COSA È IL REAL ESTATE IN ITALIA

GLI STATI GENERALI DEL REAL ESTATE

Relazione introduttiva

7 giugno 2011

La mappatura ed il ruolo del sistema immobiliare nell'economia italiana Giugno 2011

FEDERIMMOBILIARE

Premessa

In questo scritto utilizzeremo una definizione "larga" di industria immobiliare, ovvero un settore nel quale confluiscono l'insieme delle attività che vengono classificate dall'ISTAT come "Industria delle costruzioni", di quelle classificate come "Attività immobiliari" e di altre, segnatamente quelle professionali o finanziarie, che possono essere classificate altrove, ma che di diritto appartengono all'industria immobiliare (ad esempio pro-quota i servizi di ingegneria o quelli notarili, piuttosto che quelli bancari o assicurativi).

Districarsi fra dati di contabilità nazionale concepiti secondo modelli che non consentono di disegnare compiutamente l'industria immobiliare secondo la richiamata accezione non è semplice e costringe ad artifici contabili che però non tolgono significatività ad uno sguardo macro.

L'obiettivo che ci siamo posti è infatti quello di fornire una misura di massima del peso che l'industria ha nell'economia del Paese, un peso che è sottostimato sia dalla mancanza di dati concepiti a tal fine, sia dalla sottovalutazione che, per tanti motivi, essa ha nella società.

Pesarla costituisce, quindi, un primo passo verso una rivalutazione quanto mai necessaria in un Paese, come il nostro, nel quale paesaggio e territorio meritano ben maggiore attenzione di quanto non venga loro di norma riservata.

L'industria immobiliare è, infatti, strutturalmente composta da numerosi "mestieri" e professionalità che, benché fra loro talora assai differenti, non sono di fatto confliggenti e contrapposti. Rappresentano, invece, molteplici angoli di visuale che ruotano intorno alle dinamiche ed alle sorti del mercato immobiliare.

Ad esempio, un agente immobiliare non ha interessi in contrasto con un progettista, ma ciascuna di tali professionalità ha una serie di specifiche problematiche e non ritiene di avere un prioritario interesse al buon funzionamento dell'altro segmento, né di poter dedicare tempo ed energie ai problemi altrui. Lo stesso vale se si prendono in considerazione i costruttori, i promotori, gli investitori, i consulenti, i notai, i legali specializzati, e così via. Tutti ambiti professionali che, pur diversi fra loro, prosperano solo se il mercato immobiliare prospera, mentre soffrono se il mercato ristagna.

La frammentazione delle molteplici visioni, e quindi delle relative rappresentanze, costituisce una delle problematiche che maggiormente penalizza il sistema immobiliare italiano, perché non ottiene quella massa critica di interessi per raggiungere la necessaria forza di posizione sia nei confronti dell'opinione pubblica che delle istituzioni.

Il rafforzamento della posizione del sistema immobiliare nel suo complesso è alla base della costituzione, alcuni mesi fa, della Federazione Italiana dell'Industria Immobiliare, FEDERIMMOBILIARE, ed è proprio per asserire con più incisività il ruolo che la filiera del *Real Estate* copre all'interno

dell'intera economia che si sono voluti definirne i confini e gli ambiti di attività così da ottenere una "mappatura" quali-quantitativa che ne metta in luce la vastità ed il peso specifico nel sistema economico nazionale.

L'intento ultimo di questo lavoro è dunque quello di individuare i diversi attori che a vario titolo contribuiscono alla catena del valore nel *Real Estate*, e le relazioni che fra essi si instaurano, per poi quantificarne l'impatto che determinano sull'intera economia.

Un ruolo della filiera che si è estremamente ampliato nel tempo e che si viene progressivamente ad arricchire di nuove professionalità, volte a rispondere ad esigenze di mercato e ad un quadro normativo in continua evoluzione, dove la maggiore complessità ed interdisciplinarietà delle conoscenze portano ad una imprescindibile selezione dei protagonisti.

La mappatura del settore

La catena del valore del settore immobiliare, si può sinteticamente rappresentare con lo schema seguente:

Volendo estremamente semplificare, si può asserire che ciascuna operazione immobiliare inizia con la elaborazione di un piano di sviluppo (*Development*), che poi deve trovare una sua dimensione finanziaria attraverso idonei strumenti di finanziamento ed investimento (*Investment/Finance*), e sfociare nella fase realizzativa e di gestione del processo costruttivo (*Project management & construction*). Una volta completata la realizzazione dell'intervento, esso andrà portato sul mercato attraverso un adeguata attività di *marketing* e commercializzazione (*Brokerage*). Poi, il manufatto dovrà essere gestito propriamente attraverso attività riconducibili ad *Asset e Property management*.

V'è da dire, inoltre, che ciascun segmento della *value chain* non opera a compartimenti stagni, né rimane isolato, ma è

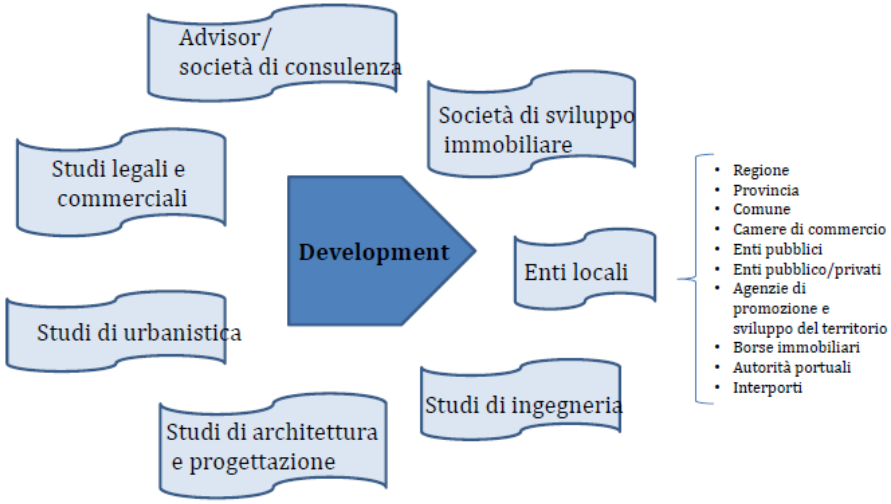
fortemente interconnesso, riceve *input* e dà impulsi agli altri attori del processo produttivo con flussi informativi e *feedback* che ne andranno a modificare i risultati finali.

A titolo esemplificativo, si può immaginare che l'andamento della commercializzazione dei prodotti finali potrà impattare sulla programmazione e la gestione del processo edilizio con riflessi che potrebbero essere significativi nell'architettura finanziaria dell'operazione o magari anche sul *concept* inizialmente immaginato dal promotore. Analogamente, l'impostazione dell'opera da parte dello sviluppatore inciderà sulle caratteristiche del bene finito riversandosi poi sui costi gestionali finali e quindi sulle attività di *asset, property* e *facility management*.

Come si è detto sopra, la catena del valore immobiliare rappresentata nello schema è il frutto di una fortissima semplificazione che però nasconde una straordinaria articolazione delle professionalità e delle attività di impresa che si mettono in moto. Proprio per rappresentare questa vastissima costellazione di mestieri e di sfere di interesse del mondo pubblico e privato, la riportiamo di seguito in modo più dettagliato, riconducendola ai 5 macro segmenti individuati. Alcune attività, inoltre, potranno appartenere a più parti del processo testimoniando la complessità delle professionalità che entrano in gioco.

Nel processo di ***Development*** degli interventi immobiliari si intrecciano le attività di:

- Società di sviluppo immobiliare
- Studi di ingegneria
- Studi di architettura e progettazione
- Studi di urbanistica
- Studi legali e commerciali
- *Advisor*/società di consulenza
- Enti locali



Lo stretto legame tra il settore immobiliare ed il mondo della finanza si è sempre più consolidato nel tempo inducendo la proliferazione di strumenti e veicoli di ingegneria finanziaria via via più evoluti e sofisticati, quali i fondi di investimento immobiliare, i REITs/SIIQ, il *project financing*, il *leasing*, le cartolarizzazioni, ecc.

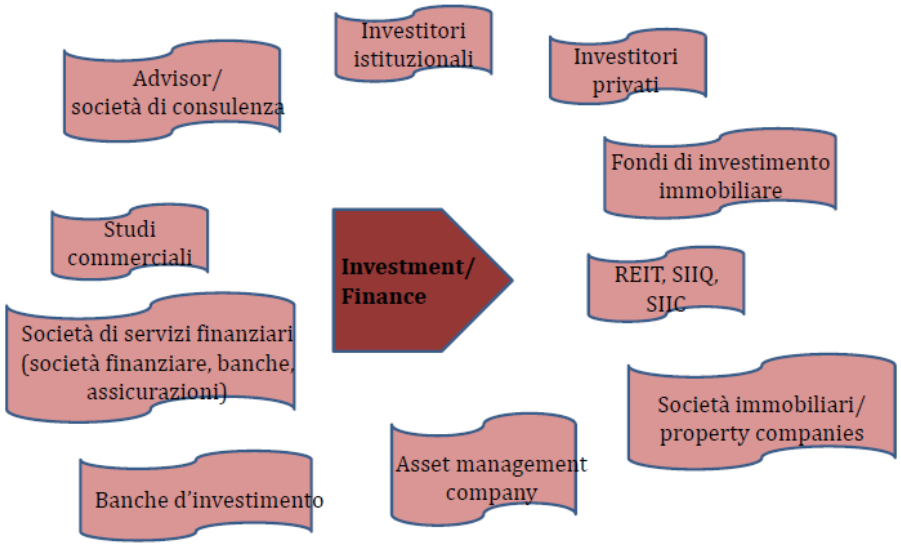
Un settore, quello della finanza immobiliare, che sta crescendo velocemente e che richiede *expertise* altamente qualificate e specialistiche.

Le tipologie di veicoli e di strumenti di **Investimento** possono essere ricondotti alle seguenti categorie:

- Investitori istituzionali (Fondazioni bancarie, assicurazioni, fondi pensione, casse di previdenza, enti previdenziali pubblici)
- Investitori privati
- Fondi di investimento immobiliare
- Società di investimento immobiliare quotate (REIT, SIIQ, SIIC)
- Società immobiliari/*property companies*
- *Asset management companies*.

Gli aspetti più prettamente **Finanziari** delle operazioni immobiliari vengono curati dagli uffici *real estate* di:

- Banche d'investimento
- Società di servizi finanziari (società finanziarie, banche, assicurazioni)
- Studi commerciali
- *Advisor*/società di consulenza



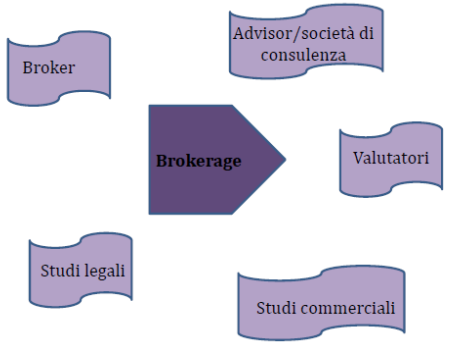
Il processo di ***Project management & construction*** vede inoltre come protagonisti:

- Imprese di costruzione
- Cooperative di costruzione
- Società di impiantistica
- Società di demolizione
- Società di bonifica e di servizi ambientali
- Società di *project management*
- Studi di ingegneria
- Studi di architettura e progettazione
- Università e centri di ricerca

Durante la realizzazione dell'opera, secondo il *business plan* formulato nelle fase precedenti, viene attivata anche la commercializzazione ed il ***Brokerage,*** per collocare i manufatti sul mercato (sia in vendita che in locazione a seconda dell'impostazione data all'intervento).

La commercializzazione potrà essere indirizzata sia al settore privato che a quello pubblico e agli investitori istituzionali e potrà assumere connotazioni e *target* specifici assai diversi a seconda della tipologia immobiliare in oggetto (dalle famiglie per il settore abitativo e *social housing*, al settore *corporate* privato o ai *tenant* pubblici, ma anche *franchisor* e *retailer* per il comparto commerciale, catene alberghiere e *tour operator* per il *leisure*, ecc.).

L'attività di commercializzazione sarà condotta da *broker* specializzati e società di consulenza/*advisory* con il coinvolgimento di studi commerciali e tributari per gli aspetti fiscali e di studi legali e notarili per la contrattualistica oltre che di valutatori per la parte estimativa.



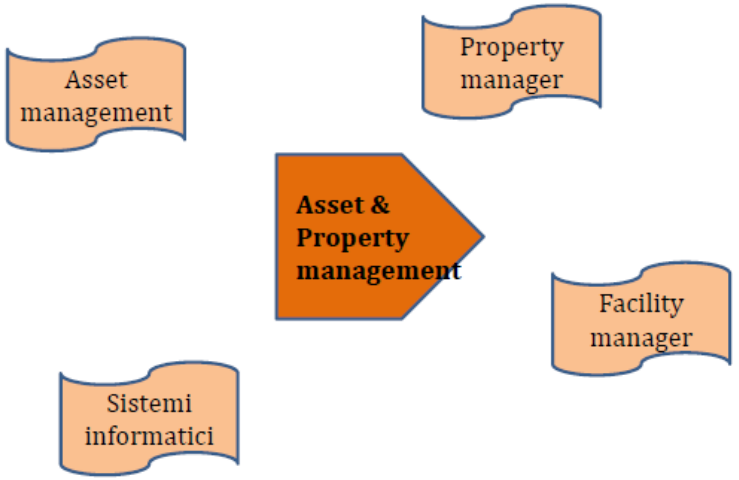
Una volta collocato sul mercato il manufatto immobiliare, si attiva una molteplicità di servizi volti alla sua più efficiente gestione e manutenzione sia per quanto riguarda il bene in sé che per quanto concerne le *facilities* che lo rendono più vivibile e funzionale agli usi.

La gestione dell'investimento e del bene immobiliare viene, quindi, a far parte sempre più a pieno titolo della catena del valore immobiliare. Attraverso questa fase della vita dell'investimento, infatti, si attivano processi volti a contenere i costi operativi e a mantenere la piena funzionalità dell'immobile, in linea con le esigenze dell'utilizzatore e del mercato immobiliare.

I protagonisti della Gestione (***Asset e Property Management***) sono le imprese che erogano, talora in maniera integrata (*Global service*), i servizi di:

- *Asset management*
- *Property management*
- *Facility management*

Data la complessità delle attività che interessano il sistema della gestione immobiliare, sempre più fra loro integrate, si rendono necessari *software* appositi che facilitino il governo centralizzato dei patrimoni immobiliari gestiti.



La catena del valore immobiliare è stata scomposta nelle diverse attività che la costituiscono, sottolineando la complementarietà e la sinergia che fra esse si instaurano.

La complessità del sistema viene ulteriormente amplificata se si prende in considerazione il fatto che tali attività vanno "declinate" nei diversi comparti merceologici che costituiscono il mercato immobiliare, ovvero le destinazioni d'uso dei prodotti edilizi.

Spesso, infatti, si rendono necessarie specializzazioni settoriali, pur all'interno di una stessa attività, per rispondere alle esigenze precipue che i vari segmenti di mercato esprimono.

Ad esempio le tecniche di commercializzazione messe in campo per le abitazioni che vengono vendute/affittate alle famiglie sono assai diverse rispetto a quelle rivolte alle catene di commercio al dettaglio, così come vi possono essere imprese di costruzione specializzate nella realizzazione di fabbricati per le attività logistiche, piuttosto che di torri direzionali. Gli esempi possono essere molteplici. Inoltre, all'interno di uno stesso settore merceologico possono riscontrarsi sotto segmenti e nicchie di ulteriore specializzazione (ad esempio nel *retail*: centri commerciali, parchi commerciali, *factory outlet*; nel residenziale: *social housing, luxury residential*, ecc.).

Di seguito riportiamo i principali settori in cui, secondo prassi, si suddivide il mercato immobiliare e delle infrastrutture:

- Residenziale
- Uffici
- Industriale/parchi scientifici e tecnologici
- *Retail real estate* (Parchi commerciali, Centri commerciali, *Factory outlet*)
- *Tourism real estate/hospitality*
- *Enterteinment/leisure*
- Aeroporti/porti/stazioni
- Logistica
- Infrastrutture
- *Social housing*
- Ospedali/sanità

Il ruolo del settore edilizio ed immobiliare nel sistema economico italiano

Nelle pagine precedenti si è illustrato schematicamente quali siano i protagonisti che muovono il sempre più complesso ed articolato *Real Estate System*. All'approccio qualitativo e tassonomico affianchiamo ora un approccio più quantitativo.

A più riprese, infatti, negli anni recenti, si è voluto misurare l'apporto che il comparto delle costruzioni e quello immobiliare in senso più ampio hanno determinato nella composizione del prodotto lordo nazionale. L'economia italiana è da tempo affetta da una scarsa capacità di crescita, crescita che, laddove vi sia stata, è imputabile quasi esclusivamente al contributo fornito dal settore immobiliare. Così, quando quest'ultimo è stato contagiato dalla crisi, che ha bloccato quasi completamente l'afflusso di risorse finanziarie indispensabili per qualsiasi investimento immobiliare, anche l'economia in generale ha subito una battuta d'arresto fortemente correlata alle *performance* negative del comparto immobiliare.

In questa sede, quindi, al fine di mettere a fuoco il ruolo che tale comparto ha ricoperto e tende a ricoprire, ricordiamo i principali risultati di alcuni studi quantitativi recentemente promossi da ASPESI[1] e da Assoimmobiliare[2].

[1] - *Dinamica del settore immobiliare-costruttivo e ripresa del PIL: il caso italiano, 2009*, a cura del Centro Studi Immobiliari ASPESI con AB Research.

▶ *Costruzioni ed economia*[3]

Dalle analisi condotte, basate su serie storiche trimestrali di contabilità nazionale delle principali variabili macroeconomiche analizzate, emerge, anche in termini quantitativi, la stretta interconnessione ed interdipendenza fra la finanza e le costruzioni. La forte relazione fra l'accesso al credito e la variazione di breve periodo del PIL si spiega in quanto il primo genera variazioni positive nella dinamica degli investimenti immobiliari, i quali a loro volta costituiscono una delle determinanti chiave della spesa per investimenti in capitale fisso (strutturalmente circa la metà dell'investimento fisso è costituito da costruzioni[4]) che a loro volta vanno a comporre il prodotto nazionale.

Esiste quindi un collegamento fra l'investimento lordo immobiliare, ed in particolare quello residenziale (IR), lo stock monetario (M3), l'ammontare dei mutui erogati (MR), l'ammontare dei prestiti di durata superiore ai cinque anni a società non finanziarie residenti in Italia (NFR), il tasso medio di interesse sui prestiti per l'acquisto di abitazioni (TP) ed il tasso ufficiale di sconto di riferimento per i prestiti interbancari (TS).

Le variabili più correlate alle variazioni della spesa per investimenti residenziali risultano essere l'ammontare dei mutui erogati (MR), lo stock dei prestiti di medio termine concessi a società non finanziare operanti in Italia (NFR) e lo stock di moneta (M3). Ma, procedendo con la selezione delle variabili, l'unica variabile statisticamente significativa è risultata essere MR, ovvero l'ammontare dei mutui erogati. Inoltre il *lag* temporale che intercorre fra una variazione in MR e gli investimenti in costruzioni residenziali è contenuto nell'arco di 2 trimestri, quindi assai breve, con un impatto dell'1,5%, come espresso dalla relazione:

$$\Delta IR = 0{,}0148\ \Delta MR_{t-2}$$

Da tale analisi risulta inoltre che esiste un nesso di causalità dell'attività costruttiva (e, per i motivi che saranno discussi più avanti, dell'attività immobiliare in senso allargato) rispetto al PIL, ovvero quando cresce l'investimento in costruzioni il Prodotto nazionale ne trae beneficio e non il contrario; mentre non c'è evidenza che una diminuzione/aumento del PIL induca

---

- *Ripresa del settore immobiliare-costruttivo: crescita dell'occupazione e integrazione sociale. Il caso italiano, 2010*, a cura del Centro Studi Immobiliari ASPESI con AB Research.

[2] *-La finanziarizzazione e le crescita dei servizi immobiliari dal 1995 al 2008 e previsioni al 2015: una analisi input-output, 2009,* a cura di Assoimmobiliare.

[3] Si vedano:

- *Dinamica del settore immobiliare-costruttivo e ripresa del PIL: il caso italiano, 2009*, a cura del Centro Studi Immobiliari ASPESI con AB Research.
- *Ripresa del settore immobiliare-costruttivo: crescita dell'occupazione e integrazione sociale. Il caso italiano, 2010,* a cura del Centro Studi Immobiliari ASPESI con AB Research.

[4] Questa relazione fu scoperta e discussa dall'economista (premio Nobel) svedese Gunnar Myrdal nei primi anni '50 del secolo scorso.

una diminuzione/aumento delle costruzioni, è provato che una diminuzione/aumento delle costruzioni induce una decrescita/aumento del PIL.

Il *lag* temporale, in questo caso, è un po' più dilatato, ovvero pari a 6 trimestri, ma comunque piuttosto ridotto se parametrato alla vita usuale dei progetti immobiliari-costruttivi, che si sviluppano sempre nel medio-lungo termine. L'impatto sul PIL delle variazioni dell'investimento immobiliare è calcolato addirittura nel 70%: ovvero per ogni 1.000 milioni di euro investiti nel settore immobiliare si generano 1.700 milioni di euro di PIL.

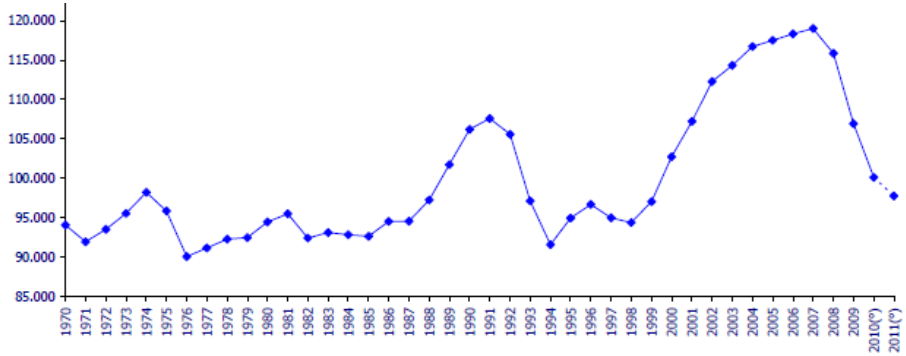
La correlazione statistica stimata è sintetizzabile nell'equazione lineare:

$$\Delta PIL_t = 2719 + 1{,}7 \times \Delta IR_{t-6}$$

La relazione fra finanza, sistema delle costruzioni e andamento dell'economia è vera anche nelle fasi di crisi, come quella attuale ben evidenziata nel grafico e nella tavola seguenti.

Investimenti in costruzioni *(*)*

Milioni di euro 2000



(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà.
(°) Previsioni ANCE.
Fonte: Elaborazione ANCE su dati ISTAT.

Gli investimenti in costruzioni, infatti, presentano una netta inversione di tendenza a partire dal 2008, che si protrae, in modo più incisivo, nel 2009 e 2010 e che si prevede si estenderà per lo meno sino a tutto l'anno in corso.

Investimenti in costruzioni *(*)*

	2009 *Mil. €*	2008	2009	2010(°°)	2011(°°)	2008-2011
COSTRUZIONI	**142.466**	**-2,7%**	**-7,7%**	**-6,4%**	**-2,4%**	**-17,8%**
Abitazioni	***76.224***	***-2,1%***	***-8,9%***	***-4,9%***	***-,12%***	***-16,2%***
Nuove (°)	32.152	-3,7%	-18,8%	-12,4%	-4,0%	-34,2%
Manutenzione straordinaria (°)	44.072	-0,6%	0,0%	0,5%	0,5%	0,4%
Non residenziali	***66.242***	***-3,3%***	***-6,3%***	***-8,0%***	***-3,7%***	***-19,7%***
Private (°)	38.367	-2,0%	-7,0%	-5,4%	-2,1%	-15,6%
Pubbliche (°)	27.875	-5,1%	-5,4%	-11,6%	-6,1%	-25,4%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà.
(°) Stime ANCE.
(°°) Previsioni ANCE.
Fonte: Elaborazione ANCE su dati ISTAT.

I dati di consuntivo per il 2010 li portano a 136 miliardi, che rappresentano il 9,8% del PIL, attestando così una riduzione dell'attività del 6,4% rispetto all'anno precedente che si va ad aggiungere alle flessioni avvenute nel 2008 (-2,7%) e nel 2009 (-7,7%). Con previsioni che, per il 2011, prefigurano una ulteriore contrazione dei livelli produttivi (-2,4%).

Pertanto, nei quattro anni della crisi, dal 2008 al 2011, il settore avrà perduto il 17,8% in termini di investimenti (con il segmento delle abitazioni nuove che si riduce del 34,2%[5]), corrispondenti a 29 miliardi di euro, riportandosi ai livelli di produzione di fine anni '90.

Secondo la modellistica elaborata nell'analisi statistica, l'effetto moltiplicatore negativo è pressoché immediato e non più ritardato di 6 trimestri come era stato visto quando giocava l'effetto moltiplicatore positivo evidenziato nella fase di mercato precedente. Tale fenomeno è da imputare alle capacità previsive degli imprenditori immobiliari ed edilizi che sono, evidentemente, assai pronti ad abbandonare l'investimento immobiliare nel momento in cui vengono meno le condizioni della sua sostenibilità economico-finanziaria.

La contrazione del settore edile nel 2009 ha determinato una perdita di PIL di circa 10 miliardi di euro (su una perdita complessiva dell'intero PIL del 5%, lo 0,66% circa del PIL viene quindi perso a causa della contrazione dell'attività delle costruzioni).

Dalle stime elaborate per il 2010 ed il 2011 si deduce che, sempre per effetto del calo delle costruzioni, si determinerà una situazione in cui, nel migliore dei casi – ipotizzando che gli

[5] Con riferimento specifico alla riduzione significativa subita dal comparto delle abitazioni nuove, vale la pena segnalare che fra il 2004 ed il 2009 le famiglie italiane sono cresciute di oltre 2 milioni, mentre il numero dei permessi di costruire rilasciati nel periodo ammonta a 1,6 milioni da cui risulta un deficit di oltre 400 mila abitazioni.

operatori riescano ad assorbire, in un breve lasso di tempo, gli effetti negativi della stretta creditizia e di altri fattori critici -, il PIL cresce ad una velocità ridotta di circa un quarto rispetto alla serie storica di lungo periodo (tra il 2010 ed il I semestre 2011 si prevede una crescita di 4.600 milioni di Euro complessivamente, quando il *trend* di lungo periodo la vorrebbe ad oltre 16.000 milioni), mentre il *worst case* prevede una riduzione media del PIL pari a 3.500 milioni di Euro a trimestre.

	Crescita tendenziale PIL *(mil. €)*	Variazioni effettive del PIL *(mil €)*	Differenza fra consuntivo e lungo periodo *(mil €)*
I 2009	2722,65	-287	-3009,65
II 2009	2722,65	-956	-3678,65
III 2009	2722,65	1094	-1628,65
IV 2009	2722,65	-16	-2738,65
2009	**10890,6**	**-165**	**-11055,6**
I 2010	2722,65	1804	-918,65
II 2010	2722,65	1483	-1239,65
III 2010	2722,65	924	-1798,65
IV 2010	2722,65	356	-2366,65
2010	**10890,6**	**4567**	**-6323,6**
I 2011	2722,65	279	
II 2011	2722,65		

Fonte: Elaborazione Federimmobiliare.

In sintesi, secondo il modello previsionale più pessimistico, nel periodo 2009-2010 la nostra economia avrebbe perso circa 21 miliardi di Euro e sino a tutto il 2011 la perdita complessiva potrebbe raggiungere quasi i 35 miliardi.

Alla luce dei dati consuntivi del 2010, in realtà la perdita stimata ammonta a 17,3 miliardi e non si ritiene ragionevole pensare che, stante il ciclo economico tendenziale in lieve miglioramento, si possa perdere una quota altrettanto rilevante nel corso del 2011 come il *worst case* prefigurerebbe.

▸ *Il ruolo del prodotto edilizio nel raggiungimento degli obiettivi energetici*

Il settore delle costruzioni gioca un ruolo essenziale nella partita del risparmio energetico dettato dal pacchetto clima-energia di dicembre 2008 (Protocollo 20-20-20) volto a conseguire gli obiettivi fissati dall'UE per il 2020: ridurre del 20% le emissioni di gas a effetto serra, portare al 20% il risparmio energetico e aumentare al 20% il consumo di fonti rinnovabili.

Un obiettivo che l'EREC (*European Renewable Energy Council*) ha recentemente rilanciato mirando a raggiungere il 45% dell'energia fornita dalle fonti rinnovabili entro il 2030, mentre la Germania si propone, anche con il programma di uscita dal nucleare recentemente varato, come il paese campione nelle politiche di sostegno alle fonti rinnovabili.

Gli obiettivi assegnati all'Italia sono particolarmente impegnativi e si sostanziano nella produzione di energia da fonti rinnovabili pari al 17% del totale e nella riduzione del 13% di emissioni climalteranti nei settori non a rischio delocalizzazione, ovvero manifatturiero a bassa intensità di energia, trasporti e de edilizia.

Obiettivi dunque molto sfidanti per l'Italia, vista la vetustà del patrimonio edilizio che la caratterizza. Si stima, infatti, che gli edifici che avrebbero necessità di un miglioramento energetico ammontano a circa 23 milioni a fronte degli 850 mila interventi di riqualificazione finalizzati al risparmio energetico attivati attraverso le agevolazioni fiscali del 55% introdotto con la legge finanziaria del 2007.

Il ruolo del patrimonio immobiliare nel raggiungimento degli obiettivi è, pertanto, centrale in quanto ci si attende che oltre il 43% del risparmio energetico al 2020 provenga dagli immobili.

L'efficienza energetica negli usi finali

SETTORE	Consumi di energia 2005 (%)	Consumi di energia tendenziale 2020 (%)	Potenziale risparmio energetico 2020	
			%	Mtep
Residenziale domestico	26,27	25,30	**25,71**	91
Terziario (edifici commerciali)	14,73	15,79	**17,80**	63
Trasporti	31,14	30,31	29,66	105
Industria manifatturiera	27,86	28,59	26,84	95
Totali	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**354**

Fonte: Elaborazione Assoimmobiliare su dati "Piano d'azione europeo sull'efficienza energetica".

▶ *L'occupazione*[6]

Il legame fra il settore delle costruzioni e l'economia in generale è osservabile altresì sotto il profilo occupazionale. Nel periodo 1996-2009 (assimilabile in larga misura a quello di crescita del mercato immobiliare), gli occupati nelle costruzioni sono aumentati complessivamente di quasi il 40%, mentre gli occupati totali sono cresciuti del 16,5%: il tasso di crescita medio annuo ammonta rispettivamente a 2,6% e 1,1%. Il settore delle costruzioni è stato quindi caratterizzato da una crescita occupazionale ben più sostenuta di quella totale, consentendo anche la ri-allocazione di manodopera proveniente da altri settori, ed operando quindi come ammortizzatore sociale. Si è registrato un picco di quasi 2 milioni di occupati diretti, pari all'8% dell'occupazione totale italiana. Solo con la crisi in corso l'occupazione immobiliare-edilizia ha iniziato a scendere, sebbene ad un tasso più contenuto rispetto a quella totale, dal momento che la quota degli occupati del settore rispetto al totale costituisce ancora l'8,4%.

Dall'inizio della crisi si stima che il settore delle costruzioni avrebbe perso 180.000 occupati e nel 2011 si registrerà una ulteriore perdita che porterà a circa 210.000 in totale, ma se si considerano i settori collegati i posti di lavoro persi potranno raggiungere le 290.000 unità.

[6] Si veda: - *Ripresa del settore immobiliare-costruttivo: crescita dell'occupazione e integrazione sociale. Il caso italiano, 2010*, a cura del centro Studi Immobiliare ASPESI con AB research.

▶ *Settore immobiliare ed economia*[7]

Una diversa prospettiva che consente comunque di analizzare il ruolo dell'intero comparto immobiliare consiste nel verificare l'interrelazione del settore immobiliare, costituito dall'industria dei servizi immobiliari, con l'economia ed in particolare con quella parte dell'economia che fa capo ai settori finanziari (intermediazione monetaria e finanziaria, assicurazioni, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria) oltre che con settore delle costruzioni in senso stretto attraverso l'analisi delle tavole input-output[8], considerando il periodo 1995-2009 per poi proiettare alcune ipotesi previsive sino al 2015.

Nel corso di tale intervallo, il settore immobiliare è divenuto più pervasivo e ha sviluppato una maggiore capacità di attivazione (la produzione complessiva generata dalla domanda proveniente dal settore immobiliare) sull'economia nel suo complesso (dal +14% a quasi il +20%), sebbene, in corrispondenza dell'affacciarsi della crisi, nel 2008 si sia verificata una inversione di tendenza e nel 2009 l'attivazione sia tornata sugli stessi livelli del 1995.

[7] Si veda: - *La finanziarizzazione e le crescita dei servizi immobiliari dal 1995 al 2008 e previsioni al 2015: una analisi input-output, 2009,* a cura di Assoimmobiliare con la collaborazione di Nomisma.

[8] Il sistema input-output (I-O) è stato definito dal premio Nobel dell'economia W. Leontief analizzando statisticamente le interazioni tra le industrie di una nazione. L'elaborazione si basa sulla tavola input-output o tavola delle interdipendenze strutturali e dà una rappresentazione sintetica delle relazioni determinate dalla produzione e dalla circolazione (acquisto e vendite) dei beni tra i vari settori in cui si articola un sistema economico e con l'esterno (importazioni ed esportazioni).

Dagli anni '90, inoltre, il settore immobiliare si è progressivamente finanziarizzato ed è quindi cresciuto l'impatto generato dalla domanda di servizi immobiliari sui settori riconducibili all'industria immobiliare allargata (oltre ai settori immobiliari tradizionali ricompresi nella classificazione ATECO K70, si aggiungono i settori finanziari ed assicurativi, di architettura, progettazione, ecc.), mentre è diminuito quello sulle costruzioni, segno, nel solco delle tendenze alla terziarizzazione dell'intera economia, di una tendenziale maggiore indipendenza dell'immobiliare rispetto al settore edilizio più tradizionalmente inteso.

Se dalla capacità di attivazione, ci si sposta all'impatto effettivo che il settore immobiliare ingenera sull'economia, si ottiene che nel 2009 la produzione effettiva del settore delle costruzioni[9] ammonta a 206 miliardi di Euro e quella del settore immobiliare a 197, pesando ciascuna circa il 7% sul totale della produzione totale nazionale (2882,84 miliardi di euro).

La produzione attivata dalle attività dei servizi immobiliari è quindi cresciuta ad un ritmo più sostenuto, più che doppio, rispetto a quello del sistema nazionale complessivo. Nel periodo considerato (1995-2009) la produzione attivata sull'economia dal comparto è cresciuta del 48,6%, contro una crescita della produzione dell'economia nazionale del 20,5%. Inoltre il valore aggiunto attivato dall'immobiliare è cresciuto del 43,1% a fronte del +19,8% dell'economia. Così la percentuale della produzione attivata sulla produzione totale dell'economia passa dal 4,6% nel 1995 al 5,7% del 2009.

Per quanto riguarda il profilo occupazionale, il settore immobiliare è costituito da circa 320.00 unità, circa il 6% degli occupati nei Servizi (il 2,6% sul totale), crescendo nel periodo 1996-2007 del 93%, a fronte della crescita del 60% dell'occupazione nel terziario e del 24% dell'economia nel complesso.

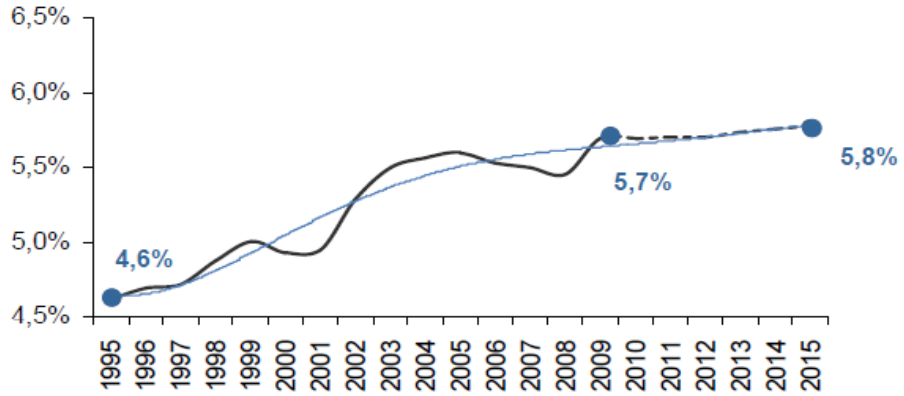
Se agli occupati nelle attività immobiliari si aggiungono quelli delle costruzioni, si raggiunge circa il 10% del totale degli occupati e quasi il 14% della produzione effettiva complessiva.

Per lo scenario al 2015, con una valutazione conservativa, si stima che la domanda immobiliare riesca ad attivare il 5,8% della produzione nazionale ed il 10,4% del valore aggiunto. Le unità di lavoro attivate saranno circa 384.000 che peseranno l'1,3% sulla forza lavoro nazionale.

[9] La produzione del settore delle costruzioni è costituita dagli investimenti fissi lordi (70%), dagli impieghi intermedi ai prezzi base, dalla spesa per consumi finali delle famiglie, dalla spesa per consumi finali delle amministrazioni pubbliche.

Contributo del settore immobiliare alla produzione dell'intera economia
Andamento 1995-2009 e previsioni 2015

(peso % della produzione attivata dal settore immobiliare sull'intera economia rispetto alla produzione effettiva dell'intera economia)



Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su dati ISTAT, Contabilità nazionale

Produzione, VA e occupazione attivati dal settore immobiliare sull'intera economia
Anni 1995-2009 e scenari al 2015

(numero indice: 1995 = 100 e peso percentuale sull'intera economia)

	1995	Peso % su economia	2009	Peso % su economia	2015	Peso % su economia
Produzione attivata (mld euro)	100	4,6	149	5,7	161	5,8
Valore aggiunto attivato (mld euro)	100	8,2	143	9,8	162	10,4
Unità di lavoro totali (migliaia)	100	1,1	130	1,3	157	1,3
Occupati attivati (migliaia)	100	1,0	134	1,1	163	1,2

Fonte: Nomisma.

Considerazioni conclusive

Nelle pagine precedenti abbiamo illustrato la vastità, complessità e pervasività dell'industria immobiliare allargata, individuando le diverse attività che la compongono e i numerosi attori che a vario titolo partecipano al processo produttivo.

Abbiamo tratteggiato un processo che si sviluppa nel medio lungo-periodo, partendo dal momento della concezione delle opere e dell'attivazione dello sviluppo immobiliare che passa poi, attraverso la finanziarizzazione dell'intervento prodromica alla sua realizzazione concreta, alla commercializzazione, per poi approdare alla manutenzione e gestione.

Un processo produttivo pluriennale ed un ciclo di vita che dura almeno decenni, coinvolgendo una molteplicità di funzioni e discipline costituenti una quota rilevantissima della forza lavoro complessiva del paese, incidendo enormemente, sia in modo diretto che indiretto, sull'intero sistema economico.

Il ruolo centrale dell'immobiliare allargato, rappresentato non solo dall'industria delle costruzioni, ma anche da quella dei servizi immobiliari e delle professioni che ad essi si collegano, viene attestato da numerosi indicatori[10] che ne quantificano l'incisività e la rilevanza rispetto tanto alle caratteristiche strutturali che a quelle congiunturali dell'economia del Paese.

Basti ricordare, per tutti, che l'investimento in costruzioni costituisce, strutturalmente, circa la metà degli investimenti complessivi e pressoché il 10% del Prodotto Interno Lordo. Ma, se all'investimento si sommano la manutenzione ordinaria e i multiformi servizi che concorrono alla gestione -che spesso vengono accasati fuori dall'immobiliare pur facendone decisamente parte- oltre che i redditi locativi che dal settore vengono prodotti, la stima dell'impatto complessivo sul reddito nazionale arriva quasi a raddoppiarsi.

Ma l'investimento in quanto tale –per la proiezione dei suoi risultati nel tempo che va oltre il consumo- merita una particolare attenzione; infatti, dalla strettissima correlazione e causalità fra l'andamento degli investimenti in costruzioni e la *performance* economica se ne desume l'attenzione che i primi meritano per la formulazione di previsioni per l'economia nel suo complesso.

La circostanza secondo cui la crisi avviatasi nel 2007, con la stretta creditizia che l'ha caratterizzata, abbia indotto una caduta verticale sul fronte delle costruzioni (la riduzione degli investimenti fra il 2008 ed il 2011 è stimata in misura del 17,8% e pari a 29 miliardi di Euro, con una perdita, considerando anche i settori collegati, di quasi 300 mila posti di lavoro), si è riflessa pesantemente sul PIL.

Si stima infatti che quest'ultimo abbia registrato una perdita di 17,3 miliardi di Euro tra il 2009 ed il 2010 derivante dall'andamento negativo del settore edilizio.

[10] Seppur talora difficili da ottenere in quanto molte attività immobiliari non vengono messe a fuoco in contabilità nazionale per varie ragioni che possono essere riassunte nella loro natura di "servizi" e non di "industria" oltre che nella loro fluidità e continua evoluzione.

Se, oltre al settore delle costruzioni si considera anche quello dei servizi immobiliari, l'impatto sull'economia aumenta ulteriormente.

Insieme attivano, infatti, oltre il 15% della produzione nazionale e contano circa il 10% della forza lavoro totale che raggiunge quota 13% se all'immobiliare si aggiunge l'indotto: si tratta complessivamente allora di circa 3 milioni di occupati.

Quota della produzione attivata dai settori immobiliare e delle costruzioni sull'intera economia
(%)

	1995	2008	2011*
Settore immobiliare	4,6	5,8	5,6
Settore delle costruzioni	9,7	10,1	9,6
Totale (immobiliare allargato)	**14,3**	**15,9**	**15,2**

Fonte: *La finanziarizzazione dell'industria immobiliare*, giugno 2009 e stima* Federimmobiliare su studi Aspesi, Assoimmobiliare e dati di Contabilità nazionale.

E' in questa enorme base produttiva, costituita da una variegata platea occupazionale, come hanno mostrato numerose ricerche, che cresce progressivamente ed in modo consistente -particolarmente a partire dagli anni '80 - il contributo dell'occupazione più qualificata, quella delle attività di servizi, fatta da tecnici e professionisti come geometri, architetti, ingegneri, informatici, legali, economisti, amministrativi, ecc..

Abbiamo quindi numeri di indubbia rilevanza che misurano il ruolo economico, che non è il solo, come abbiamo visto, e che amplificano la propria portata se si considera che il comparto conta circa 1.200.000 imprese (900.000 nel settore edilizio e circa 300 mila in quello delle attività immobiliari).

E' ad esse che si devono oggi i circa 136 miliardi di Euro di investimenti in costruzioni[11] e i circa 30 miliardi di Euro di spesa in manutenzioni[12], ma anche i circa 120 miliardi di Euro di volume di compravendite di immobili[13] (quasi 104 miliardi relativi ad immobili residenziali e 17,5 miliardi per immobili non residenziali) che annualmente si fanno.

Accanto ai tanti indicatori economici, anche quelli finanziari – sempre più incidenti in un quadro di crescente finanziarizzazione sistemica - rilevano ancora una volta il ruolo primario che svolge l'industria immobiliare allargata, in quanto lo *stock* dei mutui fondiari ed edilizi supera i 520 miliardi di euro (si tratta quasi della metà dello stock dei finanziamenti

[11] ANCE.
[12] Cresme.
[13] Agenzia del Territorio.

oltre il breve termine) e i flussi erogati per l'acquisto di immobili e l'investimento in costruzioni superano i 100 miliardi.

Infine, fra i tanti indicatori esemplari dell'importanza dell'immobiliare, un significato particolarmente pregnante spetta alla propensione verso l'investimento in immobili da parte delle famiglie italiane che è testimoniato dal fatto che il 57% della ricchezza di queste ultime è rappresentato da immobili e terreni ed il loro valore complessivo sfiora i 5.500 miliardi di Euro (un ammontare al cui interno circa il 90% è costituito dalle abitazioni).

Non solo la ricchezza delle famiglie italiane è in massima parte assicurata dal valore delle loro proprietà immobiliari, ma anche la loro sicurezza dipende in massima parte da questa circostanza. Una sicurezza sull'incertezza del futuro che il capitale accumulato può contribuire ad assicurare e che è anche garantita dall'apporto fornito dalla proprietà della casa che riguarda ormai l'80% delle famiglie.

Ma, il valore degli immobili non riguarda unicamente il benessere della vita privata delle famiglie, come non potrebbe diversamente essere, ma anche il benessere e la qualità di quella collettiva.

E tale valore, come abbiamo visto, dipende anche da una industria immobiliare produttiva ed efficiente.

Questo è il prerequisito necessario per avere immobili ed infrastrutture di qualità, conformati alle esigenze di un Paese moderno che, soddisfatti generalmente i bisogni primari come quello di "dare un tetto" a tutte alle famiglie – obiettivo che nella fase della "ricostruzione" caratterizzò lo sviluppo edilizio degli anni '50 e '60 –, oggi guardi alla soddisfazione di bisogni di qualità.

Ecco allora che la moderna industria edilizia si pone al centro di una nuova fase nella quale non vi debba essere nessuna opposizione -bensì ogni sinergia- fra questioni come paesaggio, ambiente, risparmio energetico, infrastrutture, abitare e luoghi di lavoro.

Compito della moderna industria immobiliare è anche quello di far lievitare la consapevolezza che la possibilità di coniugare tali obiettivi ed esigenze risiede anche in politiche economiche che mettano alla base dello sviluppo sostenibile dell'economia del paese il valore dell'investimento immobiliare.

Questo lavoro di mappatura e di misura del comparto ha esattamente lo scopo di contribuire alla riflessione sul ruolo economico e sociale che l'investimento immobiliare oggi riveste in un Paese come il nostro.

Realizzato da Federimmobiliare Servizi SRL e curato da Daniela Percoco per FEDERIMMOBILIARE
(Giugno 2011)