

Il convegno inaugurale. L'evento di martedì vuole essere per la categoria un ponte tra passato e futuro

Mercato fermo ai livelli di 12 anni fa

Oriana (Aspesi): dal 2008 al 2011 costruzioni in calo: investimenti -18%

PAGINA A CURA DI
Madela Canepa

Per tutte le componenti del real estate, la settima edizione dell'Eire che si svolge fra il 7 e il 9 giugno a Fieramilano è, non solo, ma soprattutto, il momento della presa di coscienza. Il convegno inaugurale della manifestazione (ore 9,45, Blue conference room, padiglione 4) coinciderà con la convocazione degli stati generali del real estate italiano. È il momento, insomma, di lasciarsi i furbetti del quartierino, e molto altro, alle spalle e accelerare sulla costituzione di una vera e propria community. «Gli stati generali hanno un significato importante - è la prima considerazione di Roberto Benaglia, presidente del comitato scientifico Eire - perché il mercato è arrivato alla sua fase più bassa, e non c'è momento migliore di questo per darsi regole nuove che aiutino a risalire la china». «La realtà dei fatti - anticipa Federico Filippo Oriana, vicepresidente di **Federimmobiliare** al quale spetta l'onore e l'onore della relazione introduttiva - è quella di un settore forte nei numeri, ma debole nella percezione».

Un settore penalizzato sul fronte delle normative e delle banche. «Vuol dire che esiste un problema di immagine e il problema è tutto nostro». Il compito di Oriana è definire il peso del settore in quanto comparto economico: «Un comparto che nel 2010 ha investito in costruzioni per 136 miliardi di euro, il 9,8% del Pil italiano e il 50% di tutti gli investimenti dell'economia italiana intesa nel senso più ampio». A ciò vanno aggiunti altri due dati: una produzione di costruzioni per 206 miliardi di euro e una produzione immobiliare per 197 miliardi di euro. Sommati, pesano per il 14% circa della produzione economica nel suo complesso. Passando a un altro fronte, l'ambito delle costruzioni conta su due milioni

di addetti, il 29,6% degli occupati dell'industria, l'8% di quelli globali. Insieme a quello immobiliare (con 300mila unità, il 6% degli occupati nei servizi) rappresenta il 10% circa della forza lavoro totale.

Cosa è cambiato in termini numerici fra il pre e il dopo crisi? «Dal 2008 al 2011 il settore costruzioni ha perso il 17,8% di investimenti, cioè 29 miliardi di euro. Significa che siamo tornati ai livelli di 12 anni fa. E se accendiamo una luce sul deficit abitativo ci accorgiamo che tra il 2004 e il 2009 le famiglie italiane sono cresciute di 2 milioni di unità, ma i permessi rilasciati per costruire abitazioni (nuove) sono stati 1,6 milioni. All'appello mancano 400mila permessi». Non solo: «Dal 2006 al 2010 le compravendite hanno perso il 27,5%, da 845mila a 612mila. Ergo: gli italiani hanno rinunciato a comprare casa e non si costruisce più».

Da dove ripartire, in un simile contesto? A beneficio della riflessione generale, Roberto Benaglia propone alcune considerazioni di base perché «il settore immobiliare diventi una vera industria e cessi di essere solo un insieme di professioni disgregate». Si tratta, dice, di fare un passo indietro rispetto a una visione che sinora è stata «un po' spregiudicata con l'obiettivo di portare al comparto anche risorse finanziarie private. E anche che serve un mercato che ascolti i bisogni e sappia proporre prodotti che a queste necessità rispondono». Social housing docet.

In un processo di rifondazione, una delle prime voci da ascoltare è quella delle istituzioni. L'aspetto normativo ha l'importante compito di regolare la materia, ma anche di aprire nuovi varchi legittimi al settore del real estate, favorendone crescita e maturazione. Con la sua dote di proprietà per oltre tre miliardi di euro, il federalismo demaniale (disciplinato dal decreto legi-

slativo 28 maggio 2010, numero 85) è uno degli strumenti normativi che, soprattutto in un'ottica di rifondazione, arricchisce le prospettive del settore.

«C'è bisogno di due mesi - fa sapere Luca Antonini, consigliere del ministro Tremonti e presidente della Commissione tecnica per l'attuazione del federalismo (Copaff) - perché siano pronti i due decreti che permetteranno di avviare il processo di trasferimento di una prima parte del patrimonio statale a Comuni, Province e Regioni che ne facciano richiesta».

Alle istituzioni, gli operatori, guardano con ansia e non solo per questa attesa opportunità. «Il mercato immobiliare italiano con grande cautela era di nuovo tornato ad attrarre importanti investitori internazionali - dice infatti Massimo Caputi, amministratore delegato **Fimit Sgr** -. Ora questo trend si è bloccato e parlando con molti di loro, traspare evidente il motivo: una forte preoccupazione per una situazione di incertezza fiscale e normativa che dura dal varo della legge finanziaria dello scorso anno». Ed è rivolta al legislatore anche la riflessione di Sergio Iasi, ad della **Silvano Toti**, forte delle esperienze fatte relativamente alla riqualificazione urbana (ad esempio con gli ex Mercati generali, a Roma) «che rappresenta un potente driver di rinnovamento urbano - dice - che permette il vero miglioramento delle città. Ma il quadro normativo non lo agevola».

A livello istituzionale infatti si presentano una sovrapposizione e contrapposizioni normative di origine territoriale e nazionale che in alcuni casi non sono sintonizzate (vedi l'esperienza del piano casa).

Anche il fronte della logistica auspica un intervento di tipo istituzionale: il varo di un piano nazionale tra tutti gli enti sovraordinati «affinché si capisca - fa notare Massimo Mazzi, presidente di **Redilco group** - se in

Italia ci si debba muovere (persone e merci) ancora casualmente, come si fa oggi, oppure, se si vogliono coordinare, per il futuro, in un sistema, lo sviluppo ferroviario, autostradale, portuale e aeroportuale, con le dovute interconnessioni e sinergie oggi inesistenti».

Per costruire una nuova identità comune per il real estate italiano, essenziale come sostiene Pietro Malaspina, presidente del **Cncc**, «per renderla evidente anche all'opinione pubblica, che ha una percezione incompleta e spesso distorta di un sistema imprenditoriale tra i più importanti della nostra economia» non si può prescindere dal contributo, anche riflessivo, dei professionisti più giovani, come Luca Parnasi ad di **Parsitalia real estate**: «L'ingresso nelle aziende di costruzione delle nuove generazioni di imprenditori - anticipa - ha coinciso con le mutate condizioni di mercato e con gli stravolgimenti che si sono verificati nel settore bancario in questi ultimi anni». Emanuele Caniggia, ad di **Abaco servizi** invita infine il mondo del real estate a lavorare sulla consapevolezza del mass market per il bene di aspetti fondamentali, tutti gli aspetti attinenti alla due diligence di un bene, per la gestione sicura delle transazioni.

Il manifesto atteso per la fine della manifestazione milanese sintetizzerà obiettivi e istanze. L'augurio generale è che possa fungere da efficace viatico per una vera "rinascita". «Le principali assicurazioni europee - ricorderà ai convenuti Giancarlo Scotti, presidente **Generali gestione immobiliare** - hanno recentemente dichiarato di voler incrementare la propria esposizione nel settore immobiliare e si stanno muovendo in questo senso, mostrando la propria preferenza per immobili di tipo core, dove la redditività ricorrente è la componente principale del rendimento, e per le piazze più liquide».

LE RIFLESSIONI DEI BIG

Roberto Benaglia (Eire)

IMAGO ECONOMICA



● Gli Stati generali hanno un significato importante perché il mercato è arrivato alla sua fase più bassa, e non c'è momento migliore di questo per darsi delle regole nuove che aiutino a risalire la china.

Massimo Caputi (Fimit)



● Il mercato immobiliare italiano era tornato ad attrarre investitori internazionali. Il trend si è bloccato a causa dell'incertezza fiscale e normativa che dura dal varo della Legge finanziaria dello scorso anno.

Pietro Malaspina (Cncc)

IMAGO ECONOMICA



● Identità e rappresentanza sono elementi essenziali perché la comunità immobiliare possa dialogare in modo unitario sia al proprio interno sia con le altre parti sociali e con gli organi di Governo centrali e locali.

Federico Oriana (Aspesi)

IMAGO ECONOMICA



● Il settore è forte nei numeri, ma è debole nella percezione ed è penalizzato sul fronte delle normative e nel rapporto con le banche. E questo è un problema che dobbiamo risolvere noi.

Luca Parnasi (Parsitalia)



● L'ingresso nelle aziende di costruzione delle nuove generazioni di imprenditori ha coinciso con le mutate condizioni di mercato e con gli stravolgimenti che si sono verificati nel settore bancario.

Sergio Iasi (Toti)



● Le riqualificazioni urbane sono un potente driver di rinnovamento delle nostre città. Purtroppo un quadro normativo non omogeneo non le agevolano. Anzi, tutt'altro.

IL RESIDENZIALE

Dal 2006 al 2010 le compravendite annue di abitazioni sono scese da 875mila a 612mila, con un calo del 27,5 per cento

IL FUTURO

Con oltre tre miliardi di euro di proprietà, il federalismo demaniale è uno dei settori che arricchisce le prospettive del settore

Fatturato del mercato immobiliare in Italia

Dati in milioni di euro

	2010		2011*	
	Fatturato	Variazione %	Fatturato	Variazione %
Residenziale	91.500	2,2	94.000	2,7
Turistico	1.900	5,6	2.000	5,3
Terziario	6.900	-2,8	7.200	4,3
Industriale	3.500	-5,4	3.600	2,8
Commerciale	7.800	2,6	8.100	3,8
Totale	111.600	1,7	114.900	3,0

Nota: (*) previsioni

Fonte: Scenari immobiliari