

Che mercato troveremo?

Di **Federico Filippo Oriana** -

16 Aprile 2020



All'inizio di questo incubo è stato detto da molti che l'immobiliare avrebbe "ovviamente" sofferto più degli altri settori.

Io ho subito obiettato che gli investimenti immobiliari sono di lungo periodo, che non saltano per una fermata e soprattutto che l'immobile è un bene-rifugio, cioè quello al quale i capitali in cerca di "atterraggio" potrebbero far ricorso per mancanza di destinazioni più sicure. Mi è stato ribattuto, in molte conversazioni con i colleghi, che un mercato convalescente si sarebbe sicuramente fermato per il blocco delle città e chissà se e quando sarebbe ripartito.

Per capire meglio il trend della nuova realtà abbiamo allora fatto ricorso ai dati, iniziando con i miei collaboratori in ASPESI (non solo a Milano, ma anche a Roma e Torino) a studiare i report che in questi giorni hanno espresso stime sull'immobiliare italiano post-emergenza.

Nomisma, ad esempio, valuta l'inevitabile calo annuale delle compravendite in una misura tra l'8% e il 19%. La forchetta è ampia per variabili non determinabili come la fine del blocco.

Possiamo affermare che se la fermata generale terminerà subito dopo Pasqua sarà stato un grave incidente di percorso e il dato annuale sarà simile al numero più basso (8%), diversamente si aprono scenari peggiori.

È comunque presumibile che non vi saranno cali significativi dei prezzi delle case: nella media italiana, anche delle metropoli, erano ancora inferiori a quelli del 2007 e la rigidità di tutti i mercati e il forte fabbisogno abitativo fa sì che in Italia difficilmente – e solo in momenti particolarissimi come Tangentopoli e la crisi Lehmann del 2008- crollino.

Questa tenuta è un fatto positivo per i proprietari di appartamenti che non vedranno diminuire il loro valore patrimoniale, ma anche per le realizzazioni edilizie in corso.

In sintesi, quindi, non diminuirà il valore degli immobili, ma è prevedibile un forte calo nel 2020 dell'attività, in particolare nei servizi, nell'edilizia e soprattutto nei nuovi progetti.

Occorre, quindi, aumentare subito il lavoro immobiliare in favore delle nostre aziende e in favore del Paese che del nostro lavoro ha un disperato bisogno, in termini di PIL e di occupazione.

E secondo me questo sarà possibile solo creando un mercato nuovo, quello "di sostituzione" perché la sola presumibile domanda di acquisto di case nuove -quella che crea lavoro e occupazione- verrà da una cessione del proprio alloggio vecchio a una società immobiliare che possa scontargli il valore del vecchio a parziale scomputo dal prezzo del nuovo.

Anche per i difetti della propria casa che molti avranno scoperto con il confino domestico di queste settimane. Perché questo avvenga occorre, però, un'incentivazione fiscale alle cd. permutate e all'acquisto del nuovo, come da proposte avanzate da ASPESI al Governo.

Per la creazione di un mercato “di sostituzione” occorre, però, anche disporre di alloggi nuovi che in un territorio difficile come quello italiano possono venire realizzati praticamente solo da recupero, cioè in regime di rigenerazione urbana.

Per questo, però, servono delle premialità, per compensare il maggior costo dei recuperi rispetto alla costruzione su terreno non antropizzato. ASPESI nazionale ha per questo proposto misure premiali a costo zero per le casse pubbliche.

Un altro fatto fortemente presumibile dell'immediato futuro è la diminuzione dei viaggi a livello mondiale: per un anno (o forse di più) sarà così.

Questo fenomeno non sarà sicuramente positivo per il turismo, ma potrebbe generare una spinta verso la seconda casa che prima del Covid languiva.

In conclusione, sono relativamente ottimista sull'immobiliare sia in termini di mercato che di valore strategico.

Per essere però davvero anticiclico come può e deve, il settore dovrà essere sostenuto da una fiscalità di sviluppo -e non depressiva come l'attuale- e da un'urbanistica non burocratica e leguleia come quella italiana.

Io la penso così, ma lascio la parola ai colleghi per un utile confronto di idee.

di **Federico Filippo Oriana** - [Presidente Aspesi](#)