Scegli il gas e l'elettricità di Eni.

Eni
www.eni.it
800 900 700

La crisi del mattone 250 case in meno vendute ogni giorno

Secondo Nomisma, quest'anno in Italia le transazioni caleranno di 90mila unità. E il caro-mutui mette a rischio 7 miliardi

Maddalena Camera
da Milano

● Tra gli effetti immediati della crisi del mercato finanziario e dell'aumento dei tassi di interesse per i mutui c'è un netto peggioramento dello stato di salute del mercato immobiliare e anche una decisa impennata sul fronte dei debiti contratti dalle imprese italiane che ammontano per la Cgia di Mestre a 916 miliardi, circa un terzo del Pil del nostro Paese.

Ma veniamo agli immobili. Se a luglio il rapporto Nomisma indicava in 80mila le compravendite in meno rispetto al 2007 in Italia, ieri la società di ricerca bolognese ha aggiornato il dato peggiorandolo di oltre il 10%. Nel 2008 dunque le compravendite di abitazioni, che avevano toccato il picco nel 2005, dovrebbero essere inferiori di 90mila unità il che vuole dire quasi 250 contratti immobiliari in meno al giorno. Ci saranno conseguenze sui prezzi anche se più che a una reale diminuzione degli stessi, che sono in realtà previsti stabili o in leggera flessione rispetto all'inflazione (calo medio dal 3 al 5%), si assisterà a un deciso allungamento dei tempi di compravendita che passeranno dunque da 3-4 a 6 mesi e oltre. Arriva, quindi, anche Italia l'onda lunga della crisi nelle compra-vendite che ha già colpito gli Stati Uniti propagandosi in tutta Europa. Secondo il rapporto Nomisma, basato su 13 grandi aree urbane italiane, il valore totale delle case vendute, che nel 2007 è stato di 123 miliardi, nel 2008 dovrebbe attestarsi attorno ai 110 miliardi (meno 10,5%).

L'indebolimento della domanda è legato alla scarsa propensione all'acquisto delle famiglie (l'intenzione di comperare una casa nei prossimi 12 mesi è dell'1,8%), scoraggiate dall'elevato costo dei mutui e da una diffusa stretta creditizia. E infatti nel primo trimestre 2008, per la prima volta in dieci anni, la richiesta di mutui nel settore residenziale è calata (-1,3%) rispetto al trimestre precedente. «Alla base della battuta d'arresto - spiega Nomisma - c'è anche la maggiore selettività delle banche italiane che, in risposta alle tensioni finanziare, sono ritornate ad essere estremamente prudenti». Del resto le cifre non sono incoraggianti. Secondo Nomisma quest'anno le sofferenze relative all'allungamento dei tempi di pagamento dei mutui o addirittura l'impossibilità di farvi fronte da parte delle famiglie arriveranno a superare i 7 miliardi di euro.

E, come già detto, anche la situazione delle imprese sul fronte creditizio è critica. I debiti ammontano infatti a 916,3 miliardi di euro. A denunciarlo è l'associazione degli artigiani di Mestre. L'impennata è stata molto elevata (+51,2%) tra il 2002 e il terzo trimestre 2008. L'importo medio per impresa è di 175.855 euro. Guidano la classifica le aziende della provincia di Milano (indebitamento medio pari a quasi 420mila euro). Seguono Roma con 389mila euro, Brescia 313mila, Parma 288mila, Bergamo 280mila e Vicenza 271 mila. «Le aree più industrializzate del Paese - sottolinea Giuseppe Bortolussi che ha curato l'analisi - presentano i livelli di esposizione più elevati. Paradossalmente la crisi finanziaria ha introdotto una grande massa di liquidità in queste ultime settimane. Così ora le banche hanno la possibilità di agevolare l'accesso al credito. E sono quindi nelle condizioni ottimali per venire incontro alle esigenze di molte imprese in difficoltà».

L'allarme della Cgia di Mestre: per le imprese debiti boom a 916 miliardi. Il peso sul Pil

PIAZZA AFFARI A RISCHIO SCALATA

Il governo prova ad arginare i fondi sovrani

Frattini ad Abu Dhabi per vigilare sulle Opa ostili. In arrivo modifiche alla «passivity rule»

da Roma

● Il governo è al lavoro per delineare un quadro normativo che consenta alle maggiori imprese italiane quotate di potersi difendere dinanzi al pericolo di Opa ostili, attualmente facilitate dal calo dei prezzi dovuto alla crisi dei mercati. La manovra dell'esecutivo non si basa solo su un intervento legislativo, ma anche diplomatico.

Il ministro degli Esteri, Franco Frattini, in quanto componente del Comitato strategico per l'interesse nazionale in economia (istituito da pochi giorni in base alle indicazioni del premier Silvio Berlusconi), avvierà le trattative con i fondi sovrani. La prima tappa, ieri, ad Abu Dhabi negli Emirati Arabi Uniti. Due le strade percorribili per le nuove norme in materia di Opa. La prima modalità è rappresentata da un emendamento del Tesoro a uno dei due decreti legge sulla stabilità finanziaria attualmente all'esame della commissione Finanze alla Camera. La seconda è costituita dall'emanazione di un nuovo decreto legge contenente le modifiche al Testo unico della finanza, anche se il ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, nei giorni scorsi ha lasciato trasparire la propria preferenza per la prima soluzione. La principale innovazione (sottoposta al vaglio di Consob e Bankitalia) dovrebbe riguardare la riforma della *passivity rule*, la norma che impedisce alle società sotto Opa di adottare misure difensive senza il consenso dell'assemblea.

Franco Frattini

La prima iniziativa è del Comitato strategico (composto da sei esperti della Farnesina e da altrettanti di via XX Settembre). L'obiettivo è riportare sotto l'egida governativa le relazioni con i fondi sovrani finora interamente delegate alle banche d'affari. L'esecutivo indicherà quali sono i settori dov'è auspicabile investire, fisserà le regole e offrirà l'impegno di una garanzia politica. Il Comitato si rivolgerà ai «fondi buoni», ha spiegato Frattini, cioè «a coloro che hanno deciso di adottare regole di trasparenza».

Il ministro ha precisato di voler inviare «un segnale di apprezzamento» per la condotta dei fondi di Abu Dhabi «che ha scelto di investire e non di acquistare quote di controllo nelle aziende italiane». L'aumento della quota libica in Unicredit? «Non è un'Opa ostile -ha concluso - perché la Libia ha investito con l'intenzione di dimostrare fiducia».

[GDeF]

da Milano

● Quello di oggi è un anniversario da dita incrociate: 21 anni fa, il 19 ottobre 1987, andava in scena il famigerato Black monday, costato a Wall Street 508 punti in una sola seduta, pari al 22,6%, il calo peggiore di sempre. Disastroso anche per l'effetto a catena su tutte le Borse internazionali. Oggi i mercati saranno chiusi, ma la rievocazione sarà tutt'altro che una questione formale, vista la tempesta che non accenna a placarsi e i sempre più concreti timori di recessione americana e globale. La ripresa degli scambi, domani, sarà infatti ancora all'insegna della volatilità e dell'alta tensione, con la Borsa di New York con buona probabilità incapace di esprimere un andamento lineare.

Per quanto apprezzate, le misure salva-banche non sono riuscite a ri-

GRANDI SOCI

Unicredit, i libici saliranno al 5%

I fondi sovrani libici vogliono acquistare ancora, arrotondando dal 4,23% al 5% la propria quota in Unicredit. L'annuncio è di quelli destinati a ripercuotersi sul mercato sin da domani, alla riapertura delle Borse. Ma nella vicenda Unicredit il prossimo appuntamento è il consiglio d'amministrazione di martedì 21, che potrebbe avviare una riflessione su come rappresentare nel board anche il fondo libico che è ormai il secondo azionista del gruppo alle spalle della Fondazione Cariverona e potrebbe puntare a una vicepresidenza. «Siamo il secondo azionista. E vogliamo restare tale» ha detto in un'intervista al *Messaggero* il governatore della Banca centrale libica, Farhat Bengdara.

DALLA PRIMA

Bene Bruxelles ma ora occorre aiutare le famiglie e le imprese

Per le aziende deduzione degli interessi passivi
Serve un taglio delle tasse per i redditi più bassi

(...) avessero avviato il principio della fine delle turbolenze finanziarie è rimasto di stucco. Noi, in verità, un po' meno. Intendiamoci, le decisioni parigine ratificate dal Consiglio europeo riunito a Bruxelles vanno tutte nella direzione giusta.

La garanzia pubblica dei depositi dei conti correnti e dei prestiti interbancari, lo scambio tra titoli «tossici» posseduti dalle banche con titoli di «qualità» posseduti dal Tesoro e dalle Banche centrali per garantire maggiore liquidità, la ricapitalizzazione degli istituti di credito con l'aiuto, all'occorrenza, del capitale pubblico, offrono un ombrello ampio per la tutela dei risparmiatori e delle banche.

Ma purtroppo non è sufficiente.

Abbiamo visto in queste settimane che pochi si sono posti la domanda del perché è accaduto tutto questo putiferio sui mercati finanziari. Eppure la risposta è semplice, anche se inquietante. In questi ultimi 15 anni i mercati finanziari si sono sempre più caratterizzati come luogo di scommesse. Niente altro che scommesse. I derivati, gli *swap*, i *futures* e quante altre diavolerie propagandate come le nuove frontiere della modernità altro non sono che «scommesse» sul rialzo o sul ribasso di questo o di quell'indice azionario, di questa o di quella materia prima, di questa o di quella valuta. Insomma, il mercato come l'impero degli allibratori nel quale la ricchezza è tutta costruita sulla carta senza alcun collegamento con la produzione di beni e servizi.

E se a tutto questo si aggiungono: a) quei prodotti definiti strutturati e che quasi sempre sono obbligazioni poco trasparenti caratterizzate da un mix di queste scommesse e di crediti difficilmente esigibili (leggi mutui subprime); b) la distorsione della leva finanziaria che aumenta la capacità di acquisto a debito, si capisce dinanzi a quale castello di carta ci troviamo.

Più volte nei giorni scorsi abbiamo detto che questo non è il mercato, ma solo una sua grave degenerazione che ricorda da vicino la famosa vendita della Fontana di Trevi da parte di Totò a un confuso cafone italoamericano.

Sino a quando non si deciderà di metter mano al disboscamento di questo mercato cartaceo che in termini nobili si chiama finanziarizzazione dell'economia, la stabilità dei mercati sarà sempre a rischio.

Ci rendiamo conto che questo