

Relazione Gualtiero Tamburini – Presidente FEDERIMMOBILIARE

LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO: UNA GRANDE OCCASIONE PER L'ITALIA

La situazione del *Real Estate* in Italia

EIRE, Milano 4 giugno 2013 - Convegno di Apertura

Ci è stato proposto di scattare una istantanea sulla situazione del *Real Estate* in Italia, cercherò che sia la “meno mossa” possibile mettendoci però, come “fotografo”, qualcosa di mio.

In primo luogo la definizione dell’oggetto di questo mio intervento, ovvero del “*Real Estate*”.

L’istantanea che Vi propongo riguarda infatti l’intera filiera dell’immobiliare allargato che va dalle costruzioni, ai servizi immobiliari, sino ai redditi da locazione (reali e figurativi).

Si tratta di un complesso di attività che vale ancora - secondo le più recenti stime che già incorporano gli effetti della crisi - il 17,5% del PIL e che in più attiva nell’economia un gran numero di altre attività: da quelle pesanti come quelle minerarie, il legno, i metalli, il cemento, i laterizi, le macchine e i metalli, sino a quelle leggere della finanza, assicurazione o dei servizi agli edifici ed al paesaggio.

Un complesso che, diversamente da come molti, sbagliando, continuano a pensare - vittime di un pregiudizio - con il suo indotto ha una capacità di innovazione tecnologica e organizzativa enorme.

Esso infatti costituisce una delle parti più dinamiche, vitali e capillari dell’intero tessuto economico italiano: asfalti, ceramiche e vernici fotovoltaiche, nano materiali, laterizi, cementi e asfalti speciali, fonoassorbenti, antinquinamento, fotocatalitici, e poi le macchine, i metalli, la chimica ... forse non è un caso che ai vertici di Confindustria ci sia oggi un imprenditore che guida una impresa leader mondiale nel campo degli adesivi e sigillanti per l’edilizia!

I dati che Vi proponiamo con questa istantanea sono sostanzialmente quelli che si possono trovare nel “*Rapporto Industria Immobiliare 2013 – La valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell’economia del Paese*” di Federimmobiliare, pubblicato recentemente e disponibile su sito della Federazione (www.federimmobiliare.it)

I confronti fra come diversi paesi sono entrati - e alcuni, usciti? - dalla crisi recessiva dell’ultimo quinquennio-settennio hanno evidenziato diversità sostanziali fra di loro, ma anche invarianti nel bene e nel male.

Mi permetto di aggiungere, con una provocazione una notazione sotto forma di legge economica che queste esperienze confermano: dalla crisi non si esce se non si attuano politiche capaci di rilanciare il complesso del Real Estate.

E il *Real Estate* si rilancia, sosteniamo, a partire dalla casa (vi ricordate la copertina dell’Economist del 2003 “*The house that saved the world*”?) ma ponendo contemporaneamente mano a una serie numerosa e complessa di questioni che non si risolvono certamente con la riproposizione del vecchio modello su cui il nostro Paese ha fondato la sua crescita (o contrastato la decrescita) degli ultimi decenni, ovvero la casa (nuova) in proprietà, per sostituirlo con un nuovo modello che metta al centro l’integrazione della casa e degli altri immobili - a energia zero e in locazione - con la città.

Ma, prima ancora dell’utilità economica di far ripartire l’economia con il moltiplicatore costruzioni-immobiliare di stampo keynesiano, ciò che legittima la scelta per quel moltiplicatore è il desiderio della gente di case e luoghi di lavoro e di vita di qualità migliore.

La crisi, come sappiamo, ha colpito pesantemente il mercato delle transazioni immobiliari e quello dello sviluppo immobiliare, dove molto rapidamente le difficoltà di accesso al credito hanno determinato: riduzione di compravendite e cantieri, aumento dei fallimenti e delle chiusure di imprese, riduzione di occupazione, riduzione di spesa e di domanda e così via.

In un processo di causazione cumulativa negativa (Gunnar Myrdall) alimentato (necessariamente?) dalle politiche di austerità che i diversi paesi, il nostro incluso, hanno dovuto adottare.

Tutto ciò ha invertito le aspettative di crescita dei prezzi che avevano dominato la scena per un decennio¹ causando una diminuzione dei valori immobiliari, quindi della ricchezza delle famiglie e delle imprese (e delle garanzie bancarie).

Ne è derivato un effetto ricchezza negativo che ha agito, in Italia più che altrove date le caratteristiche strutturali nazionali, contribuendo a ridurre la propensione al consumo e da questa anche quella all’investimento.

Si pensi che il valore della ricchezza immobiliare delle famiglie, così come stimata da Banca d’Italia, all’inizio della crisi ammontava a circa 5,4 miliardi di Euro (poco meno di tre volte il PIL).

¹ “*Questa volta è diverso*” di Carmen Reinhart e Kenneth Rogoff che hanno definito la crisi globale che stiamo vivendo dal 2008 come la Seconda Grande Contrazione, seconda per dimensioni solo alla Grande Depressione del 1929.

Figura 1
Composizione della ricchezza delle famiglie italiane (2011)

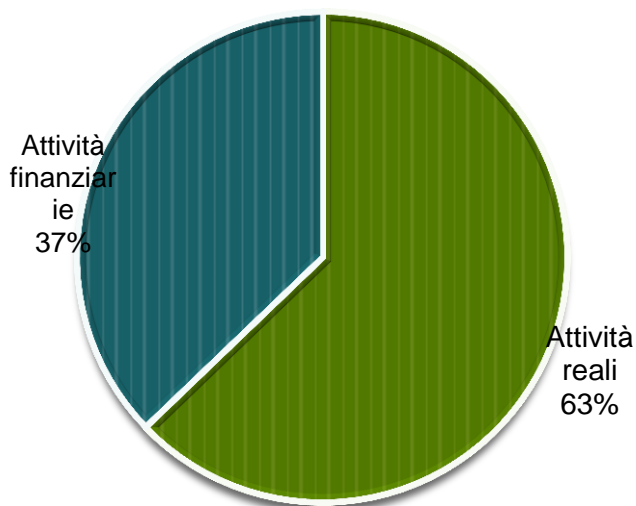
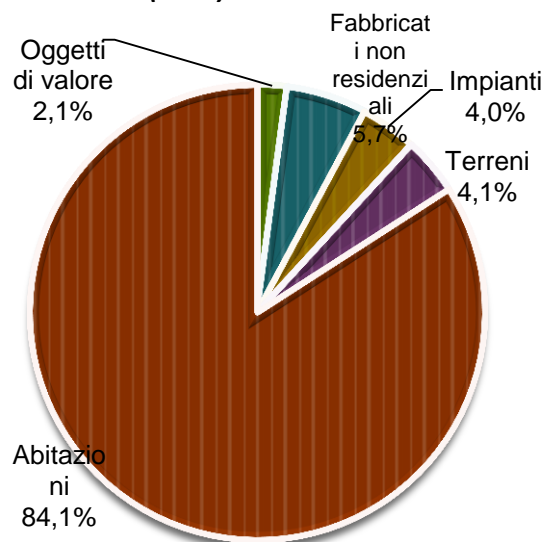


Figura 2
Composizione della ricchezza delle famiglie italiane in attività reali (2011)



Fonte: elaborazione Federimmobiliare su dati Banca d'Italia

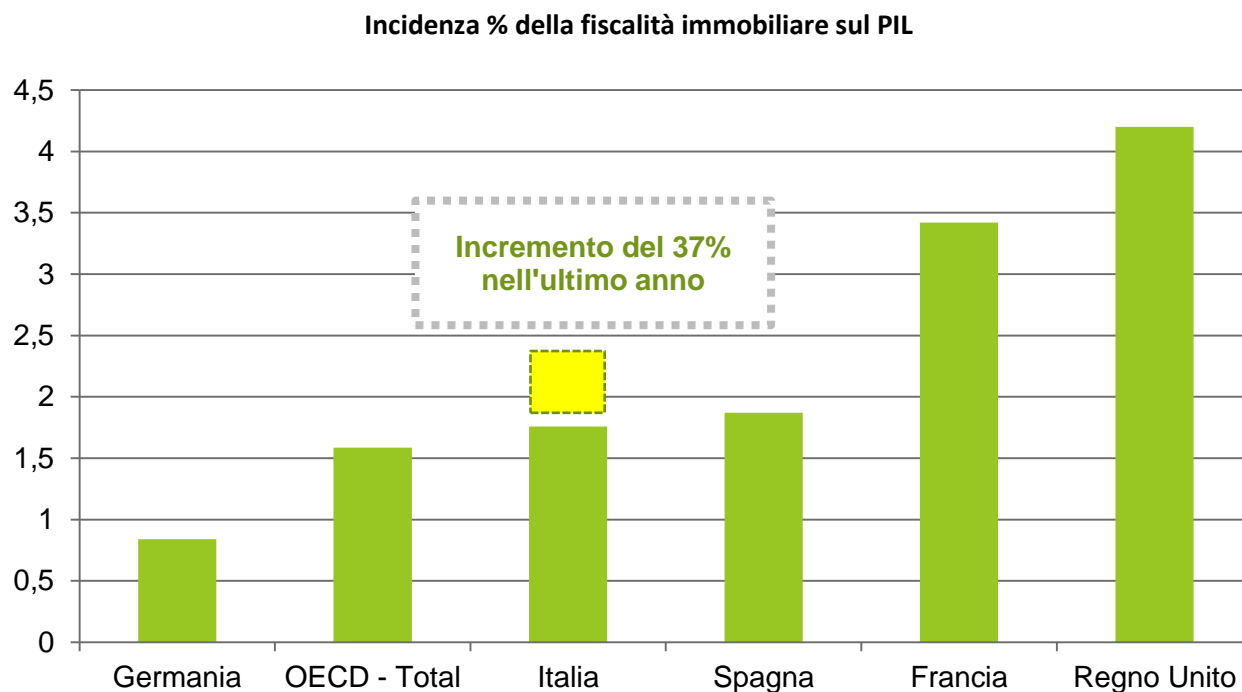
Questa è una ricchezza utile, che fornisce non dimentichiamolo, servizi alle famiglie ed alle attività economiche, costituisce anche una riserva a cui poter attingere in caso di bisogno, una sorta di terzo pilastro previdenziale reale che, per molte famiglie italiane non sostenute da pensioni sufficienti, costituisce la più importante previdenza effettiva.

Ma, dall'inizio della crisi, il valore *mark to market* degli immobili si è ridotto e, ipotizzando prudenzialmente l'entità media della diminuzione nel 10%, significherebbe una perdita patrimoniale complessiva delle famiglie italiane di almeno 500 miliardi di Euro, un quarto del debito pubblico, una sorta di mega "patrimoniale" (maggiore di quella immaginata da tutti quelli che hanno proposto "facili" soluzioni fiscali del tipo per rientrare dal debito pubblico) che da sola spiega abbastanza bene come mai, pur in presenza di una contrazione del PIL del solo 8% nello scorso quinquennio, l'impatto su consumi e investimenti sia stato tanto più rilevante, generato appunto dal minor livello di ricchezza, che fa sì che anche i consumi, nel timore delle famiglie di non poter contare in prospettiva su sufficienti risorse, si contraggano in misura superiore a quella che il solo calo del reddito causerebbe.

A questa enorme patrimoniale voluta dal "mercato" - e in questo caso pagata alla crisi - ha concorso, in una concomitanza disgraziata, l'innalzamento delle imposte sugli immobili, con l'introduzione dell'IMU, che ha portato la tassazione immobiliare italiana su livelli ben superiori alla media OECD, assai diversamente da

come la questione era stata rappresentata dal governo Monti, dando così un ulteriore contributo alla riduzione del valore della ricchezza immobiliare delle famiglie e di conseguenza alla recessione già in atto.

Figura 3



Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati OCSE

Ma, se oggi guardiamo ai numeri della crisi che hanno riguardato costruzioni e immobiliare c'è da restare sorpresi della capacità di resistere delle filiere (ma ancora per quanto?).

Infatti, salvo per quello che riguarda i prezzi degli immobili che, come abbiamo visto, nonostante tutto non si sono ridotti quanto è accaduto altrove nonostante gli appelli dei "reprecisti", gli altri numeri della "situazione del *Real Estate* in Italia" sono in maggioranza per cadute dell'attività nell'ordine del 40-50% in 5 anni:

- -43,3% nel fatturato da compravendite di abitazioni e -48,2% in quello da vendita di immobili diversi dalle abitazioni nel periodo 2006-2012 (-44,2% nel complesso) e rispettivamente -33,9% e -43,1% nel periodo 2008-2012 (-35,8% nel complesso); (fonte: Agenzia delle Entrate)
- -50/60% di *turnover* nel mercato "corporate" nel 2012 (fonti varie)
- -27,1% nei volumi degli investimenti in costruzioni dal 2008 al 2012 di cui -47,3% delle abitazioni nuove (fonte: ANCE)
- -550 mila occupati nel periodo 2008/2012 (fonte: ANCE)
- -45,3% consumi di cemento nel periodo 2007-2012 (fonte: AITEC)

- -51% nella domanda di mutui nel periodo 2007/2012, di cui il-42% solo nell'ultimo anno (fonte: elaborazione Federimmobiliare su dati CRIF)
- -32 miliardi di Euro di Credito accordato al settore tra il 2008 ed il 2012 (fonte: AICI)
- -87% la capitalizzazione in Borsa delle società immobiliari nel periodo 2007/2012, con una riduzione da 11 a 8 delle compagini societarie quotate la cui capitalizzazione totale scende quindi da 11 miliardi di Euro a 1,5 miliardi di Euro

Anche da un inaspettato testimone della gravità della crisi come l' "industria" notarile è stata recentemente certificata questa situazione segnalando che nel quinquennio il suo fatturato sarebbe calato addirittura del 50% .

È evidente che tutto ciò ha comportato una forte diminuzione del contributo al reddito nazionale dell'immobiliare allargato.

Da una nostra ricerca basata sulla tavola *input-output* dell'economia italiana (al 2010) il peso dell'immobiliare allargato sull'intera economia prima della crisi era nell'ordine di 19,5 punti percentuali e oggi è sceso a 17,5 punti.

Per inciso, si noti che l'industria propriamente detta, in un paese come il nostro, il secondo per dimensione assoluta dell'industria in Europa ed il terzo per peso sul PIL, dell'industria dopo Germania al 21,9% e Svezia al 18,4%, conta in Italia, con il suo 16,5%, meno dell'immobiliare allargato.

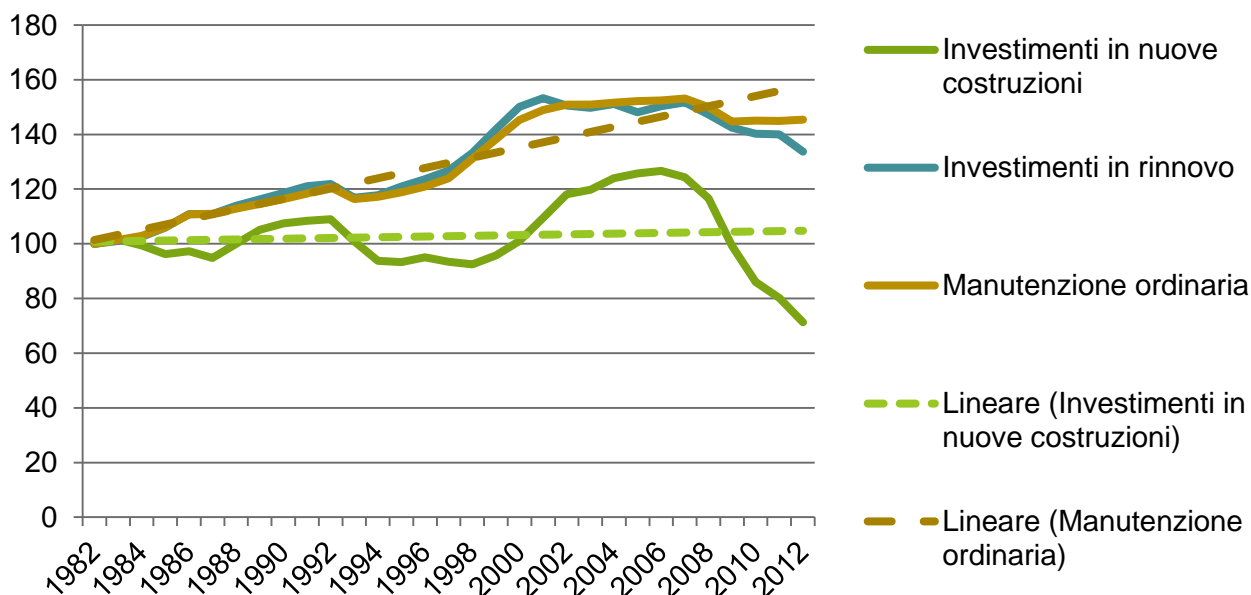
Inoltre, si noti ancora che a formare il livello della produzione dell'industria italiana concorre in misura consistente la domanda che proviene dall'immobiliare che è acquirente di beni industriali nel 90% dei settori in cui l'industria stessa si articola, come dire che non c'è praticamente settore industriale che non sia penalizzato dalla crisi immobiliare.

Stimiamo così che la caduta del PIL italiano di circa 8 punti nel quinquennio orribile sia imputabile per circa 3 punti (il 40% del totale) alla recessione dell'immobiliare allargato.

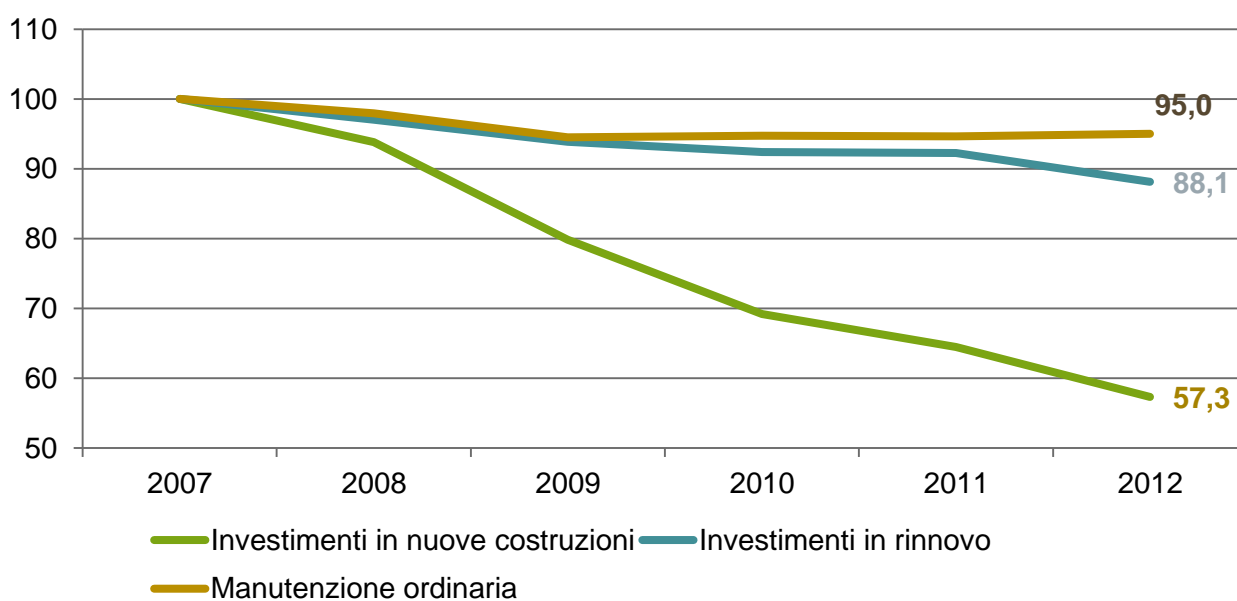
In questi numeri della crisi si annegano però anche i *trend*, in atto da parecchi anni, nel senso del cambiamento strutturale dell'industria immobiliare italiana.

La combinazione della crisi - con le sue specificità finanziarie - con le tendenze già in atto tratterà il sentiero lungo il quale avverrà la trasformazione dell'industria immobiliare attuale e l'emergere dell'industria immobiliare del futuro.

La dinamica più potente e che ne ricomprende altre è ormai certificata - anche se non altrettanto nota fuori dalla cerchia degli addetti ai lavori - ed è quella del prevalere di manutenzioni ordinarie e straordinarie rispetto alle nuove costruzioni e, in generale, delle attività leggere e ad alto valore aggiunto dei servizi rispetto a quelle pesanti della produzione.

Figura 4
Andamento di lungo periodo di investimenti in costruzioni e manutenzione ordinaria
(1982 = 100, a prezzi costanti 2005)


Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati CRESME

Figura 5
Andamento di medio periodo di investimenti in costruzioni e manutenzione ordinaria
(2007 = 100, a prezzi costanti 2005)


Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati CRESME

Si tratta di una tendenza che discende da vari fattori e che, anche grazie ormai a un visibile cambiamento di paradigma (anche culturale), si accompagna a quella del privilegio delle iniziative immobiliari a risparmio di suolo e di rigenerazione ambientale e urbana sostenibili.

Lavorare sull'efficientamento del patrimonio immobiliare esistente, ma anche del territorio nel suo insieme, del paesaggio e dell'ambiente può quindi, assecondando la traiettoria in atto, divenire il *main stream* di sviluppo futuro dell'industria immobiliare.

Energy saving, space planning, property management, facility management, urban facility, global service, ecc. sono termini usati per definire attività che prima che da noi si erano affermate fra USA e Nord Europa dove i processi di riqualificazione urbana seguiti alla deindustrializzazione erano precedentemente stati avviati.

Ma, assecondare semplicemente l'evoluzione naturale dell'industria immobiliare potrebbe non essere compatibile con i tempi della competizione internazionale; per sostenere le nuove necessità occorre una visione, prima, e una politica industriale per l'industria immobiliare, poi, che sia capace di accelerarne la trasformazione in connessione con i nuovi bisogni.

Il disegno è troppo complesso per poter essere adeguatamente rappresentato nel tempo di questo intervento, accennerò quindi soltanto ad alcuni dei passaggi necessari rinviando, per approfondimenti, ai contributi che le 18 associazioni aderenti a Federimmobiliare hanno proposto nel *Rapporto sull'Industria immobiliare italiana 2013* citato all'inizio.

In epoche di scarsità di risorse pubbliche come questa la riattivazione del circuito dei capitali privati acquista un ruolo pregnante e soprattutto quello dei capitali *long tem* e fra questi di quelli internazionali.

Indurre gli investitori istituzionali stranieri a investire in Italia sarebbe il modo migliore per superare senza aumentare il debito pubblico i vincoli del patto di stabilità.

E poi, mettere mano ai tanti interventi di aggiustamento delle normative esistenti là dove non occorrono risorse finanziarie pubbliche bensì intelligenza legislativa e regolamentare.

Intervenire sulla normativa sulle locazioni (pare essere uno dei punti del programma per lo sviluppo del governo Letta), semplificare e razionalizzare i pleorici e sovrapposti adempimenti burocratici (cosa che, con le incertezze che genera, costituisce uno degli ostacoli più temuti dagli investitori), aggiornare al mercato gradualmente gli estimi catastali (come chiede l'Europa ed il buon senso), riformare e uniformare la normativa urbanistica ed edilizia, riordinare la fiscalità, fare affidamento al mercato per gestire, valorizzare e privatizzare il patrimonio immobiliare pubblico, sono solo alcune delle cose *random* che si possono e si devono fare e che hanno in comune di non costare allo Stato ma di rendere molto al Paese.

È difficile immaginarne un flusso adeguato di risorse private, rispetto ai bisogni di immobili in locazione di famiglie, imprese e società (infrastrutture, beni storico-artistici, paesaggio, ambiente, ecc.) senza strumenti

che, partendo dal mondo previdenziale e assicurativo, non sbocchino poi verso veicoli attuativi come fondi immobiliari e SIIQ anche a sostegno delle valorizzazioni e privatizzazioni pubbliche.

Allo stesso modo occorreranno ancora, stante le caratteristiche del patrimonio immobiliare nazionale, flussi adeguati di risparmio privato per assicurare la manutenzione e riqualificazione del tessuto frammentato e diffuso nella proprietà di famiglie e imprese.

Ecco allora che in questa visione appena abbozzata si manifesta l'alchimia dello sviluppo, promossa da un nuovo *Real Estate* finalmente in sintonia con il Paese e con i bisogni dei cittadini.