



Una scelta diversa

Dopo la Fed le Borse cadono Salirà il mattone (non in Italia)

ERNESTO PREATONI

■■■ Dopo averci molto riflettuto credo di aver capito perché è tanto faticoso superare la crisi. È vero che il Pil mondiale crescerà anche quest'anno ma a ritmo più lento del previsto. Il Fondo Monetario Internazionale conferma che negli ultimi quattro anni tutte le previsioni sono state riviste al ribasso fino all'attuale 3,1%. Sono state cercate spiegazioni di vario tipo. Dapprima la crisi dell'euro, poi la Grecia, ora la Cina. Come in un videogame tutte le volte che un mostro viene abbattuto se ne presenta un altro ancora più potente. Mi sono a lungo interrogato sull'origine periodica di queste crisi. Da economista pragmatico, come mi definisce l'amico Giuliano Urbani, sono arrivato alla conclusione che c'è un elemento che accomuna tutti questi episodi difficili.

Il problema è che siamo entrati in un mondo a marginalità ridottissima. Un mondo dove chi produce è destinato a subire prezzi e utili decrescenti. Siamo passati, in pochi anni, da un sistema industriale che non produceva abbastanza a un mondo afflitto da continue crisi di sovrapproduzione. Basti pensare a quanto costava un telefonino, una telefonata oppure un computer dieci anni fa e quanto di meno costi oggi. In una situazione del genere gli investimenti in settori tradizionali diventeranno sempre meno convenienti. Ciò determina e determinerà un'alta di-

soccupazione e di conseguenza una domanda sicuramente insufficiente ad assorbire tutte le merci che vengono prodotte nel mondo. Le economie industriali stanno vivendo lo stesso stress che ha colpito un secolo fa le economie agricole. Una volta il mondo era popolato in prevalenza da contadini. Oggi sono solo il 2% degli abitanti Usa e il 4% in Italia. Eppure nonostante siano pochi, riescono a produrre molto più di quanto non accadesse ai tempi in cui i campi pullulavano di coltivatori. L'eccesso di produzione ha tenuto bassi i prezzi delle derrate alimentari costringendo i governi da tanti anni a intervenire per integrare i guadagni degli agricoltori rimasti.

Lo stesso fenomeno avviene oggi nel settore industriale. Dovunque ci sono situazioni difficili. La ragione è semplice: competere in settori tradizionali non ha più senso. Sopravviveranno quelli che avranno qualche idea innovativa e solo fino a quando i concorrenti non l'avranno copiata. Saranno invece premiate le idee fortemente innovative in settori nuovi. E già lo sono state negli ultimi due decenni come dimostrano le capitalizzazioni raggiunte da Facebook, Google o Apple. Quindi investire nei settori tradizionali secondo me è oggi un esercizio a grave rischio.

Ma esiste un settore tradizionale che sfugge alla regola dell'invecchiamento e della sovrapproduzione? Certamente, ed è il settore immobiliare. La tendenza dell'uomo sarà sempre quella di andare nei posti più comodi e più belli. Sa-

rebbe sufficiente fare un'analisi (che io faccio da tanti anni) per ac-

corgersi che la città e più alta è il prezzo nelle zone centrali. Per quale motivo? Per la unicità dei terreni. Non mi è mai capitato e non mi capiterà mai di trovare un terreno sovrapposto ad un altro. Non ci sarà mai sovrabbondanza di offerta nei centri delle città per via della unicità dei terreni. L'Empire State Building non è replicabile nello stesso terreno dov'è ubicato. Certo anche le quotazioni del mattone possono temporaneamente scendere. Mai a zero come può accadere con obbligazioni e azioni. Non a caso delle 500 imprese più importanti del mondo di 50 anni fa segnalate da Fortune solo una settantina sono sopravvissute ai giorni nostri. Per questi motivi io reputo l'investimento immobiliare più sicuro purché venga fatto in Paesi con situazione politica stabile ed economica in espansione.

Io da anni ho scelto le repubbliche baltiche. Sono Paesi che conosco avendovi già investito. Tra l'altro i prezzi sono ancora molto bassi se paragonati ai dirimpettai Paesi scandinavi.

