



*THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION*

## **I NUOVI MERCATI PER UN SETTORE RESIDENZIALE, URBANO E TURISTICO DI PRONTA EFFICACIA**

### **Abstract**

La FIABCI - International Real Estate Federation è l'organizzazione maggiormente rappresentativa del settore immobiliare a livello mondiale e di fronte alla crisi finanziaria globale si è fatta carico già a partire dal 2008 di trovare delle "soluzioni" per minimizzare gli effetti della crisi, evitare che questa si ripeta e agevolare la ripresa economica.

Grazie alla posizione privilegiata sullo scenario internazionale Fiabci ha la possibilità di osservare il RE con uno sguardo a 360° e intravedere nuove prospettive di sviluppo che non possono che derivare dall'attenta conoscenza dei mercati internazionali globali, nei quali la Federazione è da sempre presente.

Solo stando sul mercato ed essendo in grado di recepirne e soddisfarne le esigenze è infatti possibile vedere il frutto pendente nascosto della crisi attuale, che corrisponde al grande ciclo di crescita trainato dai mercati dei paesi in via di sviluppo.

Per fare in modo che anche l'Italia, così come già hanno fatto numerosi paesi come la Gran Bretagna, la Francia, gli USA e il Canada, sappia cogliere i benefici di questo boom è necessario che il paese adegui la propria struttura produttiva alle esigenze del mercato puntando su quelle caratteristiche che le sono proprie e che la rendono da sempre un brand riconosciuto a livello mondiale: la qualità della vita, l'ambiente naturale, l'eccellenza nel campo artistico culturale, la raffinatezza dello stile e la creatività.

La vera crescita non potrà quindi che passare attraverso l'individuazione del giusto equilibrio fra tradizione e innovazione.

### **Il terzo "super cycle": l'altra faccia della crisi**

Di fronte alle costanti turbolenze che interessano i mercati nell'ultimo periodo è facile cadere nel pessimismo circa l'andamento dell'economia globale. Autorevoli fonti internazionali sottolineano invece come l'altra faccia dell'attuale crisi finanziaria che sta affliggendo l'Europa sia un boom guidato dalla crescita dei mercati emergenti.

Ian Bremmer, presidente di *Eurasia Group* evidenzia, su un articolo sul Wall Street Journal del 2 marzo 2011, come dai dati diffusi da illustri analisti della banca internazionale *Standard Chartered* l'economia globale stia entrando in un terzo super ciclo di crescita trainato dai mercati dei paesi emergenti.

Questo terzo "super cycle" segue un primo ciclo di crescita (1870-1913) legato alla rivoluzione industriale e all'emergere degli USA come potenza mondiale e un secondo ciclo (1945 - anni '70) in concomitanza con la fine della seconda guerra mondiale e la ricostruzione.



**FIABCI**

*THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION*

Secondo Bremmer affacciandosi sullo scenario internazionale è possibile notare una popolazione di quattro miliardi e mezzo di abitanti –mettendo insieme la Cina, l’India, l’Asia, il medio e l’estremo oriente, il Brasile e la Russia - che sta vivendo, da oltre un decennio, un boom economico senza precedenti, che ha creato grandi ricchezze e ha portato alla nascita di un nuovo ceto di famiglie benestanti.

Il benessere che si è venuto a creare e la diffusione di nuovi strumenti di informazione e comunicazione globale, quali internet e la tv satellitare, che permettono un confronto fra le condizioni e gli stili di vita, ha fatto sì che le persone abbiano iniziato ad avvertire nuovi bisogni ed esigenze, fra cui quello preminente risulta essere la necessità di assicurare da subito un benessere derivante dalla qualità della vita e dalla cultura e un futuro e un’educazione adeguata alla propria famiglia e ai propri figli.

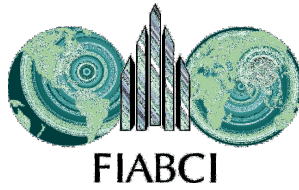
Per garantire ai figli un’istruzione di qualità, un’assistenza sanitaria adeguata e assicurare loro un futuro al riparo dagli scossoni che regimi talvolta instabili o autoritari possono subire, le famiglie abbienti dei paesi in via di sviluppo hanno cominciato a guardare all’estero: alla Gran Bretagna in primis e a paesi come la Francia, gli Stati Uniti e il Canada, come luoghi d’elezione dove poter acquistare casa e stabilire la propria residenza. Questa domanda rivolta al settore immobiliare di qualità si è rivolta soprattutto verso quei Paesi con condizioni, anche a livello legislativo, che non ostacolano l’afflusso di persone e capitali stranieri, ma che piuttosto lo favoriscano e garantiscano.

## GDP growth in key markets

### Real GDP growth rate in %

	2010	2011f		2010	2011f
China	10.3	8.5	UAE	3.0	4.0
India *	8.5	8.1	Qatar	8.0	5.0
South Korea	6.1	4.0	Bahrain	3.0	4.0
Hong Kong	6.5	5.0	Saudi Arabia	3.0	4.0
Taiwan	10.5	4.6	Pakistan *	4.1	2.5
Singapore	14.5	4.6	Nigeria	6.6	8.5
Indonesia	6.1	6.5	South Africa	3.0	3.6
Malaysia	6.8	5.1	Ghana	6.5	12.3
Thailand	7.9	4.4	Kenya	5.2	5.8
Vietnam	6.8	7.2	Tanzania	6.5	6.7
Bangladesh *	5.5	6.0	Uganda	6.4	6.8
US	2.9	2.9	Zambia	6.6	5.8
Euro area	1.8	1.7	Botswana	7.9	4.9
Japan	3.9	1.9			

\* India's fiscal year starts in April while the fiscal years of Bangladesh and Pakistan start in July



*THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION*

### **La situazione italiana e il rapporto con i nuovi mercati internazionali**

Da una recente statistica presentata al Mipim Asia è risultato che l'Italia è al terzo posto, dopo Londra e Parigi, nella lista di gradimento dei paesi preferiti dagli investitori dei mercati emergenti. Mancano però un'offerta adeguata e le garanzie che altri Paesi offrono: la certezza del diritto fiscale, urbanistico, di residenza, di cittadinanza, la trasparenza; aspetti la cui importanza è stata più volte sottolineata nell'ambito delle linee guida dell'ONU in materia di RE ("POLICY FRAMEWORK FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE MARKETS: Principles and guidance for the development of a country's real estate sector").

Ciò fa sì che l'Italia rischi di restare esclusa dai benefici di questa crescita benefica che vede il RE residenziale e turistico come settore trainante, in quanto è tutt'ora un paese assente dallo scenario dei mercati internazionali nonostante sia considerata unanimemente nel mondo, un vero e proprio patrimonio culturale; il "tesoro" d'Europa, che porta ancora impressi i segni di un passato ricco di ingegni e di spirito artistico, che si ritrova nelle costruzioni realizzate nelle città nei lunghi secoli che vanno dal medioevo ad oggi.

Le ragioni di questa assenza sono molteplici, e riconducibili essenzialmente all'incapacità di saper recepire adeguatamente la domanda dei mercati, rinnovandosi e rilanciando la propria economia su scala globale. Analizzando la storia del RE a partire dagli anni del dopoguerra, è possibile individuare le cause che hanno concorso a definire lo scenario attuale del Real Estate.

Un primo fattore è rinvenibile nelle scelte di politica economica: per rilanciare la debole crescita interna e rendere l'offerta export concorrenziale si è ricorso di frequente alla costante e continua svalutazione della moneta. Ciò ha prodotto nei risparmiatori la tendenza a cercare dei beni-rifugio, indirizzando i propri risparmi verso impieghi che li mettessero al riparo dai pericoli della svalutazione: in altre parole si è trovato nel "mattone" l'investimento sicuro. La forte domanda interna ha prodotto così una scarsa attenzione per la qualità e le normative non sono state aggiornate in modo da contrastare questa tendenza. Anche la struttura delle imprese si è contraddistinta per la mancanza di competitività e non è stata in grado di seguire l'evoluzione di un mercato che si andava allargando negli anni: dismissioni, inadeguatezza delle dimensioni, lavori eseguiti a cottimo non hanno contribuito allo sviluppo di professionalità ad alto livello, a strutture solide, ad imprese particolarmente attente al mercato. Infine va ricordata la rigidità e complessità del sistema normativo contraddistinto da leggi urbanistiche divenute inadeguate e incapaci di rispondere ad una reale esigenza di qualità.

La somma di questi fattori ha portato a una notevole perdita di qualità del "prodotto casa" negli ultimi 50 anni, soprattutto se rapportato ai secoli precedenti; quanto detto finora vale non solo per l'offerta residenziale urbana, ma anche per il settore immobiliare turistico-residenziale, che si distingue per la cronica mancanza di management e di una adeguata struttura industriale. Complessivamente è quindi possibile affermare che il Paese è impreparato a cogliere le nuove esigenze che si affacciano sul mercato e l'eccezionale numero di potenziali clienti che sono spinti dall'esigenza di trovare un posto bello e sicuro fuori dal proprio Paese.



*THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION*

### **La situazione inglese: un modello di RE in grado di essere sul mercato**

La Gran Bretagna, con Londra, è invece l'esempio di un paese che ha saputo intercettare ed accogliere al meglio questo tipo di richiesta, mettendo in atto una serie di interventi coordinati che hanno coinvolto i diversi settori della società (pubblico, privato ecc.) e finalizzati ad incentivare e supportare gli investimenti stranieri. A livello legislativo sono state approvate una normativa volta a regolamentare e facilitare l'ottenimento di un visto permanente / cittadinanza nel Paese, previo il possesso di determinati requisiti di reddito, investimento e garanzia di impiego di persone, e un'intesa su una tassazione annuale forfettaria della durata di dieci anni per chi apporta capitali nel paese e assume personale.

Ciò ha significato certezza sulle imposte e sui costi globali, oltre che sulle norme in materia di permanenza sul territorio, incentivando i ricchi investitori stranieri a scegliere la UK come terra di immigrazione privilegiata.

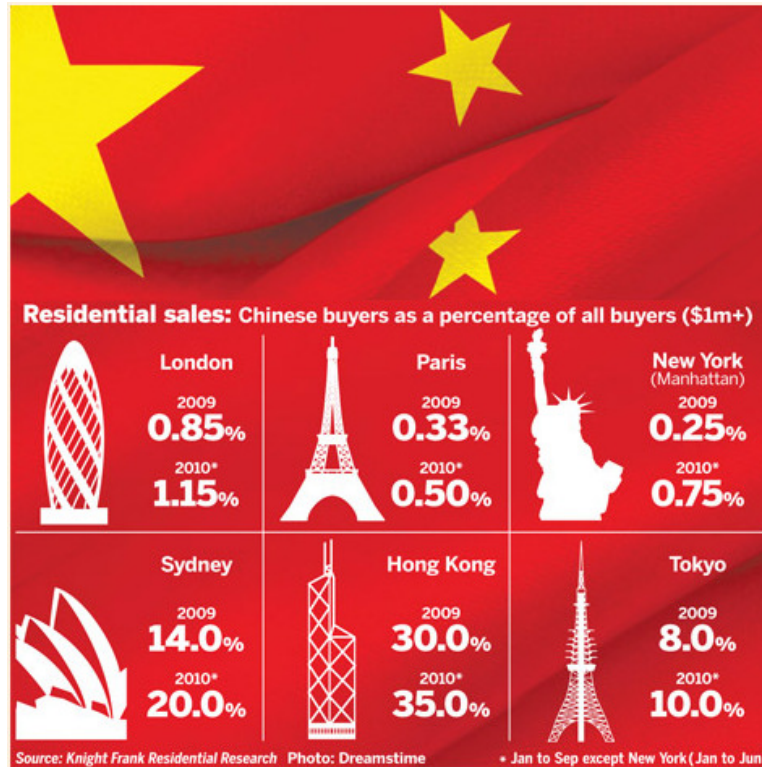
Richard Warren, sempre sul Financial Times scrive che nonostante Pechino abbia autorizzato i propri cittadini a portare all'estero al massimo 50mila dollari all'anno, in migliaia sono sfuggiti a questo controllo, esportando capitali considerevoli, di cui un'ampia quota destinata agli investimenti immobiliari. Egli rileva che secondo stime dell'ambasciata Cinese circa l'8 per cento delle famiglie dei 100mila studenti che frequentano attualmente i collegi e le università inglesi, ha comperato la casa per il figlio, e una percentuale uguale abbia comperato per avere un alloggio riservato a se stessi per garantirsi il comfort di una vita più agevole e come ottimo investimento.

Questa domanda di immobili di qualità ha influenzato positivamente il RE rilanciando oltre alle compravendite l'attenzione per valori quali il benessere e la qualità della vita. Secondo l'agenzia immobiliare internazionale Knight Frank, nel 2010 il 2,3 per cento degli acquisti stranieri nei più pregiati distretti di Londra è avvenuto per mani cinesi. I quartieri preferiti dagli acquirenti cinesi – rivela l'agenzia – sono Knightsbridge e Belgravia, ma molti investimenti vanno anche nei moderni quartieri quali Canary Warf e Stratford. Budeget di diversi milioni di sterline non sono rari – annota Martin Bikhit, managing director dell'agenzia Londinese Kay&Co. – per l'acquisto di miniappartamenti o di interi palazzi”.



FIABCI

THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



Il columnist del Financial Times che si firma *The secret Agent* ha osservato come tra il 2009 e il 2010 il prezzo al metro quadrato di un basement in Belgravia Square sia raddoppiato; i prezzi nelle zone più pregiate sono saliti, nell'ultimo biennio sono da 25mila sterline al metro quadrato fino alle attuali 50-60mila.

Emerge quindi come i ricchi stranieri non cerchino solo un'abitazione, ma soprattutto una casa che sia di qualità per gli spazi che offre e per la location privilegiata all'interno dei migliori quartieri della città. Ciò ha comportato un miglioramento globale della città: una sorta di "rivoluzione permanente" dell'urbanistica con un sostanziale cambiamento del tessuto urbano che comporta un allargamento del centro e una regressione delle periferie.

Le nuove abitazioni, affiancate da una struttura servizi efficienti, sono diventate quasi delle piccole medie imprese capaci di produrre crescita e indotto per tutti i settori economici interessati.

Il fenomeno sopra descritto con riferimento a Londra si sta oggi estendendo agli Stati Uniti e al Canada. A New York – afferma Khateyn Higgins della DJK Residencial – uomini d'affari cinesi comprano proprietà di valori che vanno da un milione e mezzo a 2 milioni e mezzo di dollari per investimento o per avere una casa d'abitazione. Gli investimenti si sono affacciati anche sul Giappone, dove vengono comperati miniappartamenti da affittare agli studenti cinesi (L'investimento rende infatti dal 7 al 10% contro il 2-3% dello stesso investimento fatto a Shanghai).

Alla domanda dei cinesi di immobili in tutto il mondo si è aggiunta quella degli oligarchi russi e dei principi arabi. "C'è stata una fenomenale crescita di milionari e miliardari nel mondo,





*THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION*

nell'ultima decade - afferma Camilla Dell, managing partner dell'agenzia Black Brick Property Solutions - i russi sono stati una forte presenza a Londra ma anche nel Sud della Francia. Ora tuttavia l'attenzione è focalizzata sull'India (si prevede che il numero dei miliardari si triplicherà nei prossimi anni) in particolare per nuovi investimenti su Londra, data l'ormai antica consuetudine di rapporti tra inglesi e indiani.

### ***Il Caso Sardegna: il turismo dell'eccellenza***

L'esempio della Sardegna degli ultimi 15-20 anni dimostra come sia possibile, seppur su scala minore replicare l'esperienza inglese, proprio attraverso la capacità di stare sul mercato e cogliendone gli stimoli in un'ottica produttiva.

Gli investimenti apportati hanno prodotto grandi benefici per il territorio; ogni unità immobiliare di prestigio realizzata lungo le coste dell'isola è stata infatti pensata non come soggetto a se stante, ma per interagire con il territorio -- creando indotto economico per 15-20 persone tutto l'anno. La continua domanda di qualità ed eccellenza ha portato inoltre alla costante ricerca di nuove migliorie, spingendo gli artigiani locali ad una sempre maggiore professionalità, con benefici e guadagni che si riversano su tutto il territorio.

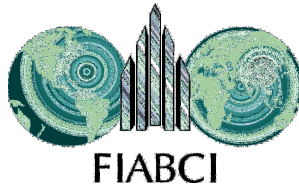
Questo piccolo esempio sottolinea l'importanza di saper cogliere il frutto pendente dalla crisi. Partendo infatti dalla consapevolezza dell'unicità e ricchezza che l'Italia possiede, è possibile pensare a un modello di sviluppo immobiliare turistico che sappia valorizzare le caratteristiche locali di autenticità, puntando su un rapporto equilibrato tra tradizione e innovazione, con particolare attenzione alla salvaguardia dell'ecologia e dell'eco-sostenibilità.

### **Le sfide da saper cogliere per essere sul mercato**

Il mercato globale non va visto dunque come un pericolo per il nostro Paese, bensì come una grande e pronta occasione: una spinta e un aiuto per uscire dall'attuale situazione di emparse e per individuare soluzioni migliorative, di adeguamento.

Per saper cogliere questa occasione è però necessario essere sul mercato come ben ricorda Franco Debenedetti, in un recente articolo pubblicato sul Sole 24 ore, intitolato "*Da Pareto a Jobs: chi vive sul mercato crea la vera crescita*". Egli si chiede: "Perché questa incapacità a crescere, questa produttività bloccata?" e ne elencava le cause: "la scuola: con la seconda globalizzazione e le tecnologie informatiche è cambiata l'importanza relativa del capitale umano, oggi cruciale per il successo; le dimensioni di impresa: le aziende piccole reagiscono più rapidamente ai cambiamenti, ma non possono sostenere la ricerca, oggi cruciale per la crescita, per mancanza di risorse per svilupparla e anche di opportunità di usarla. Troppa regolazione rende le aziende inadatte allo stato attuale della tecnologia; e molte aziende trovano modi di guadagno più convenienti che applicare le tecnologie...Banalmente, se le aziende non crescono è perché non conviene: si pensa subito al fisco rapace e allo Stato inefficiente che esso mantiene in vita, alle tasse pagate da chi vive sul mercato a beneficio di chi vive dello Stato. Per la crescita, oltre all'economia, conta la meta-economia: come si guarda il mondo, su cosa si basa la fiducia negli altri, come si valutano opportunità e rischi. Conta "come ci si trova" in questa economia capitalistica di mercato in cui viviamo".

Aprirsi al mercato puntando su un'offerta di eccellenza significa quindi dare spinta all'economia, portando non solo benessere ma nuove professionalità, occupazione, e coinvolgendo i diversi settori, dall'artigianato all'agroalimentare fino al settore delle agenzie e dei broker e toccando in verticale tutta la filiera. La globalizzazione non riguarda solo un



*THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION*

processo di compravendita allargato, ma promuove anche una rivoluzione intellettuale; il criterio di valutazione dell'immobile fa quindi riferimento non più solo al metro quadrato, ma soprattutto alla qualità e ciò non vale solo per le case di lusso, ma per tutti i modelli di costruzione, dal Social Housing fino agli Ospedali.

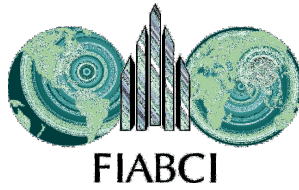
Esempi in tal senso sono i modelli di case di cura in Inghilterra progettate tenendo conto del fatto che per guarire non bastano i medicinali, ma occorre dare anche un supporto psicologico che può essere veicolato anche dalla stessa struttura. Gli architetti più avanzati parlano addirittura di un effetto placebo che può venire da un'architettura che ispiri ottimismo e fiducia.

Al Mipim Asia è stato consegnato l'oscar di qualità ad un ospedale fatto a tronco di piramide, tutto in vetro, concepito come un grande ecosistema tecnologico che crea un'atmosfera di benessere. Allo stesso modo anche per le case destinate ai ceti meno abbienti è necessario abbandonare l'idea delle "case- conigliere" e puntare su un'architettura di qualità dai benefici effetti sociali. La casa è infatti il luogo dove si vive e si pensa, dove l'uomo progetta la sua vita, dove cura la sua salute e deve perciò essere un ambiente confortevole che contribuisca al benessere dell'individuo. E' quindi dal connubio di immobili di qualità e servizi innovativi che scaturisce la formula vincente, in grado di rispondere alla domanda globale.

Il presidente della Camera di Commercio di Milano Sangalli ha recentemente invitato il mondo del RE ad abbandonare la visione provinciale e a cogliere un nuovo linguaggio che faccia dimenticare gli schemi degli ultimi 50 anni. "Occorre guardare più lontano - ha detto - scrutare i nuovi orizzonti e strappare la foglia d'argento sottile e pericolosa che ci impedisce la visione del nuovo. Bisogna essere uniti per guardare avanti, ed essere presenti sul mercato internazionale".

La vera speculazione deve procedere oggi a fianco della sostenibilità, dell'ecologia, dell'adeguatezza dei servizi. La "regione Italia" potrebbe vivere la stessa rinascita di Londra, ma non possiamo soddisfare la domanda mondiale, che preme anche su di noi, perché la politica è assente, non recepisce il fenomeno della nuova ricchezza che si muove nel mondo alla ricerca di qualità della vita. L'esempio della Sardegna, soprattutto della Costa Smeralda, un brand divenuto sinonimo di natura-ambiente noto in tutto il mondo, grazie allo sviluppo equilibrato e rispettoso dell'ambiente, potrebbe estendersi a tutta l'Italia. Anche la parola Italia è uno dei più grandi brand mondiali e non ha bisogno di dépliant illustrativi, perché sostenuto dalla sua storia stessa, dai suoi musei, dalla sua architettura antica ; è un Resort storico, un museo a cielo aperto. Gli Emirati arabi sono vissuti per 50 anni nell'agiatazza grazie al petrolio: il carburante dell'Italia è la qualità della vita, la gioia di vivere, l'ambiente naturale, l'eccellenza del settore agro-alimentare, la raffinatezza dello stile di vita, la creatività... materie prime che speriamo non si esauriscano.

L'Italia - lo ripetiamo - è un vero e proprio "tesoro" in Europa, una galleria d'arte dove le case urbane e turistiche saranno le cornici di un ipotetico quadro. Il vero valore viene dalla tela, che in questo caso è l'ambiente nel quale sono inseriti gli edifici. Oggi il lusso non è rappresentato dalla maniglia d'oro, ma dalla delicatezza dell'estetica che offre un'emozione alle persone. Affrontare seriamente questi problemi significa garantire un futuro per i nostri giovani. Sarebbe pertanto urgente e importante che la Federimmobiliare avviasse un comitato di studio per formulare le proposte - legislative e imprenditoriali - che rendano allettante e concreto per questi mercati emergenti il frutto che possiamo offrire a beneficio di tutto il Paese.



*THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION*

### **Bibliografia**

Bremmer I., (2011) Get Ready for a Growth Supercycle in Wall Street Journal 2 March

Warren R., (2010) China Towns in Financial Times 12 November

Standard Chartered (2010) Annual Report

UNECE, WPLA, REM; (2010) *Policy Framework for Sustainable Real estate Markets: Principles and guidance for the development of a country's real estate sector*

DeBenedetti F.; (2011) *Da Pareto a Jobs: chi vive sul mercato crea la vera crescita* in Il Sole 24 Ore, 16 ottobre

### **Sitografia**

Il Sole 24 Ore [www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)

Wall Street Journal [www.wsj.com](http://www.wsj.com)

Standard Chartered [www.standardchartered.com](http://www.standardchartered.com)

Financial Times [www.ft.com](http://www.ft.com)