

Così la crisi ha “fatto selezione”

di **Massimo Brunelli**

Amministratore delegato di **Idea Fimit Sgr**

Sarà fondamentale tornare a dare fiducia alle persone erogando capitali per finanziare mutui immobiliari, così come sarà altrettanto importante tornare a dare fiducia alle imprese che investono nell'immobiliare, per consentire loro di mettere in cantiere nuovi progetti di sviluppo

Dalla nascita dei primi fondi immobiliari *retail* ad oggi sono trascorsi quasi quindici anni e il primo bilancio che mi sento di tracciare è che oggi siamo in presenza di un mercato, direi meglio di un mondo, completamente diverso da quello dei primi anni 2000. Fino al 2007/2008 il mercato immobiliare – e di conseguenza gli stessi fondi immobiliari – ha conosciuto solo periodi di crescita costante, con prezzi e valori in aumento, facilità di accesso al credito, bassi tassi. Dal 2009 ad oggi, abbiamo imparato a convivere con una crisi economica profondissima, che ha completamente stravolto il mercato finanziario e immobiliare di tutto il mondo. Il nostro mercato, storicamente piccolo e caratterizzato da bassa liquidità, ha risentito in modo particolare l'acuirsi della crisi con l'effetto immediato di una forte contrazione delle erogazioni del sistema bancario e il conseguente rallentamento – direi blocco – nel lancio di nuovi prodotti. Questa congiuntura ci sta spingendo verso un ripensamento profondo delle strategie della società e ci obbliga a valutare nuove iniziative che superino il modello dei fondi immobiliari tradizionali, il cui sviluppo è stato per anni sostenuto da un'aspettativa di rivalutazione perpetua degli immobili e da rilevanti apporti di portafogli immobiliari da parte di enti previdenziali, banche, assicurazioni e casse privatizzate. In questo quadro, purtroppo, il bilancio per la nostra industria è negativo,

anche se l'esperienza dei fondi immobiliari quotati ha avvicinato al mercato immobiliare italiano una vasta platea di piccoli e piccolissimi risparmiatori, che ha contribuito in modo determinante alla nascita del mercato immobiliare indiretto, così come lo conosciamo oggi. Giocano a sfavore di questo bilancio alcune scriteriate scelte politiche adottate da un legislatore spesso distante da questo mondo, che ha visto nei fondi immobiliari soprattutto una fonte di nuova fiscalità, con interventi normativi peggiorativi e dagli effetti retroattivi. Da molto tempo si discute su come intervenire per modificare il sistema dei fondi immobiliari italiani e su come rilanciare questo nostro mercato. Credo che sarà fondamentale tornare a dare fiducia alle persone erogando capitali per finanziare mutui immobiliari, così come sarà altrettanto importante tornare a dare fiducia alle imprese che investono nell'immobiliare, per consentire loro di mettere in cantiere nuovi progetti di sviluppo. Sarà fondamentale intervenire sull'impianto legislativo dei fondi, andando a rivedere la rigidità dei regolamenti di gestione, lo scarso peso delle assemblee dei partecipanti, il ruolo degli esperti indipendenti e la natura stessa di fondi chiusi, un'altra inopinata scelta, tutta e solo italiana. In un passato non così remoto, il *real estate* italiano, molto più di altri settori della nostra economia, ha conosciuto momenti difficili, episodi disdicevoli e protagonisti discussi, spesso coinvolti in complesse vicende giudiziarie. Io sono convinto che il futuro non concederà più spazio ad operazioni sospette, poco trasparenti o in conflitto di interessi e che gli ambiti di manovra dei vecchi immobilieristi si restringeranno sempre più a favore di una nuova generazione di manager capaci e imprenditori trasparenti.