

C'è più ottimismo? (forse)...



Federico Filippo Oriana, presidente e amministratore delegato dell'Aspesi, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare e vice presidente della FIABCI Italia

Claudio De Albertis, presidente Ance Nazionale, ruolo già ricoperto precedentemente dal 2000 al 2006



FEDERICO FILIPPO ORIANA

«È ben evidente che l'inversione di trend per un enorme settore economico-produttivo in crisi da ormai quasi 10 anni non può essere determinata da una sola misura, o anche da un complesso di misure normative in un solo ambito di problematica, sia essa fiscale o finanziaria o urbanistica. Sono troppe le criticità riscontrabili nel "mattone" perché una sola misura possa capovolgere la situazione. Il problema è come attrarre nuovi investitori nel settore immobiliare, perché la ripresa del mercato è diretta funzione della presenza di investimenti, sia privati che corporate. E quando si parla di un investimento, i concetti di rischio e rendimento sono intrinsecamente connessi: di conseguenza l'interesse dell'investitore è l'ottimizzazione del rapporto rischio/rendimento, possibile solo con la limitazione del rischio del suo investimento o, alternativamente, con l'aumento della sua redditività. Io penso che nelle condizioni oggettive del mercato immobiliare attuale l'obiettivo dovrebbe essere decisamente la riduzione del rischio piuttosto che la ricerca di una elevata redditività. Un manufatto architettonico è un prodotto complesso e costoso perché deve durare nel tempo e deve servire l'uomo. È importante che i players del mercato prendano atto del fatto che la natura intrinseca dell'investimento immobiliare sta nel suo essere un investimento sicuro. Intrinseca perché connotata nelle caratteristiche che identificano il prodotto immobiliare: matericità e utilità. Affinché il valore dell'asset cresca e sia così più appetibile per l'investitore, questo deve diventare un investimento più sicuro, non più remunerativo. All'investitore deve interessare quale sarà il valore immobile alla fine del suo ciclo di vita utile. Se esso sarà soddisfacente la redditività perderà il suo ruolo centrale anche se, ovviamente, dovrà comunque essere presente in una certa misura per ammortizzare, almeno parzialmente, l'investimento iniziale».

CLAUDIO DE ALBERTIS

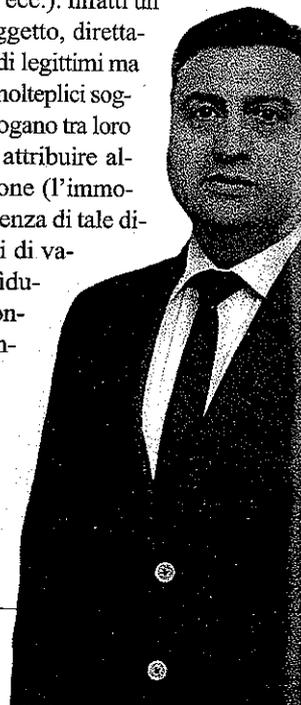
«Qualche primo segnale incoraggiante di ripresa comincia a consolidarsi dopo lunghi anni di crisi. Le compravendite di abitazioni hanno ricominciato a crescere, già nel 2015, toccando quota 445mila. I mutui concessi alle famiglie per l'acquisto della casa stanno aumentando (+64,5% nei primi nove mesi dello scorso anno rispetto al 2014), e si fa sempre più forte l'interesse di importanti fondi stranieri a in-

vestire in alcune nostre città. Qualcosa sta cambiando. Non possiamo aspettarci di tornare ai volumi di attività di dieci anni fa, ma dobbiamo darci da fare per cogliere a pieno una ripartenza che sembra sempre più a portata di mano. Una chiave di volta decisiva in questo senso è rappresentata dalla tassazione immobiliare. In questo senso, va nella direzione giusta il percorso avviato dal governo con la Legge di Stabilità, con l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale e l'introduzione di un'importante misura, che l'Ance ha fortemente sostenuto, come la detrazione del 50% dell'Iva a fini Irpef per l'acquisto di case in classe energetica elevata. Altrettanto significative sono le agevolazioni per l'acquisto in leasing dell'abitazione principale e la proroga degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie in misura potenziata. Ma all'appello mancano ancora tasselli importanti per una vera revisione della tassazione immobiliare, come una detassazione delle permutate dei fabbricati vecchi con quelli nuovi, un allargamento dei bonus per le ristrutturazioni e gli interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria e nuovi incentivi per gli affitti».

ANGELO DONATO BERLOCO

«Dopo quasi un decennio di crisi del settore, proviamo a ragionare in termini più generali rispetto alle semplici analisi sull'eccesso di offerta o sulle quotazioni. Il settore immobiliare si configura infatti come un *Sistema Complesso* e per comprenderlo occorre osservare le molteplici e non sempre lineari interazioni tra i suoi elementi costitutivi (acquirenti, venditori, banche, agenzie immobiliari, fondi immobiliari, ecc.). Infatti un immobile può essere oggetto, direttamente o indirettamente, di legittimi ma contrapposti interessi di molteplici soggetti, che spesso non dialogano tra loro in termini di valore da attribuire all'oggetto della discussione (l'immobile, appunto). Conseguenza di tale disallineamento in termini di valore è la mancanza di "fiducia" tra le parti: non si concorda sul valore di scam-

Angelo Donato Berloco presidente di E-Valuations® Istituto di Estimo e Valutazioni e Componente del Comitato Scientifico di Tecnoborsa



A 5 esperti abbiamo posto la stessa domanda. Per un confronto e un dibattito costruttivo. «Il settore delle costruzioni edili e quello immobiliare soffrono da molti anni. Cosa fare per stimolare i pochi segnali di ripresa?»

bio tra chi offre e chi acquista l'immobile, tra chi dà in garanzia un immobile e la banca che deve finanziarne l'acquisto e così via nelle varie fasi in cui l'immobile viene a trovarsi al centro dei contrapposti interessi. La figura professionale che può "far dialogare" tutti questi soggetti e che può finalmente dare nuova fiducia al settore immobiliare è il *Valutatore immobiliare qualificato e certificato*. Si tratta di un professionista che conosce il mercato immobiliare ma che è anche in grado di misurarlo, di rilevare i dati di mercato e quindi di giungere a valutazioni rese oggettive (e quindi verificabili) attraverso il riferimento a standard valutativi nazionali (Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e Linee guida ABI) e internazionali (IVS ed EVS). Le decisioni nel settore immobiliare devono tornare a essere sostenute da valutazioni condivise (in quanto svolte attraverso metodologie che garantiscono trasparenza e affidabilità) e questo può sicuramente aiutare a riavviare un processo virtuoso che porti a incrementare la fiducia della filiera immobiliare in tutte le sue componenti».

MAURIZIO CANNONE

«Cosa serve al mercato immobiliare, come a quello dell'edilizia, per ripartire? Dopo 8 anni di cali delle compravendite ogni segnale è buono per sperare, ma puntualmente le aspettative vengono disattese. È tempo di considerare la situazione attuale come new normal, la normalità con la quale confrontarci in futuro. Il numero delle compravendite di oggi è poco più della metà di quelle del picco raggiunto nel 2008, e si traduce in un'estrema selezione da parte degli acquirenti. L'Italia è piena di centri commerciali deserti, di capannoni obsoleti, di appartamenti in periferie senza servizi, di case ad altissimo consumo energetico. Sono costruzioni che non hanno alcuna speranza di trovare mercato. Di contro è semplice, anche oggi, vendere o affittare appartamenti in buone classi energetiche, in contesti serviti. Lo stesso per gli uffici o gli immobili industriali. La crisi riguarda la bassa qualità. E sarà sempre più così. Perché nessun singolo intervento può rilanciare oggi l'immobiliare. L'Istat ha certificato il calo dei prezzi nel corso del 2015. Bene per far ripartire le vendite, male perché cresce la disoccupazione. E senza denaro non si può comprare. Eppure oggi il suo costo è addirittura negativo. Bene per sottoscrivere un mutuo, male se aumentano gli spread applicati, le spese accessorie sui finanziamenti e diventa ancora più difficile ottenerli. In definitiva, misure come la riduzione della tas-

sazione sulla casa e sui redditi da locazione potranno senza dubbio avere effetti positivi. Ma solo marginali e psicologici. Senza una ripresa dell'economia del Paese, non ci potrà essere il rilancio del settore. Perché per muovere il mercato servono decine di migliaia di compravendite aggiuntive. E senza crescita dell'economia è difficile trovare persone disposte a prendere un impegno così gravoso per i prossimi decenni, e banche disposte a finanziarle. Le nicchie di qualità invece continueranno a godere sempre di buona salute. Almeno questo dicono i numeri: i prezzi degli immobili di pregio in Italia nell'ultimo anno sono cresciuti di oltre il 5%».

MAURIZIO SAVONCELLI

«Per far ripartire il mondo degli affitti e dell'immobiliare abbiamo in questo momento tutti i segnali positivi necessari. Le banche registrano un'opinione pubblica negativa, i risparmiatori non si fidano degli investimenti proposti dagli istituti di credito e, se si portasse avanti una politica della casa forte, a sostegno della grandissima necessità di alloggi, si potrebbero raggiungere risultati importanti. Bisogna dare fiducia al mercato con strumenti finanziari mirati: vanno rilanciati il canone concordato, l'agevolazione fiscale per la prima casa sotto forma di IMU e TASI e, in generale, l'imposizione locale e statale su chi investe per chi si inserisce nel mercato immobiliare dell'affitto. Bisogna dare certezza a chi ha la possibilità di investire. Perché non si rischia di perdere tutto in mezz'ora senza sapere dove sono stati investiti i risparmi, come può avvenire quando ci si rivolge al mondo mobiliare indipendentemente che si tratti di azioni o altro. L'immobiliare, se è accompagnato da una campagna fiscale forte, può registrare un incremento decisivo. Questo vale sia per l'acquisto finalizzato alla locazione, sia per il settore dedicato alle sofferenze e quindi al sociale (social housing e case a canone moderato), proprio perché il punto di partenza è uno: l'investitore può tornare a investire sull'immobile perché vede l'investimento. Questo è un momento topico, c'è paura a portare i soldi in banca. Non ci sono investimenti azionari e obbligazionari che tengano, l'immobile è ancora una cosa che pur nella crisi del mercato c'è sempre. Il valore dell'immobile può subire un decremento, però se si rilanciano le politiche dell'affitto, e quindi il canone concordato, agevolazioni fiscali e finanziamenti sul rinnovo del tessuto immobiliare, si possono ottenere due vantaggi: far ripartire il settore e offrire delle opportunità a chi vuole investire i propri risparmi».



Maurizio Cannone,
direttore responsabile di
www.monitorimmobiliare.it

Maurizio Savoncelli,
presidente del Consiglio
Nazionale Geometri
e Geometri Laureati

