

LO STATO D'ANIMO NEL SETTORE IMMOBILIARE È IMPRONTATO A CAUTO OTTIMISMO

La velocità del recupero dipenderà dal credito



Giacomo Morri, direttore master in Real Estate Sda Bocconi, chairman Eres 2010

Giacomo Morri

Tentare previsioni per l'anno che verrà - il 2010, che è ormai alle porte - è un esercizio non privo d'azzardo, soprattutto in un'epoca come la nostra profondamente mutata rispetto soltanto a cinque anni fa: le evoluzioni tecnologiche applicate alla comunicazione e l'integrazione economica globale, sconosciuta nelle crisi precedenti,

1. Ritorno d'interesse per l'edilizia sociale motivato anche dal possibile cambiamento nelle abitudini dei consumatori
2. Impatti possibili sui centri commerciali

hanno incrementato la velocità con la quale viaggiano oggi le informazioni, contribuendo ad aumentare la volatilità economica e a generare repentini cambiamenti nel sentiment degli operatori (si pensi solo ai mercati finanziari). Occorrerebbero nuovi modelli economici basati anche sulla finanza comportamentale. Questa maggiore velocità nella trasmissione delle informazioni influirà anche sulla ripresa, della quale molti già parlano sebbene con diversi orientamenti circa l'andamento della

crisi, che alcuni considerano a V, altri a W o a radice quadrata per significare rispettivamente: una forte ripresa dopo il minimo storico (modello a V, il più auspicabile), o un andamento basato su ripresa-crisi-ripresa (W) o ancora leggera ripresa e stabilità.

MIGLIORAMENTO DEL SENTIMENT

A mio avviso non bisogna lasciarsi abbagliare da quella che appare come una luce in fondo al tunnel (e se fosse il faro di un treno?), quanto rimanere cauti e pronti a ogni evenienza. A livello macroeconomico il sentimento generale è sicuramente migliorato: a Bruxelles, a inizio settembre, durante l'ultimo meeting annuale di Epra, che riunisce i più importanti top manager delle società immobiliari europee, si respirava un clima di ottimismo. Non bisogna però farsi ingannare da una crescita sostenuta da politiche monetarie e fiscali espansionistiche che nel medio e lungo termine diventeranno insostenibili e nei prossimi anni potrebbero portare a un colpo di frusta a causa dell'incrementato debito pubblico che porterà a un rallentamento generale dell'economia e a maggiori tasse.

I principali istituti di credito in Europa rimangono, infatti, a corto di capitali (oltre 280 miliardi di euro di write-offs già effettuati secondo le stime della Bce, altri 200 miliardi di euro previsti) e hanno fortemente ridotto i finanziamenti all'immobiliare, settore nel quale erano spesso già sovraesposte, con la conse-

guenza di un rallentamento dell'intero mercato. La velocità di recupero nel settore immobiliare dipenderà in gran parte anche da come sarà risolto il problema del debito distressed costringendo i proprietari a vendere e facendo ripartire gli scambi, e da quando nuove fonti di debito saranno disponibili.

HOUSING SOCIALE, NUOVO MOTORE DELLA DOMANDA?

In Italia alcuni effetti della crisi finanziaria sull'economia reale iniziano a vedersi soltanto ora: penso all'aumento della disoccupazione e alla diminuzione del reddito disponibile. Quali effetti si avranno sull'immobiliare? Si aprono almeno due scenari: ritorno d'interesse per l'edilizia sociale, e cambiamento nelle abitudini dei consumatori. In merito all'edilizia sociale bisogna osservare che potrebbero volerci molti anni perché gran parte della produzione immobiliare nel periodo del boom sia riassorbita,

ma la debolezza economica potrebbe spingere una parte della popolazione verso l'housing sociale, inteso come *affordable housing*: prodotto residenziale a valori ridotti basato sulla locazione, poco diffuso in Italia dove oltre l'80% delle famiglie è proprietario d'immobili. La locazione offrirebbe più possibilità di alloggio a chi si muove per lavoro e anche ai giovani (i bamboccioni, secondo il neologismo di Tommaso Padoa Schioppa, ex ministro dell'economia e delle finanze nel governo Prodi bis), che rimangono fino a età più che matura a casa dei genitori.

Infine, per l'immobiliare l'anno che verrà sarà anche quello del ritorno in Italia della annual conference della European Real Estate Society: dal 23 al 26 giugno 2010 centinaia di accademici e operatori del settore si incontreranno in Bocconi per discutere le ultime ricerche scientifiche e i nuovi scenari di mercato. ■

Successo dei factory outlet centre

I consumatori sono oggi alla ricerca della soluzione distributiva che minimizzi il costo: non sarei sorpreso nel vedere un abbandono dei centri commerciali di lusso per un ritorno a gallerie commerciali di quartiere, dove i minori costi di gestione (che spesso pesano sui conti del tenant quanto un mezzo canone), consentano un risparmio per il consumatore senza costringerlo a lunghi viaggi. Se l'industria della moda è in crisi, sicuramente non lo sono invece i factory outlet, dove chi non vuole rinunciare alla griffe può trovare un risparmio rispetto ai negozi high street. Nella crisi di inizio anni '90, nel mercato americano questa tipologia ha visto un incremento nei fatturati, con una anticiclicità rispetto ad altri segmenti del retail.