MF, 21 settembre 2001, pag.2

AL MEETING ORGANIZZATO DA SCENARI IMMOBILIARI SOLO VOCI POSITIVE PER IL BUSINESS ITALIANO

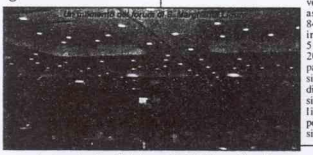
Un summit di elogi per il mattone

A fine 2001 il fatturato del comparto immobiliare dovrebbe ammontare a 210 mila miliardi, il 7,9% in più rispetto allo scorso anno. E in Europa l'Italia continua a suscitare grande interesse

PAGINE A CURA
DI ILARIA MOLINARI
E GUGLIELMO PELLICCIOLI

«In pochi anni abbiamo recuperato un ampio divario con gli altri paesi. La filiera dell'industria immobiliare ha già una sua struttura con un'efficienza in veloce miglioramento. È chiaro che il nostro mercato è ormai integrato con quello europeo, anche se resta da lavorare sul fronte della proprietà (basti pensare al settore pubblico), della trasparenza e della fiscalità». Lo ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari, in apertura del convegno annuale di Santa Margherita Ligure, un appuntamento cui nessun addetto ai lavori non manca mai.

Le prospettive alla luce dei fatti recenti. Ma il convegno, a pochi giorni dai drammatici eventi americani, non ha potuto non tener conto delle imprevedibili prospettive che questi fatti determineranno nell'immediato futuro. A farsene portavoce è stato il professor Mario Deaglio dell'Università di Torino nella tradizionale relazione introduttiva che analizza gli scenari mondiali. «Di quanto arresterà l'economia americana nei prossimi mesi?» si è domandato lo studioso. Dipenderà molto dai consumi interni, dagli investimenti privati e dal settore pubblico e considerato che i primi pesano per il 70% sull'economia Usa è legittimo pensare che essi scenderanno almeno di qualche punto percentuale (probabilmente del 3%) e visto che gli investimenti privati già erano in forte contrazione non è azzardato prevedere un rallentamento dell'economia a stelle e strisce del 4%, più o meno lo stesso che si verificò al tempo della crisi petrolifera. «La situazione non è incoraggiante», ha concluso Deraglio, che ipotizza, se tutto andrà per il meglio, la ripresa non prima di Pasqua dell'anno prossimo. Ma bisogna essere molto ottimisti!



Ma l'Italia sostiene il colpo. Per l'Italia lo scenario auspicabile potrebbe essere quello di una sostenuta domanda interna in grado di compensare quella esterna che, a causa della crisi, non andrà molto bene. In particolare, ha suggerito l'economista, «bisognerà diminuire il costo del denaro e aumentare la flessibilità: potremmo far crescere la spesa pubblica di 10-20 mila miliardi, non di più, e in questo modo determinare un incremento di 0,5 punti del pil». Ma in ogni caso la strada da percorrere sarà quella che vede nell'edilizia l'elemento di forza del sistema. Oltretutto il mattone ha dato dimostrazione, proprio in questi momenti di crisi, di premiare il risparmio visto che negli ultimi quattro anni si è rivalutato del 25% mentre la borsa ha perso il 25%.

Per Giuseppe Roma, direttore generale del Censis, il mercato immobiliare italiano però contiene ancora sacche di arretratezza. «Occorre innovare», ha sostenuto Roma, «valorizzando tutte le componenti del sistema immobiliare in un quadro che veda al centro i luoghi del vivere e i bisogni delle famiglie che rappresentano la voce preponderante del sistema immobiliare. Non dimentichiamo che in Italia il 90,4% del patrimonio residenziale appartiene alle famiglie; le tante invocate dismissioni degli alloggi degli enti pubblici pesano appena lo 0,5% sul totale del sistema residenziale mentre la componente pubblica raggiunge appena il 4,5%. Questo immenso patrimonio parcellizzato in milioni di piccoli proprietari determina anche un sostanziale fermo della mobilità». In Italia, infatti, 17,6 milioni di famiglie (pari all'82,1% del totale) non ha mai cambiato città e due terzi di queste (pari a circa il 47% del numero complessivo dei nuclei familiari) non ha mai cambiato abitazione.

Occhio ai rischi. Ma al di là delle grandi opportunità, «bisogna considerare anche i rischi», ha ammonito Manfredi Catella, direttore generale di Hines Italia, sottolineando come per non sciupare queste enormi potenzialità è importante incentivare uno sviluppo sostenibile da alimentare attraverso l'applicazione di un concetto evoluto di valore aggiunto degli interventi di trasformazione urbana e di gestione del patrimonio. Tale concetto, secondo Catella «mota intorno alle capacità di trasformazione che gli operatori avranno nella gestione delle operazioni e in particolare nel concetto di «estetica» e di «bello», inteso nelle sue molteplici interpretazioni (estetica, efficienza, ecologia, vivibilità), oltre alla collaborazione fra pubblico e privato per riacquisire la leadership internazionale. (riproduzione riservata)

I numeri del mercato dell'edilizia

Sarà di 210 mila miliardi il fatturato complessivo a fine 2001 del mercato immobiliare italiano, in crescita del 7,9% rispetto all'anno precedente. La previsione è del «Rapporto d'autunno» di Scenari Immobiliari, che stima anche che il numero delle compravendite dovrebbe assestarsi sulle 840 mila con un incremento del 5% rispetto al 2000. Nel comparto residenziale si attendono vendite per complessivi 143 mila miliardi con una performance positiva del 10,3%. Gli incrementi delle quotazioni hanno registrato una crescita media del 5,5% con punte del 7,1% nei capoluoghi. La domanda continua a essere elevata (sono almeno 2 milioni le famiglie che hanno manifestato l'intenzione di acquistare casa) con una spiccata preferenza (47% della domanda totale) per il miglioramento abitativo. A incidere sull'andamento della domanda contribuisce in buona misura il contenuto livello di costi dei mutui con i tassi che hanno subito recentemente un ribasso. Parallelamente si sta contraendo la disponibilità di prodotto che rispetto al milione di alloggi in vendita del 2000, oggi si è ridotto a circa 960 mila unità con una qualità sempre più scadente. Anche per questa ragione va affermandosi sempre di più l'assorbimento di nuove abitazioni con il perfezionamento degli accordi sulla carta, in attesa che i nuovi alloggi vengano costruiti. (riproduzione riservata)

Quanti colori nel panorama immobiliare

Il Forum di Santa Margherita, o l'Ambrosetti del mattone, apre tradizionalmente la stagione della mondanità immobiliare. E' diventato infatti il luogo dove (anche se il ticket d'ingresso costa caro) non si può non essere presenti, se no non si è nessuno. Qualche vistosa assenza (giustificata, si capisce!) quest' anno però si è notata; e qualche «numero uno» ha inviato al suo posto il numero due, e talvolta solo il tre. Ma nel complesso il floor era di tutto rispetto. Ben pochi, però, hanno osato intervenire nel dibattito. Tempi duri per le previsioni? Timidezza? Ma no, piuttosto consapevolezza della presenza, nella saletta a fianco, di numerosa stampa. E così, chiusura a riccio sui deali immobiliari. Non restava perciò che puntare gli sguardi sull'azzurro dei mordidi golfetti serali di Claudio De Albertis (Ance) e di Giuseppe Bonomi (E&Y), e sui nero delle lunghe ciglia di Manfredi Catella (Hines), bello quasi quanto il su' babbo Riccardo.Il sorriso di Natasha Jeuck (giovanissima consulente immobiliare di Catania) ha conquistato molti biglietti da visita. Notata la crescita dell'immobiliare «in rosa»: per la prima volta erano oltre una quindicina le manager immobiliari presenti (tutte molto carine, è stato osservato). Fitta anche la partecipazione delle associazioni, in particolare Aici, Aspesi e Assogesti. Molti i visi noti, tra cui Patrick Parkison (con un nome tutto nuovo: Esperia; che di cognome fa Soros), Gerardo Solaro del Borgo (pur di Deutsche Bank Fondimmobiliari era il sabato disinvoltamente in maniche di camicia), Alberto M. Lunghini (di Reddy's Group, alle prese con la consueta «coda» di quelli che «dovevano parlargli»), Luigi Arborio Mella (Polis Fondi), Michele Cibrario (Bnl Fondimmobiliari), Emmanuele Romanengo (Plant), Federico Sassoli De Bianchi (Beni Reali), Daniel Buaron (First Atlantic), Luca Clavarino (WestLB), Leopoldo Civelli (Reag), Marina Bottero (Jones Lang Lasalle), Luca Castelli (Aedes), Sestilio Paletti (Fil Casa), Dante Emilitri (Abita, cooperative di abitanti). Molti anche i newcomer, tra cui Nicola Di Mascio (gruppo De Cecco). Brillante e spiritoso come sempre, Cesare Ferrero, ora ad dell'Ipi. Meno «lampeggiante» del consueto, Carlo Alessandro Puri Negri (Pirelli). Molto «gessati» i signori delle investment bank. È discreto (e perfetto), nel ruolo di padrone di casa, Mario Breglia. (riproduzione riservata)

ANGELICA