

## Per uscire dalla crisi città policentriche e "green building"

*Sono gli scenari offerti dal convegno organizzato dall'Osmi a palazzo Mezzanotte, a Milano.*



Chi sperava in facili rassicurazioni sarà rimasto senza dubbio deluso: la crisi che ha investito il mercato immobiliare, compreso quello nostrano, promette di essere ancora lunga e se gli operatori vorranno emergere dovranno dotarsi di pazienza e soprattutto nuovi strumenti per saper leggere e interpretare il mercato.

Un messaggio chiaro quello emerso dal convegno "**Le nuove architetture: dai sogni ai segni**" che si è tenuto oggi a Milano, nella prestigiosa cornice di **Palazzo Mezzanotte**, organizzato da **Borsa Immobiliare, Urban Land Institute e Progetto Cmr** per fare il punto sui temi dell'ecosostenibilità e lo sviluppo urbanistico individuato da molti come la panacea alla crisi immobiliare che ha travolto gli operatori di mezzo mondo.

Architettura e finanza immobiliare mai come in questo caso sembrano spinte da un interesse comune: **spingere l'offerta fuori dalle secche della bolla speculativa**. Un traguardo non facile nel breve termine, almeno secondo **Armando Borghi, professore di Real Estate alla Sda Bocconi**, secondo il quale il mercato sarebbe incappato in una delle sue crisi cicliche, appesantita da una serie di passi falsi compiuti nel recente passato, specie oltreoceano.

"Come per la grande crisi del 29 il problema è legato all'effetto della lega speculativa: se allora su dieci dollari di indebitamento quattro servivano per comprare crediti in borsa, nel passato recente le banche Americane hanno favorito l'accesso al credito ai Ninja, per usare un'espressione colorita, ovvero chi in cambio non poteva offrire nessuna garanzia.

E così persone senza lavoro e senza garanzie di offrire si sono visti riconoscere mutui al 100% su immobili che poi hanno utilizzato a loro volta, speculando, per ottenere del credito al consumo.

Finché la bolla ha retto tutto è andato bene, poi quando le banche hanno iniziato a chiedere indietro i soldi tutto il castello di carte si è abbattuto su se stesso".

Una crisi simile ma non identica a quella del 29.

"Allora fallirono in poche settimane 1300 banche, oggi siamo di fronte alla crisi di 15 istituti, un secolo fa le borse bruciarono il 91% di capitalizzazione, oggi siamo attorno al 32%, cifre comunque agghiaccianti calcolando che per arrivare di nuovo a valori come quelli di un anno fa secondo gli analisti dovremo attendere decenni". Resta da capire il reale effetto della crisi in Italia, dove i primi effetti del tracollo sub-prime si sono manifestati ma lo tsunami non si è ancora abbattuto.

"Di solito si dice che gli effetti delle crisi nate oltreoceano si abbattano sul vecchio continente 1/2 anni dopo - prosegue Borghi - c'è anche da dire che l'Europa non sono gli Usa, **da noi la casa è ancora un acquisto emozionale**, eccettuata la Germania dove il concetto di casa di proprietà è relativo, nel resto d'Europa la casa è il nido dove si vuole vivere prima ancora di essere un investimento.

Analizzando le crisi immobiliari **dagli anni 70 ad oggi è importante considerare che abbiamo sempre assistito a fenomeni ciclici**, con intervalli di 9/10 anni l'una dall'altra.

L'ultimo contraccolpo lo si era avvertito nel 1992, ben 16 anni fa, quindi a voler considerare da un mero punto di vista statistico l'anomalia è casomai che la crisi non sia manifestata prima".

La spiegazione secondo Borghi è dovuta a tre fattori, o meglio eventi unici, che hanno spinto verso l'alto le quotazioni degli immobili nel nostro paese: ovvero l'effetto euro, gli immigrati e l'indulgenza delle banche nel concedere mutui, spesso oltre il 100% garantito dal valore dell'immobile (includendo in pratica anche le spese notarili e l'arredo).

"Si tratta di tre effetti irripetibili, visto che l'euro è stato introdotto e quindi non possiamo immaginare nuove ondate speculative legate a cambi di valuta, gli immigrati che in Italia hanno contribuito all'acquisto degli immobili di fascia bassa, dove gli italiani non volevano più vivere, mentre per quanto riguarda la facilità nel concedere mutui gli effetti del cambio di tendenza sono sotto gli occhi di tutti".

Ma allora in cosa dovrà sperare il mercato?

"Una ripresa è possibile proprio a partire dal settore immobiliare, anche se oggi il mercato è polverizzato e la classe media in pratica non esiste più.

La soluzione potrebbe arrivare da una **diversa visione del Real Estate immobiliare**, non più i singoli immobili ma interi quartieri, per approdare a città policentriche dove davvero **realizzare con i criteri della bioarchitettura potrebbe pagare nel medio-lungo termine**, con la creazione di un surplus di valore immobiliare.

Di sicuro la location, così come era intesa fino ad una decina di anni fa, oggi conta sempre meno, occorre fare un salto di qualità e la crisi in questo senso potrebbe essere lo sprone giusto per mettere il vento in poppa a questa rivoluzione".