

di Pierpaolo Molinengo



L'Italia immobiliare è competitiva rispetto all'estero?

L'Italia è partita tardi sullo scenario internazionale dell'immobiliare: infatti, fino al 1998 è stata solo ed essenzialmente un mercato domestico. Dal 1998 la grande finanza mondiale, in particolare le merchant banks americane, prima, e, in seguito, i fondi sovrani hanno iniziato a investire in Italia. Il fenomeno ha avuto aspetti positivi e negativi. Sono stati sicuramente positivi l'afflusso di risorse in Italia e l'impulso alla modernizzazione degli immobiliari italiani che questa novità storica ha determinato, sono stati negativi la spinta troppo forte alle quotazioni immobiliari che il "denaro facile" ha impresso in un tempo troppo breve e l'eccesso di "finanziarizzazione" dell'attività immobiliare con la discesa in campo di soggetti spregiudicati e senza un vero amore per l'immobile, con tutti i conseguenti disastri arrivati subito con l'inizio della crisi. Noi operatori seri possiamo lavorare con prezzi alti o con prezzi bassi, purchè reali e stabili: la "follia del mattone" del decennio 1998/2007 ha portato i prezzi delle case nelle aree metropolitane del Paese fuori dalle possibilità di acquisto delle famiglie normali, in particolare dei giovani, creando un disastro sociale e anche un danno economico-produttivo in quanto noi promotori-costruttori non troviamo più da molti anni sufficienti opportunità suscettibili di intervento con i numeri giusti.

Quali sono le peculiarità che ci contraddistinguono rispetto il resto dell'Europa?

In primo luogo un fabbisogno abitativo sempre molto forte che non permette, per fortuna, crolli dei prezzi (neppure nel momento più nero della crisi), né il formarsi di invenduto, a differenza, ad esempio, dalla Spagna. Ma tale fabbisogno abitativo non è legato ad una particolare crescita della domanda (la popolazione italiana non è in salita), bensì ad un'insufficiente risposta produttiva di promotori e costruttori alle esigenze di allargamento, delle giovani coppie, degli immigrati: la nostra industria non riesce a mettere sul mercato una dotazione sufficiente di alloggi, molto per le lungaggini, veramente uniche rispetto all'Europa e al mondo, delle procedure urbanistiche italiane. Questo Governo ha cercato di porvi rimedio con il cosiddetto Piano Casa, ma qualsiasi intervento dello Stato è bloccato in partenza dal nostro assetto costituzionale che prevede la competenza urbanistica esclusiva in capo alle Regioni. Un Paese come l'Italia, più piccolo del Texas e grande come il Minnesota, ha ventuno modi diversi di costruire (o centinaia, se si considerano i poteri comunali che spesso bloccano anche la normativa regionale, come è successo a Milano) e questa è davvero una anomalia tutta italiana, assolutamente deleteria.

Un'altra caratteristica italiana è la propensione all'acquisto in piena proprietà della prima casa, fattore che ha esercitato un ruolo molto positivo in termini di stabilità sociale e politica del Paese, soprattutto nei tempi più bui della storia nazionale, come ad esempio gli anni '70 del '900.

L'altra faccia della medaglia di questo fenomeno è, però, l'inesistenza di un normale mercato delle locazioni abitative, con un effetto negativo sulla mobilità delle persone (in particolare quadri e funzionari pubblici) sul territorio a differenza di quello che succede nelle grandi metropoli europee.

Gli investitori stranieri dove puntano in Italia?

Gli investitori esteri al momento acquistano in Italia solo grandi operazioni immobiliari, come l'area Falk di Sesto S. Giovanni, e Centri Commerciali di grossa taglia. Sono esitanti di fronte a operazioni più normali e ai fondi di investimento immobiliare per quella che considerano una scarsa trasparenza del real estate italiano. In realtà, questa sensazione di scarsa trasparenza non è legata alle caratteristiche tecnico-immobiliari intrinseche - più o meno simili a quelle degli altri Paesi europei, se solo si vuole andare ad osservare da vicino gli immobili con strumenti professionali - ma alle caratteristiche di imprevedibilità e scarsa professionalità della nostra Pubblica Amministrazione. L'incertezza sull'evoluzione legislativa, in particolare fiscale, e sull'applicazione della normativa urbanistica, soprattutto in termini di tempistica, gioca contro investimenti che non abbiano dalla loro parte una dimensione così ampia da godere almeno di un supporto ambientale e territoriale (quindi politico) di estrema rilevanza.

Il caso del DL 223 del 2006, il cosiddetto Visco-Bersani, - con un cambiamento retroattivo e rilevante in peggio della fiscalità su investimenti in corso d'opera- non sarà dimenticato nel mondo tanto facilmente.

E gli italiani: come guardano gli investimenti all'estero?

Gli investimenti immobiliari italiani all'estero sono ancora prevalentemente di privati che acquistano una seconda casa fuori dai confini nazionali e su questo si è assistito ad uno spostamento dalle mete tradizionali (come Parigi) verso gli USA, passati dal 7% del 2004 al 27% del 2010 (fonte Scenari Immobiliari) forse per la forza dell'euro rispetto al dollaro che ha consentito acquisti convenienti in America.

I promotori italiani sono diffidenti verso le operazioni all'estero, essenzialmente per le difficoltà operative. L'immobiliare, diversamente dall'industria, è condizionato ovunque da una molteplicità di norme, usi e istituti sempre molto diversi da quelli italiani: permessi, notai, catasti, fiscalità complesse ecc. Solo la Francia presenta un quadro operativo simile a quello italiano, mentre molti operatori Aspesi avevano, prima della grande crisi mondiale, cercato opportunità nei paesi est-europei, ma non ne sono stati molto soddisfatti perché si sono trovati invischiati in situazioni poco gratificanti e molto impegnative in termini di rischi da affrontare e tempo ed energie da dedicare.

Quali sono le aspettative per il futuro?

Il mercato residenziale italiano nel 2011 dovrebbe definitivamente stabilizzarsi ritrovando tempi e condizioni normali della compravendita.

A mio giudizio i prezzi cominceranno a rialzarsi decisamente solo nel 2012, ma chi vuole acquistare casa dovrebbe, in particolare nelle metropoli e nei capoluoghi, organizzarsi a farlo già nel 2011 perché la possibilità di scegliere con calma, come è avvenuto negli ultimi anni, sta finendo.

La crisi dell'edilizia e dell'immobiliare ha portato a una riduzione degli investimenti del 30% in tre anni e alla perdita di circa 10 miliardi di PIL, cifre impressionanti che condizionano negativamente la stessa posizione internazionale del Paese, oltre che l'occupazione e la possibilità di rispondere al fabbisogno abitativo. Se lo Stato volesse imprimere una vera scossa all'economia accelerando in misura rilevante la ripresa del settore immobiliare-costruttivo (che rappresenta complessivamente il 12% del PIL, il 15% con l'indotto) la strada più semplice, efficace e veloce sarebbe di modificarne la fiscalità accogliendo le proposte elaborate dalle associazioni del settore, in particolare da Federimmobiliare, Ance e Aspesi.

Il risultato sarebbe, oltre che positivo su tutti i profili economico-sociali-occupazionali colpiti dalla crisi, anche su quello delle entrate fiscali perché a fronte del sacrificio momentaneo di qualche tributo, come l'imposta di registro (il cui gettito è, peraltro, inferiore al suo costo di esazione), il forte incremento realisticamente realizzabile dei volumi prodotti e scambiati porterebbe in breve tempo un aumento netto delle entrate dello Stato.