

Mauro Danielli

Oggi la situazione finanziaria nazionale e internazionale fa tremare non solo le borse, ma anche le tasche dei cittadini. Pensa che queste incertezze possano innescare la ripresa del mercato immobiliare?

Nei periodi di crisi economico-finanziarie si è sempre assistito, specialmente in Italia, al ricorso alla proprietà immobiliare come "bene rifugio", per la sua capacità di mitigare ciclicità e turbolenze. Quella che viviamo oggi è una crisi che lascia molte incertezze e domande senza risposta in tutti i settori: una condizione che porta famiglie ed imprese a consumare e ad investire meno, in attesa di un segnale che indichi una via d'uscita "sicura". Il settore immobiliare offre garanzie superiori all'altalenante volatilità dei mercati azionari, deve però fare i conti anche con l'indeterminatezza sul futuro, data dalla difficoltà di risparmiare, da disoccupazione elevata e dal difficile accesso al credito: condizioni che rappresentano un danno per la ripresa e la crescita del settore. Vediamo però che nei Paesi europei più solidi, Germania, Francia e Svizzera, il settore è in ripresa; al contrario, Grecia, Spagna, Portogallo sono in difficoltà, impantanati tra invenduto, prezzi in calo e assenza di credito da parte delle banche... Questo ci dice che la ripresa del mercato immobiliare ci può essere, ma deve essere sostenuta per diventare un "driver" che inneschi il rilancio di tutta l'economia.

L'allungamento della stagione turistica, favorito dal bel tempo, ha permesso agli operatori del settore di prendere una boccata di ossigeno nelle acque tempestose dell'economia. Crede che una migliore strategia, anche a livello politico, su un mercato così importante come quello turistico aiuterebbe la nostra economia?

Sicuramente il settore turistico è un segmento cruciale ed è l'unico ad aver generato, in piena congiuntura economica internazionale negativa, crescita, sviluppo, occupazione. Una strategia di ampio respiro sarebbe indubbiamente utile, il nostro Paese è una miniera ricchissima che occorre saper sfruttare con efficienza: per ogni euro speso da un turista per dormire, ce ne sono almeno altri quattro spesi in altri settori, dal commercio ai trasporti: il turismo è un volano strategico per l'economia e va quindi sostenuto da manovre lungimiranti e strategiche.

La ridotta disponibilità delle banche a finanziare le

giovani coppie ha incrementato la richiesta di affitti. Pensa che il social housing possa essere di aiuto in un momento così delicato?

Aumento del costo del denaro, una sempre maggior selezione all'accesso del credito, spread in rialzo e prezzi delle abitazioni per molti inarrivabili, scarsi interventi a sostegno della locazione. In questo quadro, il social housing diventa un'alternativa davvero appetibile per quella parte di popolazione - sempre più consistente - che non ha accesso al libero mercato, ma che è anche priva dei requisiti per beneficiare dell'edilizia popolare. Inoltre, l'edilizia privata sociale significa anche progettazione integrata, riqualificazione urbana, utilizzo di tecnologie e materiali sostenibili. Aspetti di cui in Italia ci si è sempre occupati poco, ma che risultano sempre più vincenti e premianti: il social housing può diventare davvero un'opportunità in grado di supportare il settore delle costruzioni, ad oggi decisamente fermo. Si inserisce in quest'ottica anche la recente costituzione del "fondo garanzia" a sostegno di soggetti "non bancabili" perché precari o con redditi insufficienti ad ottenere un mutuo.

Qualche considerazione sull'andamento del 2011 nel comparto mutui.

I primi 3 mesi del 2011 sono stati positivi per il settore creditizio: la domanda di mutui in aumento ha fatto sperare in una ripresa del settore. Ma da marzo si è assistito ad un vero crollo delle erogazioni e sono diminuite anche le richieste di surroghe e sostituzioni.

Nel 1° semestre 2011, rispetto allo stesso periodo del 2010, le domande di mutuo sono complessivamente diminuite dell'8%, ma è in particolare il secondo trimestre a far registrare la performance peggiore (-14%). E gli ultimi dati aggiornati ad agosto confermano questo trend (-10%). In controtendenza i dati che riguardano MedioFimaa, che chiude il primo semestre con dati assolutamente positivi, oltre ai budget fissati. L'aumento degli spread e i rigidi criteri di accesso al credito frenano fortemente un mercato già bloccato dalle incertezze finanziarie e politiche, lasciando intravedere una chiusura dell'anno ancora depressiva.



Mauro Danielli
Presidente
MedioFimaa