

**EXPO ITALIA REAL ESTATE**

**CONVEGNO INAUGURALE EIRE 2011**

**Fiera di Milano 7 giugno 2011**

***CHE COSA E'IL REAL ESTATE IN ITALIA?***

**Gli Stati Generali del Real Estate**

**RELAZIONE INTRODUTTIVA DI FEDERIMMOBILIARE**

***FEDERICO FILIPPO ORIANA***

**PRESIDENTE NAZIONALE ASPESI**

**VICE-PRESIDENTE VICARIO DI FEDERIMMOBILIARE**

Se in cinque minuti, il tempo concessomi, io potessi descrivere il settore del *real estate* e illustrarne i dati questo significherebbe che il settore non è rilevante e, quindi, contraddirei in partenza il compito affidatomi che è esattamente l'opposto: **evidenziarne l'importanza!**

Debbo, quindi, limitarmi ad esporre alcune conclusioni e a rinviare al Report preparato insieme con il Prof. Tamburini e la Dr.sa Daniela Percoco. Lavoro nel quale il mio ruolo non è stato scientifico, ma solo "politico", nel senso di chiedere ai ricercatori alcuni dati e di trarre da tali dati alcune considerazioni. Il mio affettuoso ringraziamento va, quindi, agli studiosi che hanno in pochissimo tempo realizzato un lavoro splendido che tutti voi potrete da oggi leggere in versione integrale sul sito di Federimmobiliare.

Il Report si fonda sui dati emersi da tre ricerche condotte nel 2009 e nel 2010 da Aspesi e Assoimmobiliare, le due Associazioni rappresentanti le società immobiliari –ossia il vertice della filiera del settore- e che federandosi hanno fondato Federimmobiliare, la nuova Federazione del settore che in

qualche mese di vita conta già 18 associazioni ed enti promotori. I dati di tali ricerche sono stati aggiornati al 2011 dalla Dr.sa Percoco.

Nonostante i colpi fortissimi di ormai 4 anni di crisi, l'immobiliare in senso stretto attiverà nel 2011 il 5,6% dell'economia italiana e quello, correlato, dell'edilizia il 9,6% per un totale del settore allargato pari al 15,2%. Se dalla capacità di attivazione si passa alla produzione effettiva, per le costruzioni questa è ammontata nel 2009 a 206 md. di euro e a 197 md. per l'immobiliare, pesando, quindi, ciascuna il 7% circa -e insieme il 14%- della produzione nazionale totale effettiva (concetto più ampio del PIL perché comprendente i servizi pubblici e le attività economiche dei privati e ammontante, infatti, a 2882,84 md., cifra circa doppia del valore del PIL). Nel periodo 1995-2009 il valore aggiunto attivato dal solo immobiliare è creciuto del 43,1% a fronte del 19,8% dell'economia e la produzione attivata è cresciuta del 48,6% contro una crescita del 20,5% dell'intera economia: in questo modo la quota dell'immobiliare sulla produzione totale è passata dal 4,6% del 1995 al 5,7%

del 2009. Si prevede che tale valore sarà pari al 5,8% nel 2015, mentre in tale anno il valore aggiunto sarà pari al 10,4% del totale.

Sempre l'immobiliare in senso stretto, conta 320.000 addetti –in massima parte di alto livello- pari al 6% del totale dell'occupazione dei servizi e al 2,6% del totale dell'economia: tale occupazione è cresciuta nel periodo 1996-2007 del 93% a fronte della crescita del 60% nel terziario e del 24% nell'economia complessiva. Si prevede che nel 2015 il numero arriverà a 384.000 unità. Nelle costruzioni, più o meno nello stesso periodo, l'occupazione è cresciuta del 40% e rappresenta ancora, nonostante la perdita di 180.000 occupati diretti (cifra che a fine 2011 arriverà a 210.000), l'8,4% dell'occupazione complessiva. Anche dopo la crisi, quindi, l'occupazione totale diretta nel settore immobiliare-costruttivo supererà il 10% del totale, oltre all'indotto.

Se guardiamo ad un obiettivo essenziale del Paese, il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento, la UE –con il protocollo 20-20-20- ha fissato per

il 2020 il triplice obiettivo di ridurre del 20% le emissioni di gas a effetto serra, ottenere un risparmio energetico del 20% e aumentare al 20% la quota di energie rinnovabili. Ebbene, oltre il 43% di questi obiettivi potrà (e quindi dovrà) essere conseguito dall'immobiliare, per il 25,71% dal residenziale e per il 17,80 dagli altri edifici.

In conclusione, il settore allargato impatta complessivamente sul reddito nazionale per quasi il 20%, per circa il 15% sulla produzione, per il 50% sugli investimenti complessivi, per oltre il 10% sull'occupazione (il 13% con l'indotto). Gli occupati complessivi, con l'indotto, sono quasi tre milioni di persone, distribuiti in 1.200.000 imprese (900.000 edilizie e 300.000 immobiliari). Gli investimenti in costruzioni nel 2010 sono ammontati a 136 miliardi (erano circa 146,5 nel 2008) ai quali si aggiungono 30 md. di investimenti immobiliari e 121 md. di valore delle compravendite (104 residenziali, 17,5 non residenziali): insieme superano la metà di tutti gli investimenti italiani. Lo stock totale dei mutui ipotecari è di 520 md. (pari alla

metà dei finanziamenti non a breve termine in essere) e il flusso annuale è pari circa a 110 md. Sono tutti dati eclatanti che forse neppure noi operatori del settore immaginavamo.

Il 57% della ricchezza delle famiglie italiane è in immobili (per 5.500 md. di euro). E tale valore dipende anche dall'esistenza di una industria immobiliare moderna ed efficiente. Questo è il prerequisito necessario per avere immobili ed infrastrutture di qualità, conformati alle esigenze di un Paese moderno che, soddisfatti generalmente i bisogni primari come quello di “dare un tetto” a tutte alle famiglie – obiettivo che nella fase della “ricostruzione” caratterizzò lo sviluppo edilizio degli anni '50 e '60 –, oggi guardi alla soddisfazione di bisogni di qualità, quali l'estetica, l'efficienza energetica, il comfort abitativo e lavorativo. Ma senza una fiscalità di sviluppo e con un'urbanistica frazionata e vincolistica non l'avremo.

Appartengo ad una generazione abituata a pensare in grande, talvolta troppo. Siamo quelli del “*siate ragionevoli, chiedete l'impossibile!*”. Per questo penso che con numeri così, un nuovo Rinascimento italiano non sia impossibile partendo da un immobiliare-edilizio nuovo: turismo, comunicazioni, infrastrutture. Naturalmente per questo occorrono innovazioni normative radicali a livello statale, regionale e comunale.

Tutti gli imprenditori, di qualsiasi comparto, sono indispensabili al rilancio del nostro Paese. Come dicevamo, però, recentemente nelle riunioni preliminari di una nuova aggregazione che stiamo preparando per il futuro di Milano metropolitana e che annunceremo a breve, solo gli operatori immobiliari hanno la possibilità di realizzare direttamente le idee di trasformazione di quel territorio sul quale si scaricano tutte le contraddizioni italiane, dalla sicurezza all'immigrazione, dalle comunicazioni allo sviluppo. E hanno, quindi, un titolo speciale per avanzare proposte.

Compito della moderna industria immobiliare –e della sua rappresentanza- è anche quello di far lievitare la consapevolezza che la possibilità di coniugare tali obiettivi ed esigenze risiede in politiche economiche che mettano alla base dello sviluppo sostenibile dell'economia del Paese il valore economico-sociale dell'investimento immobiliare.

Il lavoro di mappatura e di misurazione del comparto, realizzato da Federimmobiliare appositamente per questo evento odierno, ha proprio lo scopo di contribuire alla riflessione sul ruolo e sul potenziale economico e sociale che l'investimento immobiliare oggi rappresenta in un Paese come il nostro.

Grazie