

IL NUOVO MERCATO

Aspesi. Oriana: "Pessimo momento per l'immobiliare, ma fiduciosi su prossime mosse del nuovo Governo"



lunedì 5 maggio 2008 - 14:39

"Lo "sboom" immobiliare è stato molto più forte in America e nel resto d'Europa che in Italia, ma questo è un dato preoccupante in quanto lascia aperta la possibilità che la discesa dei prezzi in Italia debba ancora avvenire. Solo una decisa ripresa della finanza mondiale potrà determinare un'inversione del trend negativo". Ne è convinto Federico Filippo Oriana (nella foto), 53 anni, presidente dell'Aspesi, l'associazione italiana degli sviluppatori immobiliari, nata nel 1993 e che ora è una realtà che conta oltre 100 associati che rappresentano importanti società di investimento immobiliare sia italiane che estere. Quello di Oriana è un osservatorio

privilegiato sul settore. L'Associazione porta avanti da tempo gruppi di studio, formati da esperti ed operatori del settore che lavorano su progetti, ricerche e proposte operative rivolte sia alle istituzioni che al mercato sui temi urbanistici, giuridici e fiscali. L'Aspesi, infatti, si è fatta promotrice negli ultimi due anni di una più ampia collaborazione con i protagonisti del mercato immobiliare italiano, sul presupposto dell'esistenza di una unitarietà di fondo degli interessi delle imprese del settore.

D. Presidente Oriana, può spiegarci innanzitutto la differenza tra l'attività degli sviluppatori immobiliari e di quella dei costruttori.

R. Lo sviluppatore immobiliare è un particolare tipo di costruttore più sensibile all'aspetto commerciale, e quindi al mercato, del costruttore tradizionale. A differenza di quest'ultimo, infatti, è coinvolto in più operazioni immobiliari contemporaneamente e crea il valore aggiunto dal momento commerciale e finanziario -che costituisce il suo DNA imprenditoriale- e non dall'aspetto realizzativo-edilizio che appalta a imprese terze.

D. Rispetto al vostro lavoro, cosa pensa della situazione attuale del mercato immobiliare in Italia.

R. Lo sviluppatore o promotore immobiliare opera altrettanto bene con mercato alto o basso, ma soffre delle situazioni di incertezza come l'attuale. Direi che non si può immaginare un momento peggiore per la nostra attività di quello presente: infatti, i prezzi non sono (ancora) discesi in acquisto, ma non si realizzano più di fatto in vendita e l'immobiliarista è sempre trasformatore, o del terreno o dell'edificio esistente. Le condizioni operative diventano, così, estremamente sfavorevoli perché acquistare ai prezzi che le proprietà pretendono oggi vuol dire correre il rischio di dover rivendere a prezzi inferiori o non rivendere per nulla (e quindi distruggere valore), mentre non acquistare, o acquistare poco, dà la certezza di non guadagnare o di perdere per i costi fissi.

D. In quale modo il mercato italiano subisce gli effetti della crisi internazionale del settore.

R. Le condizioni di difficoltà del mercato italiano riflettono oggi l'estrema incertezza della situazione internazionale, finanziaria, di economia reale e di economia immobiliare. Non è direttamente il problema dei mutui "subprime" a colpire l'immobiliare italiano, quanto l'effetto disgregativo della fiducia determinato dalla situazione della finanza mondiale. Lo

“sboom” immobiliare è stato molto più forte in America e nel resto d’Europa che in Italia, ma questo è un dato che complica ancora di più il quadro operativo in quanto lascia aperta la possibilità che la discesa dei prezzi in Italia debba ancora avvenire. Solo una decisa ripresa della finanza mondiale e delle borse potrà determinare un’inversione del trend negativo.

D. In questo clima di forte incertezza, quale scenario dei prezzi degli immobili possiamo immaginare per i prossimi anni e come agiranno gli immobilieri.
R. Personalmente sono convinto che il momento congiunturale negativo si sovrapponga ad un trend strutturale di medio e lungo termine degli immobili italiani in forte salita: comparati i dati con quelli dei principali paesi europei emerge che le case in Italia costano ancora, a pari livelli, meno che negli altri paesi, soprattutto in rapporto al potere di acquisto e al reddito pro-capite. In altri termini, mi pare certo che tra 10 anni gli alloggi in Italia saranno più cari di ora in termini reali oltre che, ovviamente, in valori assoluti. Questo non esclude una discesa medio tempore, di talché diventano importanti per noi promotori immobiliari la tempistica degli investimenti, una politica degli acquisti tesa a cogliere specifiche opportunità, l’attivazione di politiche anticicliche (operazioni di lunga durata con ingresso sul mercato previsto a 5 anni o, al contrario, progetti di nicchia di brevissima durata).

D. Oltre alla situazione congiunturale, che certamente determina l’andamento economico del settore, quale importanza riveste il quadro normativo nazionale e cosa suggerisce al nuovo Governo.

R. La situazione italiana è fortemente aggravata dalla fiscalità punitiva e depressiva introdotta negli ultimi due anni. Se si riconosce il ruolo indispensabile dell’attività immobiliare-costruttiva per risolvere le contraddizioni sociali che si scaricano tutte sul territorio, la prima mossa del nuovo Governo dovrà essere la demolizione dell’impianto irrazionale e masochistico (anche per la finanza pubblica) introdotto dal Governo Prodi. Nessuna normativa ha, infatti, la capacità quanto quella fiscale di rimettere in movimento il settore in breve tempo, così come di distruggerlo. Le scelte tributarie in un paese civile sono sempre tese ad obiettivi di economia reale e di qualità della vita: ebbene in Italia mancano circa 300.000 nuovi alloggi all’anno e il patrimonio edilizio esistente necessita di rinnovamento impiantistico, energetico e ambientale. Non si comprende, quindi, la ratio di una guerra quale quella che è stata messa in atto alle nostre società e il regime discriminatorio a nostro danno introdotto in favore delle compravendite tra privati che sono prive di contenuto produttivo, occupazionale e di rinnovamento impiantistico ed energetico.

(V.P.R.)