

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

Borsa e mercato immobiliare, prospettive

Di seguito il commento del Presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, all'Outlook 2012 di *Scenari immobiliari* sulle previsioni del settore.

“Vi sono due scuole di pensiero sul rapporto tra andamento della borsa e del mercato immobiliare. Una prima visione, presente anche in Aspesi, ritiene che l'andamento negativo della prima spinga l'investimento in immobili come «rifugio» per i risparmiatori. La teoria opposta è che i crolli di Borsa e dei mercati finanziari pregiudichino di fatto la ripresa del mercato. Io mi iscrivo a questo secondo punto di vista per due ragioni essenziali: 1) l'acquisto di immobili richiede risorse finanziarie e un decennio senza soddisfazioni né per i risparmiatori né per i redditi delle famiglie toglie al mercato immobiliare il carburante; 2) forse è ancora più importante il profilo psicologico: la negatività generale dell'economia – mondiale, europea e italiana – porta la gente a «tirare i remi in barca» (come è successo con la lunga depressione giapponese) e l'investimento immobiliare richiede fiducia nel futuro e nella propria disponibilità di risorse finanziarie per vivere (ivi inclusi gli studi dei figli, le vacanze ecc.). L'andamento a *double dip* dell'economia mondiale, che purtroppo vediamo con la nuova recessione in corso nei Paesi sviluppati a economia matura (Usa, Giappone ed Europa), ritarderà la ripresa del mercato immobiliare in Italia di un anno rispetto alle previsioni precedenti, cioè al 2013. E' vero che nel 2000 lo scoppio in borsa della «bolla Internet» non ha frenato il mercato immobiliare, anzi, ma allora il calo di borsa arrivò dopo anni di fortissime salite e la gente poté togliere i soldi dai gestori e comprare la prima o la seconda casa o l'ufficio. Ora, invece, abbiamo un crollo borsistico dopo 10 anni senza vere salite, un caso senza precedenti, espressione della profondità della crisi economica occidentale. Tutto questo – che è una verità obiettiva, anche se amara per noi operatori immobiliari – non è assolutamente in contrasto con la considerazione – che condivido in pieno – che il migliore investimento finanziario possibile sia quello immobiliare, almeno in Italia. Chi ha investito i risparmi nel mattone – 20 anni fa, 10 anni fa, ma anche solo l'anno scorso o quest'anno – li ha difesi molto bene e molto meglio di chi li ha dati ai gestori finanziari. E se lo facesse ora continuerebbe a fare un'ottima scelta, anche perché in questo momento si compra benissimo, essendo forti gli acquirenti e non i venditori. Il problema è che ben pochi hanno le risorse per farlo e le banche non aiutano. Quindi sul piano strutturale l'immobile si dimostra una volta di più vincente, sul piano congiunturale – cioè del mercato corrente – è improbabile una ripresa dei prezzi e delle transazioni a breve termine”.