

INCHIESTA

**Cemento&affari****Senza lavoro****Oltre 400mila i disoccupati nell'edilizia**

Sono il 144,5% in più rispetto all'anno scorso secondo i dati del Ministero

# L'INDUSTRIA DEL MATTONE TRAMONTA ANCHE IN SPAGNA

**La crisi ha investito** il Paese la cui economia ruotava per il 18 % del Pil sul settore. Cantieri deserti e mercato fermo. Chiudono le grandi agenzie immobiliari e l'indotto boccheggia nonostante gli aiuti per chi acquista un appartamento. Soluzioni? Svendere le case sul mare e affidarsi ai turisti

**CLAUDIA CUCCHIARATO**

MADRID

**ELENA LEDDA**

MADRID

Sanchinarro, Las Tablas, Seseña... sono tutti quartieri nuovi di zecca, alla periferia di Madrid. Case, palazzoni, locali commerciali, su tutti un cartello: «Se vende». Ma nessuno compra. E poi gru, cantieri deserti. Fotografie della crisi che il settore immobiliare spagnolo sta soffrendo da un anno a questa parte. L'economia in Spagna si regge sul mattone. Non è un segreto per nessuno. Il «boom», o quello che in Italia era stato battezzato come il «miracolo economico spagnolo», affonda le radici nella costruzione. Il 18% del Pil del Paese viene dall'edilizia, più del doppio della media europea. Tra il 1997 e il 2007 sono state costruite una media di 800.000 nuove case e sono stati concessi un milione di mutui l'anno. Ma ora, a causa della crisi finanziaria che ha investito i mercati internazionali, la mancanza di liquidità e l'aumento dell'inflazione hanno mandato in tilt il sistema.

**A SETTEMBRE**, i lavoratori e le imprese del settore sono tornati dalle vacanze con una spiacevole sorpresa. Centinaia di migliaia di licenziamenti (433.300 sono i disoccupati nell'edilizia secondo l'ultimo bollettino del Ministero del Lavoro, il 144,5% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno anteriore), promotori e agenti che si girano i pollici, studi di architettura praticamente senza progetti. Un esempio su tutti: Miguel Soriano, 32 anni, di Valencia, dal 2007 direttore tecnico-organizzativo dell'impresa Fuentes energéticas sostenibles. Ultimo stipendio a luglio, a settembre disoccupato. «Già a inizio 2007 si percepiva che le cose andavano verso il peggio - racconta - Anche se esiste l'obbligo di installare pannelli solari, si è costruito tanto che non c'è più domanda di case e quindi nemmeno di energia solare».

Quattro i fattori che hanno favorito la crescita del settore tra il 1997 e il 2007: i figli del baby boom degli anni 70 che sono arrivati alla maturità negli anni 90; le ondate migratorie, l'aumento dei divorzi e il raddoppio nelle vendite di mini-appartamenti. E infine, la legislazione spagnola, che penalizza gli affittuari a favore degli inquilini

**Il crollo dei prezzi**  
Cade il prezzo del terreno edificato: giù del 7,8% in media nelle zone con maggiore offerta



In Spagna incentivi per la compravendita. La locazione, invece, viene sfavorita

e spinge a comprare. La Spagna è il paese con meno locatari in Europa: 11% sul totale, contro il 19% dell'Italia o il 55% della Germania. Una situazione ideale per i costruttori solo fino a qualche mese fa. Oggi la bolla si è sgonfiata: gli ultimi dati forniti dal Ministero dell'Abitazione parlano di un 40,1% in meno di operazioni effettuate nel settore nel terzo trimestre del 2008. Di conseguenza, cade

il prezzo del terreno edificato: giù del 7,8% in media, con punte del 10 o 15% nelle zone con maggiore offerta, come il litorale di Valencia e dell'Andalusia, letteralmente investito dal boom. E poi, colossi del settore in bancarotta o sospensione dei

pagamenti. Acciona, la seconda immobiliare spagnola, si è dichiarata in fallimento la settimana scorsa (meno 64,72 il suo valore nel 2008). Si corre ai ripari attraverso i finanziamenti pubblici, la vendita di azioni (soprattutto quelle comprate recentemente nel settore energetico) e le agevolazioni dei mutui garantite dal Governo. Ma intanto la morosità è aumentata del 208% nell'ultimo anno,

quadruplicato il numero di chi in Spagna non può più pagare le rate del mutuo. Le banche si ritrovano così con un numero elevato di case non vendute, restituite o pignorate, e una liquidità estremamente ridotta. Si asciugano quindi le concessioni di linee di credito anche per le imprese. Un circolo vizioso. «La sfiducia è il peggior nemico del mercato», sostiene Julio Rodríguez López, ex presidente del Banco Hipotecario de España e autore del Libro Bianco dell'Abitazione del PSOE. La ricetta? Secondo Rodríguez López, «differenziare l'economia, diminuire l'importanza dell'edilizia nel Pil».

José Antonio Miquel Silvestre, notaio della proprietà, insiste invece sull'altra punta di diamante dell'economia spagnola: il turismo. «Dovremmo convincere i 60 milioni di turisti che ci visitano ogni anno a comprare casa». Magari proprio in uno dei palazzoni con piscina di Marina D'Or, la città delle vacanze che ha massacrato la costa valenziana, costruita da Eduardo Zaplana, ex presidente della Regione autonoma di Valencia ed ex ministro del lavoro nel Governo Aznar. Un benefattore del turismo, insomma. ♦