



INTERVENTO DI PAOLO BUZZETTI

Presidente Associazione Nazionale Costruttori Edili (A.N.C.E)

IL MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE ED IN PROSPETTIVA



CURRICULUM

Paolo Buzzetti è nato a Roma il 29 dicembre 1955, laureato in Ingegneria Civile (idraulica) all'Università "La Sapienza", è presidente dell'Ance dal settembre 2006. Amministratore dell'impresa di famiglia Iab spa, che opera nel settore delle opere pubbliche e private e del restauro, Buzzetti ha

ricoperto numerosi incarichi di prestigio in seno al sistema associativo Ance. A cominciare dalla presidenza del Comitato nazionale dei Giovani imprenditori edili, che ha assunto per primo dalla nascita del Comitato nazionale e che ha ricoperto dal 1992 al 1995. A questo incarico è seguita, dal 1997 al 2000, la vicepresidenza

alle Opere pubbliche dell'Ance nazionale. Dal 1995 al 2001 Buzzetti ha inoltre guidato, in qualità di presidente, l'Associazione dei Costruttori Romani (Acer). Dal gennaio 2002 al novembre 2005 è stato presidente di AeT - Ambiente e Territorio (azienda speciale della Camera di Commercio di Roma) e dal maggio 2002 al maggio 2006 presidente di Tecnocons. Attualmente Buzzetti è membro di Giunta della Camera di Commercio di Roma, membro del consiglio generale di Unioncamere Lazio e consigliere della Tirreno-Brennero srl. Tra gli altri numerosi incarichi ricoperti c'è quello di presidente di Federcostruzioni (da marzo 2009), componente del consiglio di amministrazione di Unicredit Banca di Roma spa, componente del consiglio di amministrazione dell'Isveur spa e di Italconsult srl.

INTERVENTO DI PAOLO BUZZETTI

Presidente Associazione Nazionale Costruttori Edili (A.N.C.E)

IL MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE ED IN PROSPETTIVA

Dall'esame dell'ultimo paper di Bankitalia sul mercato abitativo fino ai dati dei principali osservatori economici e del nostro Centro studi, tutto ci porta a fare una considerazione: nel nostro Paese non c'è stata né ci sarà alcuna bolla immobiliare, a differenza di quanto è accaduto in molte parti del mondo con la crisi economica globale. E questo per due ragioni fondamentali: la prima è che il grado di

indebitamento delle nostre famiglie resta molto al di sotto di quello degli altri paesi - pensiamo che i debiti finanziari in Italia pesano per il 60% sul reddito disponibile contro il 93% della media europea e il 132% degli Stati Uniti - e l'altra, altrettanto rilevante, è che la domanda insoddisfatta di case nel Paese è ancora molto forte.

Una elaborazione del Centro studi Ance, effettuata su dati Istat, mostra infatti che dal confronto tra numero di abitazioni progettate tra il 2004 e il 2008 e numero di nuove famiglie emerge un fabbisogno potenziale pari a 350.000 alloggi.

Nonostante questo, tuttavia, il mercato immobiliare italiano, dopo una lunga fase positiva, ha iniziato a rallentare. Il 2009 è stato il terzo anno consecutivo di flessione delle compravendite, che hanno fatto registrare un calo del 13,5%, particolarmente avvertito nei comuni più piccoli.

Questa frenata, che ci preoccupa molto, è una delle conseguenze del forte restringimento dell'accesso al credito, che riguarda sia le famiglie che le imprese. Secondo i nostri dati in quasi tutte le regioni italiane, e soprattutto nel Mezzogiorno, l'erogazione dei mutui alle famiglie ha subito un pesante calo, addirittura con punte del -43% in Sicilia e di quasi -29% in Calabria.

Tutto ciò, va ribadito, nonostante gli indicatori finanziari segnalino la bassa rischiosità sistemica del nostro Paese.

Ma non basta: abbiamo calcolato che i mutui erogati nel nostro Paese sono i più cari a livello europeo.

Per un finanziamento di 25 anni pari a 150.000 euro le famiglie italiane pagano quasi 16mila euro in più rispetto all'Europa. In altre parole è come se in Italia si pagasse il mutuo per 18 mesi in più.

Le difficoltà di accesso al credito non risparmiano le imprese del settore, che denunciano un forte inasprimento delle condizioni contrattuali. I dati maggiormente preoccupanti provengono dalle Marche (-74,6%), dove si può parlare di un vero e proprio crollo, ma sono davvero molte le situazioni difficili sul territorio. Secondo un'indagine Ance queste difficoltà stanno riguardando circa il 45% delle imprese associate.

Un altro fenomeno che continua a manifestarsi in maniera preoccupante è il cambiamento unilaterale delle condizioni contrattuali sui finanziamenti: ben il 33% del campione, ovvero un terzo delle imprese, ha dichiarato di aver subito la richiesta di cambiamento delle condizioni previste dal contratto già sottoscritto con l'istituto di credito.

In un momento così delicato, per le imprese è difficile cambiare controparte e quindi il più delle volte le aziende devono accettare queste variazioni, essendo molto basso il loro potere contrattuale.

Ma le imprese denunciano anche, tra le altre cose, la richiesta di garanzie aggiuntive da parte delle banche, l'aumento degli spread applicati, la diminuzione della quota di finanziamento sull'importo totale dell'intervento.

Molte aziende, inoltre, dichiarano di aver ricevuto richieste di rientro dai prestiti in essere. Questo aspetto sta creando forti tensioni finanziarie soprattutto per i tempi

richiesti per compiere l'operazione, talvolta molto ristretti, e per le condizioni applicate.

Alla luce di questi problemi e proprio con l'obiettivo di trovare un punto d'incontro con il sistema creditizio, nello scorso mese di dicembre l'Ance ha promosso un incontro con il presidente dell'Abi Corrado Faissola.

Faissola ha condiviso, con mia grande soddisfazione, la proposta dell'Ance di istituire un gruppo di lavoro per il monitoraggio del rapporto banche-imprese di costruzione.

E questo per garantire che in futuro le valutazioni bancarie si basino non sull'andamento dell'intero settore, ma sull'aspetto qualitativo della singola impresa e soprattutto che si mantenga la trasparenza dei termini contrattuali, magari definendo un sistema di "buone pratiche" operative.

Tutto ciò potrà sicuramente rappresentare un supporto fondamentale per un settore che ha sempre trainato l'economia e l'occupazione e che vuole giocare un ruolo fondamentale nell'avvio di quelle riforme che l'Italia attende da tempo, soprattutto nel campo delle infrastrutture e dell'edilizia abitativa, e che consentiranno al Paese di uscire rafforzato e più competitivo da questa fase di crisi.

