

«NUOVE COSTRUZIONI PER FAR RIPARTIRE IL PIL»

■ di Lorenzo Simoncelli

L'analisi econometrica delle serie statistiche dei dati trimestrali relativi al Pil italiano e all'investimento lordo in costruzioni residenziali evidenzia l'andamento prociclico di quest'ultimo, a conferma di una dinamica congiunturale storicamente stabile in Italia. La recente storia italiana, infatti, parla chiaro. Negli ultimi trent'anni sono state le variazioni nell'investimento residenziale a influenzare il Pil e non viceversa. Inoltre da quanto emerso da specifici test realizzati dal centro studi Aspesi la dinamica dell'investimento residenziale anticipa positivamente le variazioni del prodotto interno lordo italiano. «Questo avviene anche in tempi piuttosto rapidi», sottolinea Federico Filippo Oriana, da poco riconfermato Presidente Aspesi, «visto che si evidenzia nell'arco di 18 mesi. Mille milioni di euro investiti nel nostro settore generano 1700 milioni di euro di aumento del Pil». Basti ricordare quando nel 2005 la frenata della nostra economia (-2%) venne in parte supportata da un'incoraggiante crescita del settore edilizio (+6%) che permise all'Italia di non essere annoverata tra i paesi in recessione dall'Unione Europea.

L'IMMOBILIARE NELLA CRISI

Vista questa forte interrelazione tra ciclo edilizio-immobiliare e ciclo economico generale, che ruolo sta avendo oggi il settore immobiliare - costruttivo in Italia nella crisi? Secondo uno studio realizzato da Aspesi in collaborazione con alcuni docenti universitari tra i quali Carlo Ricciardi, responsabile scientifico del Centro Studi Aspesi, si è analizzato scientificamente il profilo dell'impatto delle costruzioni sul

Oriana (presidente Aspesi, associazione promozione e sviluppo immobiliare): da trent'anni la dinamica dell'investimento residenziale anticipa in positivo le variazioni del prodotto interno lordo



Federico Filippo Oriana
ASPESI
PRESIDENTE

Pil, sia in termini temporali che di effetti qualitativi. La spesa per investimenti residenziali e non residenziali nel 2008 (oltre 155 miliardi di euro) rappresenta oltre il 51% del totale degli investimenti italiani, superando così quelli in capitale produttivo. Inoltre l'investimento residenziale presenta caratteristiche che lo rendono particolarmente interessante in quanto leva e strumento di politica anticongiunturale. Prima fra tutte il fatto che investire in costruzioni rappresenta una

componente della spesa aggregata autonoma o indipendente dal livello corrente del reddito e del prodotto nazionale. In secondo luogo la spesa per costruzioni ricostituisce, riqualifica ed espande lo stock di capitale abitativo e produttivo del Paese e rappresenta una fonte durevole di servizi di merito sociale e servizi produttivi. Infine, l'investimento in costruzioni ha un rilevante impatto occupazionale e in molti casi un efficace ruolo di ammortizzatore economico-sociale. «Se il settore prospera», afferma l'avv. Federico Filippo Oriana, Presidente Aspesi, «è tutta l'economia a prosperare, se il settore si blocca (come è successo in questo periodo) è tutta l'economia a soffrire e con essa l'occupazione e lo sviluppo sociale».

«FISCALITÀ DI SVILUPPO»

Come si può concretamente risolvere la crisi del Paese attraverso il settore immobiliare? «Innanzitutto con una revisione della fiscalità edilizia ed immobiliare», propone il Presidente di Aspesi, «con lo scopo di raggiungere una fiscalità di sviluppo e non inutilmente depressiva quale l'attuale». «E poi attraverso la messa in campo da parte dello Stato di un meccanismo di finanziamenti alle banche pari nell'ammontare, nella durata e nelle condizioni al numero di mutui ipotecari prima casa da queste erogate alla clientela finale, come nell'ultimo trimestre».

«Nei momenti storici, quale l'attuale», conclude Oriana, «in cui l'assoluta priorità di un Paese è quella di riprendere velocemente il cammino della crescita, nessuna misura è più idonea allo scopo che quella di incentivare in ogni modo le attività immobiliari-costruttive». ■