

Attualità

Base dati ipoteche immobiliari: incroci note d'iscrizione e catasto

Le informazioni acquisite sono elaborate utilizzando, quale chiave di lettura, l'identificativo dell'unità a confronto con i soggetti contro i quali è stata richiesta la garanzia



In uno degli articoli contenuti nell'[ultima edizione](#) dei “Quaderni dell'Osservatorio – appunti di economia immobiliare”, la pubblicazione annuale, curata dalla direzione centrale Omise dell'Agenzia delle entrate, che raccoglie studi e spunti di riflessione sul mercato immobiliare, è condotta una disamina delle iscrizioni ipotecarie su immobili.

“Base dati ipoteche immobiliari”

Il nuovo *database* con le informazioni sulle iscrizioni ipotecarie è costruito incrociando gli archivi contenenti l'universo delle note di iscrizione ipotecarie di tutti gli atti

di mutuo garantiti con ipoteche su immobili, con gli archivi censuari del catasto fabbricati e del catasto terreni e il *database* delle transazioni immobiliari.

Utilizzi e potenzialità

In particolare, viene mostrato come il mutuo con garanzie immobiliari rappresenti, da un lato, un modo per acquistare immobili, e dall'altro, una via per ottenere finanziamenti che possono essere indirizzati all'economia in generale.

Sono approfonditi, in particolare, tre aspetti, tra loro strettamente connessi, in grado di fornire un quadro descrittivo del mondo delle iscrizioni ipotecarie sugli immobili:

- un primo aspetto concerne la distinzione e quindi l'analisi della distribuzione della tipologia di immobili ipotecati al fine di evidenziare aggregati particolarmente dominanti e influenti
- un secondo riguarda la natura dei finanziamenti attraverso l'aggregazione delle tipologie di immobili presenti in un unico finanziamento
- l'ultimo aspetto, sul quale gli autori focalizzano l'attenzione, è l'analisi dei flussi di capitale di debito che è possibile ottenere mettendo a garanzia un immobile e in che misura questi flussi sono reinvestiti nel medesimo mercato immobiliare o, invece, possono essere utili a finanziare attività diverse dall'immobiliare in senso stretto.

Allo scopo, le elaborazioni sono state eseguite su una inedita base dati, appositamente costituita: la “base dati ipoteche immobiliari”. È il risultato dell'incrocio di informazioni provenienti da fonti diverse: all'universo delle note di iscrizioni ipotecarie degli atti di mutuo garantiti da

ipoteche su immobili, tratte dai registri di pubblicità immobiliare, sono state correttamente associate informazioni provenienti dagli archivi censuari del catasto fabbricati e del catasto terreni, nonché dalla base dati delle transazioni immobiliari.

Per gli anni 2011–2016 sono stati trattati circa 2 milioni di atti di mutuo per ipoteche iscritte su poco più di 4,8 milioni di immobili.

Il *matching* con le informazioni della base dati catasto ha consentito di identificare le unità immobiliari ipotecate e attraverso l'assegnazione della categoria catastale è stato possibile aggregare gli immobili ipotecati in settori di mercato.

Dei 4,7 milioni di immobili ipotecati (dato al netto dei beni comuni non censibili, Bcnc) nel quinquennio 2011-2016 la maggior parte, il 67%, è rappresentata da abitazioni e pertinenze, seguite dai terreni, 20% circa del totale, il restante 14% di immobili concessi in garanzia è di tipologia non residenziale.

Oltre il numero di immobili coinvolti nelle iscrizioni ipotecarie di notevole interesse, per questa indagine, è la quantità di finanziamento erogato a fronte delle garanzie rese.

Nel periodo 2011–2016 sono stati erogati circa 450,3 miliardi di euro.

Per comprendere la distribuzione del finanziamento per tipologia di immobili, e più in generale per settore di mercato, ma soprattutto al fine di tentare un'indagine dell'utilizzo del credito, gli autori hanno proposto una chiave di lettura che tenesse in conto, non solo la tipologia di immobili coinvolti, ma anche della natura dell'operazione di iscrizione ipotecaria, desunta dall'atto di mutuo nel suo complesso.

È stata, infatti, adottata un'aggregazione convenzionale degli atti di mutuo in relazione alle tipologie di immobili presenti in atto. Così, ad esempio, sono stati "etichettati" come atti di mutuo residenziali quelle iscrizioni nelle quali sono presenti solo un'abitazione, un numero massimo di tre pertinenze e, eventualmente, terreni e così via.

Nel periodo analizzato, il 75% degli atti mutuo è di natura residenziale e riguarda il 53% degli immobili ipotecati totali.

La percentuale scende al 40% se si considera il capitale erogato in atti residenziali.

Se, infatti, il peso degli immobili non residenziali è esiguo in termini di numero di unità, appare sicuramente più importante in relazione al valore monetario.

Le operazioni residenziali miste, cosiddette "*misto res*", che coinvolgono in uno stesso atto di ipoteca immobili di tipologie non abitazioni, anche in combinazione, e unità residenziali, assorbono il 17% del capitale finanziato. Seguono, con l'11%, gli atti misti non residenziali in cui sono coinvolti immobili di diverse tipologie e non abitazioni.

Il passo successivo dell'indagine ha riguardato la ricerca dell'utilizzo del finanziamento. Al tal fine gli immobili e i soggetti della base dati ipoteche immobiliari sono stati messi in relazione alla base dati compravendite immobiliari, per verificare quanta parte degli immobili ipotecati fosse stata, in un fissato periodo, oggetto di compravendita o se il soggetto, contro il quale è iscritta ipoteca, avesse condotto, in un dato lasso temporale, operazioni di acquisto sul mercato immobiliare.

L'analisi ha evidenziato una chiara bipartizione: il 54,5% del capitale erogato a fronte di garanzia ipotecaria su unità immobiliari urbane non trova riscontro nel mercato immobiliare e per questo presumibilmente impiegata in altre attività economiche a fronte di una quota del 45,5% spesa in tutto o in parte per l'acquisto di unità urbane.

Lo studio ha evidenziato come gli immobili rappresentino, quindi, una importante riserva di

valore.

Sul mercato delle compravendite, le ipoteche sugli immobili, consentendo di dare impulso al mercato che, come emerge in molti studi (vedi "[Rapporto Immobiliare settore residenziale 2017](#)" e "[Territorio Italia n. 1/2017](#)"), risulta fortemente dipendente dalle politiche di finanziamento messe in atto dagli istituti di credito che, influenzando le scelte di acquisto dei principali attori del settore, famiglie e imprese, determinano l'entità dei volumi e dei prezzi che in esso si formano. Nell'economia, le ipoteche su immobili sono un modo per ottenere liquidità e, quindi, dare luogo a investimenti.

La nuova base dati ha ancora potenzialità non indagate che saranno oggetto di studi successivi. Potranno, ad esempio, essere approfondite l'analisi territoriale, la tipologia di soggetti finanziati e eroganti il credito.

Erika Ghirardo

pubblicato Mercoledì 3 Gennaio 2018
