

CUI BONO?

di Paola G. Lunghini,



La lunga citazione che segue è l'incipit del "III Rapporto sul Mercato Immobiliare" di Nomisma, presentato a fine novembre a Milano.

«Le aspettative di timida ripresa per la fine di quest'anno 2012 si sono fragorosamente infrante sui numeri a consuntivo.

Le quasi 600 mila compravendite residenziali e i circa 4,2 miliardi di investimenti corporate del 2011 rappresentano, infatti, grandezze nemmeno paragonabili rispetto ai livelli su cui si attesta oggi il mercato immobiliare italiano. Le previsioni da questo punto di vista sono impietose, con transazioni residenziali ancorate sulle posizioni di metà anni '90 per il prossimo biennio. Si tratta di dinamiche a dir poco sorprendenti alla luce delle persistenti manifestazioni di interesse da parte della domanda potenziale e, più in generale, delle dimensioni della nostra economia...

Non meno rilevante appare il gap tra il livello attuale degli investimenti corporate e il target potenziale, soprattutto in relazione ai segnali di stabilizzazione del quadro di finanza pubblica e di ritrovata credibilità internazionale, testimoniate dall'erosione di quell'indicatore istantaneo di affidabilità rispetto agli altri Paesi che è diventato lo spread. In una situazione di ripristinata normalità emotiva non è, infatti, pensabile che l'Italia raccolga la miseria dell'1,6% degli investimenti immobiliari realizzati a livello continentale. Il costante deflusso di capitali stranieri, l'attendismo degli operatori istituzionali domestici, riconducibile al protrarsi delle prospettive recessive, nonché le proibitive condizioni di accesso alla leva finanziaria hanno favorito un drastico ridimensionamento del mercato, che a consuntivo faticherà a superare i 2 miliardi di euro.

(«According to the KTI's preliminary statistics, the total volume of major transactions in the Finnish property market reached ca. EUR 2.0 billion in 2012, meaning a slight increase compared to previous year, when the volume was ca. EUR 1.8 billion. Foreign investors accounted for ca.

24% of the total transactions volume. The final statistics will be published in February 2013». La fonte è Finnish Property Monthly, dicembre 2012, di KTI. Signori, in Finlandia!!!, ndr)

Nel secondo semestre del 2012 l'andamento dicotomico di offerta e domanda si è ulteriormente accentuato, in particolare nel mercato delle abitazioni e, per il settore non residenziale, dei negozi e dei capannoni. Per gli uffici nel periodo si è, invece, attenuata la spinta all'ampliamento dell'offerta, anche in ragione del differimento di talune iniziative di sviluppo previste nei maggiori mercati e del ritiro di immobili in vendita da tempo. Per contro la domanda di uffici, nonostante l'autentico tracollo registrato negli ultimi anni, ha fatto registrare un nuovo arretramento...

In un quadro di persistente debolezza della domanda da una parte e di prolungato ampliamento dell'offerta dall'altra si rileva, nel semestre, un nuovo e più marcato allungamento dei tempi di transazione, che hanno raggiunto quasi ovunque livelli mai registrati nell'orizzonte ultraventennale di monitoraggio del mercato».

Altro non occorre aggiungere, credo, se non che le transazioni corporate (almeno quelle rese note al mercato e alla Stampa) concluse nel 2012 e di entità superiore ai 100 milioni di euro si contano sulle dita di una mano.

Che tristezza.

Ma "Cui bono?", "a chi giova", come diceva Cicerone in un suo celebre scritto.

Mi fa male il mondo

«Mi fa male qualsiasi tipo di potere, quello conosciuto, ma anche quello sconosciuto, sotterraneo, che poi è il vero potere. Mi fanno male le oscillazioni e i rovesci misteriosi dell'alta finanza. Più che male mi fanno paura, perché mi sento nel buio, non vedo le facce. Nessuno ne parla, nessuno sa niente: sono gli intoccabili. Personaggi misteriosi e oscuri che tirano le fila di un meccanismo invisibile, talmente al di sopra di noi da farci sentire legittimamente esclusi. E' lì, in chissà quali magici e ovattati saloni che a voce bassa e con modi raffinati si decidono le sorti del nostro mondo: dalle guerre di liberazione ai grandi monopoli, dalle crisi economiche alle cadute dei muri, ai massacri più efferati» diceva Giorgio Gaber,

nel monologo conclusivo – intitolato “ Mi fa male il mondo”- del suo spettacolo “E pensare che c’era il pensiero” (stagione teatrale 1995/96).

Com’è possibile che si lasci scientemente andare “a ramengo” – scusate il termine - un comparto fondamentale dell’ economia di un Paese come quello immobiliare? Secondo me, perché - al di là delle problematiche proprie di un settore economico (che per definizione «non può sempre andare bene o benissimo» - qui c’è sotto qualcosa. E nessuno ne parla.

Ecco, io allora qualche sospetto me lo sono fatto venire ...

Liberi e “ schiavi”

Il patrimonio immobiliare è sinonimo di libertà.

Nonostante gli alti e bassi del mercato, le imposte sui redditi e sui patrimoni, le leggi e i decreti sul blocco degli sfratti, le improvvise o mai realizzate modifiche di destinazione d’uso di terreni, la lentezza della giustizia (comunque quasi sempre più favorevole al conduttore che al proprietario), nonostante tutto ciò, quando un proprietario vuole vendere (tranne casi rarissimi: guerre, terremoti, tempeste finanziarie, etc.) vende, ed è padrone di tutto il processo di vendita.

Non è mai accaduto - in periodo di pace e non di cataclismi globali- che il proprietario immobiliare abbia perso in pochi anni o mesi il 95% o il 100% del proprio investimento. Di solito ha un rendimento persino reale (cioè al netto dall’inflazione); raramente deve registrare perdite in valori correnti e, se perdite sono, si tratta di pochi punti percentuali (tranne casi rari). E poi, se vuole e sa, un proprietario immobiliare può anche gestire da sé il proprio immobile.

Il patrimonio finanziario rende l’uomo (o meglio il piccolo e medio risparmiatore) schiavo e suddito di poteri più forti di lui , e spesso totalmente a lui sconosciuti. Quasi mai il piccolo e medio risparmiatore sa perché un titolo azionario sale o scende in Borsa, perché un titolo con tripla A va in default e altri vengono salvati, perché lo “spread” è così “volatile”. Molti cercano di guadagnare con la finanza seguendo i dogmi dell’analisi tecnica (i grafici, le candele giapponesi, le “figure”). Alcuni guadagnano. Molti perdono molti danari: anche tutti i risparmi. Se investi in un Fondo mobiliare non è facile capire come si generano guadagni e perdite per i sottoscrittori del Fondo. Se investi in un prodotto assicurativo ciò è ancora più difficile.

Gestire da sé i propri investimenti finanziari diventa ogni giorno più complicato. Vuoi diversificare per ridurre il rischio (o per cercare di ridurlo) e allora devi comperare Fondi, ove inevitabilmente paghi le commissioni di gestione. Ma qualcuno che sta colà «dove si puote ciò che si vuole» ha deciso che tutti (o quasi tutti) gli esseri umani del cosiddetto modo civilizzato devono farsi gestire i propri risparmi da “altri” (o meglio da chi è stato deciso da quel “qualcuno”).

Di conseguenza (eccola qua) bisogna smetterla di investire in immobili per investire in finanza.

L’imposta patrimoniale, che sarà introdotta a breve in Italia e che colpirà soprattutto gli immobili, non è una imposta “di sinistra” (come tutti possono pensare: e in particolare - purtroppo per loro - la gran parte degli elettori di sinistra) ma è una imposta che porterà acqua al mulino delle grandi Banche e finanziarie nazionali e internazionali (che obiettivamente di sinistra non sono).

Vi saranno certamente titoli e prodotti finanziari (e forse anche alcune azioni quotate immobiliari, ma certamente non gli immobili) che saranno colpiti da una relativamente minor imposta patrimoniale (rispetto ad altri investimenti), e lì si indirizzerà buona parte del risparmio.

Si verificherà quanto nel 1978 si è verificato con la legge sull’Equo canone. La sinistra aveva pensato e detto che questa legge era stata una grande vittoria dei ceti deboli (che per definizione devono essere di sinistra) contro lo strapotere della grande (e piccola) proprietà immobiliare (che per definizione deve essere di destra).

Guardando i risultati a posteriori è accaduto esattamente l’inverso: la legge sull’Equo canone in pochi anni spostò verso il centro (se non a destra) parte dell’elettorato italiano che era di sinistra. E così il sorpasso comunista nei confronti della Democrazia Cristiana, che si era annunciato nel 1975, non si è più verificato (vedremo le prossime elezioni: ma ora ...ex DC sono insieme con ex PCI ...). Quindi la legge sull’Equo canone fu una grande vittoria (almeno per 30 anni) della DC, perché questa legge “costrinse” molti italiani a comperare casa (non si trovavano più case da prendere in locazione, e gli appartamenti “occupati” venivano venduti con formidabili sconti).

E i proprietari di casa difficilmente votano per la sinistra, a meno che abbiano perso il lavoro, la certezza sul futuro dei figli, etc.

Segue a pagina 4

E questo è storia.

La “servitù volontaria”

Un carissimo e dotto amico mi ha invitato, qualche mese fa, a leggere un Saggio di poche pagine (che non conoscevo), scritto secoli fa. L'autore, Etienne de La Boétie (1530-1563) era un filosofo, scrittore, politico e giurista francese. Scrisse il “Discorso sulla servitù volontaria” poco più che ventenne, ma il lavoro fu pubblicato solo nel 1576. Vi si legge del come mai spesso la gente si offra volontariamente al potente di turno. Spiega anche in modo esaustivo, convincente e condivisibile del perché un popolo, pur ben sapendo o supponendo che il governante sia un lestofante, preferisca soggiacere e tirare avanti anziché ribellarsi.

La lettura è davvero interessante e risponde ai tanti quesiti che molti di noi, in questi anni oscuri, si sono posti - e si pongono - senza darsi pace. «Incredibile, vero, come la storia si ripeta uguale a se stessa, rendendo privo di senso il dire comune che la vuole “Maestra di vita”» diceva il mio amico, nel messaggio di accompagnamento al Saggio: di cui propongo qui sotto la parte saliente: *«Per ora vorrei solo riuscire a comprendere come mai tanti uomini, tanti villaggi e città, tante nazioni a volte sopportano un tiranno che non ha alcuna forza se non quella che gli viene data, non ha potere di nuocere se non in quanto viene tollerato e non potrebbe far male ad alcuno, se non nel caso che si preferisca sopportarlo anziché contraddirlo...»*

E' un fatto davvero sorprendente e nello stesso tempo comune, tanto che c'è più da dolersene che da meravigliarsene, vedere milioni e milioni di uomini asserviti come miserabili, messi a testa bassa sotto a un giogo vergognoso non per costrizione di forza maggiore ma perché sembra siano affascinati e quasi stregati dal solo nome di uno di fronte al quale non dovrebbero né temerne la forza, dato che si tratta appunto di una persona sola, né amarne le qualità poiché si comporta verso di loro in modo del tutto inumano e selvaggio...

Ma ora arrivo al punto che a mio avviso costituisce l'origine nascosta del dominio, il sostegno e il fondamento della tirannia...

Non sono le armi a difendere il tiranno; capisco che al primo momento è difficile crederlo ma è così... Sono sempre cinque o sei persone che lo mantengono al potere, e gli tengono tutto il paese in schiavitù. E' sempre stato così: questi cinque o sei hanno avuto la fiducia del tiranno e, sia perché si son fatti avanti da soli sia perché il tiranno stesso li ha chiamati, sono diventati complici delle sue crudeltà, compagni dei suoi divertimenti, ruffiani dei suoi piaceri, soci nello spartirsi il frutto delle ruberie. Questi sei personaggi inoltre tengono vicino a sé seicento uomini dei quali approfittano facendo di loro quel che han fatto del tiranno. I seicento a loro volta ne hanno seimila sotto di sé ai quali conferiscono onori e cariche, fanno assegnare loro il governo delle province oppure l'amministrazione del denaro pubblico così da ottenerne valido sostegno alla propria avarizia e crudeltà, una volta che costoro abbiano imparato a mettere in atto le varie malefatte al momento opportuno; d'altra parte facendone di ogni sorta questi seimila possono mantenersi solo sotto la protezione dei primi e sfuggire così alle leggi e alla forza. E dopo tutti questi la fila prosegue senza fine: chi volesse divertirsi a dipanare questa matassa si accorgerebbe che non seimila ma centomila, anzi milioni formano questa trafila e stanno attaccati al tiranno...

Insomma tra favori e protezioni, guadagni e colpi messi a segno, quanti traggono profitto dalla tirannia son quasi pari a coloro che preferirebbero la libertà».

Chiedete l'impossibile

«Il problema è che oggi sappiamo tutto di tutto, tranne cosa succede».

La citazione si deve a Charles Schultz, in una sua celebre striscia di Linus: a sua volta citata da Oriana Fallaci nel libro “Il mio cuore è più stanco della mia voce” appena uscito - ovviamente postumo - da Rizzoli.

«Il primo nemico dell'intelligenza è il potere stabilito, perché il potere stabilito sopravvive impedendo cambiamenti» scriveva Oriana già nel 1976. E così continuava: «In molti casi il potere è uno stupido elefante. Ma più che stupido, è debole. Perché è pesante e ignorante e vecchio. E perché ha bisogno di noi. Per fare soldi».

Combattere tutto questo, forse, è un sogno. Ma, concludeva Oriana, «siate realistici. Chiedete l'impossibile».

Io sono con lei.