

RAPPORTO ANNUALE FEDERIMMOBILIARE

L'INDUSTRIA IMMOBILIARE ITALIANA 2013

Valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese

Prefazione

E' dalla fine del 2008 che la crisi finanziaria globale ha radicalizzato i suoi effetti sul comparto immobiliare-costruzioni italiano. Durante il quadriennio 2009-2012, infatti, se ne è sostanzialmente dimezzata l'attività complessiva – tanto quella delle costruzioni, quanto quella dei servizi immobiliari - anche se era dal 2006 che, anticipando la crisi dei sub prime del 2007, si erano manifestati i primi segnali di indebolimento del mercato. In tale quadro, l'anno scorso, il 2012, è stato senza dubbio quello peggiore dell'intero periodo di crisi.

All'economia del paese è così venuto meno il sostegno che il macrosettore immobiliare - grazie ai suoi effetti moltiplicativi occupazionali, tecnologici, ambientali, sociali – aveva assicurato anche nel recente passato quando, in un contesto strutturale di debole crescita dell'economia italiana, era stato il contributo dell'immobiliare ad evitare l'arretramento del reddito nazionale. Peraltro, è vero anche il contrario, cioè che l'incertezza macroeconomica, il credit crunch, l'impoverimento delle famiglie, si sono tradotti poi in un prosciugamento della domanda al settore.

Il peso del comparto sull'intera economia – rappresentato dall'attività di costruzione, da quella immobiliare e dalla produzione di redditi da locazione - cala così, in soli quattro anni, dal 19,5% al 17,5% del PIL.

Stimiamo quindi che, dei 5,1 punti percentuali che misurano l'arretramento reale del PIL nazionale nel 2009-2012, almeno 2, ben il 40% del totale, siano da attribuire alla caduta dell'attività immobiliare con una perdita, per tale ragione, di più di 500 mila occupati.

Si tratta di una situazione insostenibile, se vogliamo restare al passo con i nostri competitor, una situazione che può essere affrontata solo se si farà strada una cultura condivisa del significato che un buon fare immobiliare ha per la crescita e lo sviluppo sostenibile del Paese.

La sostenibilità passa attraverso il ripristino del flusso degli investimenti, non solo pubblici, ma, in questo frangente, anche e soprattutto privati, tanto italiani quanto esteri, che devono rispondere ai numerosi bisogni arretrati ed emergenti. Temi in agenda come l'housing sociale, l'espansione del mercato della locazione, la riqualificazione e la manutenzione, il risparmio energetico, la qualità urbana, ecc. non si

RAPPORTO ANNUALE FEDERIMMOBILIARE - L'INDUSTRIA IMMOBILIARE ITALIANA 2013
Valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita
dell'economia del Paese - PREFAZIONE

risolvono se non a partire da politiche che, creando le convenienze ad investire, diano luogo ai presupposti per la realizzazione di questi obiettivi.

L'immagine del settore non sempre segue le trasformazioni avvenute. Venti anni fa l'ammontare degli investimenti in nuove costruzioni era circa pari alla somma di quelli in manutenzioni straordinarie con la spesa in manutenzioni ordinarie. Oggi, dopo un lungo percorso di progressiva crescita dei secondi rispetto ai primi, il rapporto fra i due aggregati è divenuto di 1 a 2. E probabilmente tale tendenza è destinata ad aumentare. Fra l'altro, fra le nuove costruzioni sta crescendo la percentuale di quelle che si attuano previa demolizione di volumi esistenti, quindi, con interventi che vengono realizzati su terreni che erano già occupati.

Recentemente, poi, il Governo italiano ha varato un disegno di legge volto al risparmio di suolo, così come molti programmi pubblici ed indirizzi urbanistici da tempo stanno cercando di orientare gli investimenti nel senso di assecondare questa tendenza.

Anzi, le caratteristiche della grave crisi recessiva in corso tendono anche ad accelerarla, visto che oggi quelli maggiormente penalizzati dal punto di vista del funding sono gli investimenti a medio-lungo termine, in primis quelli in operazioni di sviluppo.

Per l'industria immobiliare si tratta allora, non solo di dover affrontare una emergenza congiunturale di dimensioni mai viste - sintetizzabile con una caduta del mercato nell'ultimo quadriennio nell'ordine del 50% -, ma di ripensare le sue principali linee operative, anche sulla base dei tanti cambiamenti in atto.

Oggi è possibile immaginare un futuro dell'industria immobiliare, in buona parte già presente, in alleanza "interessata", sia con le esigenze di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio culturale – i nostri grandi asset potenziali –, sia con lo sviluppo economico e sociale del Paese.

La sfida che dovrà fronteggiare l'industria immobiliare sta nel commitment verso l'investimento per rigenerare le tante parti di aree urbane costruite in modo non più rispondente ai bisogni contemporanei e nel riqualificare, mantenere e gestire l'infrastruttura immobiliare italiana.

Queste considerazioni sono confermate dai risultati dell'indagine sul Sentiment degli operatori immobiliari che abbiamo iniziato a svolgere dall'inizio del 2011 e dal panel Delphi che correda questo Rapporto Industria Immobiliare 2013, centrato sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato.

Per gli operatori intervistati, il mercato si manterrà difficile almeno per gran parte del 2013, per poi iniziare ad evolvere positivamente nell'ultima parte dell'anno e soprattutto nel 2014, sostenuto anche da una domanda abitativa che si evidenzia ancora elevata.

L'aspettativa di una ripresa, pur se su diverse basi che in passato, si fonda soprattutto sui segnali macroeconomici positivi che provengono dall'estero, in particolare dagli USA, dove al migliorato andamento dell'economia si accompagna anche quello del mercato immobiliare, che sembra aver imboccato decisamente la via della ripresa.

RAPPORTO ANNUALE FEDERIMMOBILIARE - L'INDUSTRIA IMMOBILIARE ITALIANA 2013
Valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita
dell'economia del Paese - PREFAZIONE

L'entità che tale ripresa potrà effettivamente avere in Italia dipenderà però non solo dall'evoluzione macro e microeconomica a livello globale, ma anche dalle politiche che saranno adottate con riferimento al mercato domestico.

Sono molti i temi in agenda che possono fare la differenza di risultato a seconda di come saranno affrontati nel corso della prossima legislatura. Ad esempio, sulle gestioni, valorizzazioni e privatizzazioni dei patrimoni immobiliari pubblici, fra gli operatori è diffusa la valutazione che esse si sono sin qui scontrate con procedure estremamente complesse, con volontà politiche quanto meno tentennanti e con la mancata consultazione preventiva degli operatori immobiliari, così come avviene nelle migliori pratiche internazionali. Oppure, sulla pressione fiscale immobiliare occorrerebbe aprire un dibattito anche "tecnico", visto che il presupposto su cui essa è stata recentemente aumentata, ovvero che in Italia fosse più bassa che negli altri paesi, è fortemente opinabile, poiché, secondo i dati ufficiali OCSE, ad esempio, per livello della fiscalità immobiliare l'Italia si colloca al di sopra della media. Ed ancora, strumenti come i Fondi immobiliari e le SIIQ potrebbero efficacemente essere utilizzati nelle più grandi operazioni di valorizzazione, dismissione e gestione, non solo pubbliche, migliorando la loro capacità di raccogliere in modo diffuso capitali long term non speculativi italiani ed esteri. Molto si potrebbe anche fare, senza costi a carico della finanza pubblica ma, anzi, con risparmi di spesa e guadagni di efficienza, intervenendo decisamente ad alleggerire il carico di burocrazia pubblica che – a partire da una urbanistica sempre più intricata - permea tutte le attività immobiliari soffocandone le potenzialità.

La varietà di tali tematiche, qui appena tratteggiata, è puntualmente rappresentata nei contributi che ciascuna delle Associazioni aderenti a Federimmobiliare ha redatto e che, assieme alle opinioni dei loro leader e a quelle di un ampio panel di operatori intervistati per misurarne il Sentiment, corredano questo Rapporto sull'Industria Immobiliare 2013.

Gualtiero Tamburini