

Direzione Affari Economici e Centro Studi

Potenziali effetti derivanti dalle misure di sostegno all'accesso all'abitazione ed al settore immobiliare

Il "DL CASA" del 31 agosto 2013, n.102, consente alla Cassa Depositi e Prestiti di fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali:

- a) un plafond di 2 miliardi a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati.
- b) l'acquisto di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti per l'acquisto dell'abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione e l'efficientamento energetico degli immobili.

La norma accoglie la proposta sviluppata dall'Ance, insieme all'Abi, che mira a favorire l'acquisto di immobili ad alta prestazione energetica.

Con riferimento al **punto a)**, per stimare i potenziali effetti che le risorse stanziare dalla Cdp potranno avere sul mercato, ipotizzando che il 90% del plafond (pari a 1,8 miliardi di euro) sia destinato all'acquisto dell'abitazione e che il mutuo copra il 60% del valore dell'immobile, si stima in circa **3 miliardi di euro il giro d'affari** stimolato dalla norma ed in circa **16.000 il numero di abitazioni oggetto di compravendita**.

Nell'ipotesi che il giro d'affari attivato (3 miliardi di euro) 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. Di queste risorse, si stima che circa il 20%, pari a **500 milioni di euro**, venga utilizzato dalle imprese per **nuovi investimenti in costruzioni**.

Tenendo conto dell'effetto moltiplicativo delle costruzioni sull'intera economia si stima l'attivazione di 1,7 miliardi di euro nel complesso dei settori economici.

Per quanto riguarda la possibilità per Cdp di acquistare covered bond oppure titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione, di cui al **punto b)**, al momento non è disponibile una quantificazione delle risorse stanziare dalla Cassa.

Nell'ipotesi che i mutui erogati dalle banche coprano il 60% del valore degli immobili e che la **Cdp metta a disposizione ulteriori 2 miliardi di euro**, 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 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 ad investire qualora Cdp funga da capofila. **Nell'ipotesi che questi soggetti mettano a disposizione 1 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 il giro d'affari complessivamente attivato (5,1 miliardi di euro) derivi per l'80% dalla vendita di nuove abitazioni, si stima in circa 4 miliardi di euro il giro d'affari relativo alle imprese di costruzioni. Di queste risorse, è verosimile che circa il 20%, pari a **800 milioni di euro**, venga utilizzato dalle imprese per **nuovi investimenti in costruzioni.**

Tenendo conto dell'effetto moltiplicativo delle costruzioni sull'intera economia si stima l'attivazione di circa 2,7 miliardi di euro nel complesso dei settori economici.

Complessivamente i due canali sarebbero in grado di attivare un giro d'affari del mercato immobiliare residenziale di 8,1 miliardi di euro e nuovi investimenti in costruzioni per 1,3 miliardi di euro con una ricaduta complessiva per l'intera economia di 4,4 miliardi di euro.

11 settembre 2013