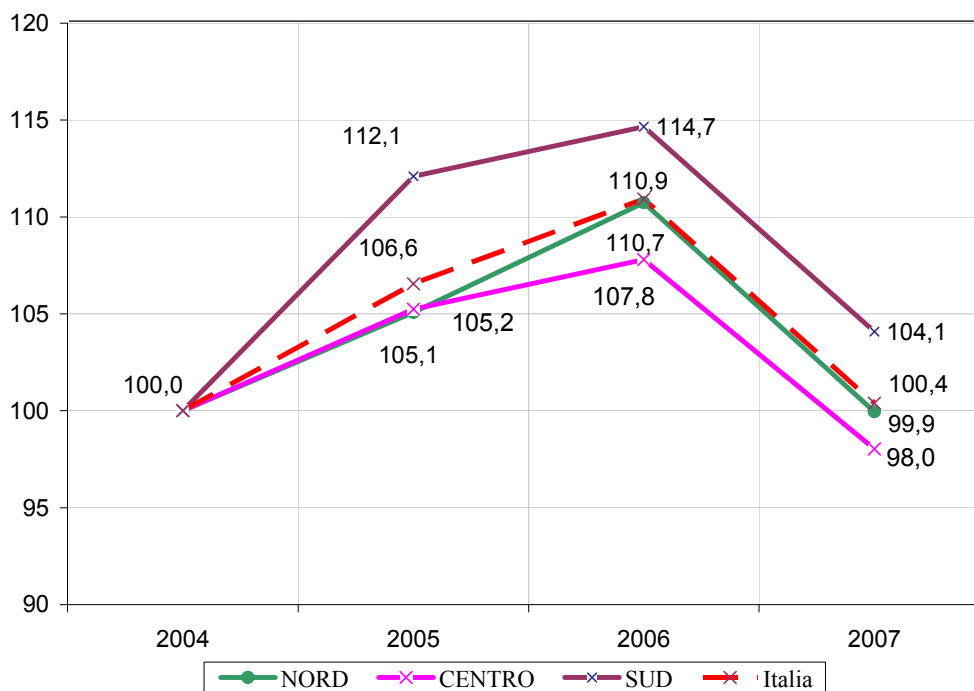


considerando da una parte l'aumento dei tassi di interesse dall'altro l'ulteriore crescita del valore delle abitazioni.

**Figura 2.1: Numero indice (base 2004) NTN ip e NTN**



**Figura 2.2: NTN ip per macroaree geografiche**



Distinguendo la serie del numero indice del NTN ip per macroaree geografiche, Figura 2.2, si nota, anche in questo caso, che il *trend* positivo in atto dal 2004 subisce una forte diminuzione che coglie, quasi indiscriminatamente, tutte le aree. La diminuzione maggiore,



pari a circa il 10%, si registra nel Nord seguita dal Sud e dal Centro (entrambe con una variazione che si attesta al 9% circa).

Con un diverso grado di dettaglio, in Tabella 2.2 si riporta la ripartizione del NTN ip tra capoluoghi di provincia e comuni non capoluogo «resto della provincia»<sup>5</sup> distinti per aree geografiche, nel triennio 2004 e 2007.

**Tabella 2.2: Quota % NTN ip. tra capoluoghi e comuni non capoluogo sul totale per aree geografiche**

Area	2004		2005		2006		2007	
	Capoluogo	Resto provincia	Capoluogo	Resto provincia	Capoluogo	Resto provincia	Capoluogo	Resto provincia
Nord	28,10%	71,9%	27,2%	72,8%	26,2%	73,8%	25,5%	74,5%
Centro	45,71%	54,3%	45,4%	54,6%	43,3%	56,7%	42,2%	57,8%
Sud	32,48%	67,5%	31,7%	68,3%	30,0%	70,0%	29,2%	70,8%
<b>Italia</b>	<b>32,73%</b>	<b>67,3%</b>	<b>31,9%</b>	<b>68,1%</b>	<b>30,5%</b>	<b>69,5%</b>	<b>29,7%</b>	<b>70,3%</b>

Nel 2007, dato nazionale, la quota del NTN ip dei comuni non capoluogo (resto provincia) ha continuato a incrementarsi a scapito della quota riferita ai soli capoluoghi.

Tale fenomeno, riscontrabile in tutte le macroaree, risulta maggiormente accentuato nelle province del Centro, dove la quota di NTN ip dei capoluoghi passa tra il 2004 e il 2007 dal 45,7% al 42,2%, con uno scarto pari a 3,5 punti percentuali circa.

## 2.2 Andamento del mercato dei mutui ipotecari per provincia

Come già evidenziato le transazioni immobiliari hanno subito nel corso del 2007 rispetto al 2006 una diminuzione che, conseguentemente, si è ripercossa anche nelle transazioni finanziate con mutui ipotecari. Il rapporto immobiliare sui mutui ipotecari del 2006 aveva messo in evidenza la distribuzione delle transazioni assistite da mutui ipotecari per le diverse province ponendo in evidenza la maggiore o minore propensione delle stesse a ricorrere al finanziamento.

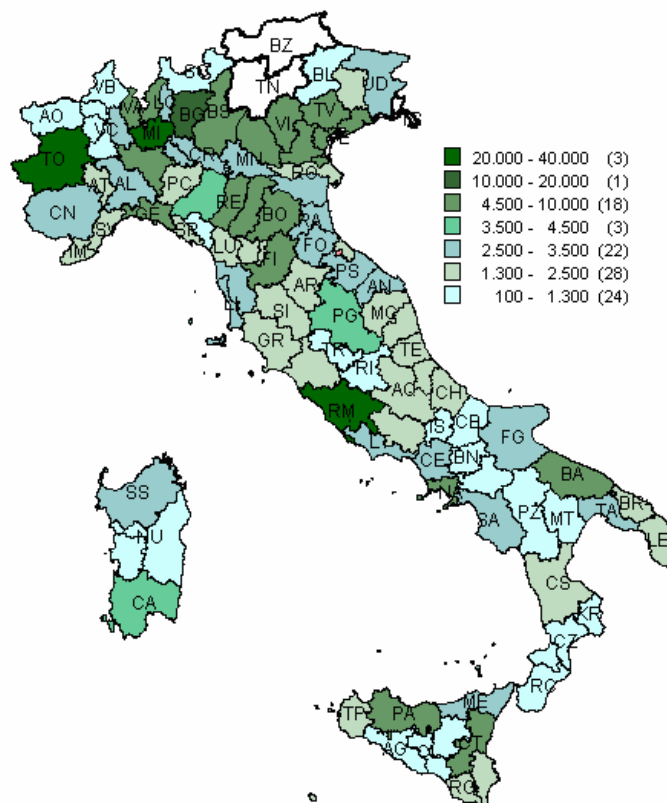
La mappa in Figura 2.3 evidenzia la distribuzione delle NTN ip a livello provinciale. In linea generale, si evince una maggiore propensione, all'accensione di mutui, del Nord rispetto al Centro e al Sud.

Si nota che l'area del Nord è quella in cui si concentrano valori elevati di NTN ip a cui segue il Centro con valori medi e infine il Sud con valori sensibilmente inferiori. Tuttavia, distinguendo le singole province, e relativamente al livello medio dell'area di appartenenza, vi sono per tutte le aree alcune eccezioni. Al Nord, per esempio, rispetto ai valori molto elevati di Milano, Torino, Brescia e Bergamo, si affiancano valori molto bassi come quelli registrati nelle province di Aosta e Verbania. In modo analogo al Centro, al valore molto elevato di Roma e Firenze o a quello intermedio di Perugia si trovano i valori bassi di Terni e Rieti. Per il Sud, invece, ai valori generalmente bassi fanno eccezione le province di Napoli e Bari seguite da Palermo e Catania.

<sup>5</sup> Per «Resto della provincia» si fa riferimento ai comuni della provincia avendo escluso il capoluogo.



**Figura 2.3: Distribuzione del NTN ip per province**



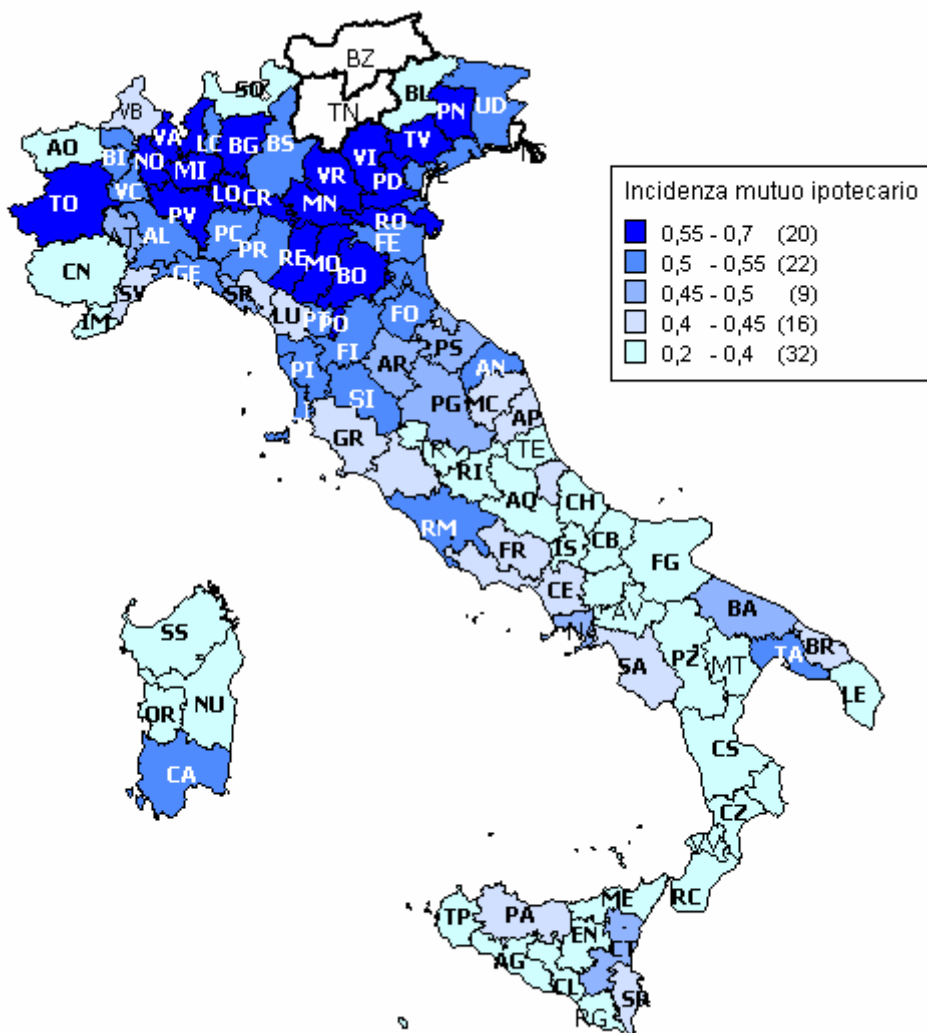
Al fine di visualizzare meglio, rispetto al dato medio nazionale, il posizionamento delle diverse province, in Figura 2.4 si riportano per ogni provincia i valori di NTN ip e la media nazionale (pari a 3.739, linea tratteggiata). Tale grafico, ci permette inoltre di evidenziare la variabilità del fenomeno, possiamo infatti notare la presenza di due gruppi di province. In un primo gruppo, il più numeroso, troviamo le province con valori di NTN ip che si posizionano sotto il valor medio e che presentano valori molto simili tra loro. Nel secondo gruppo vi sono le province con valori elevati (sopra la media) e con ampia varianza, si passa infatti dalle circa 3800 NTN ip della provincia di Cagliari per arrivare ai 38.000 circa della provincia di Milano.







Figura 2.5: Percentuale di NTN ip su NTN per provincia



### 2.3 Analisi territoriale di NTN ip

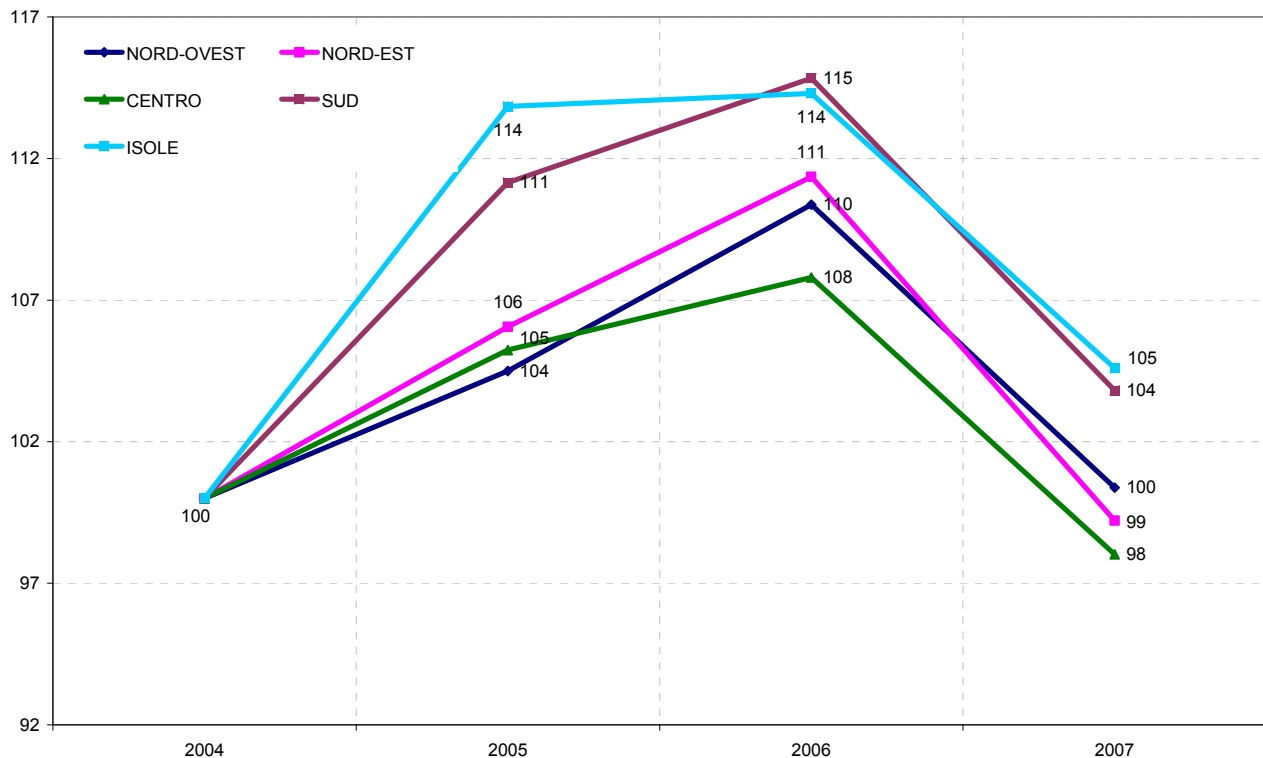
In questo paragrafo si analizza con un maggiore grado di dettaglio e con l'ausilio delle mappe geografiche, la distribuzione del NTN ip nelle diverse province raggruppate per aree geografiche. In questo caso si distingue l'area del Nord nella parte Ovest e Est e si tengono distinte le Isole dal resto del Sud.

Prima di analizzare nel dettaglio le singole aree, per una visione generale e per valutare le dinamiche di ciascuna area, in Figura 2.6 si riporta il numero indice del NTN ip per aree nel periodo 2004 - 2007.

Possiamo notare che, fino al 2006, le aree con maggiore aumento sono state le Isole ed il Sud, mentre la minore crescita si ha per il Centro. Nel 2007 tutte le aree hanno subito forti diminuzioni.



**Figura 2.6: Numero indice (base 2004) NTN ip dal 2004 al 2007**



Cominciando dal Nord – Ovest la distribuzione del NTN ip 2007 delle singole province viene visualizzata nella mappa in Figura 2.7. Con colorazione più scura sono quelle province con maggior densità di NTN ip, mentre quelle a colorazione più chiara evidenziano un valore più basso del NTN ip rispetto all’area in esame. Come facilmente si nota un valore elevato di NTN ip si ha per Torino, Milano, Bergamo e Brescia.

Lecco, Asti, La Spezia e Novara si trovano in una situazione intermedia. Valori piuttosto bassi si registrano invece per le province di Aosta, Verbania, Sondrio, Biella, Vercelli e Imperia.

Per valutare l’andamento del NTN ip nel periodo 2004 – 2007 in Figura 2.8 si riporta il numero indice del NTN ip per l’intera area e per le singole regioni ad essa appartenenti. Si può notare che per il Nord – Ovest, dopo gli incrementi pari al 5% circa registrati tra il 2004 e il 2006, nel 2007 si registra una diminuzione intorno al 10%. Rispetto al livello nazionale (riportata in Figura 2.1) gli aumenti dell’area nel periodo 2004 - 2006 sono abbastanza in linea, mentre l’ultima variazione è di entità leggermente superiore.

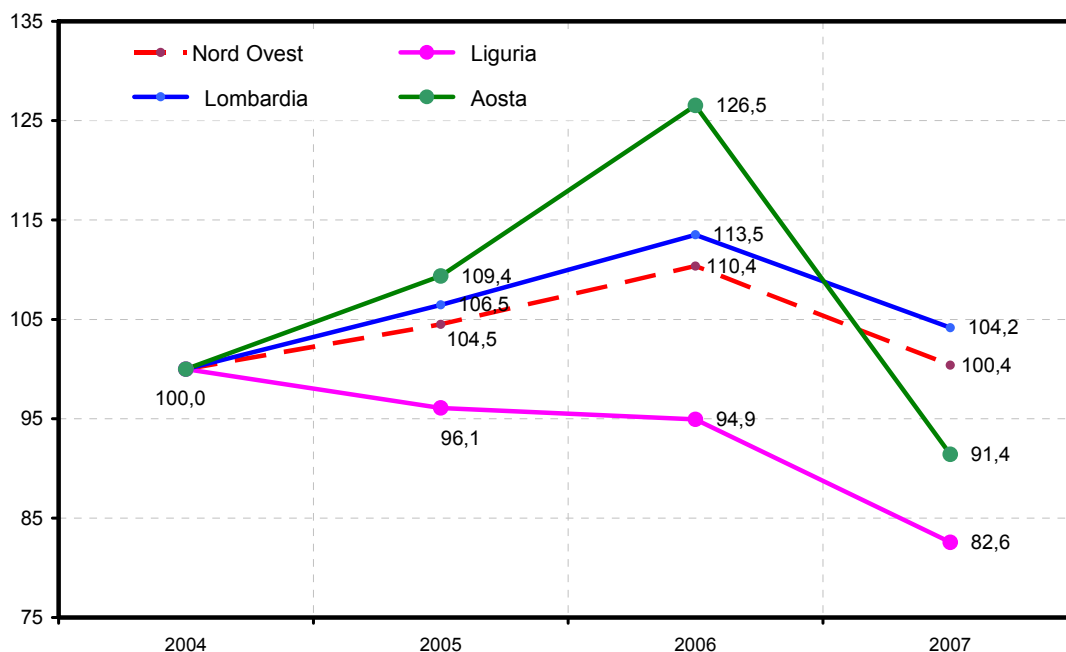
Entrando nel dettaglio regionale, particolare è l’andamento della Liguria, che contrariamente alle altre due regioni, ha mostrato in tutto il periodo un calo: -4% tra il 2004 e il 2005 e -1% tra il 2005 e il 2006, diminuzione che si è notevolmente accentuata nell’ultimo anno, attestandosi intorno al 13%. Anche Aosta presenta un andamento particolare, infatti, dopo un’ampia variazione positiva nell’anno 2006, +16% rispetto al 2005, nel 2007 ha subito un’importante diminuzione pari circa al 28%. E’ doveroso evidenziare che la diminuzione della provincia di Aosta è la più elevata dell’area del Nord Ovest. La Lombardia e il Piemonte si mostrano, invece, abbastanza aderenti all’andamento medio dell’intera area, registrando aumenti fino al 2004 e una diminuzione nell’ultimo periodo intorno all’8% e al 9% rispettivamente.



**Figura 2.7: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Nord-Ovest**



**Figura 2.8: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Nord-Ovest e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007**



Si riporta ora una breve analisi del NTN ip nelle province delle singole regioni. Cominciando dalla regione Lombardia, in Figura 2.9 si riporta l'entità del NTN ip per le singole province per gli anni 2006 – 2007.

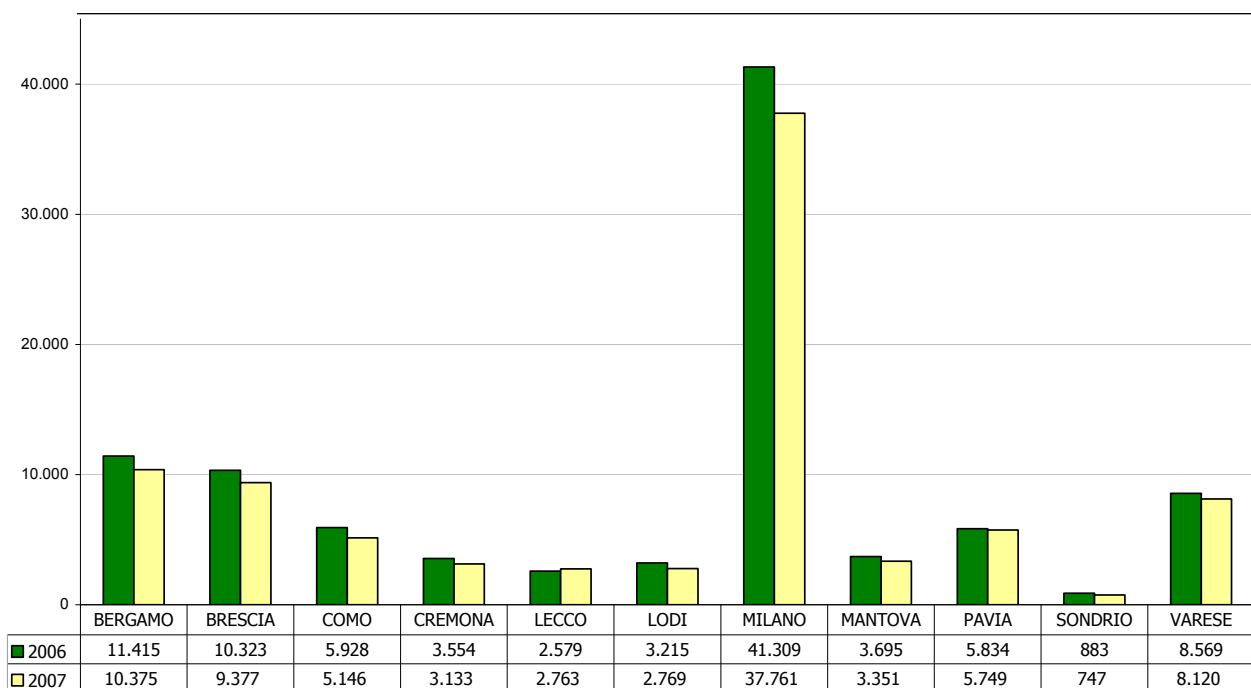
Tenendo presente, come visto nel numero indice, che la Lombardia registra, per questo periodo, una variazione negativa di circa l'8% verificiamo come si collocano le singole province rispetto a questo dato medio.



Per tutte le province è evidente una generale diminuzione del numero di transazioni. Rispetto all'anno 2006 è Sondrio ad aver subito la maggiore diminuzione con una variazione negativa di circa il 15%, seguono, con valori analoghi, Lodi e Como. Con variazioni intorno al 9% troviamo le province di Mantova, Brescia e Bergamo. Milano mostra, invece, una variazione negativa dell'8,6% seguita subito dopo da Varese (circa -5%). La provincia con minore diminuzione è Pavia con l'1,5%. In questa regione troviamo anche una variazione positiva anche abbastanza rilevante, circa il 7%, registrata dalla provincia di Lecco.

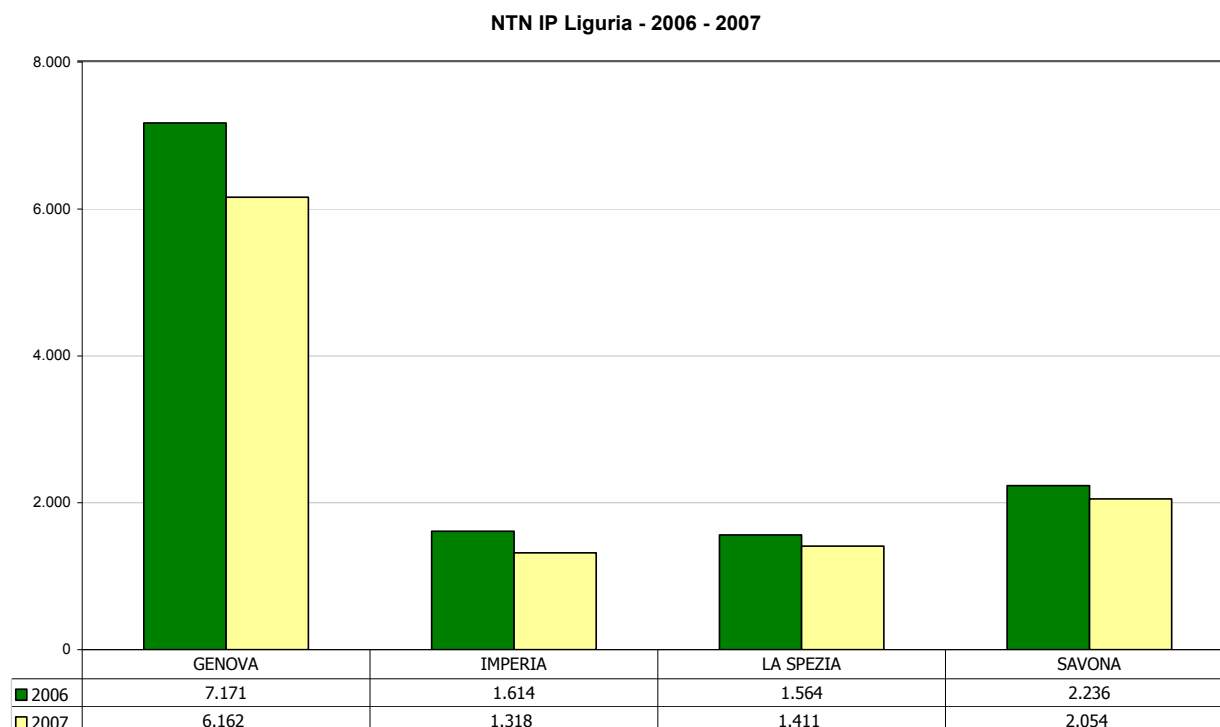
**Figura 2.9: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Lombardia**

NTN IP Lombardia 2006 - 2007





**Figura 2.10: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Liguria**

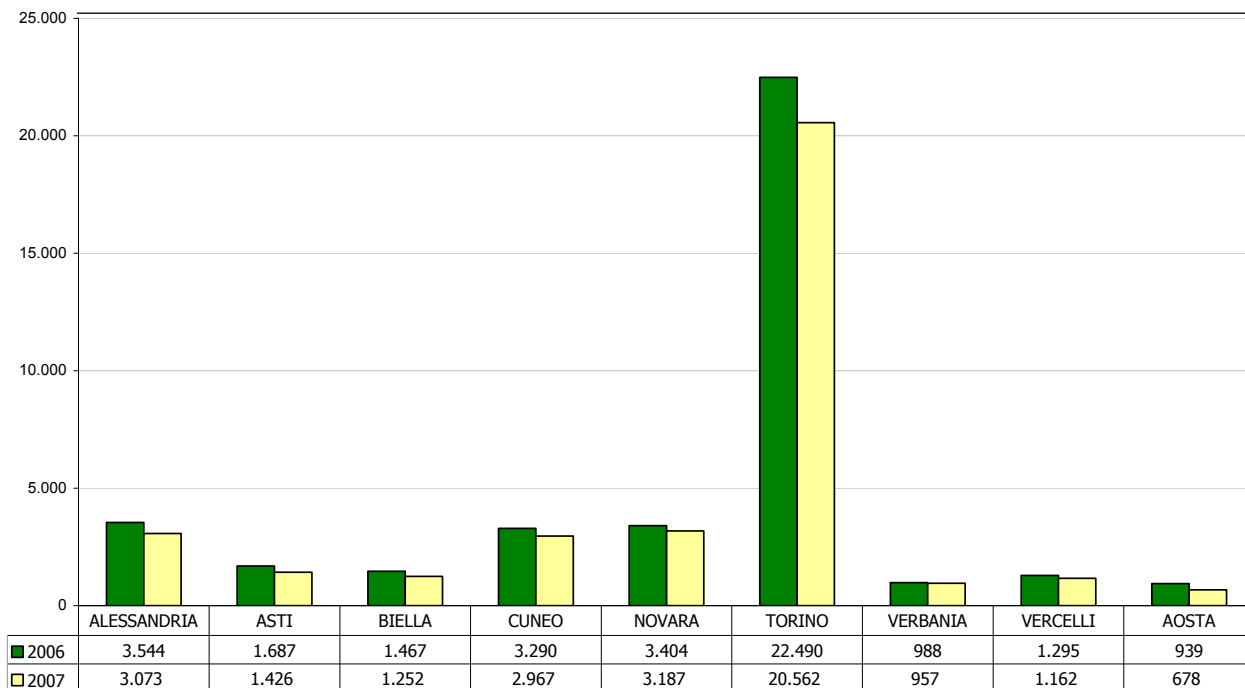


Per la regione Liguria, si ha una variazione negativa di circa il 13%. Il dettaglio provinciale, riportato in Figura 2.10 mostra, come atteso, forti variazioni negative per tutte e quattro le province. Imperia risulta la provincia con la riduzione maggiore, circa il 18%, a cui segue Genova con una diminuzione del 14%, La Spezia con -9% e infine Savona con un -8%. La Figura 2.11 mostra l'intensità del NTN ip nelle regioni del Piemonte e della Valle d'Aosta. Per il Piemonte tutte le province registrano nel 2007 variazioni negative, la diminuzione più elevata si è avuta ad Asti (-15% circa), seguita con valori simili da Biella e Alessandria (-14% e -13% rispettivamente). Torino registra un calo dell'8,6% valore peggiore solo alle province di Novara e Verbania (-6% e -3%), è infatti quest'ultima la provincia del Piemonte con la diminuzione minore. Aosta, invece, come già annunciato nell'analisi della serie dei numeri indici (Figura 2.9), mostra una brusca variazione negativa riportando una riduzione di NTN ip 2007 rispetto al 2006 di circa il 28%.



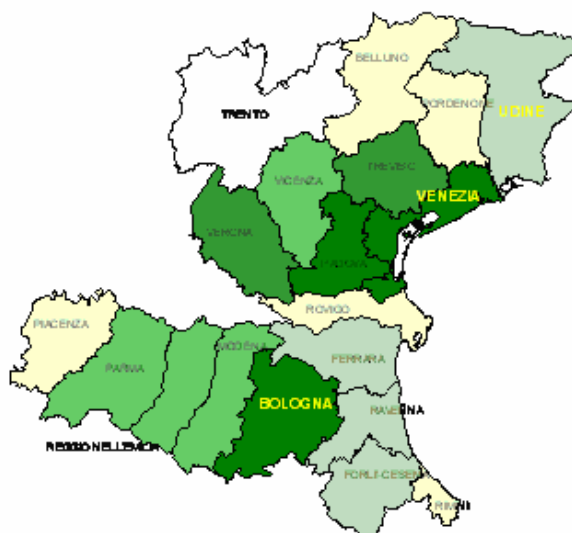
**Figura 2.11: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Piemonte e Valle d'Aosta**

NTN IP Piemonte - Valle d'Aosta 2006 - 2007



Spostando, ora l'attenzione nell'area del Nord – Est, dalla distribuzione dei valori NTN ip, riportati nella mappa di Figura 2.12, si nota che i valori più elevati si rilevano nelle province di Padova, Bologna e Venezia.

**Figura 2.12: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Nord-Est**

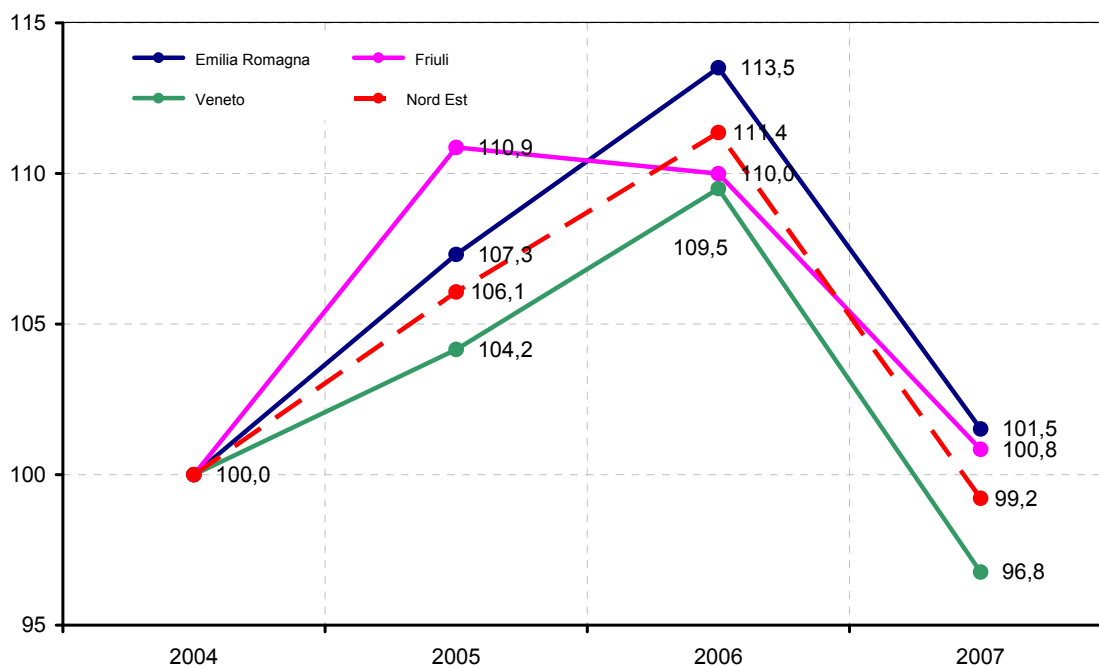


La Figura 2.13 illustra l'andamento delle compravendite dal 2004 al 2007 per le regioni del Nord - Est. Dopo i primi aumenti tra il 2004 e il 2005, +6%, e tra il 2005 e il 2006, +5%, l'area registra una variazione decisamente negativa, intorno al -10%.



Il Friuli, dopo un primo aumento nel 2005, ha mostrato una diminuzione del NTN ip già dal 2006 (-1%) che si è amplificata nel 2007 con un calo del 10%. La diminuzione più forte nel 2007 si è avuta nella regione Veneto con una variazione di circa il 12%.

**Figura 2.13: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Nord-Est e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007**



Il diagramma a barre riportato in Figura 2.14 illustra il comportamento delle province della regione Emilia Romagna negli anni 2006 e 2007.

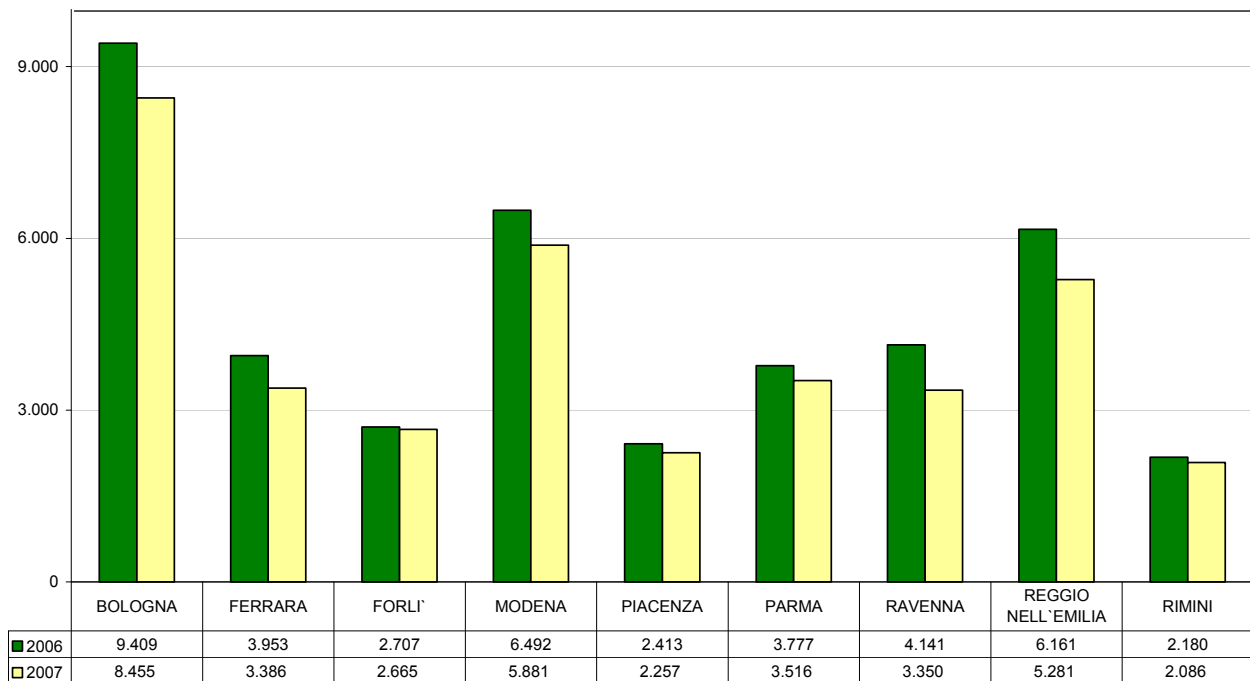
Come si può rilevare tutte le province hanno subito un vistoso calo: Ravenna mostra infatti una variazione negativa di circa il 19%, seguono con circa il 14% le province di Ferrara e Reggio.

Decisamente meno accentuata è la diminuzione a Forlì con -1,6%. La provincia di Bologna mostra una riduzione intermedia pari a circa il 10%.





**Figura 2.14: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Emilia Romagna**  
 NTN IP Emilia Romagna 2006 - 2007



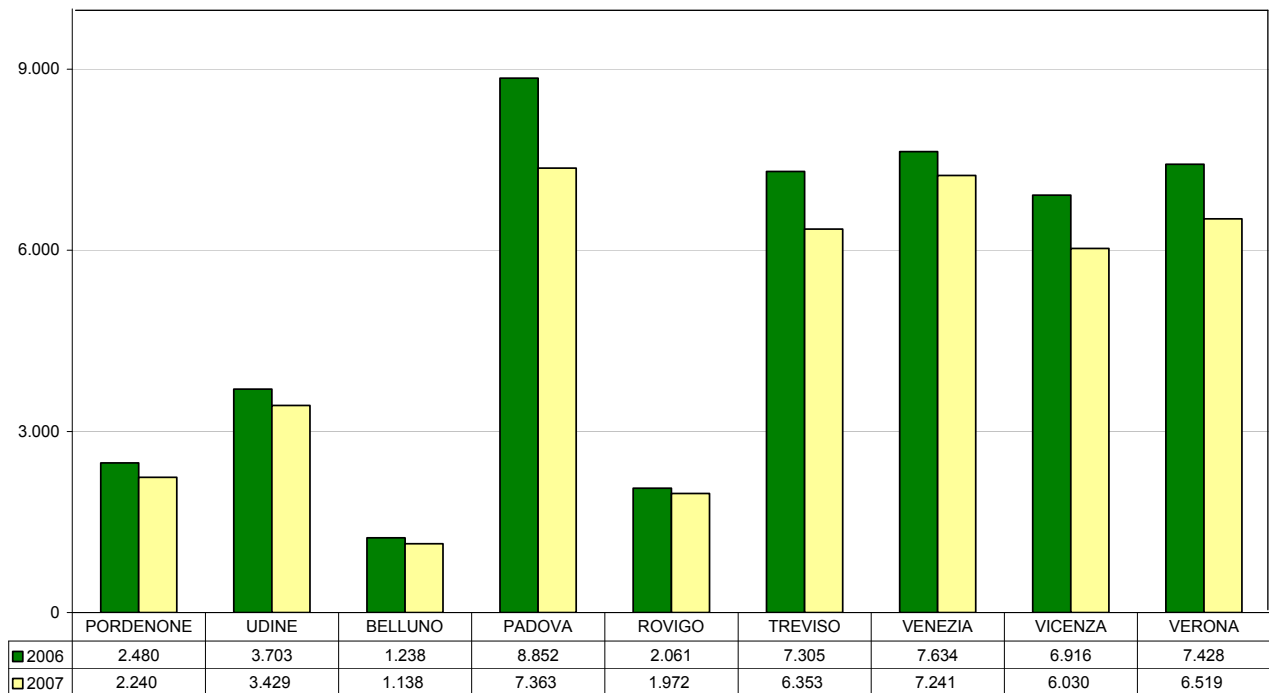
La situazione del NTN ip, per gli ultimi due anni in analisi, per le province del Veneto e del Friuli viene riportata in Figura 2.15.

Anche per il Veneto il numero di transazioni assistite da mutuo si è ridotto in modo significativo. Nella provincia di Padova il numero delle NTN ip ha avuto una forte riduzione pari circa al 17%, mentre la provincia di Venezia ha fatto registrare un calo più contenuto intorno al 5%. Nelle altre province, invece, la riduzione è mediamente intorno al 12% (Verona, Vicenza e Treviso). Rovigo è la provincia di questa regione che ha avuto la riduzione più bassa intorno al 4%.

Per quanto riguarda invece le province del Friuli le diminuzioni sono state di circa il 10% per quella di Pordenone e di circa il 7% per quella di Udine.

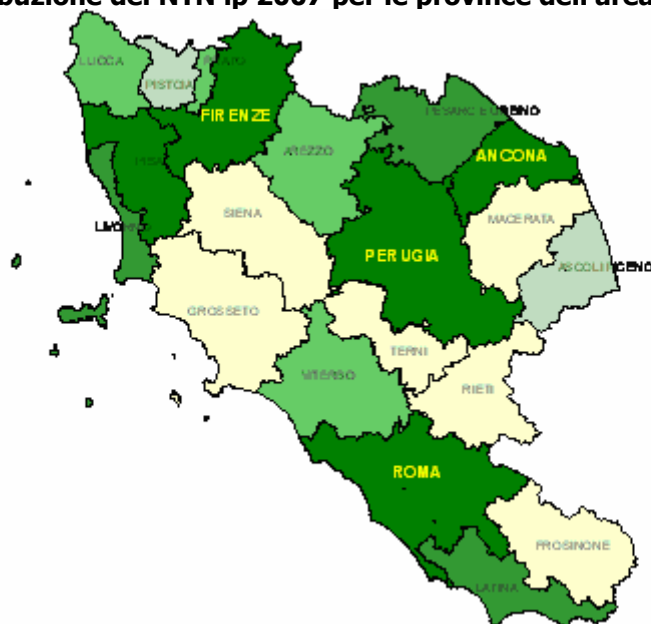


**Figura 2.15: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Friuli e Veneto**  
 NTN IP Friuli - Veneto 2006 - 2007



Per le regioni del Centro, la Figura 2.16 mostra la distribuzione dell'NTN ip evidenziando una maggiore concentrazione di mutui ipotecari nelle province di Firenze, Perugia, Ancona e Pisa oltre che a Roma. L'area è praticamente divisa in due parti, la parte superiore trainata dalle province di Firenze, Pisa, Ancona e Perugia e al Sud solo dalla provincia di Roma.

**Figura 2.16: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Centro**



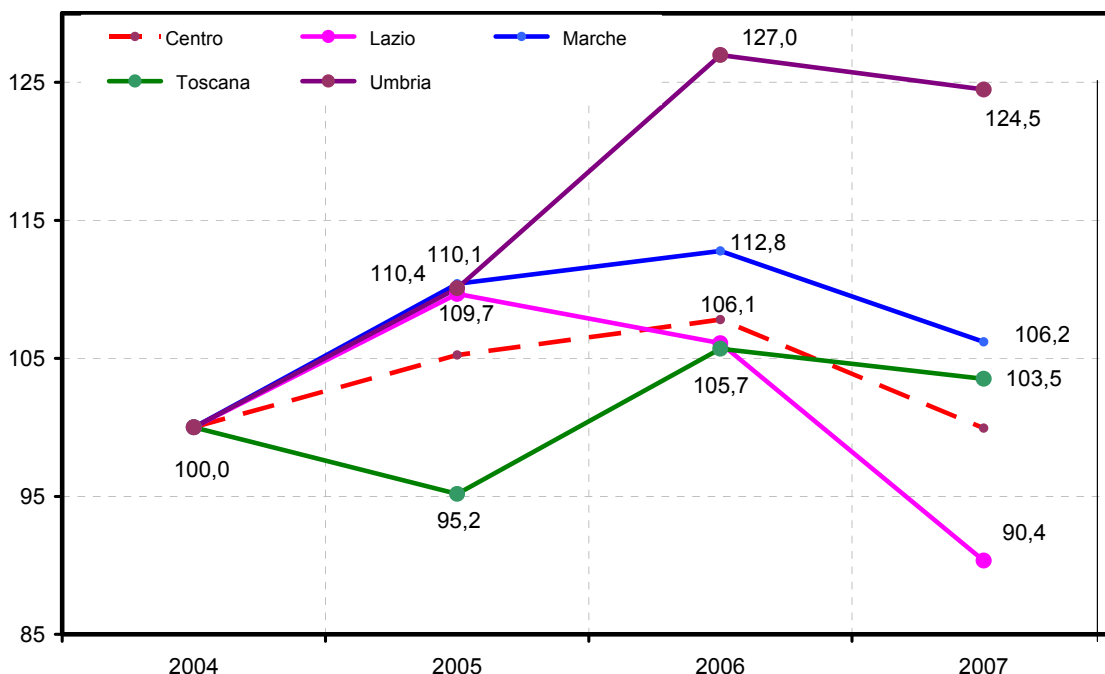
La serie dei numeri indici del NTN ip del Centro e delle rispettive regioni nel quadriennio è riportata in Figura 2.17. Anche qui per il 2007 si registra la flessione del mercato e rispetto al 2006 questa si aggira intorno all' 8% circa. Non va dimenticato che questa è un'area



fortemente influenzata dai valori assunti dalla Provincia di Roma, che nel 2007 ha subito una forte discesa del mercato di 5.789 unità che corrisponde ad un 16,5% di riduzione rispetto al 2006.

L'Umbria è la regione dell'area che ha subito, fino al 2006, i maggiori aumenti e la minore diminuzione nel 2007 (-2% circa). Singolare è il comportamento alternato della Toscana che registra una diminuzione già nel 2005 (circa il 5%), seguita da un importante aumento (11%) e poi ancora una diminuzione, intorno al 2%. Il Lazio inizia una flessione nel 2006 (-3%) che si accentua notevolmente nel 2007 registrando una variazione del 15%, che rappresenta anche la diminuzione più elevata dell'intera area. Le Marche hanno un andamento molto simile a quello dell'area, con una crescita fino al 2006 e poi una diminuzione (circa il 6%).

**Figura 2.17: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Centro e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007**

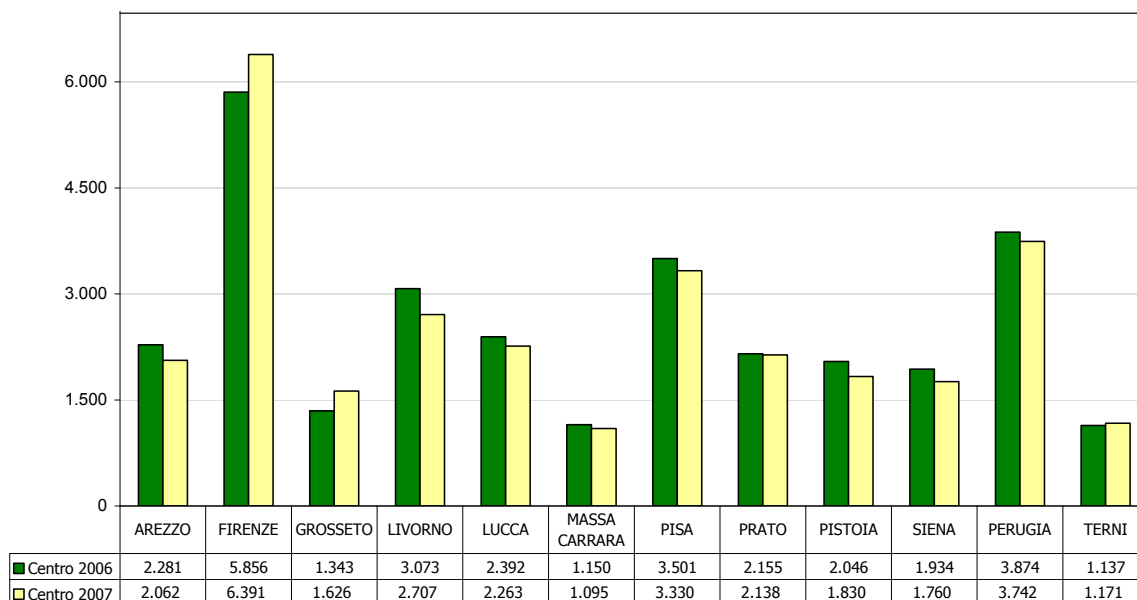


La Figura 2.18 illustra la situazione delle compravendite in Toscana e Umbria e dalla sua analisi appare evidente che vi è stata una riduzione dei mutui accesi per l'acquisto dell'abitazione. Le uniche province in controtendenza, che hanno cioè avuto un incremento nelle compravendite con mutuo ipotecario, sono Firenze, Grosseto e Terni rispettivamente del 8,4% , 17% e 2,9%. Le province del Lazio e delle Marche sono riportate in Figura 2.19 dalla quale si nota un comportamento abbastanza uniforme con l'eccezione di Frosinone e Rieti che subiscono un aumento. Roma subisce una riduzione del 16,4% e una riduzione ancor maggiore, dell'ordine del 20%, si ha nella Provincia di Latina. Nelle Marche, invece, la provincia di Ancona ha avuto una lieve contrazione dell'NTN ip, dell'ordine dell'1,8% come pure quella di Pesaro con il 5,5% mentre la provincia di Ascoli Piceno con il 10,7% e Macerata con l'8,4% hanno avuto riduzioni più elevate.



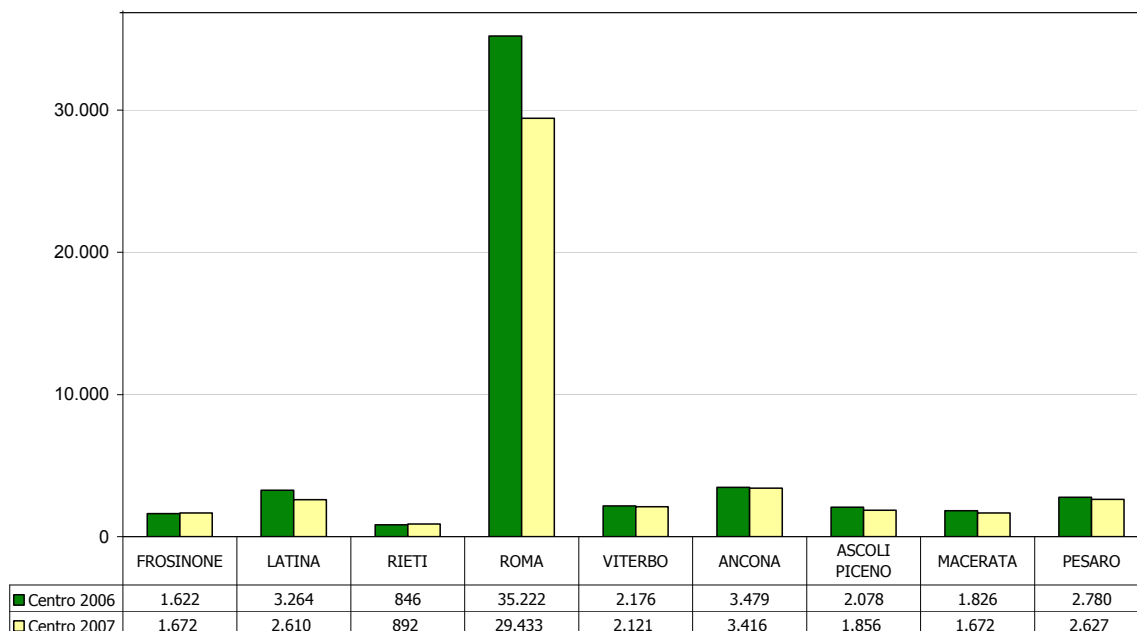
**Figura 2.18: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Toscana e Umbria**

NTN IP Toscana - Umbria 2006 - 2007



**Figura 2.19: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Lazio e Marche.**

NTN IP Lazio - Marche 2006 - 2007



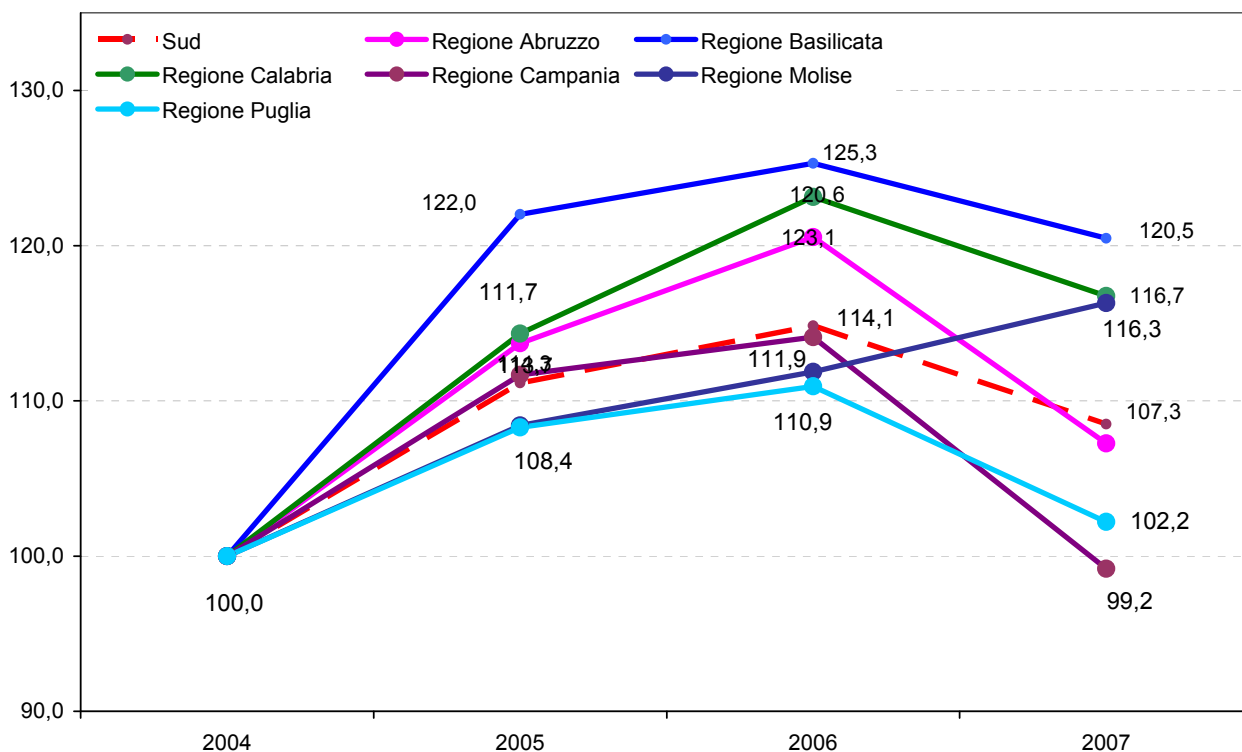
La Figura 2.20 riporta la distribuzione dei mutui nell'area del Sud da cui si rileva che solo le province di Napoli e Bari possiedono NTN ip elevati. Particolarmente basse sono le richieste di finanziamenti delle province di Benevento, Isernia, Matera, Crotona e Vibo Valentia. Le altre province, invece anche se non in maniera elevata rispetto alle altre realtà nazionali, ricorrono al finanziamento.



**Figura 2.20: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Sud**



**Figura 2.21: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Sud e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007**

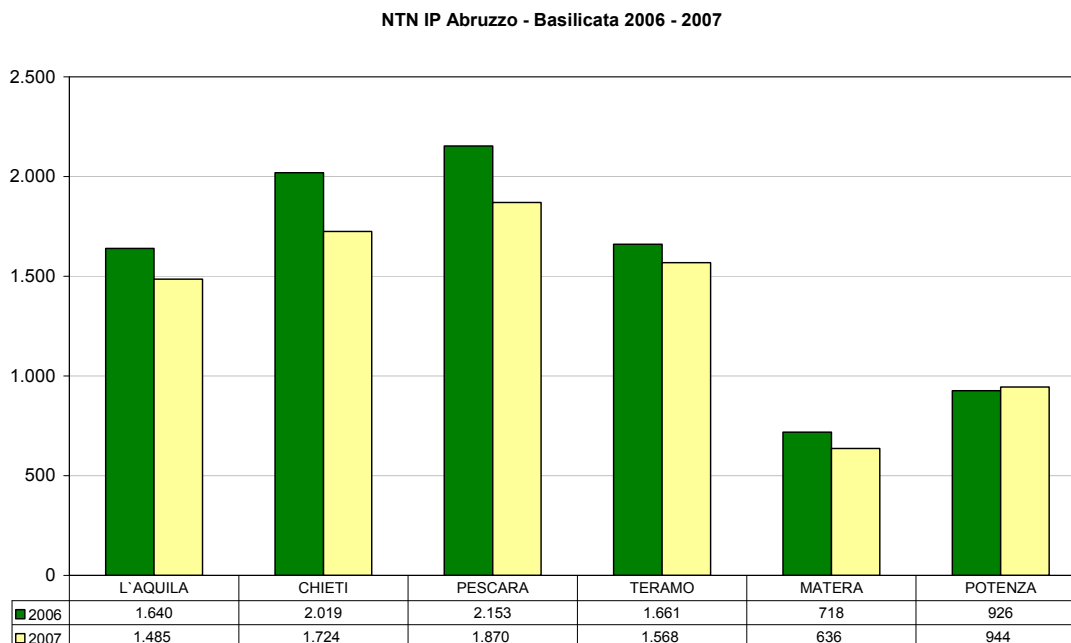


La Figura 2.21 mostra l'andamento del mercato dei mutui ipotecari nell'area del Sud dal 2004 al 2007 in termini di numero indice. Seppur con intensità diversa tutte le regioni hanno seguito un andamento analogo che ha visto un periodo di espansione fino al 2006 e poi una diminuzione nel 2007. Una piccola eccezione è rappresentata dalla regione Molise che non ha subito riduzioni mostrando anche nel 2007 una variazione positiva del 4%. La diminuzione più elevata nel 2007, 13%, è stata registrata dalla Campania.



La Figura 2.22 evidenzia le differenze di NTN ip dal 2006 al 2007 in tutte le Province dell’Abruzzo e della Basilicata. In Abruzzo la provincia con riduzione più elevata è stata Chieti con il 14,6%, seguita da Pescara con il 13,5 e da l’Aquila con il 9,5%. Nelle province della Basilicata, Matera fa registrare una riduzione dell’11,4% mentre al contrario per Potenza si registra un seppur lieve incremento pari all’1,9%.

**Figura 2.22: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Abruzzo e Basilicata**



La Figura 2.23 mostra il comportamento della Regione Campania e del Molise con le rispettive province.

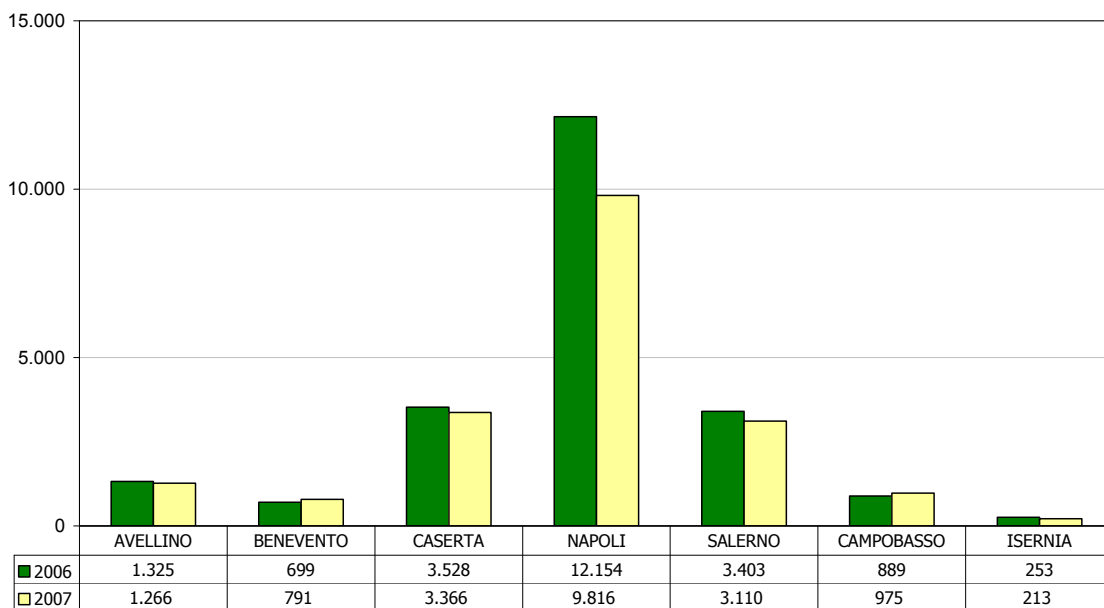
La provincia di Benevento nel 2007 ha avuto un incremento delle compravendite assistite da mutuo di circa il 13% mentre in tutte le altre province della Campania si è avuta una riduzione dell’NTN ip. In particolare la Provincia di Napoli che si è attestata al -19,2%.

In Molise, invece, la provincia di Campobasso ha avuto un incremento di circa il 9% mentre quella di Isernia, ha avuto una riduzione del 15,8%.



**Figura 2.23: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Campania e Molise**

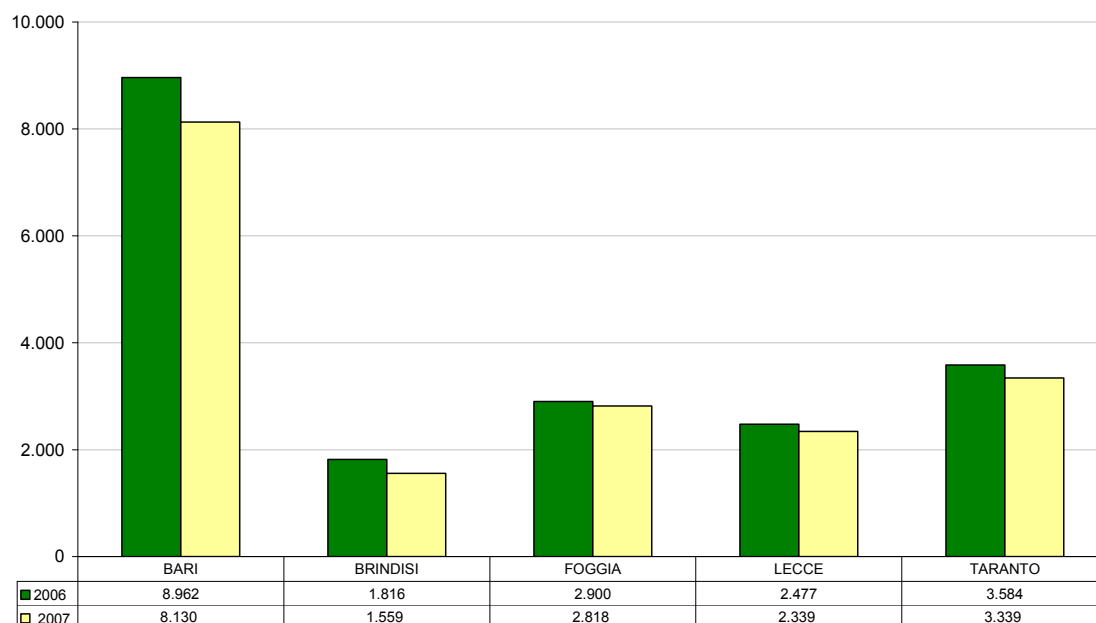
NTN IP Campania - Molise 2006 - 2007



Per la Puglia il dettaglio provinciale, riportato in Figura 2.24, evidenzia una diminuzione generale. La provincia con diminuzione maggiore è quella di Brindisi con una variazione di circa il 14% mentre la perdita minore si ha per quella di Foggia con circa il 3%.

**Figura 2.24: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Puglia**

NTN IP Puglia 2006 - 2007

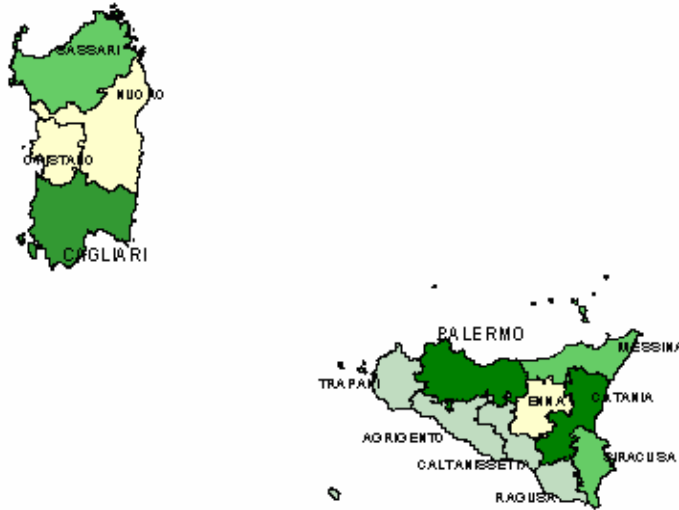


Nelle due isole maggiori le province con la più elevata densità di compravendite con mutui ipotecari sono quelle di Palermo e di Catania come si nota dalla mappa in Figura 2.25.

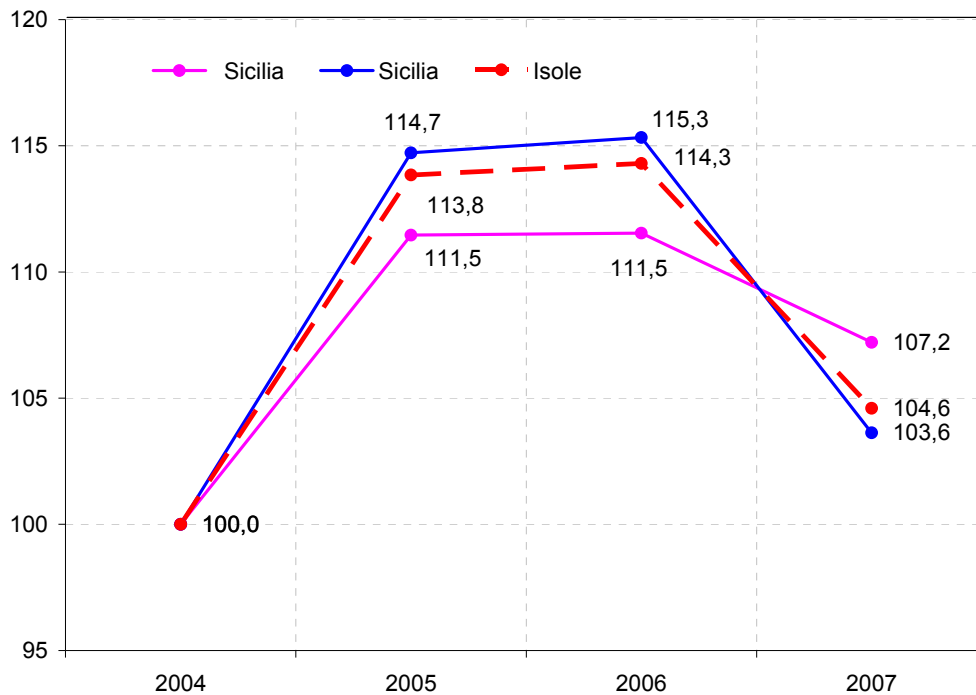


L'andamento nel periodo 2004 – 2007 viene evidenziato, attraverso i numeri indice (base 2004), in Figura 2.26. Dopo un primo anno di crescita, già dal 2006 si nota un rallentamento che termina nel 2007 in una decisa flessione. Rispetto al 2006 è la regione Sicilia a mostrare la diminuzione maggiore con un calo del 10% circa, mentre la Sardegna subisce una diminuzione di circa il 3%.

**Figura 2.25: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province delle Isole**



**Figura 2.26: Numero indice (base 2004) del NTN ip nelle Isole e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007**



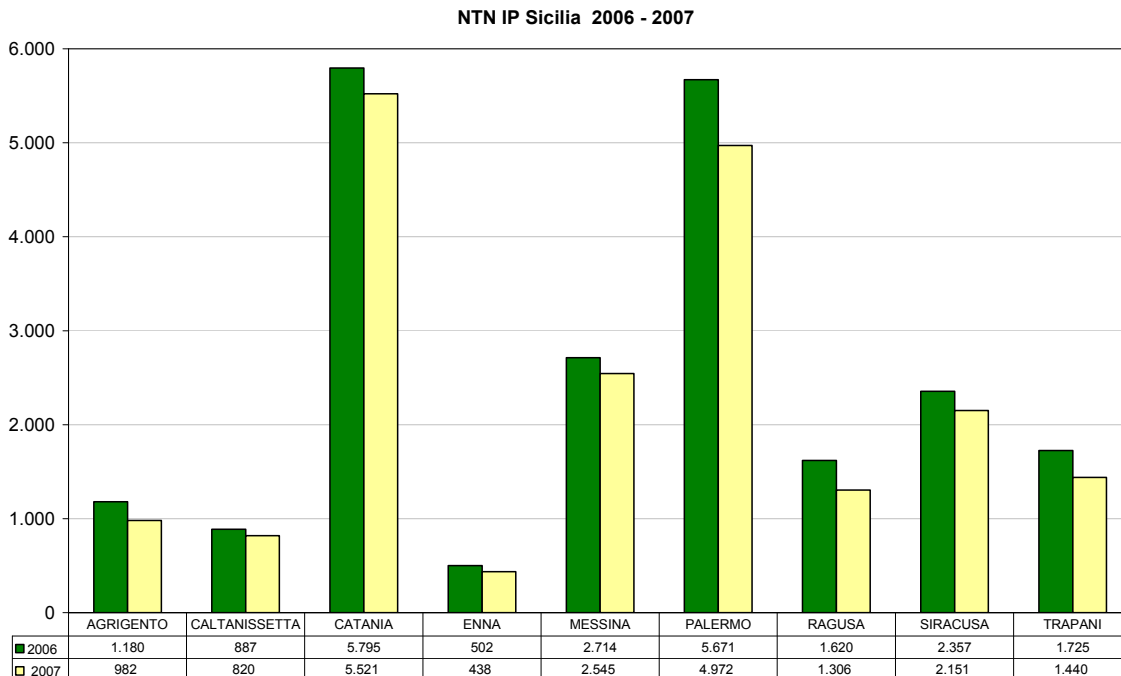
La Figura 2.27 confronta i dati del 2006 con quelli del 2007 delle singole province della Sicilia e dal grafico si nota una riduzione del numero di transazioni in tutte le province. In particolare nella Provincia di Palermo la riduzione è del 12,3% mentre in quella di Catania



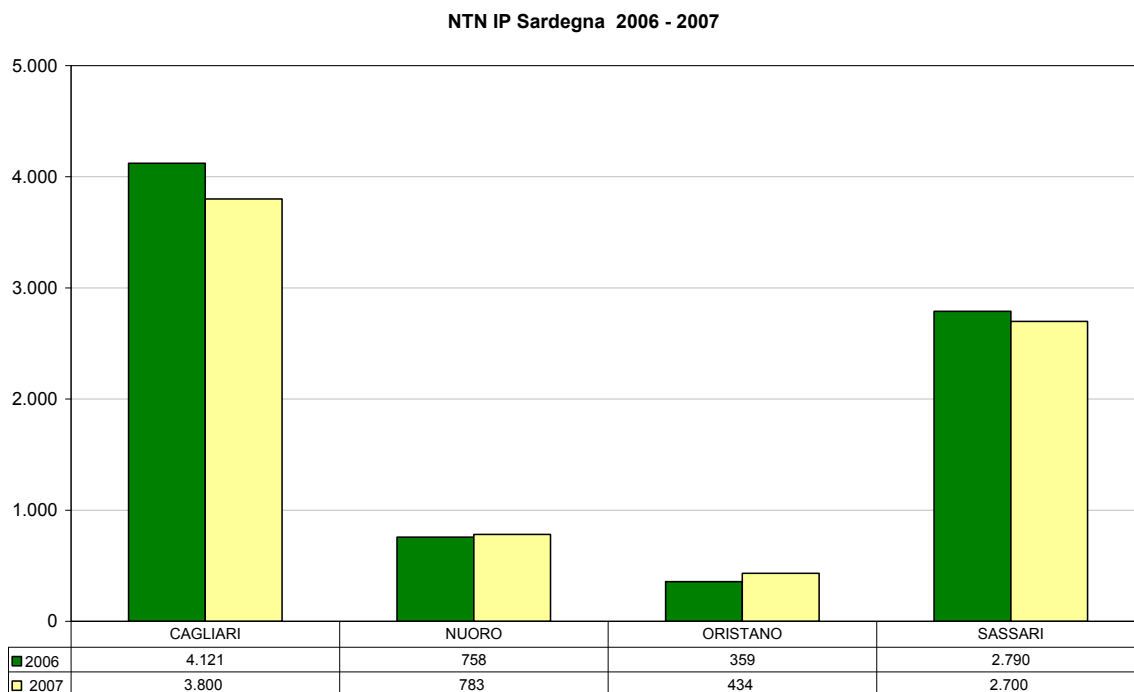


la riduzione percentuale è più contenuta pari al 4,7%. Comunque il valore dell'NTN ip di Catania rimane più elevato rispetto a quello di Palermo dell'11% circa.

**Figura 2.27: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni della Sicilia**



**Figura 2.28: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni della Sardegna**



La Figura 2.28 riporta l'NTN ip della Regione Sardegna da cui si rileva che tra il 2006 ed il 2007 vi è stato un incremento delle compravendite nella Provincia di Nuoro (3,2%) e nella Provincia di Oristano (17,3%). Un calo si registra nelle Province di Cagliari (7,8%) e Sassari (3,2%).



## 2.4 Analisi territoriale di NTN ip nei Capoluoghi nel Resto della Provincia

La distinzione tra il solo capoluogo e i comuni della provincia senza il dato del capoluogo risulta sempre interessante. In Tabella 2.3 si riassumono i valori delle NTN ip avvenute, nei capoluoghi e nel resto della provincia del Nord, Centro e Sud, con i relativi totali di area. Si rileva, soprattutto nelle aree del Nord e del Sud, che gran parte delle transazioni viene registrata nei comuni non capoluogo (rispettivamente con circa il 75% e 71%), a differenza, nel Centro la percentuale scende al 58% circa.

**Tabella 2.3: NTN ip distinto per capoluogo e resto provincia per macroaree**

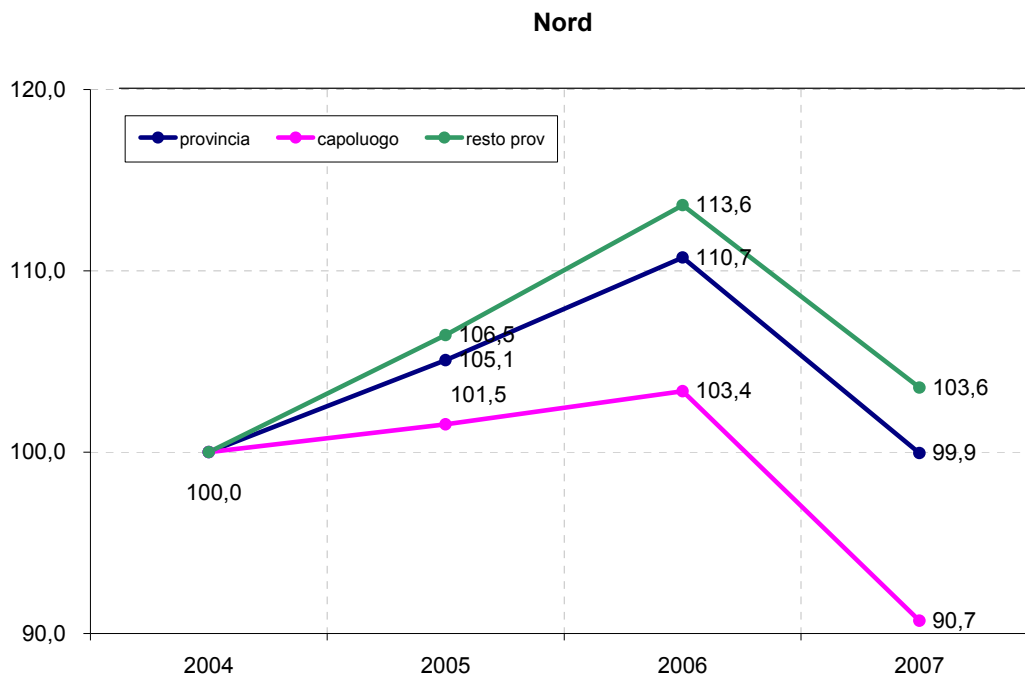
<b>Nord</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
provincia	214.776	225.679	237.840	214.662
capoluogo	60.351	61.277	62.380	54.740
resto prov	154.425	164.402	175.460	159.922
<b>Centro</b>				
provincia	77.954	82.039	84.034	76.413
capoluogo	35.633	37.256	36.404	32.221
resto prov	42.321	44.783	47.630	44.192
<b>Sud</b>				
provincia	75.964	85.152	87.094	79.066
capoluogo	24.672	26.951	26.132	23.093
resto prov	51.292	58.201	60.963	55.973

I tre grafici che seguono mostrano l'andamento nel periodo 2004 – 2007 per capoluogo e provincia in termini di numero indice (base 2004) di ogni macroarea. L'analisi di questi grafici conferma il rallentamento dei capoluoghi a favore dei comuni non capoluogo, fenomeno che assume intensità analoga in tutte le aree.

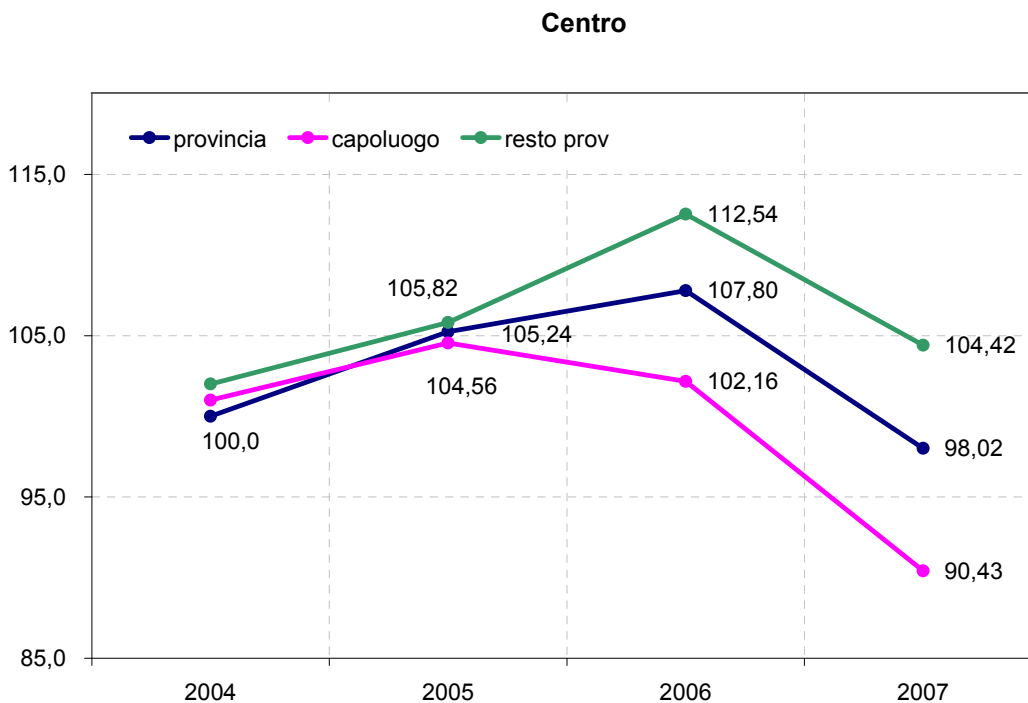
In tutti e tre i grafici risulta evidente una diminuzione generale, tuttavia il confronto tra capoluogo e comuni non capoluogo evidenzia una diminuzione minore di questi ultimi che può essere interpretato come un maggiore interesse degli acquirenti verso queste zone, attribuibile molto probabilmente ai minori costi di queste aree rispetto al capoluogo. Infatti, mentre nei capoluoghi si registrano variazioni negative tra l'11% e il 12% nei comuni del resto della provincia le variazioni si sono attestate intorno all'8%.



**Figura 2.29: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel capoluogo e nel resto della provincia per il Nord dal 2004 al 2007**

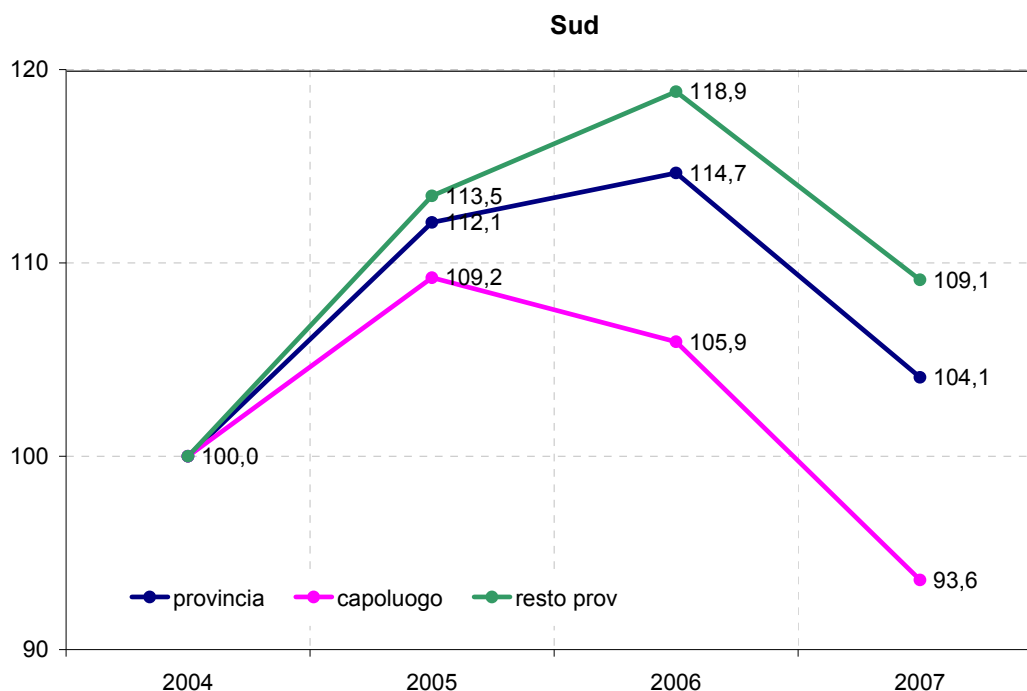


**Figura 2.30: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel capoluogo e nel resto della provincia per il Centro dal 2004 al 2007**





**Figura 2.31: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel capoluogo e nel resto della provincia per il Sud dal 2004 al 2007**



### 3 Capitale prestato

Nella descrizione del fenomeno in esame è di notevole interesse indagare l'entità del capitale annualmente erogato. In Tabella 3.1 si riporta, in termini assoluti, il capitale totale erogato annualmente nel quadriennio 2004 – 2007, distinto per macroaree geografiche. Da un primo esame si nota l'inversione di tendenza subita nell'ultimo anno che ha arrestato la crescita in atto dal 2004. Dalla stessa tabella possiamo notare che la proporzione tra Nord, Centro e Sud è rimasta costante nei quattro anni. La quota maggiore di capitale erogata, per tutti gli anni, va attribuita al Nord che assorbe circa il 58% del totale annuo di capitale, segue il Centro con circa il 23% e infine il Sud con circa il 18%.

**Tabella 3.1: Capitale totale erogato per macroaree nel quadriennio 2004 – 2007**

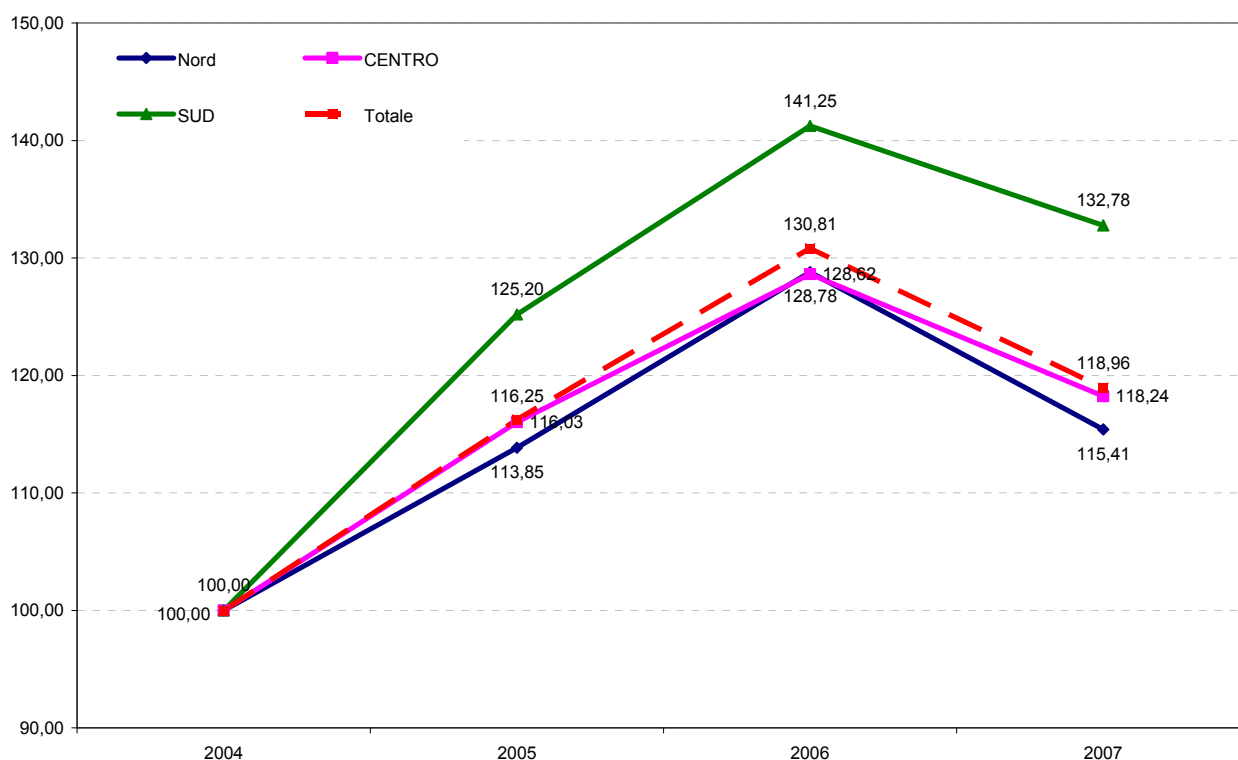
Area	2004	2005	2006	2007
<b>Nord</b>	23.893.245.384	27.202.159.451	30.770.480.377	27.574.651.586
<b>Centro</b>	9.372.316.922	10.874.234.416	12.054.463.309	11.081.475.304
<b>Sud</b>	6.625.651.786	8.295.287.134	9.358.672.000	8.797.344.660
<b>Italia</b>	<b>39.891.214.091</b>	<b>46.371.681.002</b>	<b>52.183.615.685</b>	<b>47.453.471.550</b>

Per comprendere meglio le dinamiche evolutive, anche per questo parametro, si mostrano in Figura 3.1 le serie dei numeri indici (base 2004) sia a livello nazionale che per macroaree geografiche. Si osserva facilmente una forte crescita fino al 2006, che ha portato nello stesso anno per il Sud ad un aumento di circa il 40% (dal 2004) rispetto ad



un aumento nazionale di circa il 29%. In quest’ottica, possiamo prendere atto del fatto, che pur presentando basse percentuali di NTN ip rispetto alle altre aree, il Sud in questo quadriennio ha mostrato un elevato tasso di crescita. Nel 2007 si è avuta una generale diminuzione che ha portato ad una inversione di tendenza. Rispetto alle altre aree è stato il Nord a subire la diminuzione più accentuata. Considerando, infatti, solo la variazione relativa tra il 2007 e il 2006, il Nord ha subito un decremento di capitale erogato di circa il 10% a fronte di una diminuzione dell’8% e del 6% del Centro e del Sud rispettivamente e di un decremento, a livello nazionale, del 9% circa.

**Figura 3.1: Numero indice (base 2004) entità capitale prestato 2004 - 2007 per macroaree geografiche**



La Tabella 3.2 mostra per macroarea il valore del capitale prestato incidente sull’NTN ip per il periodo 2004 – 2007 e le rispettive variazioni annuali.

In termini di variazioni possiamo notare che, durante tutto il periodo il Centro e il Sud hanno mostrato sempre segni positivi seppure di entità decrescente.

Dopo la crescita dal 2004 al 2006, nel 2007 il Nord mostra un segno negativo seppure molto lieve. Nonostante la flessione generale del NTN ip, l’incidenza del capitale sul NTN ip, non mostra cadute così elevate.

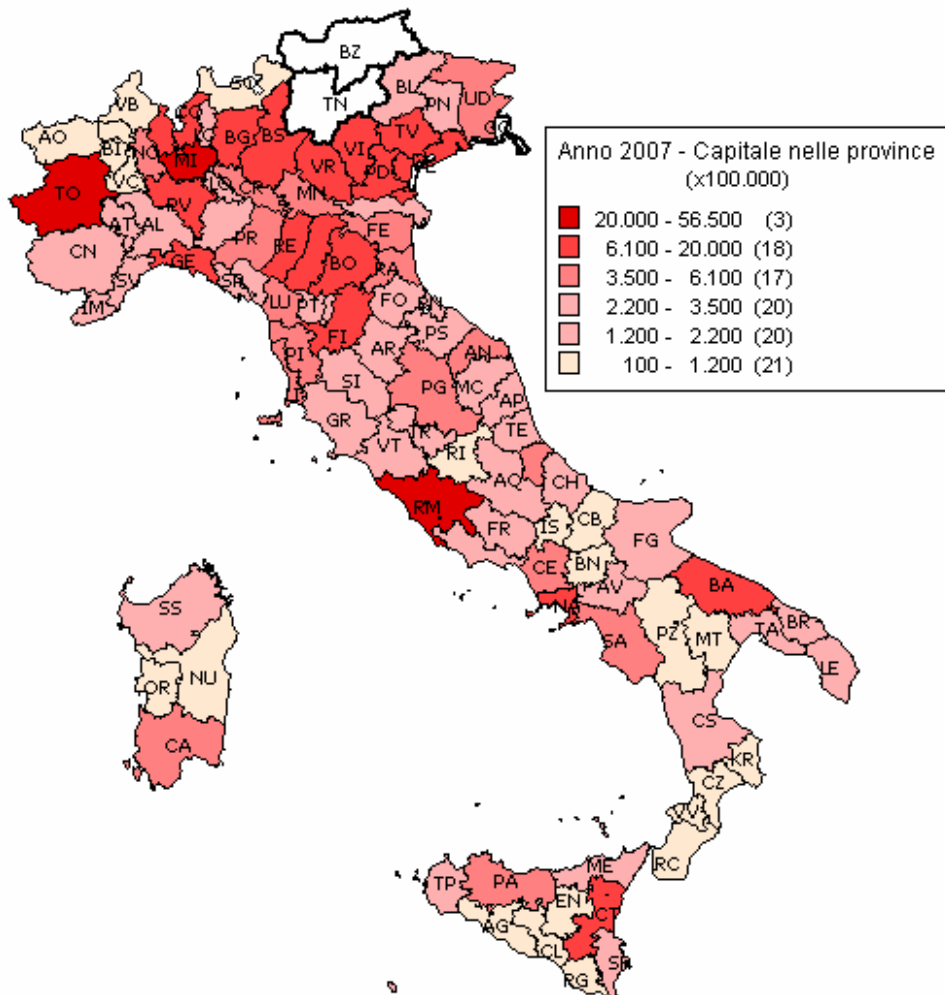
**Tabella 3.2: Capitale per NTN ip e variazione annua nel quadriennio 2004 – 2007**

Area	Capitale/NTN ip. 2004	Capitale/NTN ip. 2005	Var% 04/05	Capitale/NTN ip. 2006	Var% 05/06	Capitale/NTN ip. 2007	Var% 06/07	Var% 04/07
Nord	111.247	120.535	8,3%	129.374	7,3%	128.456	-0,7%	15,5%
Centro	120.229	132.550	10,2%	143.447	8,2%	145.021	1,1%	20,6%
Sud	87.221	97.417	11,7%	107.454	10,3%	111.266	3,5%	27,6%
<b>Italia</b>	<b>108.196</b>	<b>118.033</b>	<b>9,1%</b>	<b>127.598</b>	<b>8,1%</b>	<b>128.204</b>	<b>0,5%</b>	<b>18,5%</b>



La distribuzione del capitale totale per ogni provincia viene riportata in Figura 3.2 dove è evidente, come atteso, la concentrazione di importi elevati nel Nord del paese. Mentre al Centro ritroviamo, con alti valori, le province di Firenze e Roma, al Sud abbiamo Napoli Bari e Catania. Tuttavia va precisato che seppur appartenenti alla classe dei valori elevati le province del Sud presentano valori molto più bassi rispetto a quelle del Nord.

**Figura 3.2: Distribuzione del Capitale su base provinciale nel 2007**



### 3.1 Distribuzione del capitale nel capoluogo e nel resto della provincia

In questo paragrafo si riporta con maggiore dettaglio la distribuzione del capitale per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo.

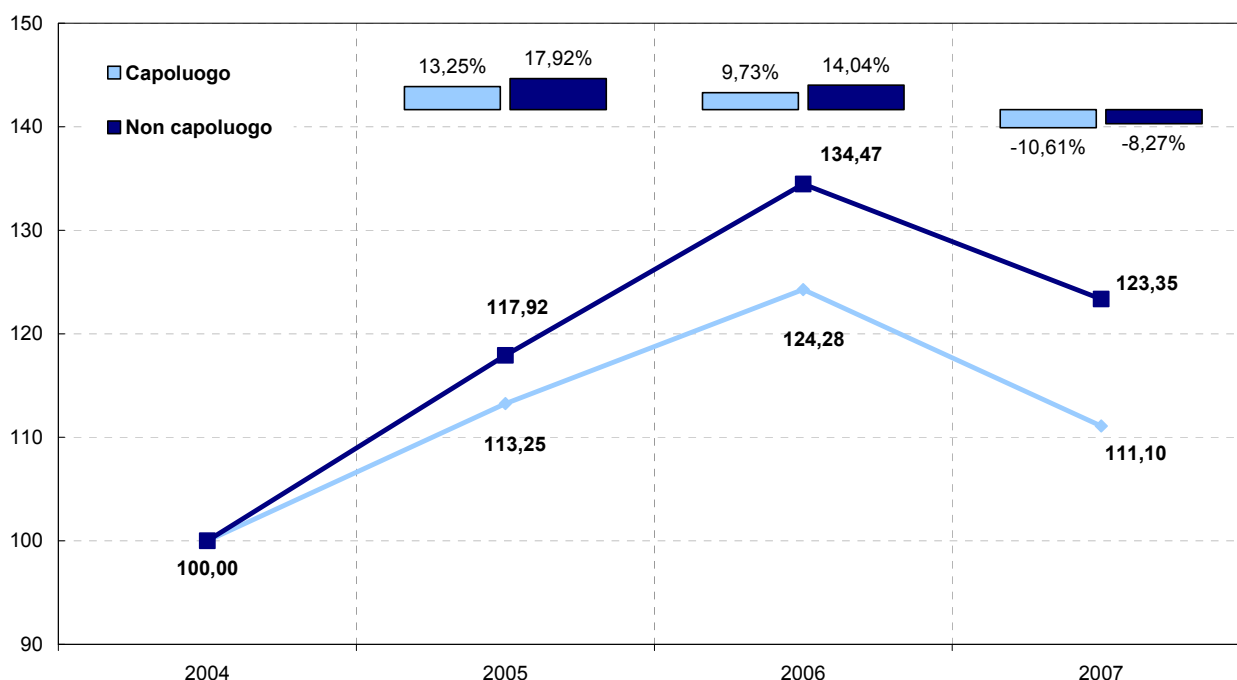
**Tabella 3.3: Quota di capitale per i comuni capoluogo e non capoluoghi a livello nazionale**

Comuni	2004	2005	2006	2007
Capoluogo	35,84%	34,92%	34,05%	33,47%
Non capoluogo	64,16%	65,08%	65,95%	66,53%
Totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



La Tabella 3.3 mostra la distribuzione del capitale totale erogato tra comuni capoluogo e non capoluoghi per il quadriennio 2004 - 2007. I comuni capoluogo assorbono circa il 35% dell'intero capitale erogato. Interessante è il confronto di queste due proporzioni nei diversi anni. Assistiamo ad una crescita di importanza dei comuni non capoluogo, infatti, i comuni della provincia hanno continuato ad incrementare la loro quota nel tempo a scapito di quella dei capoluoghi. Per quanto attiene l'evoluzione in Figura 3.3 si riporta il numero indice del capitale per i comuni capoluogo e non capoluogo. Tale grafico conferma la forte crescita dei comuni non capoluogo fino al 2006. Nell'ultimo periodo entrambe le tipologie hanno subito diminuzioni, ma in misura maggiore i comuni capoluogo.

**Figura 3.3: Numero indice (base 2004) dell'entità del capitale nel capoluogo e nel resto della provincia**



In Tabella 3.4 si riporta il capitale unitario per NTN ip per i soli capoluoghi mentre in Tabella 3.5 si evidenzia quello per i comuni non capoluogo, nel quadriennio 2004 - 2007. Da queste due tabelle si conferma che nel resto della provincia l'indebitamento medio è minore rispetto al capoluogo. Da quanto fin qui illustrato appare evidente che l'espansione delle compravendite nel resto della provincia a scapito del capoluogo è, in massima parte dovuta ai minori costi che, conseguentemente incidono su un minore indebitamento delle famiglie.

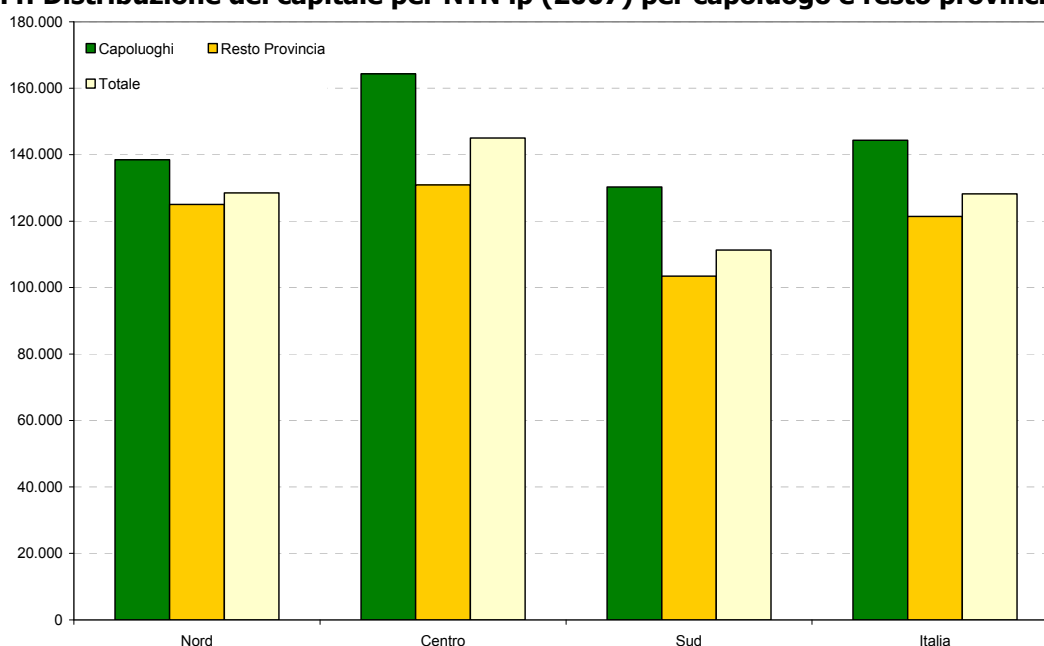
**Tabella 3.4: Capitale unitario per NTN ip nei capoluoghi (2004 - 2007)**

Area	Capitale/NTN ip 2004	Capitale/NTN ip 2005	Capitale/NTN ip 2006	Capitale/NTN ip 2007
Nord	117.455	128.100	139.545	138.502
Centro	134.811	144.925	161.797	164.327
Sud	97.517	109.246	121.485	130.279
<b>Totale</b>	<b>118.503</b>	<b>129.046</b>	<b>142.252</b>	<b>144.338</b>

**Tabella 3.5: Capitale unitario per NTN ip nel resto della provincia (2004 - 2007)**

Area	Capitale/NTN ip 2004	Capitale/NTN ip 2005	Capitale/NTN ip 2006	Capitale/NTN ip 2007
Nord	108.821	117.715	125.759	125.017
Centro	107.952	122.255	129.422	130.945
Sud	82.268	91.939	101.440	103.422
<b>Totale</b>	<b>103.182</b>	<b>112.865</b>	<b>121.154</b>	<b>121.377</b>

Le differenze del capitale erogato per unità immobiliare relative al 2007, per i capoluoghi e per il resto della provincia, distinto per macroaree sono riportate in Figura 3.4.

**Figura 3.4: Distribuzione del capitale per NTN ip (2007) per capoluogo e resto provincia**

Da quest'ultimo grafico emerge il maggior valore del capitale erogato per l'area del centro, ed in particolare risulta molto elevato per i comuni capoluogo.

Tali differenze sono collegate al maggior valore di mercato delle abitazioni che mediamente si rileva per i comuni delle province del Centro Italia.

## 4 Tassi di interesse

Nell'analisi dei mutui risulta di notevole importanza, per l'incidenza sul costo finanziario complessivo, la valutazione del tasso di interesse. In questo paragrafo si riporta una breve disamina della distribuzione del tasso di interesse a livello nazionale, per macroaree e provinciale.

I tassi di interesse dell'ultimo quadriennio, sono riportati in Tabella 4.1, dalla quale emerge nel 2007 un deciso incremento sia a livello nazionale che per le tre aree geografiche. L'aumento maggiore si è registrato nell'area del Nord seguito dal Centro. Va inoltre rilevato come in tutto il periodo i tassi del Nord si siano mantenuti sempre più bassi rispetto alle altre due macroaree e alla media nazionale.



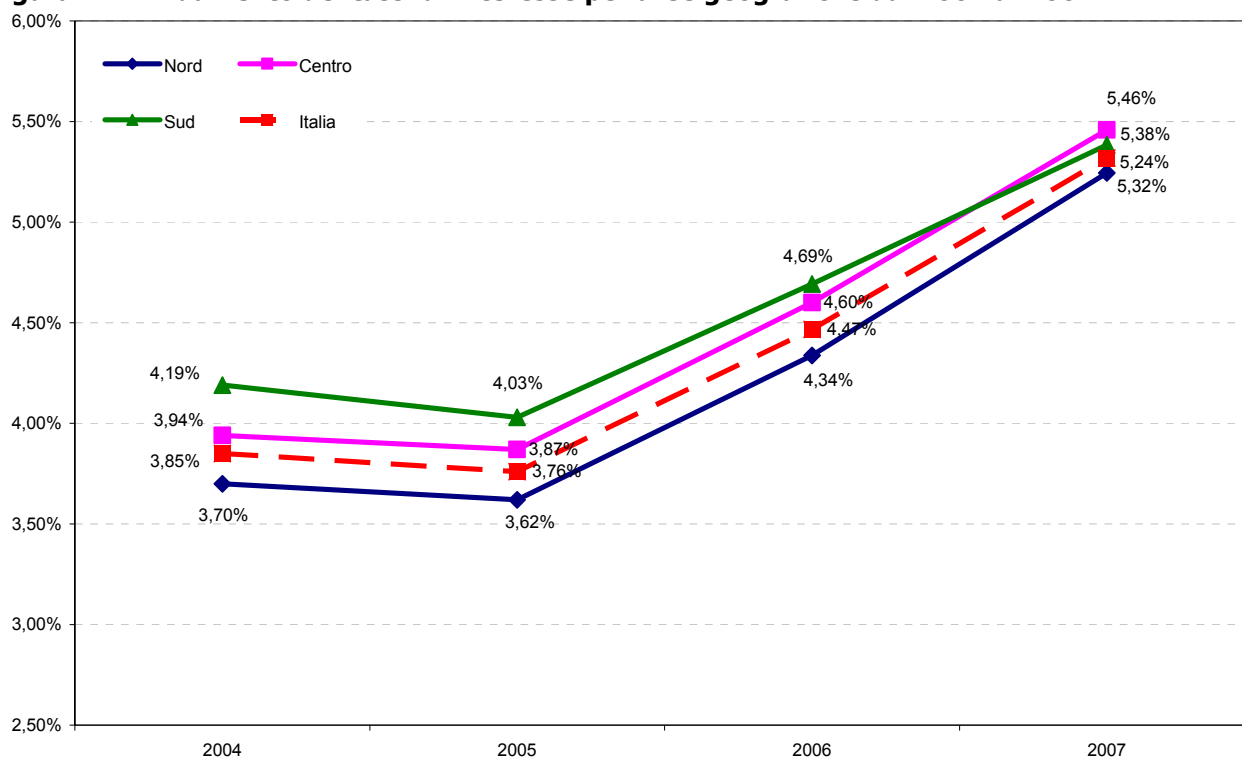


**Tabella 4.1: Tassi di interesse e differenze per macroaree**

Aree	2004	2005	2006	2007	Diff. 07-06	Diff. 07-04
Nord	3,70%	3,62%	4,34%	5,24%	0,91%	1,54%
Centro	3,94%	3,87%	4,60%	5,46%	0,86%	1,52%
Sud	4,19%	4,03%	4,69%	5,38%	0,69%	1,19%
<b>Italia</b>	<b>3,85%</b>	<b>3,76%</b>	<b>4,47%</b>	<b>5,32%</b>	<b>0,85%</b>	<b>1,47%</b>

I dati della Tabella 4.1 sono riportati graficamente in Figura 4.1 che ci permette di cogliere meglio la dinamica del fenomeno in esame nonché di visualizzare più chiaramente le differenze tra le aree. Dopo un’iniziale diminuzione, tra il 2004 e il 2005, assistiamo ad una crescita piuttosto veloce ancora in atto. Interessante è l’andamento nel Sud che nel 2004 presenta un tasso significativamente più elevato delle altre aree, nel 2005 subisce una forte diminuzione e in seguito subisce aumenti comunque inferiori rispetto al Nord e al Centro. A subire l’aumento maggiore sia nel 2007 sia in tutto il periodo è il Nord, dove inizialmente erano più bassi. Comunque, i tassi del Nord si sono mantenuti sempre al di sotto del tasso medio nazionale.

**Figura 4.1: Andamento dei tassi di interesse per aree geografiche dal 2004 al 2007**



In Tabella 4.2 si riporta la ripartizione dei tassi di interesse tra capoluogo e resto della provincia per le tre macroaree. Si può notare che i tassi del capoluogo sono sempre lievemente più elevati di quelli che si registrano nei comuni non capoluogo sia a livello nazionale che nelle tre aree geografiche. Tuttavia possiamo affermare che le percentuali non si discostano in modo significativo passando dai capoluoghi alla provincia e si conferma il maggior valore dei tassi d’interesse nel Centro.

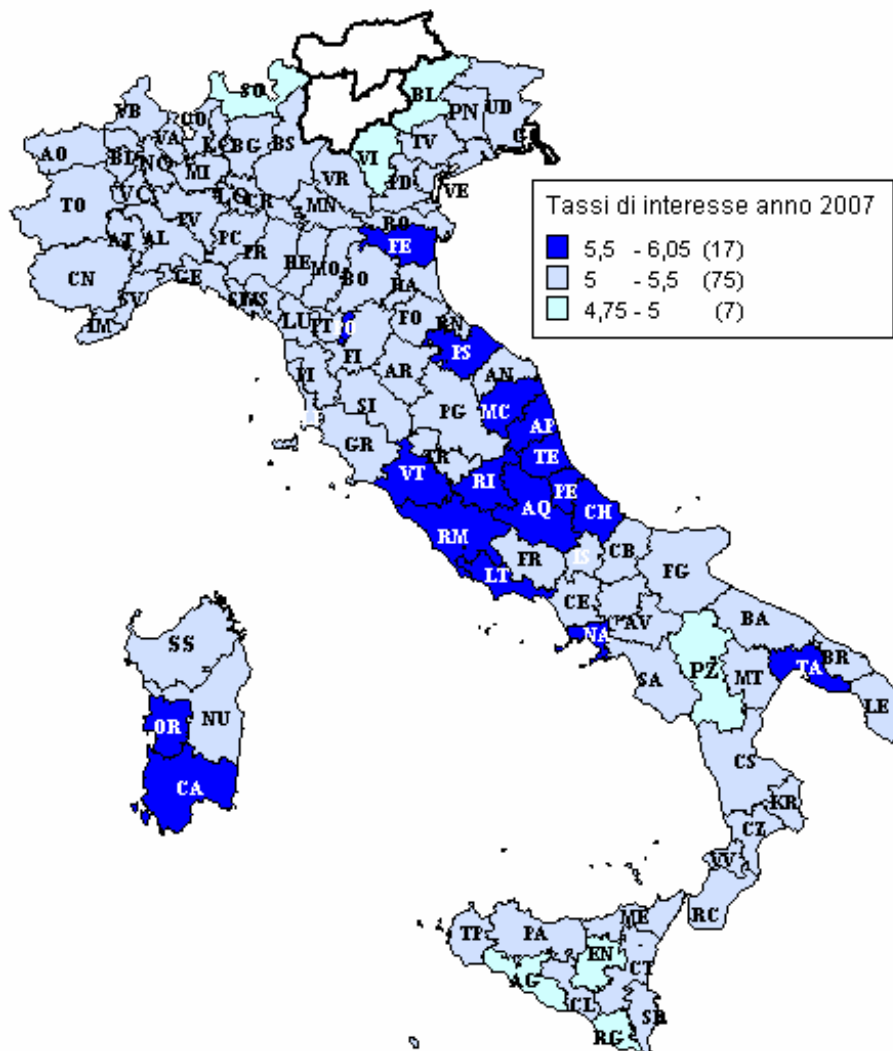


**Tabella 4.2: Tassi di interesse (2007) per capoluoghi e comuni non capoluogo per macroaree**

Aree	Provincia	Capoluogo	Resto provincia
Nord	5,24%	5,28%	5,23%
Centro	5,46%	5,47%	5,45%
Sud	5,38%	5,46%	5,35%
<b>Italia</b>	<b>5,32%</b>	<b>5,37%</b>	<b>5,30%</b>

La Figura 4.2 riporta come sono distribuiti i tassi di interesse sul territorio a livello provinciale. Come si può rilevare le aree con tassi di interesse più elevati sono concentrate soprattutto nelle province del Centro e della Sardegna. In tutte le altre aree i tassi di interesse presentano valori medi abbastanza simili.

**Figura 4.2: Distribuzione del tasso di interesse per provincia**





## 5 Durata dei mutui

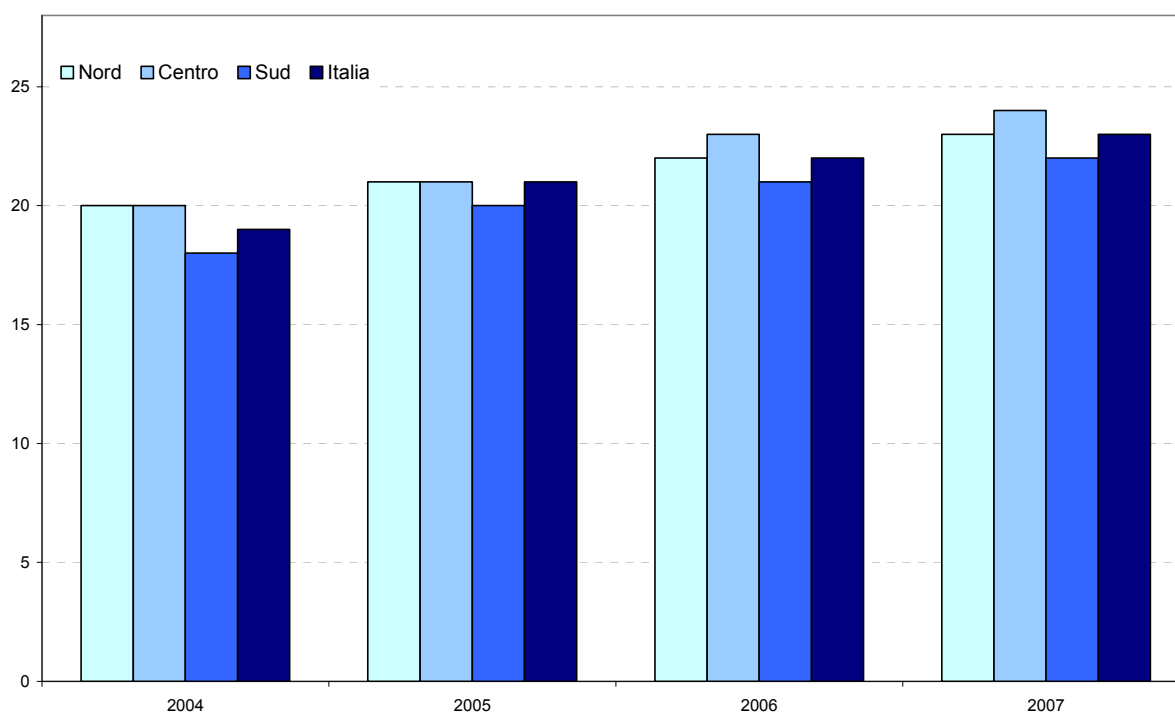
In questo paragrafo si riporta una breve descrizione della distribuzione della durata dei mutui al primo anno di costituzione. In Tabella 5.1 si riporta la distribuzione delle durate per il quadriennio gli anni 2004 – 2007 nelle tre macroaree.

**Tabella 5.1: Durata dei mutui per macroaree**

Aree	Durata Provinciale			
	2004	2005	2006	2007
Nord	20	21	22	23
Centro	20	21	23	24
Sud	18	20	21	22
<b>Italia</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>

Per evidenziare le variazioni negli anni e tra aree i dati della tabella sono stati rappresentati in Figura 5.1 dalla quale si rileva un prolungamento costante della durata dei mutui, sia a livello nazionale che nelle tre aree geografiche. Va notato il vistoso aumento della durata media nel Sud dove dal 2004 al 2007 è cresciuta di ben 4,5 anni. Nel Centro la crescita della durata del mutuo è risultata di 4 anni, mentre nel Nord di soli 3 anni.

**Figura 5.1: Durata dei mutui per macroaree dal 2004 al 2007**



## 6 Un'ipotesi di determinazione della rata

In relazione ai dati fin qui esaminati si procede alla determinazione della rata mensile nel triennio 2005-2007. Assumendo i valori riportati nelle tabelle relative al capitale e alla durata (Tabella 3.2 e Tabella 5.1 rispettivamente) si può determinare il valore della rata annuale. In Tabella 6.1 in cui, si riporta per macro-area il valore medio della rata considerando il capitale erogato mediamente per unità immobiliare.



Il calcolo della rata è stato effettuato considerando l'interesse medio riferito al primo anno, la durata media e si è ipotizzato un piano finanziario di ammortamento con rata annuale costante per l'intera durata.

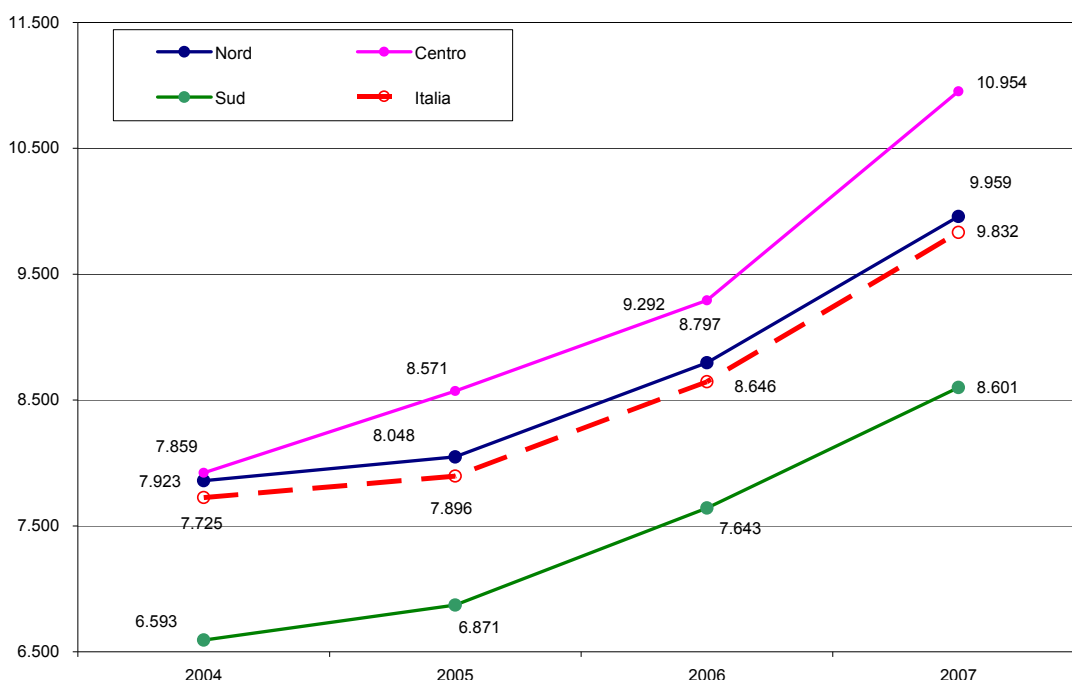
**Tabella 6.1 - Rata mutuo annua per un valore del capitale medio per NTN ip**

Area	capitale	durata	tasso	Valore rata €
<b>Anno 2004</b>				
Nord	108.138,38	20	3,70%	7.859,31
Centro	108.425,40	20	3,94%	7.922,68
Sud	82.185,43	18	4,19%	6.592,76
<b>Italia</b>	<b>102.768,29</b>	<b>19</b>	<b>3,85%</b>	<b>7.725,26</b>
<b>Anno 2005</b>				
Nord	116.897,29	21	3,62%	8.047,76
Centro	123.112,12	21	3,87%	8.571,35
Sud	91.977,56	20	4,03%	6.871,06
<b>Italia</b>	<b>112.454</b>	<b>21</b>	<b>3,76%</b>	<b>7.895,78</b>
<b>Anno 2006</b>				
Nord	124.629,89	22	4,34%	8.796,51
Centro	129.384,77	23	4,60%	9.291,59
Sud	101.212,33	21	4,69%	7.642,63
<b>Italia</b>	<b>120.347</b>	<b>22</b>	<b>4,47%</b>	<b>8.645,69</b>
<b>Anno 2007</b>				
Nord	131.289	23	5,24%	9.959,03
Centro	144.636	24	5,46%	10.953,81
Sud	109.360	22	5,38%	8.600,63
<b>Italia</b>	<b>128.733</b>	<b>23</b>	<b>5,32%</b>	<b>9.832,50</b>

Sotto queste ipotesi, tale analisi evidenzia l'aggravio di spesa che le famiglie hanno subito negli anni. In Figura 6.1 si evidenzia come si è articolata la crescita media della rata annua nel periodo 2004 – 2007 nelle macro-aree, che passa da 7.725 euro a 9.832, con un incremento del 27%, che solo nel 2007 è superiore al 13,7%.

**Figura 6.1: Andamento della rata annua dal 2004 al 2007**

Rate di mutuo





L'incremento della rata è stato superiore nel Centro, +38% rispetto al 2004 e +17,8% rispetto al 2006. Nel Sud la rata è aumentata leggermente meno, +30% rispetto al 2004 e +12,5% sul 2006. Anche nel Nord, infine, la rata media è aumentata meno che nel Centro, con un +13% rispetto al 2006 e + 26,7% nell'intero periodo esaminato.

Gli importi più elevati si rilevano, per tutto il periodo al Centro e sono dovuti alla concomitanza di un capitale erogato mediamente superiore e di tassi d'interesse più elevati, che concorrono ad elevare l'importo delle rate pur avendosi una durata maggiore del mutuo.

## 7 Analisi per dimensione delle abitazioni.

Per il 2007 si è provveduto ad un'analisi particolareggiata inerente la distribuzione delle compravendite con mutuo ipotecario sulla base delle dimensioni<sup>6</sup> delle abitazioni. Nella Tabella 7.1 viene riportato il NTN ip per dimensione delle unità e per area geografica.

**Tabella 7.1: NTN ip 2007 per dimensione delle abitazioni e per macroaree**

2007	PICCOLA	MEDIA	GRANDE	NC	TOTALI
NORD	74.814,41	111.924,11	20.058,59	7.865,11	214.662,22
CENTRO	24.409,11	37.861,61	7.086,91	7.055,11	76.412,74
SUD	20.628,83	44.909,74	8.429,79	5.097,18	79.065,54
<b>TOTALE</b>	<b>119.852,35</b>	<b>194.695,46</b>	<b>35.575,29</b>	<b>20.017,40</b>	<b>370.140,50</b>

A livello nazionale circa il 53% del NTN ip è riferito alle abitazioni di medie dimensioni, il 32% alle piccole, il 9% alle abitazioni grandi ed il resto sono non classificate (NC).

Dalla Figura 7.1, notiamo che il Nord e il Centro seguono quasi fedelmente le percentuali riscontrate a livello nazionale.

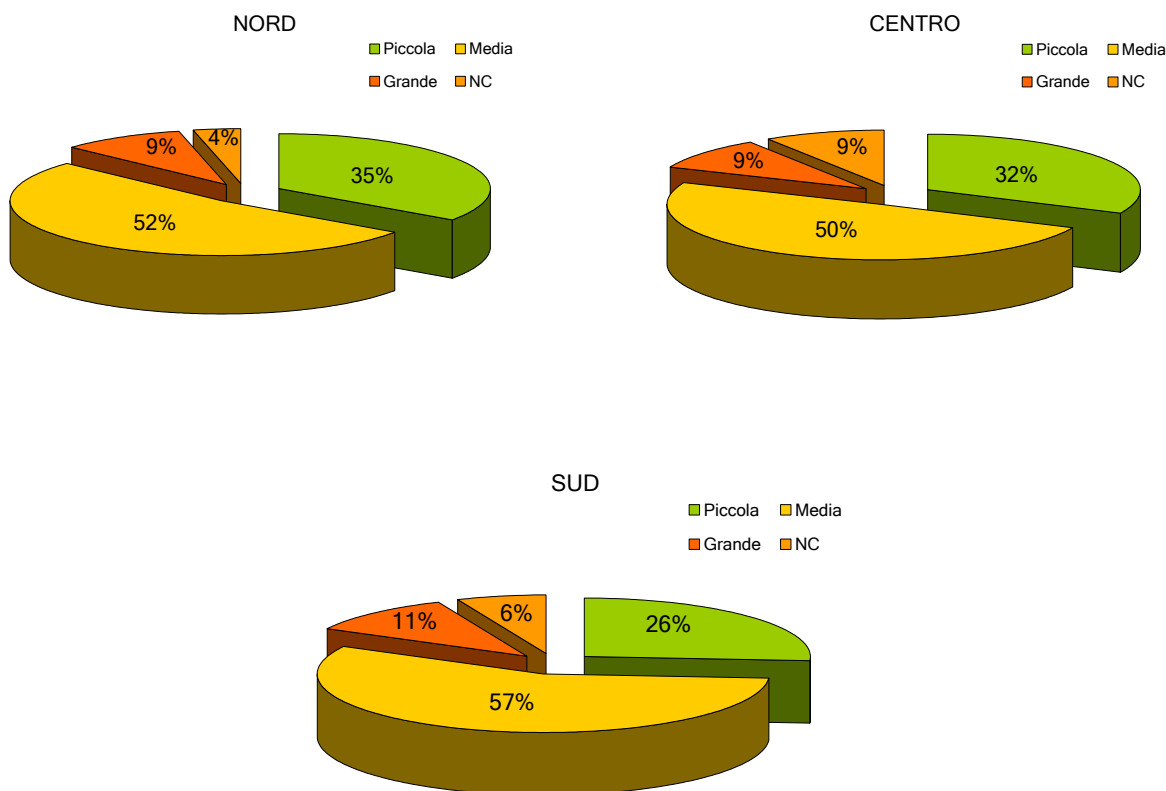
Il Sud, invece, mostra un maggior ricorso al mutuo, per l'acquisto di abitazioni grandi, che rappresentano circa l'11% delle compravendite assistite da mutuo (2 punti percentuali in più rispetto al dato nazionale), e per le abitazioni medie pari a circa il 57% (4 punti percentuali in più), a scapito delle abitazioni piccole che mostrano una percentuale di circa 6 punti inferiore rispetto al livello nazionale.

<sup>6</sup> Le dimensioni nel settore residenziale:

- **PICCOLA** abitazioni <60mq o 4,5 vani catastali
- **MEDIA** abitazioni da 60 a 120 mq o da 4,5 a 7 vani catastali
- **GRANDE** abitazioni >120 mq o >7 vani catastali
- **NC** non classificabile; non individuabile



**Figura 7.1: Distribuzione del NTN ip per dimensione delle u.i.u. nel 2007 per macroaree**



Come evidenziato nel riepilogo nazionale (paragrafo 2.1) il numero di NTN può essere distinto, per i soli dati relativi al 2007, nelle due quote relative a persone fisiche e non fisiche. La percentuale di acquirenti persone fisiche è preponderante con una quota del 92% circa. Poiché le compravendite con mutuo ipotecario si riferiscono alle sole persone fisiche, il confronto tra i due dati è più corretto trattandosi di valori omogenei.

**Tabella 7.2: Incidenza NTN ip su NTN (solo persone fisiche)**

Aree	NTN	NTNIP	Perc.
Totale Nord	390.770	214.662	55%
Totale Centro	155.729	76.413	49%
Totale Sud	203.539	79.066	39%
Totale Generale	750.037	370.141	49%

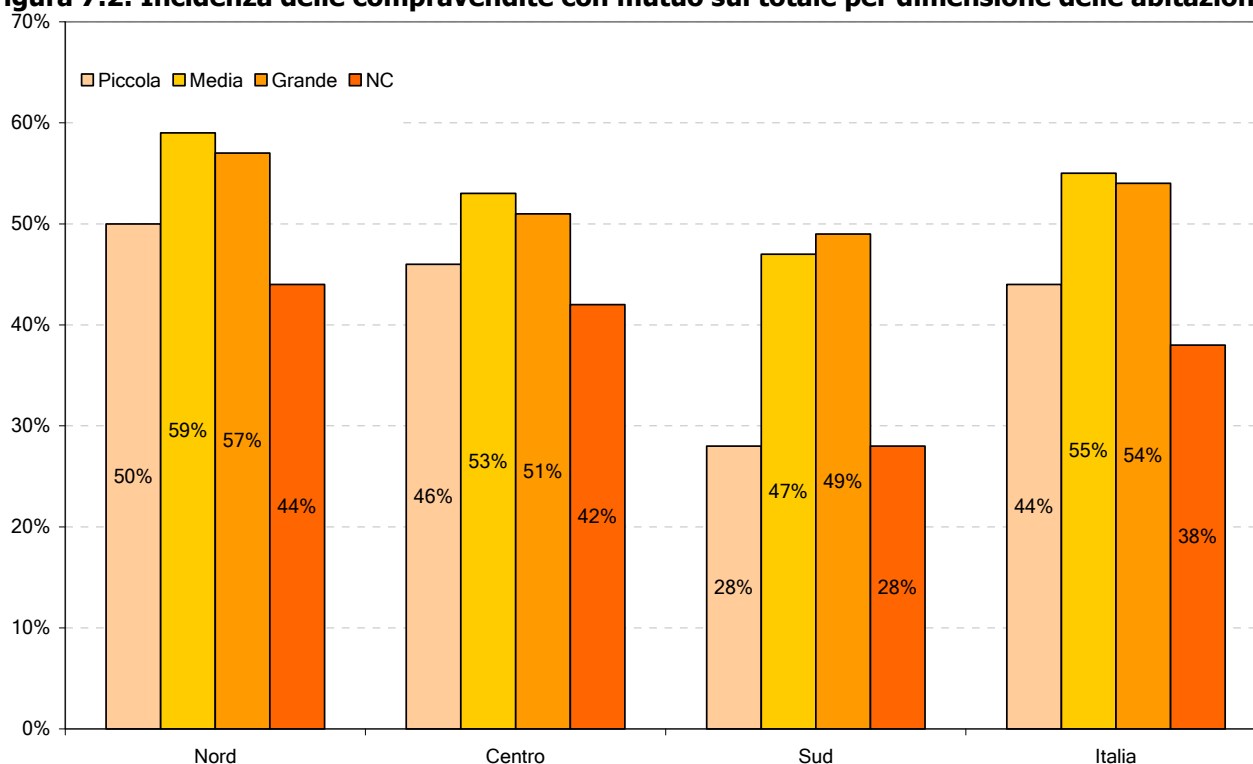
Se scomponiamo questo dato per macroaree geografiche, Tabella 7.2, e lo confrontiamo con la sola parte relativa al 2007 di Tabella 2.1 (dove l'incidenza era calcolata sul totale delle compravendite), possiamo notare come varia l'incidenza nelle tre aree. La percentuale passa dal 50 al 55 per l'area del Nord mentre aumenta di circa 3 punti percentuali per il Centro e il Sud. L'incidenza del NTN ip varia anche in relazione alla dimensione delle abitazioni.

**Tabella 7.3: Incidenza NTN e NTN ip anno 2007 per tipologia di abitazione e macroaree**

Area	Tipologia piccola			Tipologia media			Tipologia grande			Tipologia NC		
	NTN IP	NTN	Perc.	NTN IP	NTN	Perc.	NTN IP	NTN	Perc.	NTN IP	NTN	Perc.
Nord	74.814	148.949	50%	111.924	188.921	59%	20.059	34.994	57%	7.865	17.905	44%
Centro	24.409	53.103	46%	37.862	71.903	53%	7.087	13.808	51%	7.055	16.914	42%
Sud	20.629	72.412	28%	44.910	95.646	47%	8.430	17.183	49%	5.097	18.299	28%
<b>Italia</b>	<b>119.852</b>	<b>274.465</b>	<b>44%</b>	<b>194.695</b>	<b>356.470</b>	<b>55%</b>	<b>35.575</b>	<b>65.985</b>	<b>54%</b>	<b>20.017</b>	<b>53.118</b>	<b>38%</b>

In Tabella 7.3 si riporta il dettaglio delle due grandezze sia in termini assoluti che percentuali. Per tutte le tipologie si registra un'incidenza superiore nell'area del Nord seguita dal Centro e infine dal Sud.

In altri termini le aree del Nord trainate, come già detto, dalle province di Milano e Torino ricorrono in misura maggiore al credito per il finanziamento di tutte le tipologie ed in particolare per la tipologia *media*, con il 59% di compravendite effettuate con l'ausilio di un mutuo. Anche nel Centro, è la tipologia *media* quella con maggior ricorso all'ausilio di un prestito, 53% dei casi. Al Sud invece, come si è visto, il ricorso al mutuo ipotecario è meno importante soprattutto per le abitazioni piccole mentre è maggiormente utilizzato quando le abitazioni sono grandi, 49%, e medie, 47%. Tali dati sono evidenziati dal grafico a barre riportato in Figura 7.2.

**Figura 7.2: Incidenza delle compravendite con mutuo sul totale per dimensione delle abitazioni**

### 7.1 Distribuzione del capitale per tipologia abitativa

In questo paragrafo si riporta una breve analisi della distribuzione del capitale erogato per tipologia abitativa. Si riscontra che dei 27,574 milioni di euro relativi al Nord è per 14,846 milioni di euro utilizzato per la tipologia *media*. Sempre nel Nord si ha un maggior utilizzo di capitali per l'acquisto di abitazioni di taglio piccolo.

**Tabella 7.4: Capitale erogato e relative quote per tipologia abitativa e per macroaree**

Area	Piccola	Media	Grande	NC	Totale
Nord	7.951.055.603	14.846.585.147	3.864.828.376	912.182.460	27.574.651.586
Centro	2.965.584.111	5.536.919.441	1.605.847.873	973.123.879	11.081.475.304
Sud	1.695.776.204	5.120.787.558	1.483.510.731	497.270.167	8.797.344.660
<b>Italia</b>	<b>12.612.415.918</b>	<b>25.504.292.146</b>	<b>6.954.186.979</b>	<b>2.382.576.506</b>	<b>47.453.471.550</b>
Percentuali					
Area	Piccola	Media	Grande	NC	Totale
Nord	28,83%	53,84%	14,02%	3,31%	100%
Centro	26,76%	49,97%	14,49%	8,78%	100%
Sud	19,28%	58,21%	16,86%	5,65%	100%
<b>Italia</b>	<b>26,58%</b>	<b>53,75%</b>	<b>14,65%</b>	<b>5,02%</b>	<b>100%</b>

**Tabella 7.5: Quote di capitale, anno 2007, per tipologia abitativa e per macro-area e capoluoghi e non capoluoghi**

NORD					
	Piccola	Media	Grande	NC	Totale
Capoluoghi	30,18%	26,91%	26,66%	17,14%	27,50%
Non capoluoghi	69,82%	73,09%	73,34%	82,86%	72,50%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%
CENTRO					
	Piccola	Media	Grande	NC	Totale
Capoluoghi	50,95%	48,34%	48,00%	34,53%	47,78%
Non capoluoghi	49,05%	51,66%	52,00%	65,47%	52,22%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%
SUD					
	Piccola	Media	Grande	NC	Totale
Capoluoghi	32,20%	32,90%	43,50%	26,61%	34,20%
Non capoluoghi	67,80%	67,10%	56,50%	73,39%	65,80%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%

La Tabella 7.5 fornisce la quota di capitale ipotecario assorbita da ciascuna tipologia abitativa, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo separatamente per le macroaree. Prendendo in considerazione la differenza tra comuni capoluogo e non capoluogo e tra le tre aree, possiamo notare come al Nord, in linea con la distribuzione delle compravendite di abitazioni, vi sia una concentrazione di capitale richiesto nei comuni non capoluogo che assorbono percentuali uguali o superiori al 73% per le tipologie *media* e *grande* e leggermente inferiore (86%) per la tipologia *piccola*, che come è noto viene maggiormente acquistata nei capoluoghi. Nel Sud, invece, sono analoghe le spartizioni del capitale per le tipologie *piccola* e *media* (32% e 67% rispettivamente), mentre si nota una diversa incidenza del capitale erogato per l'acquisto di abitazioni grandi che diventa del 43,5% circa rispetto al 56,5% dei comuni minori. Al Centro, invece, le quote di capitale non mostrano differenze significative tra comuni capoluogo e non capoluogo in base alla tipologia.



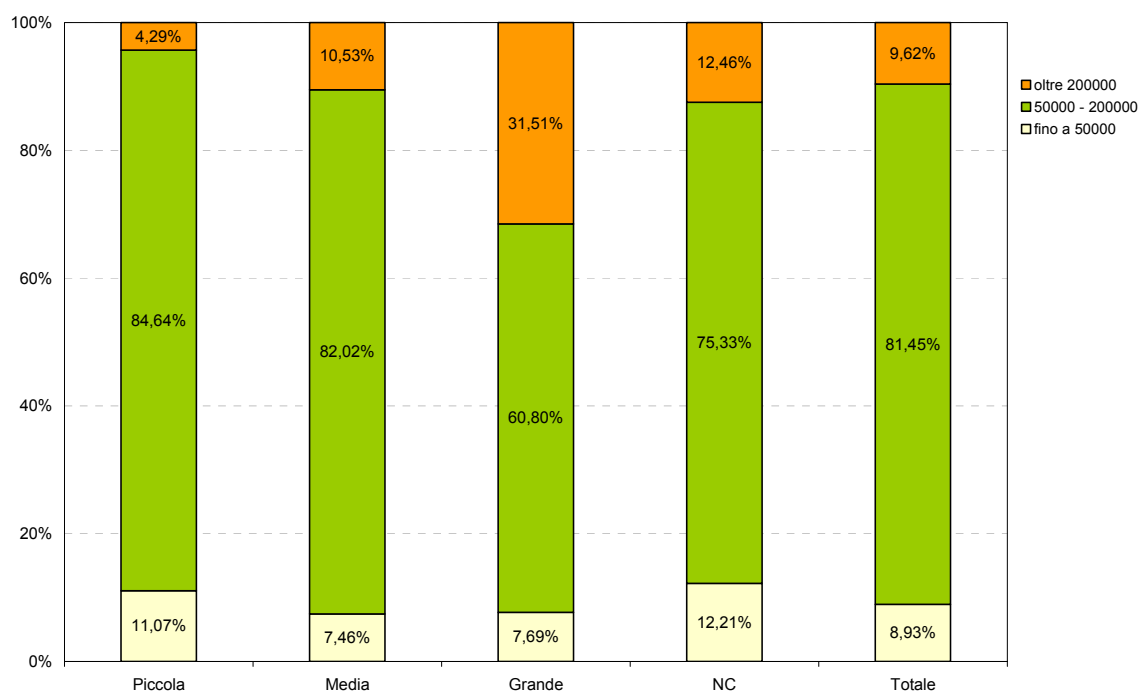


Distinguendo il capitale erogato in tre classi<sup>7</sup> possiamo analizzare come si distribuiscono le compravendite rispetto alla tipologia dimensionale. La Tabella 7.6 riporta, a livello nazionale, la distribuzione percentuale delle quote di capitale distinto nelle 3 classi di capitale. Possiamo notare che per tutte le tipologie vi è una netta prevalenza della classe intermedia (da 50.000 a 200.000).

**Tabella 7.6: Quote di capitale per tipologia e per classi di capitale**

Classi di capitale	Piccola	Media	Grande	NC	Totale
fino a 50000	11,07%	7,46%	7,69%	12,21%	8,93%
50000 - 200000	84,64%	82,02%	60,80%	75,33%	81,45%
oltre 200000	4,29%	10,53%	31,51%	12,46%	9,62%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figura 7.3: Distribuzione del capitale per classi e tipologia**



Nel grafico di Figura 7.3, sono evidenziate le percentuali della tabella precedente. Emerge chiaramente come importi oltre i 200.000 di euro sono richiesti con una percentuale elevata, superiore al 30%, solo per le abitazioni di tipo *grande*, percentuale che scende al 4% se l'abitazione è di tipo *piccola* ed al 10% per la *media*. La classe tra 50.000 e 200.000 di euro finanzia la maggior parte degli acquisti, ma in misura maggiore, circa l'85%, le abitazioni piccole. Infine, importi fino a 50.000 di euro sono richiesti soprattutto per le piccole, circa l'11%.

Oltre l'importo capitale possiamo osservare come varia la durata del mutuo relativamente alle dimensioni dell'abitazione acquistata. Fissate tre classi di durata<sup>8</sup>, in Tabella 7.7 si riportano le distribuzioni percentuali per ogni tipologia a livello nazionale.

<sup>7</sup> Le classi sono : fino a 50.000 euro; 50.000-200.000 euro; oltre 200.000 euro.

<sup>8</sup> Le classi di durata del mutuo sono 3: fino a 15 anni; 15-20 anni; oltre 20 anni.



Le percentuali più elevate si riscontrano nella classe di durata oltre i 20 anni, infatti il 53% circa dei mutui si trova in questa classe. E' interessante notare che in quest'ultima classe si trovano il 56% di abitazioni di tipo *piccolo* ed il 54,2% di quelle di taglio *medio* e solo il 43% circa delle abitazioni *grandi*. Viceversa, nella classe di durata inferiore, fino a 15 anni, la percentuale maggiore è collegata proprio alla tipologia *grande*, con il 30,3% circa.

Nella classe di durata intermedia, 15-20 anni, ricadono il 20,2% circa di abitazioni *piccole*, il 23,2% delle abitazioni *medie* ed il 26,7% di quelle *grandi*.

**Tabella 7.7: Distribuzione della durata per tipologia e classi**

Classi di durata	Piccola	Media	Grande	NC	Totale
<b>fino a 15 anni</b>	23,63%	22,60%	30,34%	30,75%	24,01%
<b>15 - 20 anni</b>	20,20%	23,19%	26,71%	22,66%	22,52%
<b>oltre 20 anni</b>	56,17%	54,21%	42,95%	46,58%	53,47%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## 8 Indice delle Figure

Figura 2.1: Numero indice (base 2004) NTN ip e NTN.....	4
Figura 2.2: NTN ip per macroaree geografiche.....	4
Figura 2.3: Distribuzione del NTN ip per province.....	6
Figura 2.4: distribuzione NTN ip rispetto alla media nazionale provinciale.....	7
Figura 2.5: Percentuale di NTN ip su NTN per provincia.....	8
Figura 2.6: Numero indice (base 2004) NTN ip dal 2004 al 2007.....	9
Figura 2.7: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Nord-Ovest.....	10
Figura 2.8: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Nord-Ovest e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007.....	10
Figura 2.9: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Lombardia.....	11
Figura 2.10: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Liguria.....	12
Figura 2.11: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Piemonte e Valle d'Aosta.....	13
Figura 2.12: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Nord-Est.....	13
Figura 2.13: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Nord-Est e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007.....	14
Figura 2.14: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Emilia Romagna.....	15
Figura 2.15: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Friuli e Veneto.....	16
Figura 2.16: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Centro.....	16
Figura 2.17: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Centro e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007.....	17
Figura 2.18: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Toscana e Umbria.....	18
Figura 2.19: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Lazio e Marche.....	18
Figura 2.20: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province dell'area del Sud.....	19
Figura 2.21: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel Sud e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007.....	19
Figura 2.22: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Abruzzo e Basilicata.....	20
Figura 2.23: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni Campania e Molise.....	21
Figura 2.24: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province della regione Puglia.....	21
Figura 2.25: Distribuzione del NTN ip 2007 per le province delle Isole.....	22
Figura 2.26: Numero indice (base 2004) del NTN ip nelle Isole e relative regioni nel quadriennio 2004 – 2007.....	22
Figura 2.27: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni della Sicilia.....	23
Figura 2.28: NTN ip anni 2006 – 2007 per le province delle regioni della Sardegna.....	23
Figura 2.29: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel capoluogo e nel resto della provincia per il Nord dal 2004 al 2007.....	25
Figura 2.30: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel capoluogo e nel resto della provincia per il Centro dal 2004 al 2007.....	25
Figura 2.31: Numero indice (base 2004) del NTN ip nel capoluogo e nel resto della provincia per il Sud dal 2004 al 2007.....	26
Figura 3.1: Numero indice (base 2004) entità capitale prestato 2004 - 2007 per macroaree geografiche.....	27
Figura 3.2: Distribuzione del Capitale su base provinciale nel 2007.....	28
Figura 3.3: Numero indice (base 2004) dell'entità del capitale nel capoluogo e nel resto della provincia.....	29
Figura 3.4: Distribuzione del capitale per NTN ip (2007) per capoluogo e resto provincia.....	30
Figura 4.1: Andamento dei tassi di interesse per aree geografiche dal 2004 al 2007.....	31
Figura 4.2: Distribuzione del tasso di interesse per provincia.....	32
Figura 5.1: Durata dei mutui per macroaree dal 2004 al 2007.....	33
Figura 6.1: Andamento della rata annua dal 2004 al 2007.....	34
Figura 7.1: Distribuzione del NTN ip per dimensione delle u.i.u. nel 2007 per macroaree.....	36
Figura 7.2: Incidenza delle compravendite con mutuo sul totale per dimensione delle abitazioni.....	37
Figura 7.3: Distribuzione del capitale per classi e tipologia.....	39



## 9 Indice delle Tabelle

Tabella 2.1: NTN ip anni 2004 – 2007 per aree geografiche .....	3
Tabella 2.2: Quota % NTN ip. tra capoluoghi e comuni non capoluogo sul totale per aree geografiche .....	5
Tabella 2.3: NTN ip distinto per capoluogo e resto provincia per macroaree .....	24
Tabella 3.1: Capitale totale erogato per macroaree nel quadriennio 2004 – 2007 .....	26
Tabella 3.2: Capitale per NTN ip e variazione annua nel quadriennio 2004 – 2007 .....	27
Tabella 3.3: Quota di capitale per i comuni capoluogo e non capoluoghi a livello nazionale .....	28
Tabella 3.4: Capitale unitario per NTN ip nei capoluoghi (2004 - 2007) .....	29
Tabella 3.5: Capitale unitario per NTN ip nel resto della provincia (2004 - 2007) .....	30
Tabella 4.1: Tassi di interesse e differenze per macroaree .....	31
Tabella 4.2: Tassi di interesse (2007) per capoluoghi e comuni non capoluogo per macroaree .....	32
Tabella 5.1: Durata dei mutui per macroaree .....	33
Tabella 6.1 - Rata mutuo annua per un valore del capitale medio per NTN ip .....	34
Tabella 7.1: NTN ip 2007 per dimensione delle abitazioni e per macroaree .....	35
Tabella 7.2: Incidenza NTN ip su NTN (solo persone fisiche) .....	36
Tabella 7.3: Incidenza NTN e NTN ip anno 2007 per tipologia di abitazione e macroaree .....	37
Tabella 7.4: Capitale erogato e relative quote per tipologia abitativa e per macroaree .....	38
Tabella 7.5: Quote di capitale, anno 2007, per tipologia abitativa e per macro-area e capoluoghi e non capoluoghi .....	38
Tabella 7.6: Quote di capitale per tipologia e per classi di capitale .....	39
Tabella 7.7: Distribuzione della durata per tipologia e classi .....	40