

Ridare credito a famiglie e imprese

Gli investitori istituzionali supportino la domanda di abitazioni delle famiglie italiane

Il settore edile italiano e marchigiano, con il suo enorme indotto, sta soffocando sotto i colpi della crisi e della mancanza di interventi concreti volti a risollevarlo dando così ossigeno all'intera economia. Una situazione drammatica per l'industria delle costruzioni della nostra regione che sta dilapidando mese dopo mese un patrimonio di imprenditorialità, professionalità e occupazione costruito in decenni di investimenti, impegno, sacrifici. Il calo degli investimenti in costruzioni è stimato per il 2012 del 6,1%. In cinque anni, dal 2008 al 2012, il settore delle costruzioni avrà così perso più di un quarto (-25,8%) degli investimenti, tornando ai livelli di metà anni '70.

Nelle Marche nei soli primi tre mesi di quest'anno si sono persi mille posti di lavoro (scesi da 38 a 37mila) e la produzione è scesa del 12,3%.

Dall'inizio della crisi nelle Marche hanno chiuso oltre 1.000 imprese edili e si sono persi qualcosa come 6.000 posti di lavoro (senza considerare l'indotto); mentre a livello italiano i posti persi sono stati 325mila (cifra che sale a 500mila se si considerano i settori collegati).

Le cause di questo nefasto disfacimento di un settore primario per l'economia sono molte: crisi reale e frenata degli investimenti privati, *credit crunch*, inaccettabili ritardi nei pagamenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni (l'edilizia è il settore più colpito), burocrazia e

lentezza decisionale delle Istituzioni, caduta degli investimenti pubblici.

Ma in questo contesto vogliamo puntare l'obiettivo su un problema urgente e di dimensioni sempre maggiori: l'estrema crescente difficoltà di accesso al credito per le imprese costruttrici e per le famiglie che vorrebbero acquistare il bene primario (materialmente e culturalmente) rappresentato dalla casa.

Nonostante i ripetuti appelli a ridare fiato all'economia reale poiché l'accesso al credito è cruciale per la ripresa, la scure del *credit crunch* si è abbattuta e continua ad abbattersi ancora con forza in maniera devastante sul settore edile.

Con un doppio effetto negativo e deprimente: non si concede credito alle imprese per nuovi investimenti né alle famiglie per l'acquisto del bene casa, così da sfiancare costruttori e mercato immobiliare. Secondo dati Istat nei primi tre mesi di quest'anno, in Italia, le compravendite di appartamenti sono diminuite del 17,2% rispetto allo stesso periodo 2011. Mentre il numero dei mutui concessi, secondo un rapporto Nomisma sul mercato immobiliare, è praticamente dimezzato (-49,6%). Con i dati peggiori che, in entrambi i casi, si registrano nel Centro Italia. Nello stesso periodo nelle Marche la compravendita di case è diminuita del 19,6% e i mutui erogati alle famiglie per gli immobili sono scesi del 21,5%.

Tenendo altresì conto che si è pensato bene di gravare con una imposizione particolarmente pesante il bene primario della casa (e un settore fondamentale per l'economia) anche con l'introduzione dell'Imu. Non a caso i dati sopra illustrati non sono soltanto il risultato della stretta ai cordoni del credito da parte delle banche ma anche della diminuzione della richiesta stessa di mutui, influenzata da un clima di sfiducia e di previsioni fosche per il prossimo futuro economico.

Quale soluzione, quindi?

Quella presentata con forza e a più riprese dal presidente nazionale di Ance, Paolo Buzzetti.

Se è vero come è vero che anche le banche hanno le loro difficoltà (per concedere mutui a medio-lungo termine occorre fare raccolta a medio-lungo termine, sempre più difficile nella situazione attuale) appare essenziale mettere in campo un vero e proprio Piano "Salva Casa". Ovvero occorre attivare un fondo di garanzia statale come avviene in altri Paesi europei e come sta mettendo in atto anche la Fed americana. Investitori istituzionali come la Cassa Depositi e Prestiti, o la stessa Bce, dovrebbero acquistare i titoli emessi dalle banche per finanziare i mutui residenziali concessi a specifiche fasce della popolazione, garantiti dalle ipoteche sottostanti (cover bond). Finanziando così, ad esempio, mutui per l'acquisto della prima casa dedicati ai giovani, alle nuove coppie, alle abitazioni 'verdi' e così via. In tal modo si garantirebbe alle banche la disponibilità di funding a lungo termine per finanziare i mutui.

Così il minor costo della raccolta potrebbe avere positivi risvolti anche nelle condizioni applicate al cliente. Misure, queste, che non producono debito pubblico e sono a bassissimo rischio, giova ricordarlo. Una iniziativa efficace che va attuata subito, poiché non c'è più tempo da perdere.

Mentre a livello regionale ANCE Marche ha già rivolto alla Regione Marche una sua proposta per la costituzione di un fondo di garanzia (*si veda articolo a fianco*), forte anche dell'esempio della vicina Umbria.

Ciò in quanto se debitamente sostenuto da scelte concrete, il settore dell'edilizia potrà dare risposta adeguata alla domanda abitativa insoddisfatta facendo da traino all'intera economia.

UN FONDO DI GARANZIA REGIONALE SUI MUTUI PER LA PRIMA CASA

La proposta dell'ANCE alla Regione Marche, sul positivo esempio della vicina Umbria

Attivare un fondo di garanzia regionale sui mutui per l'acquisto della prima casa: è concreta e semplice la proposta che ANCE Marche (Consulta Regionale Costruttori Edili) ha avanzato alla Regione.

Ciò per superare da un lato la drammatica situazione in cui si trova il settore dell'edilizia e del suo vasto indotto (con centinaia di imprese che chiudono ogni mese e migliaia di posti lavoro persi), dall'altro per soddisfare in maniera adeguata la necessità di nuove abitazioni da parte dei nuclei familiari marchigiani.

Tutti concetti, questi, ampiamente illustrati sia a livello nazionale che locale nell'articolo a fianco dedicato alla crisi del settore, delle compravendite e delle enormi difficoltà di accesso al credito per imprese e famiglie. L'esempio, fattivo ed efficace, giunge veramente da vicino.

Dalla limitrofa Umbria dove la Regione ha costituito un fondo dedicato presso la Gepafin spa (la società finanziaria per le piccole e medie imprese creata dalla Regione Umbria con il concorso di 15 Istituti di credito nazionali e regionali) con l'obiettivo di attivare garanzie sui mutui ipotecari stipulati per l'acquisto della prima casa. Grazie alla disponibilità del "Fondo per interventi a favore dell'edilizia residenziale" vengono fornite elevate garanzie per favorire l'accesso al credito per l'acquisto della casa da parte delle famiglie in uno scenario di significativo contenimento dei tassi di interesse.

In Umbria la garanzia 'regionale' copre sino al 90% dell'importo finanziato dalle banche convenzionate, i nuclei familiari beneficiari debbono avere redditi non superiori ai 50mila euro e la durata massima prevista per i mutui è di 25 anni.

Senza entrare nei dettagli tecnici si tratta senza dubbio di una positiva esperienza da realizzare senza indugio anche nelle Marche, poiché in grado di sostenere e favorire l'accesso delle famiglie ai mutui per l'acquisto dell'abitazione principale, in un momento di gravissima crisi sia per il mercato immobiliare che per il comparto edile marchigiano.

L'accesso alla casa, non dimentichiamolo mai, rappresenta uno dei maggiori bisogni che la società esprime: concreto e quotidiano, ma anche culturale e legato alla propria identità di individui e cittadini.

Occorre sempre aver presente che l'esigenza abitativa è un problema grave con cui debbono fare i conti quotidianamente migliaia di famiglie, problema urgente a cui i rappresentanti delle istituzioni è essenziale che dedichino la massima attenzione.

Accelera il trend negativo

Primo semestre 2012 in forte calo in tutti i comparti dell'industria delle costruzioni

Secondo i risultati dell'indagine semestrale condotta dal Centro Studi di Confindustria Marche, in collaborazione con ANCE Marche e con il patrocinio di Banca Marche, la produzione complessiva nel primo semestre 2012 è diminuita di circa il 10,7% in termini reali rispetto al primo semestre del 2011. Il risultato negativo conferma l'accentuarsi di un clima congiunturale particolarmente difficile nel quale tende ancora a salire la quota di aziende interessate dalla contrazione dell'attività (76% contro 74% della precedente rilevazione). Riguardo all'edilizia abitativa, il primo semestre 2012 registra un calo della produzione di circa il 7,2% rispetto al semestre gennaio-giugno 2011.

La flessione sperimentata da questo comparto ha trascinato su valori negativi l'intero settore delle costruzioni, data la sua rilevanza in termini di volumi prodotti e occupazione.

La flessione dell'edilizia abitativa riflette l'andamento particolarmente debole della

componente pubblica (-12,7%), che prosegue la fase di rallentamento sperimentata in chiusura di 2010. Anche la componente privata ha registrato un ulteriore calo (-3,8%), trainato in particolare dalla componente dell'edilizia convenzionata (-18,6%) e di conto terzi (-6,6%), nonostante il contributo degli incentivi fiscali per gli interventi di ristrutturazione del patrimonio abitativo esistente. Stabile la componente in conto proprio, che peraltro aveva già scontato negli ultimi semestri una rilevante riduzione.

Ulteriore forte contrazione per l'edilizia non abitativa, che registra una marcata flessione (-22,1%). Il calo conferma il permanere di un elevato profilo di incertezza nei piani di espansione di molte imprese manifatturiere.

In ulteriore forte calo anche i lavori pubblici, che registrano una contrazione dei livelli produttivi pari al 14,1% rispetto al primo semestre 2011.

Il debole andamento congiunturale del settore osservato nel semestre si è riflesso sui livelli

occupazionali che hanno proseguito la tendenza alla flessione rilevata nei semestri precedenti. Secondo le stime di ANCE Marche, l'occupazione è diminuita sia per gli operai, sia per gli impiegati. Alla flessione dei livelli occupazionali, contenuta peraltro dalla politica aziendale di mantenimento delle professionalità anche in fasi congiunturali difficili, è corrisposto un ulteriore marcato calo del monte ore lavorate sia rispetto al primo semestre 2011 (-22,9%), sia rispetto al secondo 2011 (-8,4%): l'indicatore del monte ore lavorate è emblematico della situazione di grave e perdurante crisi in cui versa l'edilizia nelle Marche.

Nel primo semestre 2012, i ricorsi alla Cassa Integrazione sono risultati in aumento del 57,5% rispetto al primo semestre 2011, risultato attribuibile all'incremento del 37,6% della componente ordinaria, del 334,7% della componente straordinaria e del 126,3% di quella in deroga.

