

Studio Cresme: prezzi ai minimi, con l'estinzione dei mutui arriva liquidità fresca

# Roma, meglio l'immobiliare La ripresa entro fine anno

DI MASSIMO FRONTERA

**I barometro immobiliare romano sembra lentamente volgere al bel tempo. Dopo mesi di depressione, gli imprenditori intravedono la luce in fondo al tunnel, e sperano nel consolidamento di alcuni segnali positivi.**

I segnali positivi si trovano indicati nell'ultimo studio del Cresme, dedicato al mercato romano e laziale delle costruzioni. Lo studio è stato illustrato a Roma, nel corso del convegno «Se la casa è un diritto...», organizzato dai costruttori romani (Acer) con Ance Lazio e Ance nazionale e con il contributo della Camera di commercio di Roma.

## I SEGNALI DI INVERSIONE DI TENDENZA

Il primo indizio a favore di un'inversione di tendenza nel mercato è la dinamica del prezzo medio delle abitazioni che, dopo un calo del 25% tra il 2008 e oggi, «va arrestandosi quest'anno».

Ci sono anche motivi per attendersi una sorta di rimbalzo tecnico degli scambi, dopo la forte contrazione registrata nel 2012.

C'è poi un terzo e più interessante elemento segnalato dal Cresme: la disponibilità di reddito delle famiglie creata dall'estinzione di mutui accesi nei due decenni precedenti. «Negli anni passati – spiega Lorenzo Bellicini, amministratore delegato del Cresme – abbiamo osservato che questa liquidità che rientra nella disponibilità delle famiglie viene in larga parte, dopo una pausa di due-tre anni, investita nuovamente alla casa, che resta l'investimento preferito delle famiglie italiane».

Non si tratta di poco: a livello nazionale, tra il 1999 e il 2007 sono andati in estinzione mutui che hanno liberato un reddito pari a 6,54 miliardi. Tra il 2008 e il 2015 i mutui estinti metteranno nelle tasche delle famiglie italiane 9,8 miliardi di euro; e altri 5,16 miliardi saranno «liberati» tra il 2016 e 2021.

Il mercato edilizio e abitativo della Capitale, in quanto prima piazza immobiliare d'Italia, potrebbe beneficiare di una consistente quota di tale liquidità. Quest'anno la quota di reddito liberato è pari a circa 225 milioni, con previsione di scendere gradualmente fino ad attestarsi a 200 milioni circa nel 2015, per poi crescere gradualmente fino a un picco vicino a 350 milioni circa nel 2021 (si veda il grafico in alto a destra).

## LA «MOLLA CARICA» DELLA DOMANDA ABITATIVA

L'altro significativo elemento positivo è la domanda abitativa, che resta forte e che anzi cresce, trainata dall'incremento di popolazione e soprattutto dall'incremento del numero delle famiglie.

Tra il 2001 e il 2011, il Cresme indica che si è verificato un saldo nettamente positivo per il numero delle famiglie. Saldo che vede un'ampia oscillazione tra 125mila e 151mila unità (a seconda dei numeri che si prendono a riferimento e del diverso peso delle variabili in gioco).

In sintesi, stima il Cresme, «le condizioni di base del mercato sono andate rapidamente riequilibrando, e vi sono oggi gli elementi base per una dinamica più positiva ai primi segni di inversione del ciclo economico recessivo». «Nella seconda parte del 2013 – si legge sempre nello studio – si attende una ripresa contenuta delle compravendite, che andrà rafforzandosi nel 2014».

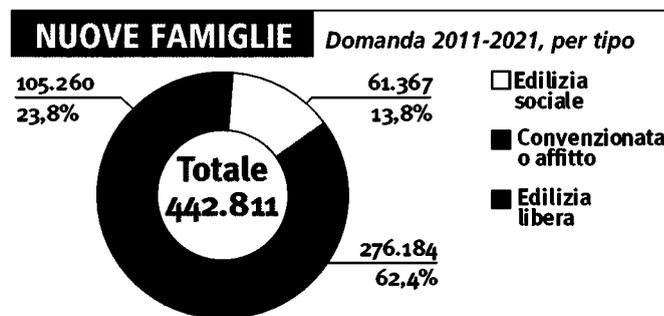
### I COSTRUTTORI: LA BOLLA NON C'È

«A Roma non c'è nessuna bolla immobiliare», ha voluto ribadire Eugenio Batelli, presidente dei costruttori romani, per stroncare sul nascere aspettative ribassiste del mercato romano, che vede una crescente quantità di invenduto (non indagato dallo studio Cresme). «Il calo del mercato, congiunturale e ciclico, è iniziato a metà del decennio scorso ed entro il 2013 ripartirà», sottoscrive sempre Batelli.

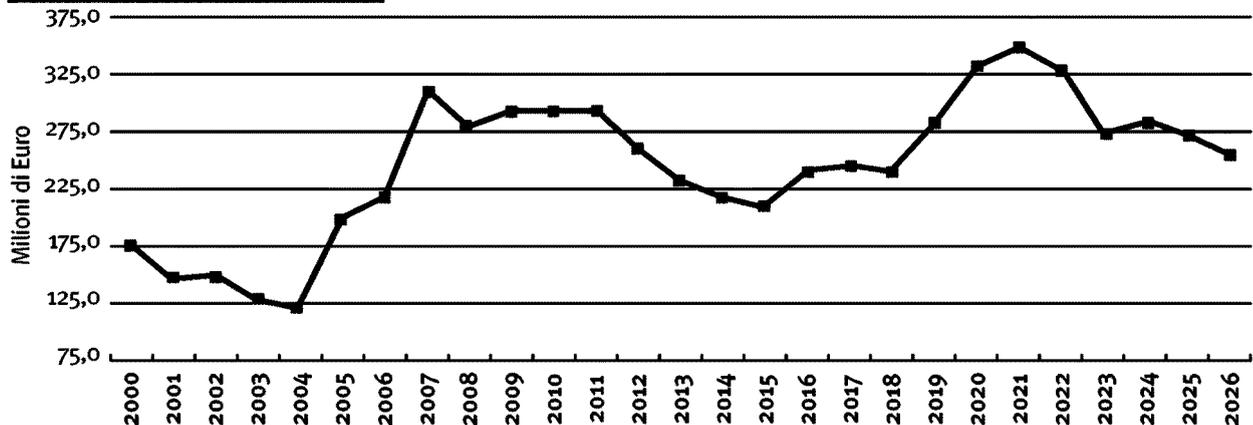
Insomma, il mercato immobiliare romano è una molla carica, bloccata solo dalla difficoltà di accesso al credito. È per questo che l'Acer ha proposto l'istituzione del "certificato di risparmio casa" con lo scopo di rimettere in moto il sostegno delle famiglie.

Si tratta dello stesso tipo di strumento che a livello nazionale l'Ance, ha promosso e sta mettendo a punto con Abi, Cassa depositi e prestiti e ministero dello Sviluppo economico. «Siamo vicinissimi all'intesa, anche le banche sostengono che questo meccanismo possa essere concretizzato», ha confermato il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti, intervenuto al convegno dell'Acer. Il progetto è di emettere covered bond sottoscritti da investitori istituzionali, a partire da Cdp. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fonte: Cresme

**LA RATA NON PESA PIÙ***L'andamento dell'estinzione dei mutui a Roma, nel periodo considerato*

Fonte: elaborazioni Cresme su dati Banca d'Italia e Omi – Agenzia del Territorio

**LA DOMANDA***Nuove famiglie nei periodi considerati (saldo) con diversi scenari nel prossimo decennio*

Fonte: elaborazione Cresme (Demo/SI) su dati Istat

**IN SINTESI***I principali indicatori socio-economici del mercato dell'edilizia e dell'immobiliare nella Capitale***+196%**

Incremento dei residenti stranieri a Roma intervenuto nel periodo tra il 2001 e il 2010 (Istat)

**3.990 euro/mq**

Prezzo medio delle abitazioni nel mercato immobiliare romano, pari a -10,7% sul 2011

**-43,9%**

Calo delle erogazioni per i mutui casa nei primi 9 mesi del 2012 rispetto allo stesso periodo del 2011

**224.805**

Stima delle abitazioni che si libereranno nel decennio 2011-2021 per la scomparsa dell'anziano occupante

**-24%**

Calo dei prezzi (al netto dell'inflazione) del prezzo medio degli immobili a Roma, tra il 2006 e il 2012 (Cresme)

**20,5 miliardi di euro**

Valore economico nel 2012 del comparto delle costruzioni nell'area di Roma, incluso l'indotto (Cresme)

**2,2**

Numero medio dei componenti della famiglia che condivide un'abitazione a Roma (elaborazione Cresme)

**6,5 mesi**

Attuale tempo medio per la vendita di un'abitazione, in crescita rispetto alla metà del 2011

**17,1%**

Quota del comparto costruzioni rispetto al totale dell'economia romana nel 2012 (Cresme)

**26.128 compravendite**

Numero di scambi di abitazioni nel 2012, pari a -22,3% rispetto allo stesso dato del 2011 (Stima Cresme)

**15,4%**

Differenza tra prezzo offerto e prezzo pagato per una casa, nel II trimestre 2012 (elaborazione Cresme)

**108.000**

Occupati nel settore costruzioni rilevati nel 2012, in calo del 10,7% sul 2011 (previsione Cresme)