



ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

L'immobiliare e le banche

L'Aspesi, che rappresenta le società immobiliari operative, ha rilevato un crescente disagio tra le sue Associate nei rapporti con gli Istituti bancari, disagio maggiore in questi ultimi mesi che non nel momento peggiore della grande crisi tra il 2008 e il 2009. Molte "voci" si rincorrono, tra segnali di riapertura del sistema bancario verso il *real estate* e difficoltà sempre nuove ricollegate ora agli *stress test*, ora ai parametri di Basilea 3.

Il settore immobiliare, essendo fortemente *capital intensive* (l'immobile, per definizione, è un bene durevole e pesante), necessita di un'assistenza costante della finanza e, in particolare, il sistema bancario – nella visione degli operatori immobiliari – dovrebbe svolgere in tempi di crisi un ruolo di fluidificazione del mercato immobiliare ad evitare situazioni di grave rigidità delle imprese, se non addirittura di crollo del mercato con rischi molto forti per l'economia e per la stessa società.

Questo tema del rapporto Banche-Imprese immobiliari e di costruzione – con la non secondaria appendice del finanziamento agli acquirenti tramite lo strumento del mutuo ipotecario – è stato discusso nel seminario – organizzato da Aspesi – di confronto tra il settore bancario e l'attività immobiliare dal titolo "L'immobiliare e le banche: la fine di un amore o l'inizio di una nuova storia?".

In apertura dell'incontro, il Presidente di Aspesi Federico Filippo Oriana ha rilevato come "la crisi internazionale sia in realtà finanziaria e non immobiliare, causata da prodotti finanziari tossici nei quali l'immobile mutuato era (quando c'era o veniva dichiarato esistere) solo un lontano sottostante "levereggiato" talvolta da 1 a 10.000". "Il problema – ha aggiunto Oriana – è che l'immagine diffusa è che si sia trattato a livello internazionale di una crisi causata anche dagli immobili. Questa convinzione – per quanto errata, totalmente o parzialmente – ha determinato reazioni specifiche da parte dei regolatori, siano essi Governi o banche centrali o *agencies* (tipo Antitrust o autorità di Borsa), fino alle istituzioni internazionali come le Nazioni Unite o la Ue. Reazioni concretizzate in regole finanziarie, bilancistiche e tributarie molto penalizzanti per il nostro settore".