

LA GRANDE CRISI

Stimate «sofferenze» per sette miliardi di euro, mentre a fine anno i prezzi delle case diminuiranno fra il tre e il cinque per cento

Uno studio di Nomisma: da dieci anni non si riduceva il ricorso al credito, all'origine gli alti tassi e la prudenza delle banche

Allarme mutui, sempre più famiglie in difficoltà

Calano le compravendite di immobili residenziali e le richieste di finanziamento

di Giuseppe Vespo / Milano

IMMOBILI Soldi e mattoni, un legame in crisi: le banche soffrono l'impasse finanziaria mondiale e le difficoltà si ripercuotono, tra gli altri, sul settore immobiliare. La questione si

risolve nel trinomio finanziamenti onerosi, razionamento del credito da parte delle

banche e calo delle compravendite immobiliari. Non stiamo ancora vivendo quello che Nomisma, società di studi economici, prevede per il futuro. Ma i sintomi sono quelli della crisi del mattone.

A fine anno, secondo le previsioni della società bolognese, registreremo novantamila compravendite in meno nel solo comparto residenziale, mentre i prezzi diminuiranno tra il tre e cinque per cento rispetto all'anno scorso. Alle previsioni si accompagnano i dati reali, come quelli che indicano il calo della richiesta di mutui per la casa dell'1,3 per cento rispetto a tre mesi fa. Un fatto importante se si considera che non succedeva da dieci anni, e che si spiega - sottolineano gli esperti - con gli alti tassi d'interesse e la maggiore prudenza delle banche nel concedere finanziamenti.

Comprenderemo meno case, tra il cinque e l'otto per cento rispetto al 2007, e lo faremo più che altrove nelle grandi città. Un quadro «fragile e incerto» quello tratteggiato da Nomisma,

Si comperano meno case soprattutto nelle grandi città Per il ceto medio le difficoltà maggiori

che stima quest'anno in sette miliardi le sofferenze immobiliari, riconducibili all'allungamento dei tempi di pagamento dei mutui o addirittura l'impossibilità di farvi fronte.

«A pagare le difficoltà di oggi è il cosiddetto ceto medio», commenta Antonella Carones, che amministra una società di gestione di patrimoni immobiliari.

«I grossi investitori oggi tornano sul mercato perché in momenti come questi è l'acquirente che governa le trattative di compravendita. Così chi ha grossa liquidità ne approfitta». Ma in questo caso si parla di speculazioni finanziarie che evidentemente non riguardano

la gente comune. Carones racconta un settore residenziale in cui «i ricchi, ancora non colpiti dalla crisi, continuano ad investire in immobili di lusso senza grossi problemi». Mentre «il motore dell'economia, chiamiamolo classe media, non riesce più ad accedere al credito per via dei tassi troppo alti e a soste-

nere le rate dei mutui». Per questo le banche propongono di diluire i tempi del prestito: «Siamo tornati agli anni sessanta - continua - con i mutui diluiti a 35/40 anni. E con il crescente ricorso ai prestiti ad interesse variabile e rata costante: si paga ogni mese la stessa cifra e si accumulano interessi che variano

al variare dell'economia. Così se tutto va bene estinguo il prestito fra vent'anni, se no' va avanti».

Non c'è solo la classe media e l'Italia non conta solo grandi città. Anzi. «Ci sono altri due segmenti - riprende Carones - che viaggiano su binari diversi: c'è il «piccolo» di qualità e il «medio-basso». Nel primo caso si tratta di privati che cercano case di dimensioni modeste ma in zone rinomate e dai prezzi medio-alti, avvicinandosi al mercato con piccoli investimenti che garantiscono una certa redditività. Nel secondo parliamo di quelli che venivano indicati come nuovi poveri: per lo più extracomunitari, che oggi riescono ad acquistare la casa in zone senza troppe pretese e dove spesso si creano piccole comunità».

Non sembra allarmata la nostra interlocutrice, «perché è vero che non è un buon momento, ma quando c'è crisi chi può investire nel mattone». Chissà se la massima vale anche in Cina, dove nelle ultime settimane, sono state oltre dieci le province che hanno annunciato misure di incentivazione all'acquisto di beni immobili e di particolari agevolazioni all'accesso al credito per i grandi costruttori.

Ad ogni modo pare che non si debba andare così lontano per capire che il mattone traballa. In Europa, e parliamo del settore immobiliare di impresa, secondo AtisReal, del gruppo Bnp Paribas, gli investimenti sono crollati del 33 per cento.

Calò la domanda di mutui per acquistare casa e quella di uffici. La crisi finanziaria si è rivelata medicina, amara, per la febbre del mattone.

Il cliente comune chiede di diluire le rate, mentre tornano in massa i grandi investitori



Una panoramica delle case di Napoli. Foto di Ciro Fusco/Ansa

STUDIO CGIA

Le imprese italiane indebitate per 916 mld

IMPRESE: ALLARME DEBITI				
916 miliardi di euro l'indebitamento delle imprese italiane a marzo 2008 (+51,2% rispetto al 2002)				
COSÌ PER PROVINCIA				
Le più indebitate				
Provincia	Indebitamento (mln di euro)	Importo per impresa in euro	Var. %	
	Dic. 2002	Mar. 2008	2002-2008	
Milano	94.704,1	146.294,6	419.464,6	54,5
Roma	63.483,7	98.311,1	389.417,3	54,9
Brescia	20.211,5	34.426,6	313.739,1	70,3
Parma	9.635,7	12.546,3	288.341,1	30,2
Bergamo	14.028,7	23.816,3	280.465,1	69,8
Vicenza	13.977,3	20.856,8	271.838,4	49,2
Bologna	15.418,0	23.523,1	266.880,7	52,6
Bolzano	8.986,0	14.062,6	263.289,7	56,5
Mantova	6.979,7	10.382,9	261.146,3	48,8
Rimini	4.433,0	8.498,3	254.083,1	91,7
e quelle meno indebitate				
Nuoro	882,2	1.424,4	52.595,2	61,5
Rieti	427,5	674,8	51.691,7	57,8
V. Valentia	346,9	606,3	48.484,9	74,8
Oristano	565,3	696,4	48.117,3	23,2
Caltanissetta	635,6	1.089,1	47.672,1	71,3
Briandisi	1.084,0	1.552,0	46.750,3	43,2
Areggio C.	1.433,7	2.015,8	46.421,5	40,6
Agrigento	986,4	1.634,6	40.927,2	65,7
Enna	343,5	585,3	39.923,1	70,4
Benevento	821,5	1.173,9	36.885,0	42,9

I debiti delle imprese italiane ammontano a 916,3 miliardi di euro. A denunciarlo è la Cgia di Mestre che ha analizzato anche l'andamento dell'indebitamento medio delle imprese italiane, quindi di artigiani, commercianti, piccole medie imprese e grandi aziende (con esclusione delle banche e delle società finanziarie) tra il 2002 e il terzo trimestre del 2008.

molto elevata: nel periodo preso in esame la crescita è stata del 51,2%. L'importo medio per impresa è a livello nazionale pari a 175.855 euro. Guidano questa speciale classifica le aziende della provincia di Milano, con un indebitamento medio pari a quasi 420mila euro, seguono Roma con 389.417 euro, Brescia 313.739 euro, Parma 288.341 euro, Bergamo 280.465 euro e Vicenza 271.838 euro.

Sui mercati finanziari incombe anche la bufera giudiziaria

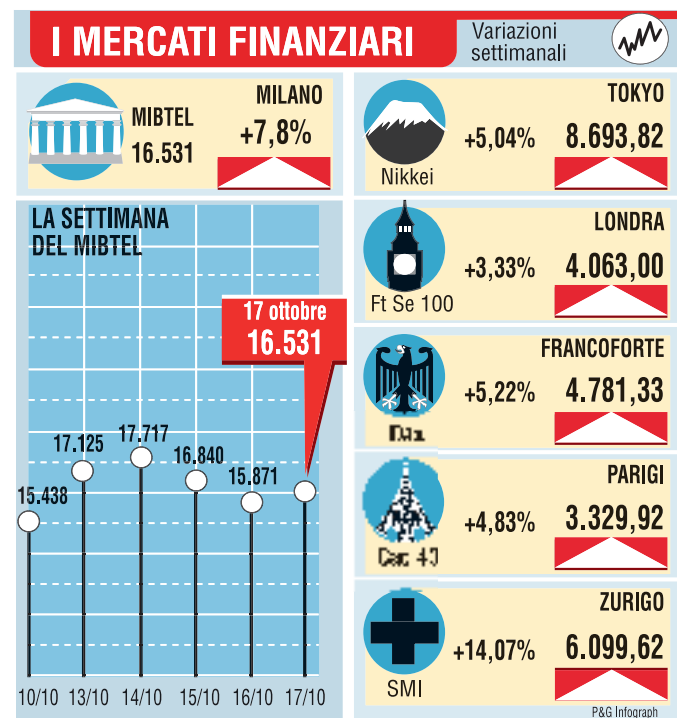
Il buon recupero settimanale delle Borse non cancella le paure. Negli Usa il fallimento Lehman nel mirino dei giudici

di Marco Ventimiglia / Milano

ALTRE INCOGNITE Sui mercati finanziari si è chiusa una settimana di contrattazioni il cui esito, in termini di progresso degli indici, in altri tempi avrebbe autorizzato commenti euforici ed adesso, invece, non basta neppure per affermare che il peggio è passato. Infatti, il recupero del 5% di Wall Street, del 4% dei mercati europei, persino del 7% in Piazza Affari, di fatto non elimina nessuno dei «macigni» che gravano ormai da settimane sulle transazioni di Borsa. Rimane, insomma, il timore che la speculazione ribassista non sia affatto esaurita, che le enormi difficoltà nel credito interbancario siano tutt'altro che risolte, che la recessione economica da tutti pronosticata cominci a materializzarsi sotto forma di perdite aziendali e licenziamenti. Come se non bastasse, un'altra minaccia per la stabilità dei mercati si è materializzata proprio in

questo residuo di settimana. Si tratta del fronte giudiziario, che si è aperto ufficialmente negli Stati Uniti. Dopo gli insulti e i cartelli con sopra scritto «delinquente», Richard Fuld, l'amministratore delegato di Lehman Brothers, finito nella polvere per il crac della banca, rischia ora guai grossi con la giustizia.

I giudici federali di almeno tre giurisdizioni - Brooklyn, Manhattan e New Jersey - stanno allargando lo spettro della loro indagine sul collasso e successiva bancarotta della banca, una delle più potenti di Wall Street, e avrebbero già emesso una decina di mandati di comparizione. Fra i cui destinatari - secondo il New York Times - c'è appunto Fuld, conosciuto negli ambienti finanziari come il «gorilla». Secondo l'accusa i top manager della banca, e in particolare l'ex top banker 62enne di Wall Street, potrebbero aver fatto affermazioni fuorvianti circa le reali condizioni della banca, per indurre gli investitori a sottoscrivere l'aumento di capitale da sei miliardi



di dollari annunciato lo scorso 9 giugno: una pioggia di denari freschi andati in fumo con la maxi-perdita trimestrale da 2,8 miliardi di dollari che ha fatto crollare

le azioni della banca d'investimento. Al vaglio degli investigatori ci sarebbero le parole di Fuld durante una conference call dello scorso

10 settembre, cinque giorni prima della bancarotta («questa società ha una reputazione nell'affrontare le avversità e salvarsi», disse allora).

Un'iniziativa giudiziaria che arriva in un momento molto particolare negli Stati Uniti. La pressione contro le banche d'investimento americane, fra le principali beneficiarie del pacchetto di salvataggio da 700 miliardi di dollari che verrà pagato dai contribuenti dopo un crac causato da operazioni

bre. I giudici non possono non saperlo, e stanno passando al setaccio l'operato di Lehman, la cui bancarotta ha fatto della crisi dei mutui un disastro di dimensioni davvero «sistemiche». Accanto a Fuld, nelle indagini sarebbero finiti - sempre secondo il New York Times - l'ex presidente di Lehman, Joseph Gregory, e il direttore finanziario, la giovane (42 anni) e bionda Erin Callan, nel frattempo divenuta responsabile globale per gli hedge fund di

Credit Suisse. Gli esperti legali prevedono che l'accusa cercherà di dimostrare che c'è stata frode utilizzando possibili discrepanze fra la documentazione interna di Lehman e le affermazioni pubbliche dei suoi super-manager. La stessa tecnica investigativa utilizzata nel crac di Enron, costato al numero uno «Jeff» Skilling 24 anni di carcere con una lunga coda di altri arresti, patteggiamenti e risarcimenti miliardari.

Sotto inchiesta l'ex amministratore delegato della banca d'affari Richard Fuld

spericolate sui titoli del credito strutturato, è fortissima. La gente si sente depredata e scende in strada, come dimostrano le urla e i manifesti che hanno accolto Fuld all'uscita dal Congresso a Washington lo scorso 6 otto-

STATI GENERALI CONTRO IL RAZZISMO VIVERE LIBERI, VIVERE SICURI. TUTTI

Interviene il Presidente della Provincia di Roma NICOLA ZINGARETTI

Martedì 21 ottobre ore 15.00 Sala Di Luigni, Palazzo Valentini Via IV Novembre, 119/A - Roma

PROVINCIA DI ROMA