

Real estate. Il rapporto di Scenari Immobiliari: per il settore rilancio rinviato al 2013, pesano le incognite della politica economica

La crisi contagia l'immobiliare

A fine anno il mercato italiano crescerà solo dell'1,7%, a quota 113 miliardi di euro

Evelina Marchesini

S. MARGHERITA LIGURE. Dal nostro inviato

Le speranze di ripresa del settore immobiliare italiano sono rinviate inesorabilmente almeno al 2013, ma questo non significa che gli operatori del real estate non debbano rimboccarsi le maniche per cogliere la sfida della crisi internazionale come un'occasione per accelerare il cambiamento. E questo nonostante la zavorra che tiene bloccato a terra il settore immobiliare italiano, in aggiunta alle problematiche globali, ovvero la percezione negativa del sistema Italia nel suo complesso.

Ieri si sono conclusi a Santa Margherita Ligure i lavori di Scenari immobiliari 2012, due giorni di incontri che hanno riunito oltre 300 operatori del real estate. Il Rapporto di previsioni presentato da Scenari stima un fatturato immobiliare a fine 2011 di oltre 614 miliardi di euro nei primi cinque Paesi europei, con un incremento del 2,3% sullo scorso anno, mentre per il

2012 la previsione è di un ulteriore incremento del 2,7 per cento. Meglio l'Europa a 27, dove si supereranno i mille miliardi di euro, mentre l'Italia procede a marcia ridotta. Il fatturato previsto a fine anno per il nostro Paese è di 113 miliardi di euro, con un incremento dell'1,7%, ma il contesto è molto più fragile di quanto le cifre possano lasciare trasparire. Alla visione preoccupata evidenziata dai presidenti di Ance (Paolo Buzzetti) e di Aspesi (Federico Oriana), ieri si sono aggiunte le perplessità degli operatori e dell'Associazione di categoria, Assoimmobiliare.

«Non si può pensare di continuare a lavorare con le stesse logiche del passato, dettate dagli interessi singoli e dalla ricerca dell'utile personale di breve periodo - ha rimarcato Aldo Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare e amministratore delegato di Beni Stabili -. Lo Stato vuole valorizzare e vendere i propri immobili? Benissimo, ma questo processo andrà gestito

in totale accordo con l'intera platea del real estate nazionale, non in base a logiche opache e a spunti personali». Mazzocco ha fatto presente la criticità attuale, che vede le società immobiliari italiane penalizzate non solo dal contesto congiunturale globale ma proprio dalla percezione distorta dell'Italia in un ambito internazionale. «Nonostante i risultati di Beni Stabili siano positivi - ha detto - gli investitori internazionali negli ultimi mesi ci hanno abbandonati. Non ne è rimasto nemmeno uno. E quando nei road show chiedo quale sia la motivazione, mi sento rispondere che noi ormai siamo Sud Europa».

Le perplessità degli investitori internazionali nei confronti dell'Italia sono al centro delle riflessioni anche di Manfredi Cattella, numero uno di Hines (gruppo che gestisce in totale 30 miliardi di dollari e sviluppatore, tra l'altro, del progetto Porta Nuova a Milano). «Le misure correttive che sono passate non bastano - ha detto - perché c'è

tutto un tema reputazionale che ha conseguenze dirette non solo sull'immobiliare, ma sull'intera realtà italiana. La cattiva reputazione del nostro Paese si paga in termini di 100-120 punti base di remunerazione aggiuntiva sui titoli di Stato e, di conseguenza, sui costi del denaro e sui rendimenti richiesti dagli investitori internazionali. Questa crisi però ci offre un'opportunità, che è quella dell'accelerazione di un cambiamento ormai inevitabile. Come, per esempio, quello della successione generazionale alla guida del Paese. E in questo contesto l'industria immobiliare deve iniziare a far sentire la propria voce». La domanda che ci si pone è quanto debba rendere l'investimento immobiliare in questo contesto in cui un titolo di Stato di medio periodo offre il 5,5% e di conseguenza di quanto debbano ancora scendere i prezzi. Una domanda a cui nei prossimi mesi l'intero mercato è chiamato a dare una risposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IPOTESI DISMISSIONI

Mazzocco (Assoimmobiliare): «Se lo Stato vuole vendere i propri immobili servono azioni coordinate con tutti gli operatori»

La crisi «nera» del 2009

