

EDILIZIA ▼ «Nessuna bolla» secondo l'associazione dei costruttori romani

Il mercato della casa si riprenderà nel 2013

Presentata la ricerca Cresme su "crescita demografica e mercato immobiliare"

Non esiste nessuna bolla immobiliare, il calo del mercato - congiunturale e ciclico - è iniziato a metà del decennio scorso. Entro il 2013 si ripartirà». Lo ha spiegato ieri a Roma **Eugenio Batelli** presidente dell'**Acer, Associazione costruttori edili di Roma** e provincia, nel corso del convegno "Se la casa è un diritto... Garantire l'accesso alla prima casa alle nuove famiglie. Sostenere il mercato immobiliare. Rilanciare l'edilizia". Secondo i dati della ricerca del Cresme su "Crescita demografica e mercato immobiliare" presentata ieri nel corso dell'incontro0 organizzato da **Acer**, in collaborazione con Ance e **Ance Lazio**, il mercato immobiliare romano è infatti caratterizzato da una forte oscillazione sia delle compravendite che dei prezzi, che genera una alternanza tra rapide ascese dei prezzi e lunghi periodi di discesa dei livelli di prezzo.

L'istituto di ricerca è, però, gha voluto rassicurare gli operatori del settore sia sull'uno che sull'altro fronte. «La curva dei prezzi (in valori reali con base 2011=100) mostra rapide ascese (1980 - 1981; 1989 - 1993; 2001 - 2005), seguite da lunghi periodi di deflazione». Tuttavia, «benché i periodi di contrazione dei prezzi risultino più lunghi, appaiono anche meno intensi, tanto da non far scendere - almeno fino ad oggi e nelle previsioni per l'intero 2013 - il prezzo medio delle case romane al di sotto del massimo del ciclo precedente».

Per le compravendite infatti si sono registrati a Roma e dintorni periodi di boom del mercato, con oltre 28.000 scambi nel 1980 e nel 1988 e oltre 35.000 nel 2007, intervallati a momenti di crisi, con meno di 11.000 acquisti, come nel 1994. Secondo il Cresme «pur con questa ampia variabilità il mercato romano si è riscoperto fortemente attrattivo della domanda. Tale forza è evidente anche nella fase calante del ciclo in cui, nel drammatico 2012 appena chiuso, si sono compravendute oltre 26.000 abitazioni, un valore solo di poco inferiore alla media di lungo periodo: 27.000 transazioni tra il 1985 e oggi».

La ricerca evidenzia inoltre come «il temuto crollo dei prezzi non si è verificato e non si verificherà, a causa delle caratteristiche del nostro mercato, basato su una proprietà diffusa e sulla solidità del risparmio» ha affermato il presidente dell'**Ance Lazio, Stefano Petrucci**. Per **L'Acer** le soluzioni vanno cercate nel rapporto con le banche. «Il nodo da sciogliere per far ripartire il settore è il credito. Per sbloccare la situazione è necessario coinvolgere la Cassa Depositi e Prestiti come strumento di garanzia e riorganizzare il risparmio in una dimensione di medio e lungo termine - ha sottolineato il presidente dell'**Acer** Batelli -. Si deve inoltre intervenire con scelte politiche chiare, così da ripristinare strumenti finanziari dedicati ad attività produttive e fondiarie e in modo da dare alle banche le garanzie richieste e ai cittadini la sicurezza di poter gestire il proprio reddito e il proprio risparmio sui tempi lunghi di investimento.



Il convegno sul mercato immobiliare

Costruttori «Da giugno ci sarà la ripresa»

Questa volta i costruttori sono ottimisti: il mercato immobiliare a Roma ripartirà nella seconda metà del 2013. E se oggi siamo ai livelli più bassi, «perché è il calo del mercato, congiunturale e ciclico – ha detto ieri il presidente dell'Acer, l'associazione dei costruttori romani, **Eugenio Batelli** - è iniziato a metà del decennio scorso. Entro il 2013 si ripartirà». Nel drammatico 2012, nella Capitale sono state comprate e vendute 26 mila abitazioni: secondo i dati di una ricerca del Cresme, però, «benché i periodi di contrazione dei prezzi risultino più lunghi non hanno fatto scendere i prezzi delle case romane al di sotto del ciclo precedente». Dati ed ottimismo, dunque, al convegno «Se la casa è un diritto...» organizzato dall'Acer, con Ance nazionale, con il suo presidente **Paolo Buzzetti** e Ance Lazio con **Stefano Petrucci**. Su un punto tutti d'accordo: per far ripartire il settore il nodo è l'accesso al credito, in particolare con un fondo di garanzia governativo per i mutui delle giovani coppie. Tutti d'accordo sulla necessità che il nuovo Governo riveda l'Imu: «Va individuata una soluzione per la prima casa», ha detto **Stefano Petrucci**.

L. Gar.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Secondo le stime del Cresme per Roma

Il reddito disponibile delle famiglie tornerà a crescere a partire dal 2016

► ROMA

Se la stretta creditizia non sembra allentarsi per le famiglie alla ricerca di un mutuo, la situazione è destinata però a cambiare negli anni a venire. In particolare, nel breve-medio periodo è prevista l'estinzione di una ingente mole di mutui, che renderà disponibile nuova liquidità per le famiglie romane. Secondo le stime del Cresme, a partire dal 2016 il reddito disponibile delle famiglie romane tornerà a salire in funzione delle crescenti estinzioni di mutui di importo maggiore che nel passato e a più lunga scadenza (20, 25 e 30 anni). È quanto emerge dalla ricerca del Cresme "Mercato immobiliare residenziale e dinamiche insediative nell'area metropolitana romana", presentato in occasione del convegno "Se la casa è un diritto... Fabbisogni, mercato e credito: necessarie soluzioni legislative e politiche abitative innovative" organizzato dall'Acer.



«Ma quale bolla, pronti a ripartire»

BATELLI (ACER)
«A ROMA GRANDE
DOMANDA
DI NUOVE CASE
IL GOVERNO AIUTI
LE FAMIGLIE»

► I costruttori: il mercato immobiliare ha retto alla crisi

LO STUDIO

Il mercato immobiliare romano ha retto alla crisi continuando ad attrarre domanda e ora è pronto per risalire la china. Il centro di ricerche Cresme ha previsto una contenuta ripresa delle compravendite già dalla seconda metà di quest'anno, ripresa che si rafforzerà ancora di più nel 2014. «Non esiste nessuna bolla immobiliare – precisa **Eugenio Batelli**, presidente dell'Associazione costruttori edili di Roma (Acer) – il calo è iniziato a metà del decennio scorso e presto si ripartirà». In effetti, dagli anni Ottanta in poi, la struttura del mercato si è caratterizzata per rapide ascese, seguite da lunghi periodi di contrazione, in cui però il prezzo medio delle abitazioni romane non è mai sceso al di sotto del picco del ciclo precedente.

INVESTIMENTO CHE RESISTE

In poche parole, la casa a Roma ha mantenuto il suo valore, più che in altre realtà italiane e nonostante la crisi, dimostrandosi un investimento sicuro. Basti pensare che il numero delle compravendite realizzate nel biennio 2011-2012 è quasi il doppio di quelle di Milano, il triplo di Torino e oltre il quintuplo di Napoli. Tale forza è risultata ancora più evidente nell'ultima fase calante del ciclo immobiliare: nel drammatico 2012 si sono compravendute a Roma 26 mila abitazioni, un valore solo di poco inferiore alla media delle 27 mila transazioni avvenute dal 1985 ad oggi. I prezzi di vendita delle case sono lo specchio di questa solidità: la Capitale si colloca al di sopra dei maggiori capoluoghi italiani, con circa 4 mila euro a metro quadrato, a fronte dei 3.570 euro di Milano, 2.590 di Napoli e 2.110 di Torino. «Il temuto crollo non si è verificato e non si verificherà – rassicura **Stefano Petrucci**, presidente di **Ance Lazio** – Questo perché il nostro mercato è basato su una proprietà diffusa e sulla solidità del risparmio».

L'ESPLOSIONE DELLE FAMIGLIE

In vista del ciclo espansivo dei prossimi mesi, non resta che intercettare la domanda di una popolazione che muta col tempo le sue caratteristiche demografiche. A Roma, infatti, si sta verificando a una vera e propria esplosione del numero delle famiglie, cresciute di 145 mila unità dal 2001 al

2011. Ci sono sempre più single, genitori separati e anziani che vivono da soli; di conseguenza nuclei familiari sempre più piccoli alla ricerca di alloggi di dimensioni ridotte. Secondo le stime del Cresme, su circa 440 mila nuove famiglie, poco più di 100 mila saranno in grado di accedere al libero mercato. Ben 276 mila dovranno orientarsi verso l'affitto, altre 61 mila invece saranno costrette a rivolgersi al segmento sociale.

«A Roma – spiega il presidente di **Acer Eugenio Batelli** – esiste una domanda potenziale di decine di migliaia di nuclei familiari che necessitano o vorrebbero cambiare abitazioni di qualità scadente, costose da mantenere e per nulla sostenibili, ma che non possono farlo. È necessario che il nuovo governo dia degli indirizzi chiari alle banche. Non è coerente che possano giocare in Borsa con i titoli e i derivati, senza finanziare il sistema produttivo».

Le soluzioni rilanciate dall'associazione dei costruttori sono: creare Certificati di risparmio casa (una sorta di casa-bond che diano liquidità e stabilità al sistema finanziario) e di istituire un fondo di garanzia per i giovani, per dare loro la possibilità di accendere un mutuo per comprare casa. Infine, serve rilanciare l'edilizia. «Tra incremento della tassazione e ritardi nei pagamenti, lo Stato sta distruggendo il tessuto imprenditoriale del Paese», avverte il presidente **Ance Paolo Buzzetti**.

Valeria Di Corrado

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto

	ROMA	MILANO	NAPOLI
Abitazioni 2011 (Agenzia Terr.)	1.426.282	788.645	429.129
Compravendite 2011	33.627	19.175	6.634
Compravendite 2012	26.128	15.008	6.046
Prezzo medio 2011 Euro/mq	4.470	3.730	2.870
Prezzo medio 2012 Euro/mq	3.990	3.570	2.590
Valore mercato 2012	8.340.057.600	4.286.284.800	1.252.731.200





A Roma, secondo l'Acer, c'è una grande richiesta di abitazioni da parte di giovani e famiglie



Nel 2016 record di estinzioni e più soldi in tasca I mutui del boom portano ricchezza

Puglisi → a pagina 9

Casa

Dal 2016 i romani saranno più ricchi

Stime Secondo il Cresme con l'estinzione dei mutui la liquidità di molte famiglie tornerà a salire. In picchiata le compravendite per le abitazioni. Il boom si è registrato negli anni ottanta

Francesco Puglisi
f.puglisi@iltempo.it

■ Dopo tanto pessimismo, si comincia a vedere una piccola luce di speranza. Se la stretta creditizia non sembra allentarsi per le famiglie alla ricerca di un mutuo, la situazione è destinata però a cambiare negli anni a venire. In particolare, nel breve-medio periodo è prevista l'estinzione di una ingente mole di mutui, che renderà disponibile nuova liquidità per le famiglie romane. Secondo le stime del Cresme, a partire dal 2016 il reddito disponibile delle famiglie romane tornerà a salire in funzione delle crescenti estinzioni di mutui di importo maggiore che nel passato e a più lunga scadenza (20, 25 e 30 anni).

È quanto emerge dalla ricerca del Cresme «Mercato immobiliare residenziale e dinamiche insediative nell'area metropolitana romana», presentato in occasione del convegno «Se la casa è un diritto...Fabbisogni, mercato e credito: necessarie soluzioni legislative e politiche abitative innovative» organizzato dall'**Acer**, l'associazione dei costruttori romani, in collaborazione con Ance nazionale e **Ance Lazio**.

Ovviamente, resta l'incognita su quanta parte di esso e

quando verrà reinvestito nel mercato immobiliare. Si conoscono però la dimensione di tale ricchezza e le potenzialità di una sua reimmissione sul settore della casa: assumendo casualmente tre periodi consecutivi di estinzioni di debiti immobiliari e ipotizzando che il reddito riacquistato venga destinato interamente al risparmio, la ricchezza accumulata ammonterebbe a 6,5 miliardi alla fine del periodo di estinzioni mutui 1999-2007; 9,8 miliardi alla fine del periodo 2008-2015; 5,16 miliardi alla fine del periodo 2016-2021.

A questo proposito, vale la pena ricordare che l'ammontare complessivo del mercato della casa nella provincia di Roma è stato, a titolo di esempio, di 19,1 miliardi nel 2007 e 10,96 miliardi nel 2012.

Questi importi «ritornati» dalle banche alle famiglie vanno a ricostituire una massa critica monetaria che potrebbe essere reimpressa sul mercato. Da subito un nuovo mutuo per sostituire la propria abitazione; oppure dopo alcuni anni l'integrazione necessaria del risparmio per aiutare un figlio o acquistare un'altra casa. Oppure nulla di tutto ciò: solo respirare meglio in un periodo piuttosto critico.

«Condividiamo la posizione

del presidente dell'**Acer** Batelli sulla necessità improrogabile di rilanciare il mercato immobiliare e quello dell'edilizia in generale. Tra le problematiche più frequenti che affliggono il settore dell'edilizia urbana ci sono senza dubbio la difficoltà di accesso al credito, l'insufficienza di liquidità a causa della sempre più frequente dilazione nei pagamenti e la difficile situazione di un mercato su cui gravano tasse e adempimenti burocratici. - È quanto dichiara il presidente della Fedilter-Confcommercio Roma, Dario Coen. - Per far ripartire il sistema edilizio occorre investire più risorse sulla realizzazione di nuove infrastrutture, sempre nel rispetto di uno sviluppo urbano sostenibile e coerente con le reali esigenze della città. Per questo e per dinamizzare il mercato immobiliare auspichiamo che vengano ridotti gli oneri fiscali e i tempi delle concessioni edilizie, tagliando i costi e le lungaggini burocratiche, cosicché i cittadini si sentano ancora spinti ad investire su quello che da sempre è il modo più sicuro e proficuo di tutelare il frutto del proprio lavoro: il mattone».



INFO

La posizione di Fedilter

«Condividiamo la posizione del presidente dell'Acer Batelli sulla necessità improrogabile di rilanciare il mercato immobiliare e quello dell'edilizia in generale. Tra le problematiche più frequenti che affliggono

il settore dell'edilizia urbana ci sono senza dubbio la difficoltà di accesso al credito, l'insufficienza di liquidità a causa della sempre più frequente dilazione nei pagamenti e la difficile situazione di un mercato su cui gravano tasse e adempimenti burocratici»

9,8

Miliardi

La ricchezza accumulata alla fine del periodo di estinzione del mutuo

20

Anni

La durata dei mutui in scadenza che segnarono il boom del mattone

35.000

Acquisti

Di case registrati nel 1988 mentre nel 2007 sono scesi a 11.000



Mutui Ora le banche li concedono con il contagocce

Cresme. I prezzi diventano più stabili

Roma, immobiliare verso il recupero

LE ASPETTATIVE

La domanda rimane alta e l'estinzione dei mutui libererà nei prossimi anni risorse fresche per nuovi acquisti

Massimo Frontera

■ Il mercato immobiliare della Capitale vede la luce in fondo al tunnel, con segnali di ripresa nella seconda parte dell'anno.

Ad autorizzare l'ottimismo è l'ultimo studio del Cresme, il centro ricerche specializzato nelle costruzioni, che ieri 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.

Il primo indizio a favore 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 un "rimbalzo" degli scambi, dopo la forte contrazione registrata nel 2012.

C'è poi un terzo elemento segnalato dal Cresme: la disponibilità di reddito delle famiglie creata dall'estinzione di mutui accesi nei due decenni precedenti. «Questa liquidità - assicura Lorenzo Bellicini, amministratore delegato del Cresme - dopo circa due-tre anni viene in larga parte ridestinata alla casa, che resta l'investimento preferito». Non si tratta di poco: a livello nazionale, i mutui che si estinguono tra il 2008 e il 2015 metteranno nelle tasche delle famiglie 9,8 miliardi di euro; e saranno 5,16 i miliardi "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.

L'altro significativo elemento positivo è la domanda abita-

tiva, che resta forte e che anzi cresce per il continuo incremento di popolazione, sia a Roma sia nella provincia.

Nel periodo 2001-2011 il Cresme indica un aumento di 120mila famiglie (stima prudenziale rispetto al dato Istat, provvisorio, di 145mila unità).

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».

A Roma non c'è nessuna bolla immobiliare - ha voluto ribadire Eugenio Batelli, presidente dei costruttori romani -. Il calo del mercato, congiunturale e ciclico, è iniziato a metà del decennio scorso ed entro il 2013 ripartirà».

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, dopo l'anticipazione del Sole 24 Ore (si veda articolo sul numero del 3 febbraio scorso). Il progetto è di emettere covered bond sottoscritti da investitori istituzionali, a partire da Cdp.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fedilter 

«Puntare su nuove infrastrutture»

«Condividiamo la posizione del presidente dell'Acer Batelli sulla necessità improrogabile di rilanciare il mercato immobiliare e quello dell'edilizia in generale. Tra le problematiche più frequenti che affliggono il settore dell'edilizia urbana ci sono



senza dubbio la difficoltà di accesso al credito, l'insufficienza di liquidità a causa della sempre più frequente dilazione nei pagamenti e la difficile situazione di un mercato su cui gravano tasse e adem-

pimenti burocratici. Per far ripartire il sistema edilizio occorre investire più risorse sulla realizzazione di nuove infrastrutture, sempre nel rispetto di uno sviluppo urbano sostenibile e coerente con le reali esigenze della città. Per questo e per dinamicizzare il mercato immobiliare auspichiamo che vengano ridotti gli oneri fiscali e i tempi delle concessioni edilizie, tagliando i costi e le lungaggini burocratiche, cosicché i cittadini si sentano ancora spinti ad investire su quello che da sempre è il modo più sicuro e proficuo di tutelare il frutto del proprio lavoro: il mattone». E' quanto ha dichiarato il presidente della Fedilter-Concommercio Roma, Dario Coen.

CRITICITÀ

Accesso al credito
mancanza di liquidità, tasse e burocrazia i problemi più sentiti dagli imprenditori



Omniroma-IMMOBILI, ACER: NESSUNA BOLLA, MERCATO PRONTO A RIPARTIRE ENTRO 2013

(OMNIROMA) Roma, 05 FEB - "Non esiste nessuna bolla immobiliare, il calo del mercato - congiunturale e ciclico - è iniziato a metà del decennio scorso. Entro il 2013 si ripartirà". A dichiararlo - riferisce una nota dell'Acet - è stato questa mattina Eugenio Batelli presidente dell'Associazione costruttori edili di Roma e provincia, nel corso del convegno "Se la casa è un diritto... Garantire l'accesso alla prima casa alle nuove famiglie. Sostenere il mercato immobiliare. Rilanciare l'edilizia" organizzato dall'Acet, in collaborazione con Ance nazionale e Ance Lazio: Secondo i dati della ricerca del Cresme su "Crescita demografica e mercato immobiliare: scenari di oggi e di domani" presentata questa mattina, il mercato immobiliare romano è infatti caratterizzato da una forte oscillazione sia delle compravendite che dei prezzi, che si sostanzia in un'alternanza tra rapide ascese e lunghi periodi di deflazione. L'istituto di ricerca è, però, rassicurante sia sull'uno che sull'altro fronte. "La curva dei prezzi (in valori reali con base 2011=100) mostra rapide ascese (1980 - 1981; 1989 - 1993; 2001 - 2005), seguite da lunghi periodi di deflazione". Tuttavia, benché i periodi di contrazione dei prezzi risultino più lunghi, appaiono anche meno intensi, tanto da non far scendere - almeno fino ad oggi e nelle previsioni per l'intero 2013 - il prezzo medio delle case romane al di sotto del massimo del ciclo precedente'. Per le compravendite si sono registrati periodi di boom del mercato, con oltre 28.000 scambi nel 1980 e nel 1988 e oltre 35.000 nel 2007, intervallati a momenti di crisi, con meno di 11.000 acquisti, come nel 1994. Secondo il Cresme 'pur con questa ampia variabilità il mercato romano si è riscoperto fortemente attrattivo della domanda. Tale forza è evidente anche nella fase calante del ciclo in cui, nel drammatico 2012 appena chiuso, si sono compravendute oltre 26.000 abitazioni, un valore solo di poco inferiore alla media di lungo periodo: 27.000 transazioni tra il 1985 e oggi'. Per quanto riguarda i prezzi la ricerca evidenzia come "il temuto crollo non si è verificato e non si verificherà, a causa delle caratteristiche del nostro mercato, basato su una proprietà diffusa e sulla solidità del risparmio. Del resto il Cresme fa una precisa previsione: i prezzi si stanno stabilizzando, così come ci sono le condizioni perché il mercato possa ripartire già entro quest'anno", ha affermato il presidente dell'Ance Lazio, Stefano Petrucci. Del resto ha ricordato Batelli "a Roma esiste una domanda potenziale di decine di migliaia di famiglie che necessitano o vorrebbero cambiare casa, che vorrebbero lasciare abitazioni di qualità scadente, costose da mantenere e per nulla sostenibili, ma che non possono farlo". "Le ragioni sono più di una - spiega la nota - la crisi economica e soprattutto finanziaria che spinge le famiglie a destinare le risorse disponibili alla gestione della vita quotidiana, così come il clima di incertezza che le spinge a guardare con timore al futuro, con l'effetto psicologico di orientarle verso la decisione di rimandare qualunque investimento a medio o a lungo termine. Su questa condizione di attesa si innestano i comportamenti del sistema bancario che, dopo aver aperto indiscriminatamente i rubinetti, ora li ha chiusi ed è restio a riaprirli pretendendo garanzie spesso impossibili". (SEGUE).

051119 FEB 13

Omniroma-IMMOBILI, ACER: NESSUNA BOLLA, MERCATO PRONTO A RIPARTIRE ENTRO 2013 -2-

(OMNIROMA) Roma, 05 FEB - (SEGUE). "Il nodo da sciogliere per far ripartire il settore è il credito. Per sbloccare la situazione è necessario coinvolgere la Cassa Depositi e Prestiti come strumento di garanzia e riorganizzare il risparmio in una dimensione di medio e lungo termine - ha sottolineato il presidente dell'Acet Batelli -. Si deve inoltre intervenire con scelte politiche chiare, così da ripristinare strumenti finanziari dedicati ad attività produttive e fondiarie e in modo da dare alle banche le garanzie richieste e ai cittadini la sicurezza di poter gestire il proprio reddito e il proprio risparmio sui tempi lunghi di investimento. Noi proponiamo la creazione di Certificati di Risparmio Casa (CRC), sulla falsa riga delle vecchie cartelle fondiarie, orientando le assicurazioni e gli altri soggetti che dispongono di risorse cospicue a investire una quota sul risparmio casa. In questo modo non solo si ridarà liquidità al sistema finanziario finalizzandolo ad un obiettivo preciso, ma si contribuirà a rendere più stabile l'intero quadro economico finanziario". "Eguale - ha aggiunto - auspichiamo che venga ripreso il progetto del ministro Meloni dell'istituzione di un fondo di garanzia per i giovani, dando anche a loro la possibilità di accedere ad un'abitazione". Grande importanza viene attribuita anche alle politiche fiscali. "Per quanto riguarda l'Imu - ha auspicato Stefano

Petrucci - se da un lato va assolutamente individuata una soluzione che alleggerisca l'impatto sulla prima casa e soprattutto sulle fasce di popolazione meno abbienti, che hanno spesso nell'abitazione di residenza il proprio unico bene patrimoniale, dall'altro l'auspicio è che si riprenda a considerare la leva fiscale come uno strumento di politica sociale ed economica, utilizzandola nella doppia direzione di favorire comportamenti virtuosi, come nel caso della propensione all'affitto, e di sostenere processi di investimento immobiliare nella direzione di una riqualificazione e rivitalizzazione di tessuti urbani degradati. Le soluzioni sono dunque due: agire sulle aliquote e destinare parte delle risorse acquisite grazie all'imposta a progetti di riqualificazione urbana o per programmi di housing, contribuendo a dare una risposta alla vecchia e nuova domanda abitativa".

051119 FEB 13

CASA: ACER, NESSUNA BOLLA IMMOBILIARE, ENTRO 2013 SI RIPARTE

(ANSA) - ROMA, 5 FEB - " Non esiste nessuna bolla immobiliare, il calo del mercato e' iniziato a meta' del decennio scorso. Entro il 2013 si ripartira' ". Lo ha dichiarato [Eugenio Batelli](#) presidente dell' [Acer](#), [Associazione costruttori edili di Roma](#) e provincia, nel corso del convegno '

Se la casa e'

un diritto... Garantire l' accesso alla prima casa alle nuove famiglie.

Sostenere il mercato immobiliare. Rilanciare l' edilizia', organizzato dall'

[Acer](#), in collaborazione con Ance nazionale e [Ance Lazio](#).

Secondo i dati della ricerca del Cresme su ' Crescita demografica e mercato immobiliare: scenari di oggi e di domani'

presentata questa mattina, il mercato immobiliare romano e'

caratterizzato da una forte oscillazione sia delle compravendite che dei prezzi, " che si sostanzia in un' alternanza tra rapide ascese e lunghi periodi di deflazione - spiega una nota -.

L' istituto di ricerca e', pero', rassicurante sia sull' uno che sull' altro fronte. La curva dei prezzi (in valori reali con base

2011=100) mostra rapide ascese (1980 – 1981; 1989 – 1993; 2001 – 2005), seguite da lunghi periodi di deflazione. Tuttavia, " benché

i periodi di contrazione dei prezzi risultino piu'

lunghi, appaiono anche meno intensi, tanto da non far scendere - almeno fino ad oggi e nelle previsioni per l' intero 2013 - il prezzo medio delle case romane al di sotto del massimo del ciclo precedente".

" Per le compravendite si sono registrati periodi di boom del mercato, con oltre 28.000 scambi nel 1980 e nel 1988 e oltre

35.000 nel 2007, intervallati a momenti di crisi, con meno di

11.000 acquisti, come nel 1994. Secondo il Cresme " pur con questa ampia variabilita' il mercato romano si e' riscoperto fortemente attrattivo della domanda - continua la nota -. Tale forza e' evidente anche nella fase calante del ciclo in cui, nel drammatico 2012 appena chiuso, si sono compravendute oltre

26.000 abitazioni, un valore solo di poco inferiore alla media di lungo

periodo: 27.000 transazioni tra il 1985 e oggi". Per quanto riguarda i prezzi la ricerca evidenzia come " il temuto crollo non si e' verificato e non si verifichera', a causa delle caratteristiche del nostro mercato, basato su una proprieta' diffusa e sulla solidita' del risparmio". (ANSA)

CASA: DAL 2016 A ROMA TORNA LIQUIDITA' CON ESTINZIONE MUTUI

RICERCA ACER-CRESME, NEL 2021 DISPONIBILI OLTRE 5 MLD

Roma, 5 feb. (Adnkronos) - Se la stretta creditizia non sembra allentarsi per le famiglie alla ricerca di un mutuo, la situazione e' destinata pero' a cambiare negli anni a venire. In particolare, nel breve-medio periodo e' prevista l'estinzione di una ingente mole di mutui, che rendera' disponibile nuova liquidita' per le famiglie romane. Secondo le stime del Cresme, a partire dal 2016 il reddito disponibile delle famiglie romane tornera' a salire in funzione delle crescenti estinzioni di mutui di importo maggiore che nel passato e a piu' lunga scadenza (20, 25 e 30 anni).

E' quanto emerge dalla ricerca del Cresme "Mercato immobiliare residenziale e dinamiche insediative nell'area metropolitana romana", presentato in occasione del convegno "Se la casa e' un diritto...Fabbisogni, mercato e

credito: necessarie soluzioni legislative e politiche abitative innovative"

organizzato dall' [Acer](#), l' associazione dei costruttori romani, in collaborazione con Ance nazionale e [Ance Lazio](#).

Ovviamente, resta l' incognita su quanta parte di esso e quando verra' reinvestito nel mercato immobiliare. Si conoscono pero' la dimensione di tale ricchezza e le potenzialita' di una sua reimmissione sul settore della

casa: assumendo casualmente tre periodi consecutivi di estinzioni di debiti immobiliari e ipotizzando che il reddito riacquistato venga destinato interamente al risparmio, la ricchezza accumulata ammonterebbe a 6,5 miliardi alla fine del periodo di estinzioni mutui 1999-2007; 9,8 miliardi alla fine del periodo 2008-2015; 5,16 miliardi alla fine del periodo 2016-2021. (segue)

(Arm/Opr/Adnkronos)

05-FEB-13 11: 30

NNN

CASA: [ACER](#) - CRESME, MERCATO RESIDENZIALE RIPARTE A META' 2013 A ROMA

LIVELLO COMPRAVENDITE DOPPIO RISPETTO A MILANO

Roma, 5 feb. (Adnkronos) - Il mercato immobiliare residenziale di Roma, che per livello di compravendite e' quasi doppio rispetto a Milano, quasi triplo rispetto a Torino e oltre il quintuplo di Napoli, dovrebbe riprendere a meta' 2013. La previsione e' di una ricerca del Cresme presentata in occasione del convegno "Se la casa e' un diritto...Fabbisogni, mercato e credito: necessarie soluzioni legislative e politiche abitative innovative" organizzato dall' [Acer](#), l' associazione dei costruttori romani, in collaborazione con Ance nazionale e [Ance Lazio](#).

Il Cresme, infatti, in base a un' analisi sui cicli immobiliari residenziali a Roma, si attende per la seconda parte del 2013 la ripresa contenuta delle compravendite che andra' rafforzandosi nel 2014. Le condizioni di base del mercato sono andate rapidamente riequilibrandosi, e vi sono oggi gli elementi base per una dinamica piu' positiva ai primi segni di inversione del ciclo economico recessivo. Anche sotto l' aspetto dei prezzi medi di mercato Roma si colloca molto al di sopra dei maggiori capoluoghi con circa 4.000 Euro/mq nel 2012 contro i 3.570 di Milano, i 2.590 di Napoli e i 2.110 di Torino. Questo si traduce in un mercato immobiliare che nel 2012 vale 8,3 miliardi di euro, contro i 4,3 di Milano.

L' analisi del Cresme evidenzia alcuni elementi. Innanzitutto come il ciclo immobiliare residenziale che stiamo vivendo ha iniziato il suo ciclo espansivo nel 1995 e ha toccato il suo picco massimo nel 2005 per le compravendite e nel 2007 per i prezzi. La discesa dei prezzi e' iniziata nel 2008 e ad oggi ha gia' registrato una correzione significativa del 25% rispetto al picco massimo; la caduta dei prezzi va arrestandosi nel 2013; nel 2012 si e' registrata, dopo i ' rimbalzi' 2010 e 2011, una forte contrazione delle compravendite, che ha portato il livello degli scambi vicino a quelli del 1999.

(Arm/Opr/Adnkronos)

■ Il dossier



*L'Italia perde terreno
A livelli record
la cementificazione*

GALLIANI E MIRA A PAGINA **3**

Cementificazione: l'Italia maglia nera a livello europeo

L'Ispra: ogni secondo mangiati 8 metri quadrati

Siamo al 6,9% di utilizzo del territorio (coltivazioni escluse). Tra i danni, anche l'impermeabilizzazione del suolo, che modifica l'ecosistema. Città molto più calde delle campagne

Nel nostro Paese, ogni anno un'area pari all'estensione di Milano e Firenze viene edificata, con forti conseguenze di dissesto idrogeologico e di perdita di produzione agricola. Un ritmo superiore alla media Ue e che negli ultimi cinque anni si è addirittura incrementato. Lombardia la Regione più «sfruttata», poi Puglia e Veneto

DA ROMA ANTONIO MARIA MIRA

Otto metri quadrati di suolo se ne vanno ogni secondo coperti di cemento e asfalto, da case e strade, centri commerciali e capannoni. A questo ritmo ogni cinque mesi viene cementificata un'area pari a quella di Napoli; ogni anno una pari alla somma di Milano e Firenze. Con gravissime conseguenze soprattutto per il dissesto idrogeologico, ma anche per la perdita di produzione agricola. Un ritmo superiore alla media europea e che negli ultimi cinque anni si è addirittura incrementato rispetto a quello degli ultimi 50, quando si perdevano 7 metri quadrati al secondo di suolo. Dati preoccupanti contenuti nello studio dell'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (Ispra), presentato ieri, che ricostruisce l'andamento del consumo di suolo in Italia dal 1956 al 2010.

Una gran brutta classifica europea, l'ennesima in tema di tutela del territorio. E che viene da lontano. Già nel 1956 il nostro Paese era al di sopra della media continentale e persino di quella attuale. Cinquantatré anni fa ci eravamo già "mangiati", infatti, il 2,8% del territorio, mentre la media europea di oggi si attesta al 2,3%. Ma l'Italia è andata ben oltre fino a un consumo nel 2010 pari al 6,9%.

L'Italia, spiega l'Ispra, è passata da un consumo di suolo di poco superiore a 8mila



kmq nel 1956 a oltre 20mila nel 2010. Così se nel 1956 erano «irreversibilmente persi 170 mq per ogni italiano», nel 2010 «il valore raddoppia, passando a più di 340 mq». Nel 1956 la graduatoria delle regioni più cementificate vedeva la Liguria superare di poco la Lombardia con quasi il 5% di territorio "sigillato", distaccando, Puglia a parte (4%), tutte le altre. Dopo mezzo secolo la situazione «cambia drasticamente»: la Lombardia supera la soglia del 10%, ponendosi in testa alla classifica, seguita da Puglia, Veneto, Campania, Liguria, Lazio e Emilia Romagna, ma quasi tutte le altre (14 su 20) «oltrepassano abbondantemente il 5% di consumo di suolo».

Per il presidente dell'Ispra, Bernardo De Bernardinis, bisognerebbe trovare «un equilibrio tra il consumo di suolo, lo sviluppo delle città e il rapporto tra la campagna e l'area urbana». Mentre per il sottosegretario alle Politiche agricole, Franco Braga, sarebbe necessario «ridisegnare il quadro della gestione del suolo: un problema non più rinviabile per l'Italia». Legambiente chiede un «impegno» ai candidati affinché il nuovo Parlamento approvi il ddl salva-suolo, proposto dal governo in autunno e approvato anche da Regioni e enti locali, che «introduce misure di tutela del territorio, e di lotta all'abusivismo edilizio». Mentre per il presidente di Confeuro, Rocco Tiso, che parla di «cifre agghiaccianti», questa perdita di suolo è «un fattore di decisiva importanza,

perché ha una ricaduta immediata sul fabbisogno alimentare nazionale» e «per questo «è necessario trovare al più presto un equilibrio tra lo sfruttamento del suolo e lo sviluppo delle aree urbane e delle campagne».

Parole confermate dal rapporto dell'Ispra. Tra il 1990 e il 2006, i 19 Stati membri Ue hanno perso una capacità di produzione agricola complessiva pari a 6,1 milioni di tonnellate di frumento (l'1% del loro potenziale agricolo, circa 1/6 del raccolto annuale in Francia, il maggior produttore d'Europa). Numeri tutt'altro che insignificanti visto che, per compensare la perdita di un ettaro di terreno fertile in Europa, servirebbe la messa in uso di un'area dieci volte maggiore.

E i danni vanno oltre. Impermeabilizzando un ettaro di suolo di buona qualità con elevata capacità di ritenzione idrica (4.800 metri cubi), scrive ancora l'Ispra, si riduce in modo significativo anche l'evapotraspirazione.

L'energia necessaria per far evaporare quella quantità di acqua equivale al consumo energetico annuo di circa 9mila congelatori, quasi 2,5 milioni di kWh. In termini economici, supponendo che l'energia elettrica costi 0,2 euro/kWh, un ettaro di suolo impermeabilizzato comporta una perdita di quasi 500mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA