il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Mipim 2012: aspettando il sereno

Cannes (Francia). La fiera del mercato immobiliare internazionale si è chiusa il 9 marzo con un saldo leggermente positivo: 19.300 visitatori, circa 800 più che nel 2011. Ancora una volta l'atmosfera era di attività intensa, incontri e appuntamenti basati su opportunità e sviluppi, occasioni di business piuttosto che passeggiate istruttive. In particolare per i rappresentanti di quelle nazioni che ancora viaggiano a buona velocità nel mercato dell'investimento immobiliare: Qatar e Giappone, alcuni paesi del Sud America (come il Venezuela), e, per l'Eurozona, la Francia, con pubbliche amministrazioni forti e professionali, la Turchia, mercato emergente, la Polonia, la Germania e persino il Montenegro, con un turismo in fase di internazionalizzazione.

Circa l'Italia, i giudizi dei colleghi esteri sono stati positivi, sia per il cambio politico (il governo tecnico di Mario Monti dà sicurezza), che per aver superato il rischio fallimento. Gli investitori esteri presenti in Italia hanno due opzioni: rimanere mantenendo gli impegni, o portare i capitali altrove. Se dovessero optare per la seconda si esporrebbero a perdite: ora i valori sono forse del 15-30% inferiori al 2007. Se invece gli investitori esteri dovessero optare per il rinnovo dell'investimento dovrebbero confrontarsi con almeno tre fattori nuovi: maggiore tassazione (l'Imu, specie sugli immobili commerciali, riduce del 2-3 % il loro valore), un «rischio paese» non completamente eliminato, e, infine, il rischio di mercato (eccesso di offerta da parte di Stato e privati, riduzione della domanda). In merito a quest'ultimo fattore, sembra che in Italia a Natale il consumo, da dati dei centri commerciali, si sia ridotto del 10-15% rispetto al 2010, sia per la crisi dell'accesso al debito (mutui) che per la paura di perdita del posto di lavoro. E il numero di case venduto sia passato dalle 850.000 del 2006 alle 575.000 del consuntivo 2011 (fonte: Tirelli & Partner/Nomisma).

Il «sistema Italia» non favorisce quindi la scelta a rimanere degli investitori; il settimanale economico «Il Mondo» il 17 febbraio usciva con una copertina dal titolo «Tsunami immobiliare», ovvero l'immissione sul mercato di immobili dei fondi giunti a scadenza: a parte che alcuni già avevano rinnovato la propria durata, ma il tema non toccato è quello della valutazione dei beni che saranno offerti. In molti infatti auspicano un abbassamento dei valori per fare ripartire il mercato! Il gap tra domanda e offerta congela il mercato almeno quanto il capitale a debito che non ha solo un alto costo (anche per i mutui di chi cerca casa), ma è di difficile accesso. Solo chi è estremamente solido riceve soldi dalle banche. L'altra componente del «sistema Italia» è la

pubblica amministrazione, che non brilla per dinamicità nell'attrazione o trattenuta degli investitori esteri. La conferenza di presentazione nello stand di Roma Capitale era affollata ma solo da romani, e allo stand di Milano praticamente non si sono avuti incontri pubblici, e nessuna informazione sull'Expo 2015. Solo Torino, ancora una volta, si è presentata in maniera professionale. Strana un'assenza così «rumorosa», specie in vista delle privatizzazioni e valorizzazioni di beni pubblici annunciate dal ministero dell'Economia e finanza (tramite il demanio).
Al Mipim si è discusso ampiamente, e in numerose occasioni (almeno 260 i convegni), dello scenario di mercato del 2012. È opinione diffusa che qualsiasi ipotesi che vada oltre aprile sia priva di certezze, anche per l'attesa ristrutturazione dei fondamentali bancari imposta dall'accordo «Basilea 3», che stabilisce un aumento del coefficiente di solvibilità alle banche al 9% entro luglio (il «Tier-one») e il passaggio a un modello di investimento non più basato sui fondi immobiliari (almeno in Italia, visti i cambiamenti di regime fiscale imposti retroattivamente dal Governo e l'alto costo di gestione attribuito alle società di gestione del risparmio), ma su operazioni a capitale proprio al 100%, abbandonando, qualora possibile, la componente di debito bancario che almeno fino al 2007/08 permetteva di fare tante operazioni con pochi denari propri. Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (e alle note riportate allora da Cannes), si è avuto un salutare cambio di Governo, un inatteso inasprimento della crisi economica (rischio default euro, Italia e Grecia) e un ulteriore congelamento del credito, che ora potrebbe rientrare anche grazie alla seconda iniezione di liquidità della Bce (la prima è servita a fare acquistare Bot e Cct, per aiutare i paesi a rischio). Tutto sommato si è evitato il peggio. A conti fatti la crisi economica, e quindi immobiliare, potrebbe confermare, tra quelle possibili, la forma a W: ovvero con due punti di massima flessione, di cui il primo a metà del 2009 e il secondo nell'autunno 2011, e una buona stagione vissuta a settembre – novembre 2010. In assenza di altri «tsunami», veri o presunti, le cose ora dovrebbero migliorare. Pubblica amministrazione permettendo.

Autore

Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con

indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)