

# Finanza italiana

Gli operatori in un forum a Camogli: «Servono nuovi prodotti»

## Banche e immobiliari cercano la via per rilanciare il mattone

(NOSTRO SERVIZIO)

**CAMOGLI** — Il rapporto mondo del credito e mercato immobiliare è sempre stato strettissimo, ma ora la macchina si è imballata. La situazione di disagio è comune: per gli operatori da una parte, ma anche per le banche, che hanno visto in questi ultimi anni scivolare i fatturati sui finanziamenti all'immobiliare e aumentare vertiginosamente le sofferenze legate al settore.

Lo stress è violento, sia sul cash flow degli istituti che sui loro equilibri economici. Se è necessario pensare a una politica attiva perché l'intero asse possa riprendersi, vanno però messi in conto ancora quattro o cinque anni per la riallocazione delle proprietà immobiliari di imprese, istituti bancari ed enti, con nuovi criteri di economicità ed efficienza e la creazione di nuove strutture finanziarie ad hoc. Così Claudio Demattè, vicepresidente della Cariplo, ha delineato il ruolo che le banche sempre più avranno nel mercato immobiliare italiano, intervenendo alla "due giorni" di Camogli, il forum su Previsioni e strategie organizzato da Scenari Immobiliari, durante il quale sono stati affrontati quasi tutti i principali nodi sul tappeto. In particolare, la necessità di una razionalizzazione urbanistica, l'incentivazione del mercato locativo soprattutto in riferimento alla mobilità, il consolidarsi dell'attività di gestione dinamica, il decentramento e la semplificazione fiscale, l'impatto delle dimissioni pubbliche, il peso in crescita della socialità e la rivisitazione della professione delle fasce più deboli della domanda abitativa.

Una miniera di mattoni. Anche se da anni il mercato immobiliare appare come un "grande malato", vi sono nella crisi strutturale ormai riconosciuta da tutti i segnali di un cambiamento positivo, che vanno incoraggiati. «La ricerca di nuovi prodotti, in grado

di rispondere efficacemente alle richieste di specifiche fasce di domanda, rappresenta una prima, formidabile rivoluzione del comparto immobiliare italiano» ha osservato Mario Breglia, direttore di Scenari Immobiliari.

«La seconda è la scoperta della redditività. Famiglie, aziende e investitori istituzionali erano in passato attenti soprattutto al capital gain. Ora anche il mercato italiano sta iniziando a diventare con-

li» del '97, appare chiaro che ai fondi credono ormai quasi tutti. Se ufficialmente nessuno è ancora partito, il filo di lana è ora ormai molto vicino.

Una nuova lucidità. Fra gli imprenditori immobiliari progettualità, creatività e voglia di fare non mancano. Alla base della piramide immobiliare Breglia individua la valorizzazione e la gestione dei patrimoni immobiliari, seguita dai grandi interventi urbani e dai servizi alle imprese.

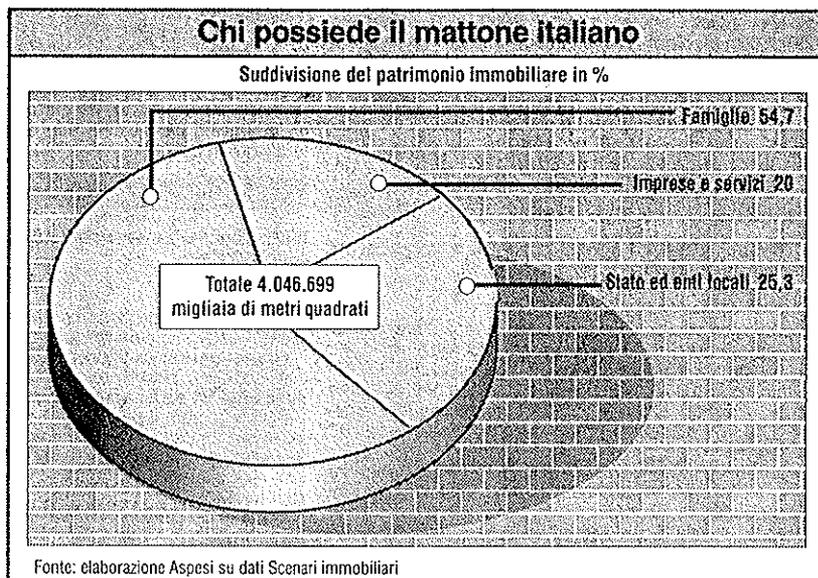
za. Una delle cause dell'attuale ingessatura del mercato è la carenza di prodotti finanziari mirati allo sviluppo. Eppure, secondo Mario Miscali, docente presso la Libera Università di Castellanza, nuove tecniche sono possibili: a esempio obbligazioni, convertibili e non, da parte delle imprese impegnate in grandi progetti, da veicolare attraverso le reti, con garanzie di consistenza patrimoniale ben maggiori di quelle offerte dai titoli delle società industriali.

Secondo Andrea Silipo, direttore tecnico di Europrogetti & Finanza (operativa da fine '95 e composta da una decina di grandi istituti bancari italiani) vi sono ancora troppo pochi prodotti di medio termine e ciò non ha finora permesso l'incontro fra soggetti privati e istituzioni pubbliche. Un confronto con gli altri Paesi è sufficiente a capire che è proprio la carenza di una "banca del territorio" a determinare la situazione di stallo in cui ci troviamo e che potrebbe essere capovolta con la creazione di assistenza finanziaria di settore.

Anche Laura Pennacchi, sottosegretario di Stato al Tesoro, si è espressa in questa direzione, auspicando che la riorganizzazione dei mercati immobiliare agisca da leva e impulso anche per quelli mobiliari.

Un tavolo comune. Il processo di privatizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici potrebbe essere la chiave di volta per la nascita di un nuovo soggetto forte. Molti degli operatori presenti a Camogli hanno infatti sponsorizzato l'idea di una Confederazione immobiliare, composta dalle associazioni di categoria e dalle imprese, capace di proporsi come interlocutore unico nei confronti delle istituzioni, per la determinazione delle nuove regole. Leggere disordinanze di opinioni a parte, mai categorie dissimili sono apparse più compatte.

Paola G. Lunghini



frontabile con i Paesi immobiliaremente più avanzati». La trasformazione è ancora agli inizi, ma lo sviluppo potrebbe essere esponenziale. La ricerca del rendimento condizionerà sempre più il dibattito sui grandi patrimoni immobiliari e ciò sarà reso ancora più possibile dall'introduzione dei fondi di investimento immobiliare chiusi.

Circa la validità del nuovo strumento, la scommessa si rafforza man mano che si definiscono gli orientamenti sulle dimissioni pubbliche. Se il patrimonio degli enti di previdenza non sarà, secondo Gualtiero Tamburini, direttore dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma (a margine del convegno Tamburini ha annunciato a «Il Sole-24 Ore» che la ricognizione delle 160 mila unità di proprietà degli enti è ormai quasi conclusa, permettendo a breve una prima alienazione in via sperimentale) fra i "temi risorsua-

Poi il turistico integrato, il settore residenziale per categorie particolari e le "altre" nicchie, tra cui i parchi tematici; mentre tra i mercati tradizionali tiene il commerciale-alberghiero, si restringe sempre più lo spazio per il comparto degli uffici, caratterizzato quest'ultimo da un rapidissimo livello di obsolescenza tecnologica che rischia di trasformare le costruzioni esistenti in vera e propria archeologia terziaria. Per capire, affrontare e vincere le difficoltà di un mercato così mutato, e in breve, nuove professionalità e competenze saranno sempre più necessarie: le prossime generazioni di immobilariisti, secondo Giovanni Gabetti, presidente dell'omonimo gruppo, dovranno confrontarsi con il mercato in una logica di «spietatezza dell'efficienza» che certamente era impensabile solo un ciclo immobiliare fa.

L'intersezione con la finan-