

dalle **Aziende**

A colloquio con l'avvocato Luigi Croce, Nctm

Gli scenari del real estate

La debolezza del sistema economico e la rigidità del sistema del credito (alle famiglie e alle imprese) hanno determinato la sostanziale stabilità del mercato immobiliare italiano. Il fatturato complessivo del 2010 si è chiuso sui 111,3 miliardi di euro, con un incremento dell'1,5 per cento sull'anno precedente.

Le proiezioni a fine anno, sulla base dell'andamento riscontrato nel primo semestre, indicano un fatturato a 113,7 miliardi di euro. Si tratta di un incremento del 2,2 per cento in un anno, leggermente inferiore rispetto alle attese di fine 2010 a dimostrazione della debolezza del quadro complessivo economico e finanziario, delle imprese e delle famiglie.

Dell'andamento del settore ne parliamo con l'avvocato Luigi Croce, partner e coordinatore del dipartimento immobiliare di Nctm Studio Legale Associato.

AVVOCATO CROCE, COME STA ANDANDO IL SETTORE IMMOBILIARE?

Siamo in una fase di sostanziale stallo del mercato immobiliare: il numero delle transazioni completate si è ridotto rispetto agli anni precedenti e i segnali di dinamismo sono ancora limitati. Gli investitori stanno alla finestra, incerti sul da farsi. Prescindendo dal settore dei trophy assets, che pure ha avuto una contrazione, il settore, presumibilmente, più attivo è quello dei centri commerciali, su cui si sono concentrate la maggior parte delle operazioni svolte.

Novità di rilievo rispetto al passato è rappresentata dalla atipica immobilità di molti fondi immobiliari, conseguenza dell'incertezza derivante dal "giro di vite" normativo cui questo strumento è stato recentemente assoggettato.

Invero, i fondi nati come strumento di gestione del risparmio, in realtà sono stati utilizzati come strumento di gestione immobiliare.

E tutto questo è stato fino a che il vaso è diventato colmo. Ora le autorità hanno sollecitato l'intervento legislativo: lo sviluppo del settore dei fondi immobiliari ora è stato bloccato dai cambiamenti normativi previsti dal Dl 78, in attesa dei regolamenti attuativi.

Questa situazione di incertezza normativa che si è creata non ha favorito il mercato: tanto che alcuni dei principali investitori stranieri, complice anche in alcuni casi una minore propensione del sistema bancario a concedere leva finanziaria, hanno sospeso alcune operazioni nel nostro paese.



Luigi Croce, coordinatore del dipartimento immobiliare

NCTM
Studio Legale Associato

QUALE SARÀ LO SCENARIO FUTURO?

Questo è un mercato che risente del rischio paese, come dicevo prima. Gli investitori stranieri hanno crescenti diffidenze nei nostri confronti e quelli italiani scontano la situazione di crisi e incertezza di tutto il sistema economico attuale. In questo scenario un ruolo importante per il futuro lo avranno proprio le banche che dovranno prendere decisioni sugli immobili oggetto di operazioni di finanziamento. Sbloccando tutti quegli investimenti in fase

di stallo, le banche potrebbero essere propositrici di soluzioni innovative nel mercato. Il recente decreto sullo sviluppo dà qualche opportunità in questo senso.

A ciò si aggiunga poi che le Siiq, ad esempio, sono uno strumento che è rimasto scarsamente utilizzato in Italia, nonostante le sue potenzialità.

Quello futuro sarà un mercato abbastanza diverso rispetto al recente passato in cui, paradossalmente, si potrebbe tornare a modelli di investimento più tradizionali e connotati da un maggior grado di certezza.

Nel frattempo, la conseguenza di questa situazione è che anche gli italiani preferiscono investire all'estero, rassicurati dal fatto che gli investimenti al di fuori del nostro paese offrono una maggior certezza sui ritorni conseguente alla minor incertezza legislativa che caratterizza gli ordinamenti di riferimento: d'altra parte le imprese del settore, non diversamente da quelle operanti anche in ambiti diversi, chiedono certezza delle norme applicabili al fine di poter massimizzare i ritorni e programmare la propria crescita.