

Il mattone, nel dopo il Covid, avrà bisogno dello Stato

Quando tutto sarà finito, serviranno sforzi sia da parte degli operatori che del Governo per ricominciare a lavorare, anche (e soprattutto) nel settore di cui parliamo. Tutta la filiera dovrà ridimensionarsi, meglio ancora, riposizionarsi. Dopo il lungo periodo di locali e uffici chiusi, abbiamo riscoperto il gusto della casa, imparato a ricorrere all'e-commerce e ai servizi digitali più di prima, senza tralasciare lo smart working. I cambiamenti impatteranno dunque su tutti gli aspetti della nostra vita, dalla casa al posto di lavoro.

Il mercato immobiliare romano merita un discorso a parte. Innanzitutto i prezzi potrebbero scendere ancora, come accade già da qualche anno, secondo **Francescamaria Girmenia**, titolare dell'azienda di mediazione SIF Soluzioni Immobiliari e attiva nella comunità immobiliare (socio Fiaip, Arel, Fidapa). "Nel 2019 a Roma i prezzi si sono ridotti del 3 per cento, quindi il mercato, che ancora non riesce a riprendersi, rischia di peggiorare a causa del lock down legato da Covid – rileva Girmenia. "Questo, comunque, va a favore di chi vende casa per riacquistare un immobile più grande, perché l'operazione può generare "uno scarto economico" che diminuirà la differenza di prezzo da corrispondere per la nuova location".

Ma affinché la crisi non sia troppo pesante, sarà decisivo l'atteggiamento delle banche. "Siamo in una fase davvero unica perché a fronte di interessi bassi c'è grande richiesta di mutui e questo potrebbe evitare il crollo delle vendite degli immobili – nota Girmenia. "Gli effetti reali sul mercato, però, li vedremo solo nel 2021, quando sarà passata la paura del virus e i consumatori torneranno a vivere senza più ansie".

"Non illudiamoci, però. Per evitare una crisi troppo forte, il Governo dovrà controllare le politiche delle banche verso i consumatori e rivedere la sua politica fiscale – conclude. "Bisognerà intervenire sia sulle tasse locali, ad esempio l'Imu, sia sulle imposte erariali per alleggerire il peso fiscale sui proprietari". Per le locazioni commerciali non basterà la misura di portare in detrazione il 60 per cento del canone di locazione del mese di marzo, perché "molte attività commerciali sono chiuse e i commercianti potrebbero non riuscire a pagare i mesi di affitto".

Le quattro proposte per far decollare le vendite di nuove case. L'associazione delle società immobiliari, Aspesi, invece si è interrogata su come far ripartire le nuove costruzioni per riattivare tutta la filiera del settore dopo la fine dell'emergenza, e cioè costruzioni, arredamento, impianti e servizi. Quattro sono le misure urgenti secondo il Presidente di Aspesi Roma, **Federico Filippo Oriana**.

Per prima cosa si può agevolare la permuta degli appartamenti e cioè favorire il cambio della propria casa con una di nuova costruzione. Ad esempio si può sospendere l'imposta di registro per cinque anni fino alla rivendita del vecchio alloggio.

Al secondo posto c'è il sostegno all'acquisto in generale tramite la riduzione (o la soppressione) dell'aliquota IVA del 4%. In Italia oggi invece è favorita la vendita dell'usato, sia perché l'aliquota dell'imposta di registro è del 2% (invece dell'IVA al 4% sul nuovo), sia perché l'imponibile al quale il tributo si applica è nel caso del nuovo l'intero prezzo e nel caso dell'usato solo sul valore catastale.

Un terzo tema è favorire la rigenerazione urbana, in particolare interventi radicali sul patrimonio immobiliare pubblico in disuso, superando i vincoli dei piani regolatori e sulle destinazioni d'uso. Infine, esentare dall'Imu per il 2020 tutti gli edifici di proprietà delle società e delle imprese.

Case, cliniche e uffici più sicuri e confortevoli. Allarga lo sguardo all'economia nazionale, il Presidente di Scenari Immobiliari, **Mario Breglia**, che in queste settimane festeggia 45 anni di analisi e studio dell'immobiliare. Breglia rileva il disinteresse da parte del Governo per il settore che oggi vale un quinto del prodotto interno lordo nazionale. "Oggi non siamo in crisi. Se siamo ottimisti, consideriamolo uno stop non voluto. Ma se siamo realisti dobbiamo pensare che, quando torneremo a lavorare e a darci la mano, diverse cose cambieranno" – rileva. Tra i cambiamenti, un aumento della competizione nella grande distribuzione, la crescita della domanda di immobili di alta qualità per offrire un ambiente di vita e di lavoro sicuro e sano. Ma, anche per gli investitori, maggiori collocamenti economici nella sanità e nelle cliniche.

Secondo Mario Breglia, il turismo sarà veloce a riprendersi e saranno scelte case e alberghi che rispondono ai nuovi requisiti di sicurezza e qualità, mentre le famiglie probabilmente decideranno di comprare alloggi più confortevoli oppure di migliorare quelli di proprietà. "Le residenze specializzate per anziani o studenti andranno ripensate rapidamente sulla base delle esperienze di queste settimane. In generale si chiederà sempre più attenzione alla qualità e alla sostenibilità".

Insomma, la sofferenza ci sarà. Ma una volta ritoccati i numeri, la società, e dunque il mattone, beneficeranno di una forte spinta all'innovazione.

Lo Stato investirà sui servizi alla collettività. Piuttosto diverso il punto di vista espresso da **Marco Marcatili**, Economista e Responsabile Sviluppo per la società di ricerche Nomisma. Più che focalizzarsi soltanto sulla società "post Covid", Marcatili chiede maggiore attenzione al periodo "durante il Covid" che potrebbe estendersi oltre ogni attesa. "La spinta della domanda privata potrebbe indebolirsi – rileva Marcatili – e tutte le aspettative sono rivolte ad un aumento consistente della domanda pubblica, magari selezionando quei comparti a maggiore attivazione economica, capaci di rispondere ai fabbisogni reali e in grado di produrre contemporaneamente valore economico, valore sociale, valore ambientale".

Quindi difficile che l'attenzione sia rivolta al settore immobiliare, che "ha una esigua capacità di attivazione (a 1,2) e non dovrà essere il destinatario di misure specifiche". "Tuttavia c'è un Paese di città-territori in attesa da anni di una "ri-costruzione" di infrastrutture sociali (istruzione, sanità, trasporti) e ambientali (acqua, energia, sicurezza idrologica) che potrebbero costituire l'occasione unica di innalzare gli standard di progettazione, migliorare la qualità e l'attrattività dei contesti urbani, oltre che favorire un più sano rilancio dell'immobiliare".

Secondo l'economista oggi che la crisi non è di origini finanziarie è l'economia reale che subisce il colpo più forte. "Siamo tutti concentrati sulle diseconomie dell'interruzione delle produzioni (chiusura temporanea di aziende, negozi, servizi pubblici, attrattori culturali, sportivi, turistici), tuttavia i maggiori danni all'economia deriveranno dal crollo di domanda (panico, sfiducia, nuove abitudini), che indurrà il mercato finanziario ad essere (ancor) più esigente ed asettico".

"Le perdite del settore sono stimate in 22,1 miliardi di euro (corrispondenti a -120mila transazioni) sul mercato residenziale e di 5,8 miliardi di euro in termini di minori investimenti sugli immobili d'impresa – conclude Marcatili. – La preferenza per la liquidità, da una parte, e la recente esposizione del comparto a forti oscillazioni congiunturali, dall'altra, favoriranno, almeno nell'immediato, impieghi di importo unitario più contenuto, caratterizzati da un più elevato grado di liquidità, oltre che in grado di offrire maggiori garanzie di salvaguardia del capitale investito".

Insomma, che si tratti di una vera e propria crisi per tutti i settori, oppure un momento di panico da cui ci riprenderemo, analisti e professionisti leggono questo momento come foriero di grandi opportunità. A patto che il Governo sappia affiancarsi al sistema finanziario ma soprattutto a quello reale, alleggerendo il peso fiscale e sostenendo la domanda.

RETE DELLE
DIMORE
STORICHE
DEL LAZIO

EVR

SCAPA
ROMA

