

**MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE  
E DINAMICHE INSEDIATIVE  
NELL'AREA METROPOLITANA ROMANA**

**NOTA STAMPA**

GENNAIO 2013

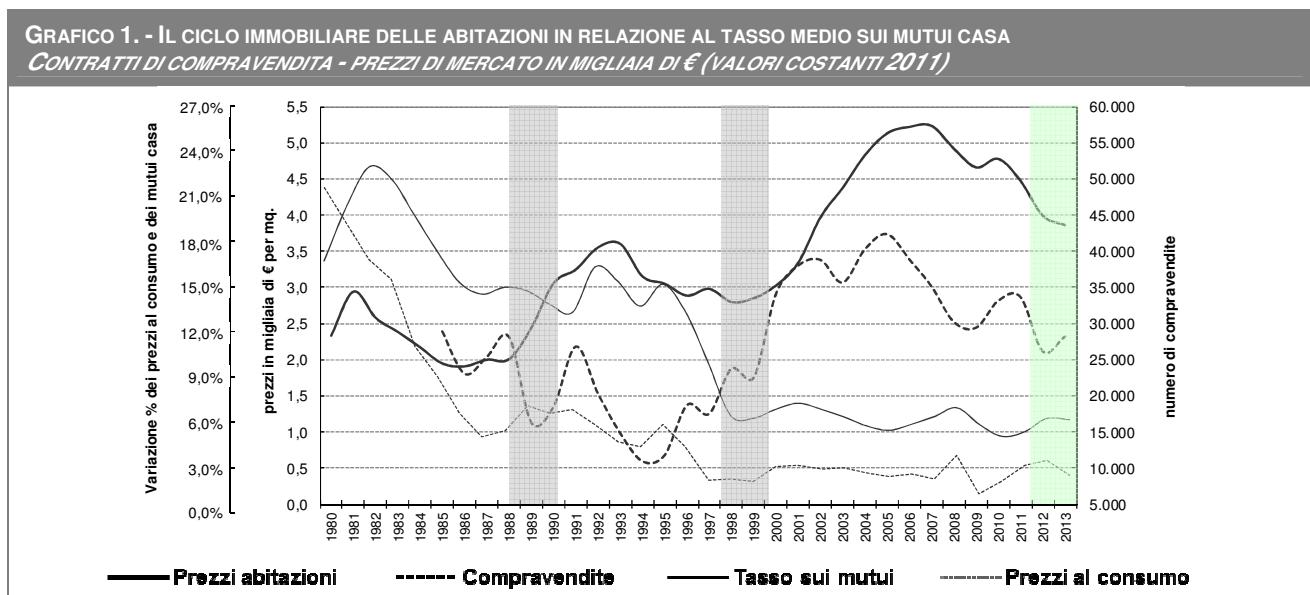
## I CICLI DEL MERCATO NELLA CITTÀ DI ROMA: VERSO LA RIPARTENZA

L'analisi dei cicli immobiliari residenziali a Roma è un punto di partenza assai utile per definire cosa sta succedendo nel mercato immobiliare romano. La serie di dati che abbiamo ricostruito mette a confronto le dinamiche delle compravendite, dei prezzi delle abitazioni e dei tassi medi sui mutui per l'acquisto di abitazioni, e i prezzi al consumo come elemento di contesto, dal 1980 alla previsione del CRESME per il 2013.

L'analisi evidenzia diversi elementi:

- 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 è iniziata nel 2008 e ad oggi ha già registrato una correzione significativa del 25% rispetto al picco massimo;
- la caduta dei prezzi va arrestandosi nel 2013;
- nel 2012 si è registrata, dopo i "rimbalzi" 2010 e 2011, una forte contrazione delle compravendite, che ha portato il livello degli scambi vicino a quelli del 1999;
- il CRESME si attende per la seconda parte del 2013 la ripresa contenuta delle compravendite che andrà rafforzandosi nel 2014. 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.

I cicli recenti del mercato romano rappresentati nel grafico sottostante evidenziano inoltre tre aspetti di base particolarmente interessanti nella caratterizzazione della struttura del mercato e per le sue modificazioni. In primo luogo spicca la curva dei prezzi (in valori reali base 2011=100) che mostra rapide ascese (1980 – 1981; 1989 – 1993; 2001 – 2005) seguite da lunghi periodi di deflazione. 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. La casa a Roma mantiene il suo valore più che in altre realtà.



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Il secondo aspetto da sottolineare si rileva nella curva delle compravendite che mostra una forte oscillazione tra i periodi di boom del mercato (oltre 28 mila abitazioni compravendute nel 1980 e nel 1988; sempre oltre 35 mila tra il 2007) e i periodi di crisi (nel 1994 sarebbero scese a meno di 11 mila nella ricostruzione su dati Ministero dell'Interno).

Il terzo aspetto è che pur con questa ampia variabilità il mercato romano si è riscoperto fortemente attrattivo della domanda (primaria, di sostituzione e per investimento) proprio nell'ultimo ciclo immobiliare in cui si sono compravendute (2000 – 2012) oltre 455 mila abitazioni. Tale forza è evidente anche nella fase calante del ciclo in cui, nel drammatico 2012 appena chiuso, si sono compravendute oltre 26 mila abitazioni, un valore solo di poco inferiore alla media di lungo periodo (1985 – 2012 pari a circa 27 mila transazioni).

## **ROMA E' IL PRIMO MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO: IL SUO VALORE E' IL DOPPIO DI QUELLO DI MILANO**

Roma non è solo il più grande comune italiano, è anche il più importante mercato immobiliare. Il confronto a livello di grandi comuni (Milano, Torino e Napoli, i tre mercati più ampi dopo la capitale) pone Roma ad un livello di compravendite quasi doppio rispetto a Milano, quasi triplo rispetto a Torino e oltre il quintuplo di Napoli. Anche sotto l'aspetto dei prezzi medi di mercato Roma si colloca molto al di sopra dei maggiori capoluoghi con circa 4.000 €/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.

IL MERCATO IMMOBILIARE ROMANAO A CONFRONTO CON LE ALLTRE CITTA' ITALIANE				
	Roma	Milano	Torino	Napoli
Abitazioni AgTerr 2011	1.426.282	788.645	499.666	429.129
Abitazioni Istat 2001	1.151.736	633.145	426.756	362.213
Abitazioni Istat 2011 (*)	1.151.762	645.833	418.417	361.698
Abitazioni CRESME 2012	1.234.095			
Compravendite 2011	33.627	19.175	12.036	6.634
Compravendite 2012	26.128	15.008	9.796	6.046
Prezzo medio al m2 2011	4.470	3.730	2.180	2.870
Prezzo medio al m2 2012	3.990	3.570	2.110	2.590
Valore mercato 2012*	8.340.057.600	4.286.284.800	1.653.564.800	1.252.731.200

Fonte. Elaborazione CRESME su fonti varie

(\*) Dati provvisori censimento ISTAT Abitazioni 2011. Si noti che il differenziale con i dati censuari 2001 è di 26 abitazioni, dato che appare poco attendibile.

(\*\*) Stima su una dimensione media di un alloggio di 80m2

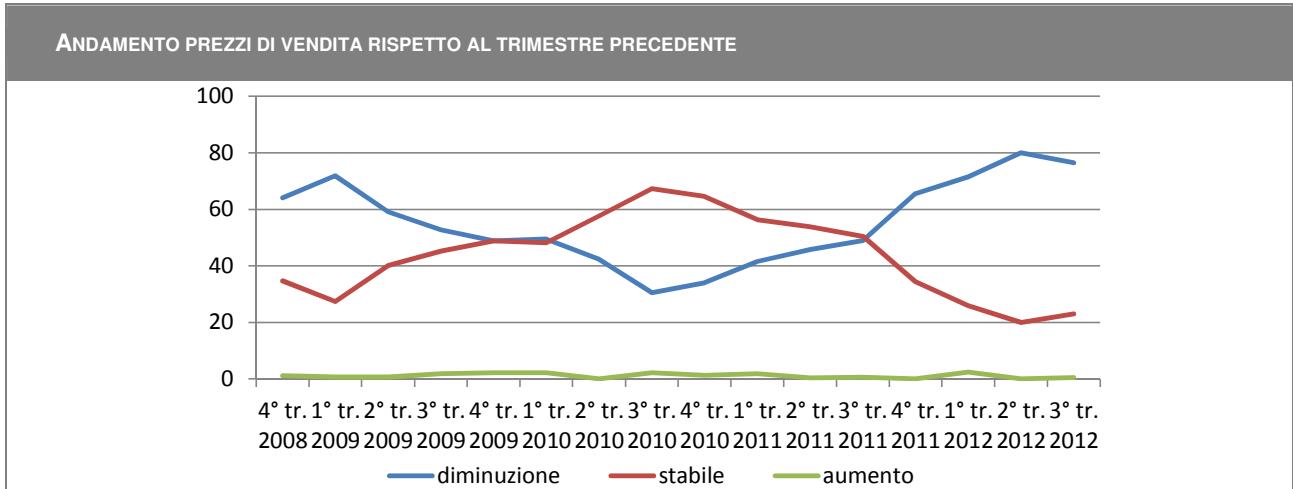
## **IL SENTIMENTO DI MERCATO**

L'Indagine Banca d'Italia – Agenzia del Territorio – Tecnoborsa sulle dinamiche del mercato immobiliare mostra, nel terzo trimestre 2012, l'ingresso in una fase di stabilizzazione dopo il periodo più difficile. Il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", condotto congiuntamente da Banca d'Italia e Tecnoborsa, presenta con cadenza trimestrale gli andamenti di mercato delle agenzie immobiliari nel trimestre di rilevazione e quelli previsti per il trimestre successivo. Nel dettaglio nazionale si rileva che nelle aree urbane del centro Italia (Firenze e Roma, tra le quali il peso della Capitale è senza dubbio preponderante), circa due terzi delle agenzie immobiliari portava a termine almeno una compravendita per trimestre. Solo nel terzo trimestre 2009 tale quota era scesa al 56,3%. A partire dalla seconda parte del 2011 però si osserva l'arrivo della fase più acuta della crisi con la quota di agenzie che riescono ancora a vendere che scende al 57,3% nel 3° trim. 2011 per poi risalire nell'ultimo trimestre dell'anno; il 2012 non supera mai il 60% e l'ultimo trimestre rilevato (3° 2012) è il più basso dell'intera serie storica (ormai corposa con 16 rilevazioni trimestrali) con il 53,8%.

I motivi per cui decadono gli incarichi a vendere risultano stabilmente tre:

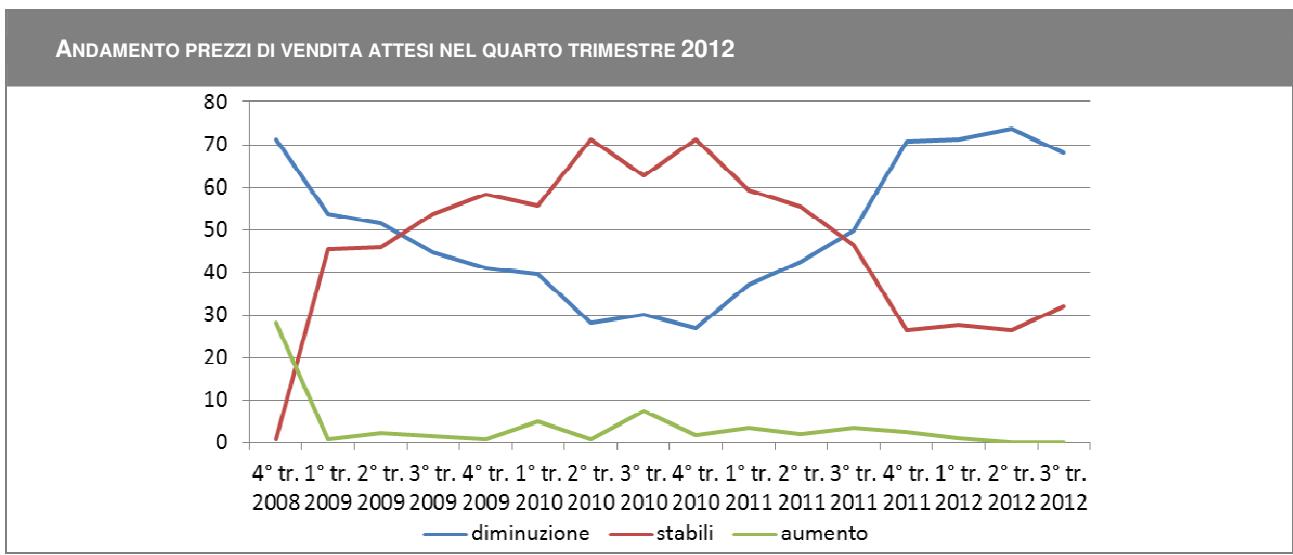
- Il primo motivo di cessazione di incarichi a vendere risulta l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi considerati troppo elevati (la domanda è in attesa di ribassi);
- Il secondo motivo è dato da proposte di acquisto troppo basse per il venditore (offerta arroccata sulle proprie attese di rivalutazione);
- Il terzo motivo riguarda la pesante difficoltà di reperimento del mutuo (offerta e domanda si incontrerebbero ma manca la liquidità) – in questo caso, nonostante un lungo periodo di "distensione", si osserva una difficoltà notevole nel reperire i finanziamenti bancari per gli acquirenti e si registra un netto peggioramento nelle ultime rilevazioni. Si risale, infatti, dal minimo del 26,2% raggiunto nel primo trimestre 2011 al 53,8% del primo trimestre 2012 per stabilizzarsi al 53,1% dell'ultima rilevazione; va sottolineato che tale valore supera ampiamente il 42,1% registrato nel primo trimestre 2009 quando si iniziò a parlare di contrazione del credito. La disponibilità di credito diviene oggi una componente chiave nella ripartenza del ciclo immobiliare.

La dinamica dei prezzi rilevata dalle agenzie risulta particolarmente interessante poiché conferma quanto detto relativamente alle rilevazioni CRESME dei valori immobiliari; la pressione alla riduzione dei prezzi risultava massima a fine 2008 (il 64,1% degli agenti dichiarava di aver venduto a prezzi più bassi rispetto al trimestre precedente) e inizio 2009 (si raggiunge il massimo con il 71,9%); successivamente si assiste ad un sostanziale assottigliamento del mercato rispetto a valori decrescenti con l'aumento della quota di agenzie che dichiara prezzi stabili (si sale dal 27,4% del 1° trimestre 2009 al 67,3 del 3° trimestre 2010).



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia – Tecnoborsa – Agenzia del Territorio

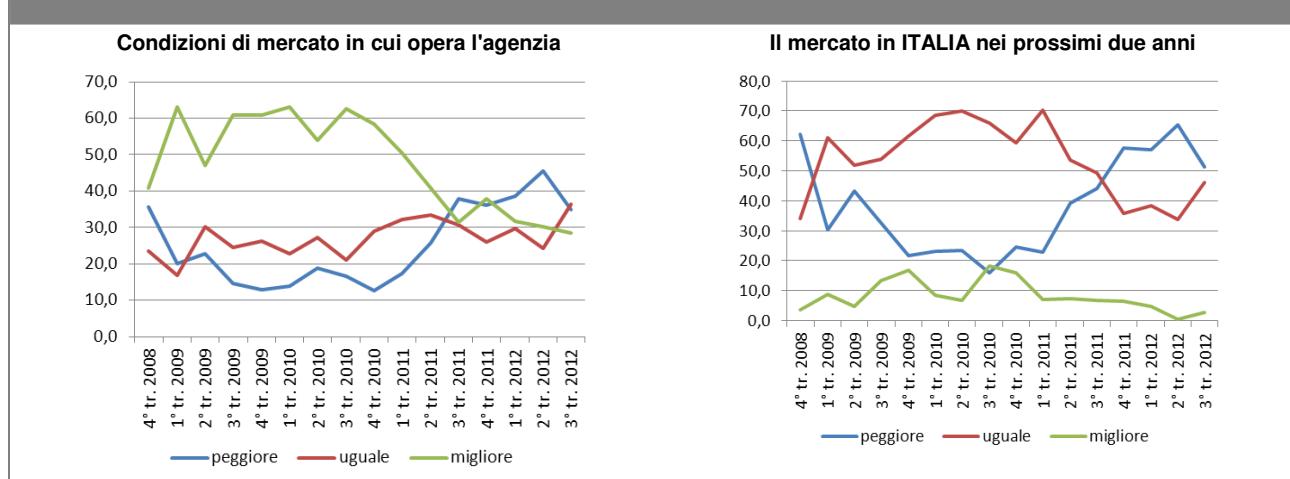
Il nuovo peggioramento arriva a partire dal 4° trimestre 2010 (prezzi in calo per il 30,5% degli agenti nel 3° trim. 2010) fino all'80% di agenti che dichiara prezzi in discesa nel 2° trimestre 2012. Tale quota si colloca ancora al 76,5% nell'ultima rilevazione ma in tendenziale miglioramento. Le attese dell'andamento dei prezzi per il quarto trimestre 2012 evidenziano questa condizione in via di lento miglioramento. La percentuale di agenti che si attende prezzi in calo scende sotto il 70% e quella di chi si attende un livello dei prezzi stabile sale sopra il 30%.



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia – Tecnoborsa – Agenzia del Territorio

Ma è il quadro generale del mercato che dall'ultima rilevazione emerge essere in miglioramento: le condizioni di mercato in cui operano le agenzie tornano su livelli di stabilità che superano il numero di soggetti che prevede un peggioramento delle condizioni, con una significativa inversione del sentimento da negativo a stabile sia a livello territoriale che nazionale.

**GRAFICO 4.7. – PREVISIONI PER IL TRIMESTRE SUCCESSIVO**

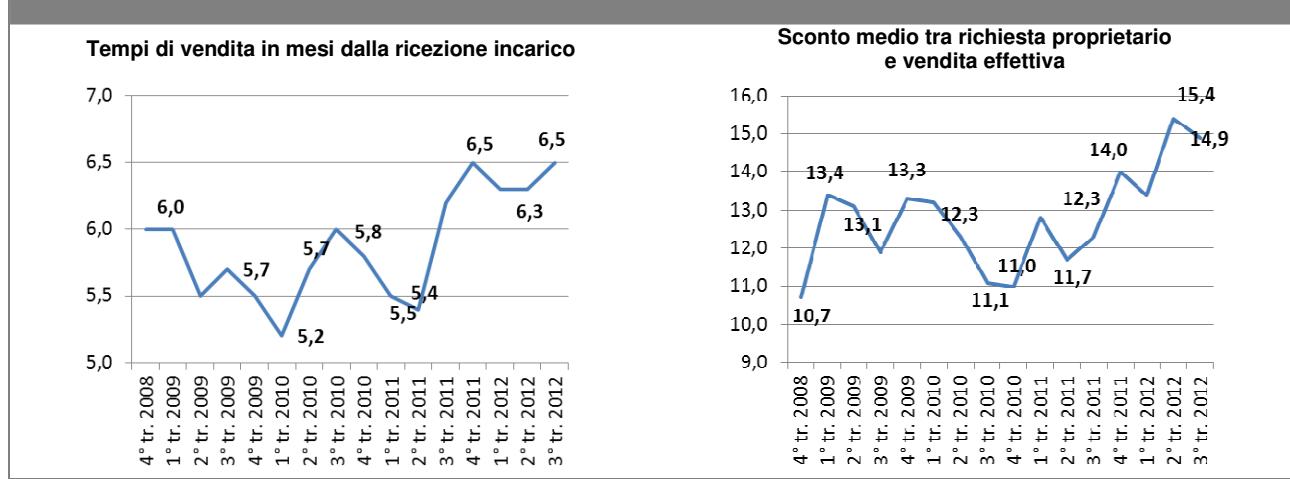


Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia – Tecnoborsa – Agenzia del Territorio

Anche la dinamica della percentuale di "sconto" tra il prezzo richiesto dal venditore e l'effettivo valore di compravendita offre una ulteriore conferma rispetto alla recente condizione del mercato con una fase acuta di crisi tra il 2009 e il primo trimestre 2010 (sconti tra il 12,0 e il 13,5 per cento); un periodo di distensione durato pochi trimestri (dal secondo 2010 al quarto 2010 con sconti in calo fino all'11,0%). Le nuove difficoltà iniziano con il 2011 in cui la differenza tra prezzo di offerta e prezzo definitivo si colloca al di sopra del 12% per arrivare al 14% a fine 2011 e superare il 15% nel secondo trimestre 2012 (15,4%). L'ultima rilevazione indica, anche in questo caso una conenuta inversione di tendenza (14,9%), frutto di una minor pressione al ribasso e della correzione dei prezzi richiesti.

I tempi medi per vendere un'abitazione risultano inizialmente altalenanti con una riduzione tra i 6 mesi del 2008 / 2009 e i 5,2 mesi del primo trimestre 2010, un nuovo incremento nel 2010 fino a 5,8 mesi e un calo a 5,4 mesi a metà 2011. Dalla metà del 2011 in poi, però, i tempi di vendita si dilatano fino ai 6,5 mesi attuali.

**TEMPI MEDI DI VENDITA E DIFFERENZA TRA PREZZO RICHIESTO E PREZZO DI VENDITA**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia – Tecnoborsa – Agenzia del Territorio

## **NEL PRIMO DECENTRIO DEL XXI° SECOLO LE FAMIGLIE A ROMA SONO CRESCIUTE DI 145.000 UNITÀ'**

La famiglia, intesa nella definizione censuaria come gruppo di persone che vive nella stessa abitazione, indipendentemente dall'esistenza di vincoli di parentela, costituisce l'unità elementare della domanda abitativa primaria. Il rapporto tra dinamica delle famiglie e dinamica della popolazione definisce una relazione complessa, strettamente dipendente dall'evoluzione della struttura per età della popolazione e dei comportamenti sociali e dello stile di vita. Peraltro l'analisi dei dati anagrafici e censuari dimostra che l'aumento del numero di famiglie è più che proporzionale all'aumento demografico, per la progressiva riduzione del numero medio di residenti per famiglia. E questo rappresenta uno dei grandi temi della crescita della domanda abitativa a Roma: sempre più famiglie, sempre più piccole.

In definitiva, se sul fronte demografico il primo decennio degli anni Duemila ha evidenziato una ripresa della crescita demografica della popolazione – dal 2001 al 2011 Roma è cresciuta di 70.000 abitanti- con riferimento alla dinamica delle famiglie si può parlare di una vera e propria esplosione. Sebbene non sia ancora disponibile il dato censuario definitivo, il dato provvisorio fornisce una indicazione chiara, la dimensione media delle famiglie segna un'ulteriore netta riduzione rispetto alla precedente rilevazione censuaria. Il dato provvisorio del 2001 conta 1,18 milioni di famiglie residenti a Roma, con un incremento rispetto al dato definitivo 2001 di 145.000 famiglie, pari al + 14%. Pur considerando che il dato definitivo potrà ritoccare leggermente al ribasso questa prima stima, la crescita delle famiglie dovrebbe assestarsi oltre le 120.000 unità.

POPOLAZIONE E FAMIGLIE RESIDENTI SECONDO LA SERIE STORICA DI FONTE CENSUARIA					
	Popolazione residente		Popolazione presente	Famiglie residenti	
	definitivi	provvisori		definitivi	provvisori
1991	2.733.908			1.018.692	
2001	2.546.805	2.459.776	2.624.467	1.039.152	1.006.229
2011	2.617.175	2.663.666			1.184.641
2011	1.380.290	1.379.010			553.813
	Val. Ass.	Val. %		Val. Ass.	Val. %
1991-2001	-187.103	-6,8%		20.460	2,0%
2001-2011	70.370	2,8%		* 145.489	* 14,0%

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat \* Dato provvisorio 2011 su dato definitivo 2001

## **SCENARI DELLA DOMANDA ABITATIVA 2011-2020**

L'analisi previsionale sviluppata dal CRESME descrive una dinamica della domanda abitativa primaria dovuta alle nuove famiglie in crescita anche nel prossimo decennio, pur con tassi più contenuti dell'eccezionale boom del periodo 2001-2011. Lo scenario futuro, infatti è caratterizzato dalla progressiva sostituzione del folto contingente dei trentenni del primo decennio, con le più sparute generazioni successive, e da una riduzione dei tassi di diminuzione della dimensione media dei nuclei familiari. La crescita delle famiglie si stabilizzerà nel capoluogo, secondo l'esercizio previsionale, tra le 89.101 famiglie e le 61.767, a seconda delle due ipotesi previsionali, alta e bassa. La variabile principale che condiziona la previsione è data dalla dimensione dei flussi di immigrazione nel prossimo decennio.

**SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE DELLE FAMIGLIE RESIDENTI - VARIAZIONI DECENNALI IN VALORE ASSOLUTO (BASE CENSUARIA)**

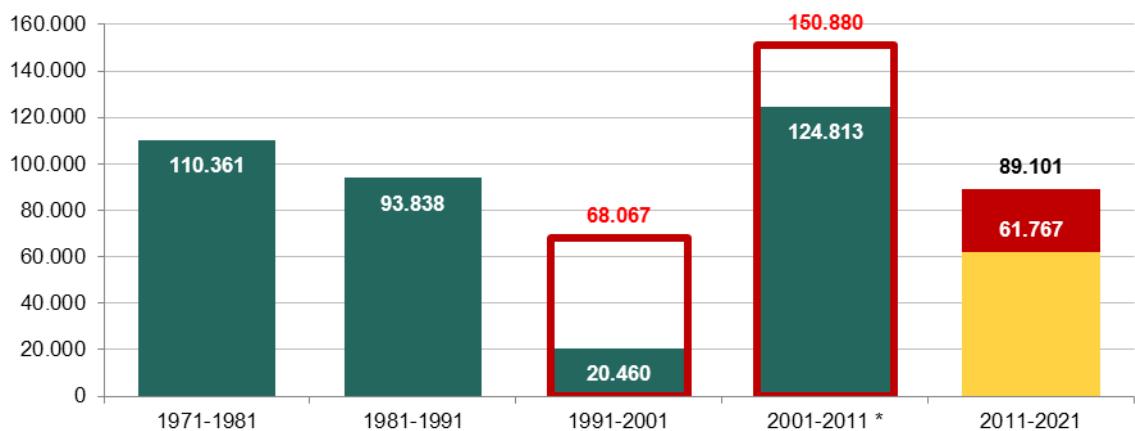
	CAPOLUOGO		ALTRI COMUNI		PROVINCIA	
	Ipotesi alta	Ipotesi bassa	Ipotesi alta	Ipotesi bassa	Ipotesi alta	Ipotesi bassa
1971-1981	110.361		69.336		179.697	
1981-1991	93.838		62.763		156.601	
1991-2001	20.460		82.920		103.380	
2001-2011	124.813		127.642		252.454	
2011-2021	89.101	61.767	128.905	97.608	218.006	159.375

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

In particolare la maggiore o minore consistenza dei flussi migratori internazionali, con l'apporto diretto di giovani in età lavorativa/riproduttiva, attenuando gli effetti dell'invecchiamento della struttura demografica, costituirà un fattore chiave nella definizione dello scenario futuro. Nell'ipotesi alta, infatti, la consistenza delle nuove famiglie potrebbe registrare addirittura un sensibile aumento rispetto ai livelli attuali, da 391.485 a 442.811 nel decennio. La riduzione del ritmo di crescita complessivo delle famiglie stimato dal CRESME, deriva infatti dal contestuale incremento delle estinzioni di famiglie esistenti (dalle 139.031 del primo decennio degli anni 2000 alle 224.805 del secondo), in rapporto all'aumento della popolazione anziana e del numero di decessi.

**VARIAZIONE DECENNALE DEL NUMERO DI FAMIGLIE NELLA SERIE STORICA E NELLO SCENARIO PREVISIONALE**

**CAPOLUOGO**



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

**DOMANDA ABITATIVA E CAPACITÀ DI ACCESSO AL MERCATO**

Applicando ai dati di flusso delle famiglie l'articolazione in quintili di reddito equivalente netto per età della persona di riferimento stimati provincia di Roma in base ai risultati dell'indagine Istat sulla distribuzione del reddito in Italia (Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia, Anni 2008-2009), è possibile effettuare una articolazione della domanda primaria insorgente per classe di reddito familiare medio annuo. Nel definire una soglia standard di accesso al mercato delle compravendite di abitazioni sul libero mercato, si è assunto a base del calcolo un prezzo di 250mila euro, 200mila dei quali finanziati con mutuo immobiliare. Nell'ipotesi di calcolo si è assunto che le famiglie con membro di riferimento più giovane abbiano

l'opportunità di accedere a finanziamenti con periodi di rimborso più lunghi. Nell'ipotesi di calcolo basata su piani di ammortamento per mutui a tasso fisso alle condizioni attuali, per il rimborso di un capitale di 200mila euro si stima una rata di 1.250 euro al mese (15.000 euro all'anno) su un periodo di 25 anni, fino ai 2.140 euro al mese (25.680 euro all'anno) su un periodo di 10 anni.

#### **Articolazione del mercato per capacità di accesso**

(Scenario previsionale nell'ipotesi alta)

	Domanda sociale		Convenzionata/Affitto		Mercato compravendite		<b>Totale Famiglie</b>
	<i>Reddito fino a</i>	<i>Nuove famiglie</i>	<i>da 20.000 fino a</i>	<i>Nuove famiglie</i>	<i>Reddito oltre</i>	<i>Nuove famiglie</i>	
Meno di 35 anni	<b>20.000</b>	30.289	<b>50.000</b>	116.877	<b>50.000</b>	40.569	187.736
35 - 44	<b>20.000</b>	17.134	<b>54.000</b>	81.573	<b>54.000</b>	35.168	133.875
45 - 54	<b>20.000</b>	11.973	<b>65.200</b>	59.150	<b>65.200</b>	24.160	95.282
55 - 64	<b>20.000</b>	1.970	<b>85.600</b>	18.584	<b>85.600</b>	5.364	25.918
65 e più							-224.805
<b>Totale generale</b>							<b>218.006</b>
<b>Nuove Famiglie</b>		<b>61.367</b>		<b>276.184</b>		<b>105.260</b>	<b>442.811</b>
<b>Quota (al lordo del riuso)</b>		<b>13,9%</b>		<b>62,4%</b>		<b>23,8%</b>	

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

Nel complesso delle quasi 443mila nuove famiglie/alloggio (ipotesi alta), poco più di 105mila saranno in grado di accedere al libero mercato, altre 276mila si dovranno orientare all'affitto o a programmi di edilizia agevolata, mentre circa 61mila famiglie, il 14% del totale, saranno probabilmente costrette a rivolgersi al segmento sociale.

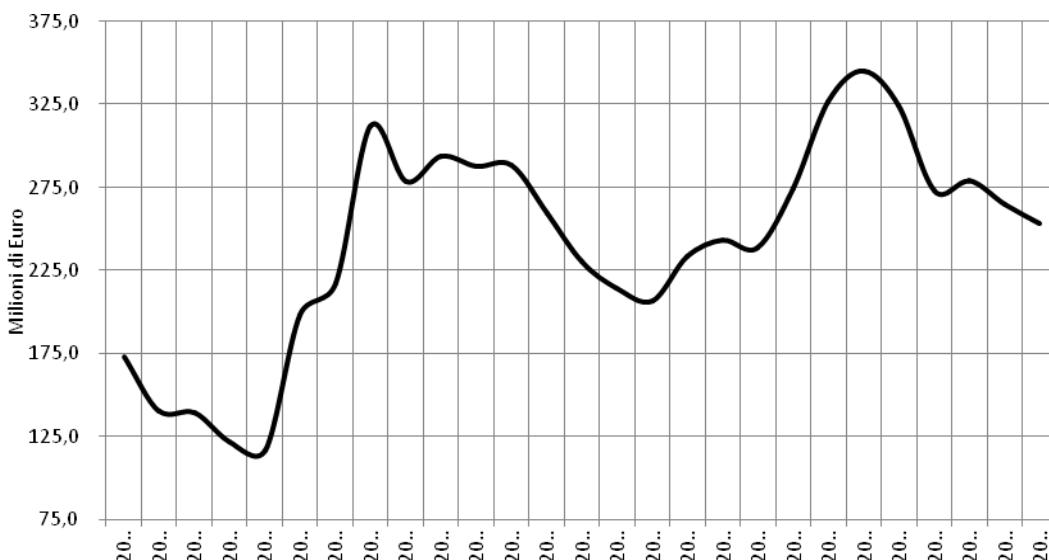
#### **IL REDDITO RIACQUISTATO DALLE FAMIGLIE ROMANE PER ESTINZIONE DI MUTUI CASA: LA FINE DEL DEBITO**

Nello scenario costruito dal rapporto di ricerca emerge inoltre un'altra situazione che vale la pena ben valutare partendo dalle problematicità del credito. Una situazione complessa che oggi frena la domanda ma che ha anche un componente storica da valutare, che potrebbe giocare nei prossimi anni un ruolo positivo nella ripresa: l'estinzione del debito.

I finanziamenti ipotecari alla casa rappresentano infatti una sottrazione importante al reddito (capitale in prestito più interessi). Allo stesso modo, nel momento in cui si estingue il debito dopo dieci, quindici, vent'anni e più, di pagamenti dei ratei, quella che era un'uscita dal bilancio della famiglia diventa un'addizione al reddito. Una somma alla quale non si era abituati. Una integrazione reddituale che può essere impiegata in vari modi: ricostituzione del risparmio; spesa in consumi; sussidi all'interno della rete parentale (in particolare ai figli); spesa in manutenzioni straordinarie o ristrutturazione dell'abitazione.

Spesso, allora, questi importi "ritornati" dalle banche alle famiglie vanno a ricostituire una massa critica monetaria per poter essere reimessa 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.

**CAPACITÀ REDDITUALE RIACQUISTATA DALLE FAMIGLIE DELLA PROVINCIA DI ROMA IN CONCOMITANZA DELL'ESTINZIONE DEI MUTUI CASA (MILIONI DI EURO)**



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia e OMI – Agenzia del Territorio

Ma se guardiamo al mercato immobiliare, e alle sue fasi espansive, osserviamo come esse si manifestano quando più fattori economico-finanziari entrano contemporaneamente in gioco: il livello di risparmio privato, la volontà/necessità delle banche a incoraggiare il credito (quindi una liquidità adeguata), la capacità reddituale di assolvere l'impegno di restituzione del prestito, il livello dei prezzi degli immobili. Ovviamente deve anche esserci la volontà di cambiare casa o ad accedervi per la prima volta: volontà che è favorita o scoraggiata dalla necessità primaria e/o dalle condizioni di rischioopportunità che si accettano di affrontare in relazione alle condizioni economiche generali e personali.

L'elaborazione sviluppata dal Cresme in merito ai meccanismi temporali di restituzione del debito immobiliare, consente di isolare i periodi in cui il processo di aumento del reddito, e/o di accumulazione del risparmio delle famiglie, è stato favorito dall'estinzione del prestito ipotecario. Il grafico soprastante rappresenta la quantità di reddito delle famiglie della provincia di Roma che si libera annualmente in funzione delle estinzioni di mutui casa.

In altri termini, nel 2004 e negli anni successivi, sono "ritornati" alle famiglie che avevano contratto mutui nel 1989, circa 120 milioni di euro all'anno. Quelle stesse famiglie si ritrovavano quindi un potenziale risparmio dopo 3 anni (alla fine del 2006) pari a 360 milioni di euro. Inoltre, a quelle famiglie se ne aggiungevano altre che avevano smesso di pagare nel 2005 per ulteriori 200 milioni di euro l'anno. In definitiva, il contingente di soggetti che hanno estinto il mutuo fra il 2004 e il 2006, hanno avuto a disposizione un potenziale di risparmio pari a quasi 1 miliardo di euro alla fine del 2006.

Appare interessante osservare anche che nel periodo 2004 – 2007 si era in presenza di quote di reddito "aggiuntivo" in forte incremento (da poco più di 120 milioni "risparmiati" nel 2004 a oltre 300 milioni annui). Tale crescita è stata possibile grazie all'estinzione di mutui stipulati negli anni dall'88 al 1992 che erano di durata media intorno ai 15 anni. Si trattava quindi di prestiti erogati nella fase espansiva (fino al culmine) di quel ciclo edilizio. Prestiti piuttosto onerosi considerato il livello di prezzi raggiunto dalle abitazioni nel 1992, a Roma come in tutto il Paese. La conclusione dell'impegno a rimborsare quei ratei si è tradotto quindi in una sensibile integrazione – permanente - dei redditi disponibili delle famiglie: in altre parole un reddito aggiuntivo per il quale è facile ipotizzare che una quota di esso sia stata reindirizzata proprio al mercato immobiliare, rafforzando ulteriormente l'espansione degli anni 2004-2006.

Tra il 2008 e il 2011 si sono liberate quote di reddito decrescenti ma comunque a livelli elevati, per poi declinare rapidamente nel 2012 e nella previsione fino al 2015. A partire dal 2016 il reddito disponibile delle famiglie romane è atteso ricominciare ad aumentare in funzione delle crescenti estinzioni di mutui di importo maggiore che nel passato e a più lunga scadenza (20, 25 e 30 anni).

Nell'esercizio di stima del reddito riacquistato dalle famiglie resta l'incognita di quanta parte di esso e quando verrà reinvestito nel mercato immobiliare. E' conosciuta invece 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 (vedi lo schema sotto) e ipotizzando che il reddito riacquistato vada interamente al risparmio, la ricchezza accumulata ammonta 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. Si ricorda che l'ammontare complessivo del mercato della casa nella provincia di Roma è stato, a titolo d'esempio, di 19,1 miliardi nel 2007 e 10,96 miliardi nel 2012.

#### **Il potenziale di risparmio che deriva dall'estinzione del debito immobiliare**

Periodo di stipula mutuo	Periodo di estinzione mutuo	Annualità di risparmio	Reddito/risparmio aggiuntivo (milioni €)
1984-1992	1999-2007	9	<b>6.540</b>
1993-1998	2008-2015	8	<b>9.820</b>
1998-2004	2016-2021	6	<b>5.160</b>

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Banca d'Italia e OMI Agenzia del Territorio