

# Con i mutui Cdp possibile l'acquisto di 44mila case

## La stima Ance: iniezione del 10%, il mercato può ripartire

**Giorgio Santilli**  
ROMA

I mutui casa trainati dalla Cassa depositi e prestiti costuiranno la scintilla che potrà far ripartire il mercato dell'edilizia e dell'immobiliare. Ne sembra convinta l'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori, che ha stimato gli effetti delle norme contenute nel «decreto Imu» in un rapporto curato dal centro studi. L'effetto indotto dall'articolo 6 del decreto può arrivare a numeri che significherebbero una iniezione fino al dieci per cento aggiuntivo sul mercato attuale: nuove

### LE IPOTESI

Il plafond di liquidità messa a disposizione dalla Cassa sarebbe di 2 miliardi e altrettanti verrebbero dall'acquisto di obbligazioni

compravendite per 44mila alloggi (rispetto ai 44mila nel 2012), un giro d'affari aggiuntivo sul mercato immobiliare di 8,1 miliardi, investimenti integrativi per la costruzione di nuove abitazioni dell'ordine di 1,3 miliardi (la stima 2013 è di 23 miliardi), che possono tradursi in un volano complessivo per l'economia di 4,4 miliardi.

Se questa è la sintesi estrema, lo studio dell'Ance è in realtà molto dettagliato e vuole dare un contributo a diradare almeno una parte delle nubi sulle disponibilità finanziarie effettivamente messe a disposizione dal decreto legge che né le norme né la relazione tecnica avevano chiarito.

Vengono stimati infatti gli effetti potenziali di ciascuno dei

due strumenti messi a disposizione dall'articolo 6 del decreto legge per rilanciare i mutui. Da una parte, la «base di liquidità» che la Cdp dovrebbe mettere a disposizione delle banche per erogare mutui, garantiti da ipoteca, su immobili residenziali: il plafond viene stimato in due miliardi, come d'altra parte aveva anticipato il ministro delle Infrastrutture, Maurizio Lupi, al Sole 24 Ore l'8 agosto scorso, prima del varo del decreto. Curiosamente, il decreto invece non quantifica il plafond e tanto meno la relazione tecnica, lasciando agli accordi attuativi tra governo e Cdp il compito di fissare le quantità.

Bisogna ricordare, però, che il governo aveva partecipato a un tavolo con Cdp, Ance e Abi per identificare strumenti idonei al rilancio dei mutui casa. Questo confronto consente oggi all'Ance di stimare il plafond. «La norma - chiarisce ora il documento - accoglie la proposta sviluppata dall'Ance, insieme all'Abi, che mira a favorire l'acquisto di immobili ad alta prestazione energetica».

L'altro strumento messo a disposizione dal decreto legge - anche questo già previsto dal tavolo governo-Ance-Abi-Cdp - è quello dell'acquisto di obbligazioni bancarie emesse dalle banche e garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti per l'acquisto dell'abitazione principale, ma anche per gli interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico degli immobili. Anche qui l'Ance ipotizza che Cdp metta a disposizione due miliardi di euro.

Vediamo ora la stima degli effetti e come si arriva ai nu-

meri di sintesi finali. Sul primo strumento, quello della liquidità, ipotizzando che «il 90% del plafond (pari a 1,8 miliardi) sia destinato all'acquisto dell'abitazione e che il mutuo copra il 60% del valore dell'immobile, Ance stima in 3 miliardi il giro d'affari stimolato dalla norma e in 16.000 il numero di abitazioni oggetto di compravendita».

«Nell'ipotesi che il giro d'affari attivato derivi per l'80% dalla vendita di nuove abitazioni ad alta prestazione energetica, si stima in circa 2,4 miliardi di euro il giro d'affari relativo alle imprese di costruzioni». Circa il 20%, pari a 500 milioni, sarebbe utilizzato dalle imprese «per nuovi investimenti in costruzioni». Con il moltiplicatore delle costruzioni sull'intera economia, il centro studi Ance stima l'attivazione di 1,7 miliardi.



### Covered bond

● Sono obbligazioni garantite emesse da banche o istituzioni finanziarie. I covered bond si basano sulla garanzia che sta alla base della loro emissione: un insieme di attività ben definite e di un valore certo. Vengono emessi per finanziare un progetto, e chi li sottoscrive affronta un livello di rischio inferiore ad altre emissioni. Infatti in molti casi il rating assegnato all'emissione è superiore di quello dell'emittente

Analogo percorso per la stima degli effetti del secondo strumento, la possibilità per Cdp di acquistare covered bond oppure titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione. Qui - dice l'Ance - «al momento non è disponibile una quantificazione delle risorse stanziata dalla Cassa». Tuttavia Ance ipotizza che Cdp metta a disposizione altri due miliardi e che i mutui erogati abbiano coprono un massimo del 60% dell'investimento, «si genera un giro d'affari per il mercato immobiliare residenziale di 3,4 miliardi di euro e di circa 18.000 abitazioni compravendute».

L'effetto di quest'ultimo canale - dice lo studio - «può aumentare in maniera considerevole dal momento che altri investitori istituzionali (enti previdenziali e assicurativi, fondi pensione, fondi d'investimento esteri) hanno manifestato la disponibilità a investire qualora Cdp funga da capofila». Se da questi enti arrivasse un ulteriore miliardo, «il giro d'affari complessivamente generato per il mercato immobiliare residenziale sarebbe pari a 5,1 miliardi di euro e le compravendite di circa 26.000». Nell'ipotesi che l'80% vada alla vendita di nuove abitazioni, il giro d'affari per le imprese di costruzioni potrebbe ammontare a 4 miliardi. Di queste risorse, è verosimile che circa il 20%, pari a 800 milioni di euro, venga utilizzato dalle imprese per nuovi investimenti in costruzioni. Con l'effetto moltiplicativo delle costruzioni si stima l'attivazione di circa 2,7 miliardi di euro nel complesso dei settori economici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il giro d'affari immobiliare

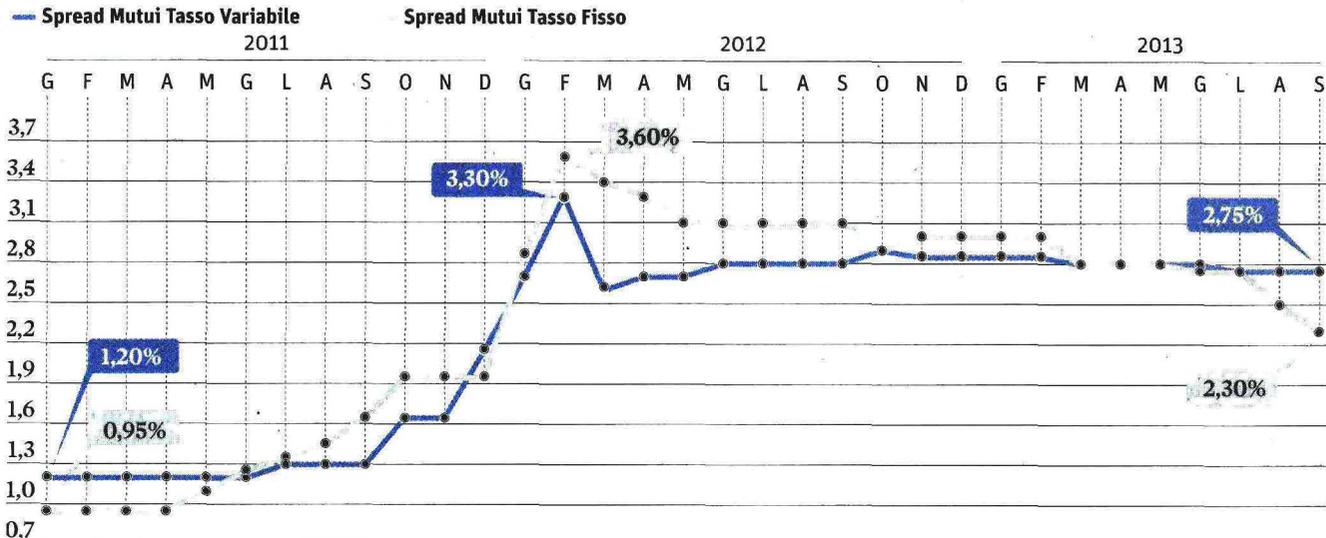
L'impatto aggiuntivo sul mercato è stimato in 8 miliardi più 4 miliardi per la costruzione

## Due strumenti

La Cassa potrà mettere a disposizione liquidità o acquistare covered bond emessi dalle banche

### Andamento storico migliori spread

Spread calcolati per richiesta di mutuo 140mila euro, durata 20 anni, valore immobile 220mila euro, richiedente impiegato 35 anni residente a Milano



Fonte MutuiSupermarket.it

