

## □ Interrogazione n. 569

*presentata in data 2 novembre 2006*

a iniziativa del Consigliere Altomeni

### **“Crisi immobiliare e rischio finanziario”**

a risposta orale

Premesso:

che molti piani regolatori della nostra regione continuano a promuovere un massiccio sviluppo edilizio, spesso giustificando la previsione di nuove aree abitative con la teoria che una maggiore offerta di case favorisca una diminuzione dei prezzi. Questo nonostante da quando esistono i piani regolatori questa teoria sia stata puntualmente smentita dai fatti. Anche in molte città della nostra regione, nonostante il numero enorme di case sfitte e la presenza di grandi superfici ancora edificabili, il prezzo delle case non ha fatto che aumentare. La legge della domanda e dell'offerta che rappresenta la prima lezione di un qualunque corso di economia è in generale una mistificazione. Applicata al mercato immobiliare risulta addirittura ridicola. Questo anche perché il mercato del mattone ovunque è in mano ad un gruppetto di imprese che fanno cartello tra loro, monopolizzano i terreni e, evitando ogni concorrenza, determinano l'offerta ed i prezzi di mercato. A questo si aggiunge il fatto che il mattone svolge spesso anche una funzione finanziaria: quando i tassi di interesse sono bassi, piuttosto che depositare i soldi in banca o in qualche fondo di investimento rischioso o poco remunerativo, i risparmiatori preferiscono prendere un mutuo e comprare un appartamento, destinato spesso a restare vuoto o ad essere affittato solo per brevi periodi. Queste due tendenze (oligopolio dei costruttori e finanziarizzazione del mattone) determinano un fenomeno comunemente chiamato "bolla speculativa immobiliare";

che la storia dell'economia insegna che le bolle speculative sono destinate, prima o poi, ad esplodere o a sgonfiarsi bruscamente, provocando gravi conseguenze sociali. Quando la differenza tra valore reale e valore commerciale si allarga troppo gli speculatori si rendono conto che è meglio cambiare investimento e anziché continuare a comprare il bene su cui hanno speculato cominciano a vendere per realizzare la liquidità e reinvestirla altrove. I primi sono quelli che si arricchiscono, ma sono anche i responsabili dell'innescare dell'esplosione: il prezzo del bene invece di continuare a salire comincia a scendere creando una vera e propria dinamica di panico che induce altri investitori a vendere per realizzare, fino al punto in cui sono in tanti a vendere e nessuno vuole più comprare un bene che ormai vale pochissimo e non rappresenta più un buon investimento. Si tratta della dinamica che ha provocato anche i grandi crolli della borsa, tra i quali quello drammatico del 1929;

che le grandi frodi finanziarie, dai bond argentini, a Parmalat, a Cirio e così via, hanno mostrato la pericolosità del mercato dei titoli. Questo proprio in un momento storico in cui i tassi di interesse per i mutui erano particolarmente bassi. Tale congiuntura ha indotto molte famiglie ad investire nel mattone, a comprarsi la prima casa o anche a comprarne seconde, terze... come investimento. Sempre più case sono state costruite e vendute a prezzi sempre più alti. Nel frattempo è arrivato l'euro con la dinamica che tutti conosciamo bene: a redditi invariati il costo della vita è praticamente raddoppiato, tanto che oggi sempre più famiglie fanno fatica ad arrivare alla fine del mese. Ne è una dimostrazione il fatto che negli ultimi anni le famiglie riescono a risparmiare sempre meno e, anzi, ricorrono sempre più spesso al "credito al consumo", alle vendite rateali ecc. Tuttavia i consumi sono diminuiti molto meno della capacità di spesa, in altre parole, le famiglie italiane hanno speso e continuano a spendere soldi risparmiati in passato o che sperano di guadagnare in futuro. Ma questo è un sistema che prima o poi presenta il conto;

che da un po' di tempo la Banca Centrale Europea ha ricominciato ad alzare i tassi di sconto. Questo vuol dire che chi ha contratto un mutuo a tasso variabile (e sono la stragrande maggioranza) si vede aumentare sensibilmente la rata, il che si aggiunge a situazioni già di per sé difficili;

Considerato:

che durante la scorsa estate i giornali hanno pubblicato una notizia che i più hanno trascurato, affermando che negli USA la bolla immobiliare è praticamente già scoppiata. A dimostrarlo sono i dati del rapporto dell'Associazione nazionale "Realtors", che rappresenta gli immobilieri americani. Dicono che gli espropri delle abitazioni a luglio sono aumentati del 18 per cento rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e del 5 per cento rispetto al mese precedente. Lo stato più colpito è il Colorado, con un aumento del 55 per cento in un anno. La vendita di abitazioni esistenti,

che comprende l'85 per cento del mercato della casa, a luglio è scesa dell'11,2 per cento rispetto all'anno prima, e del 4,1 per cento rispetto al mese precedente. Il prezzo medio dell'abitazione è sceso dell'8 per cento nel West, del 12,5 per cento nel Nordest e del 10,1 per cento nel Midwest. Nella Greater Washington le vendite di abitazioni sono crollate del 31 per cento a luglio rispetto all'anno precedente, con punte del 42 per cento nella contea di Loudoun e del 50 per cento nella contea di Prince William. In un anno l'inventurato nella Virginia settentrionale è aumentato del 147 per cento e il prezzo medio è sceso del 3,9 per cento, dal luglio 2005, come ha riferito il Wall Street Journal del 23 agosto. I nuovi cantieri dell'edilizia abitativa, nello stesso arco annuale luglio/luglio, sono diminuiti del 18,9 per cento nel Nordest, del 16,6 per cento nel Midwest, del 13,9 per cento nel West, e del 10,7 per cento nel Sud, secondo i dati del Dipartimento del commercio del 16 agosto. La flessione è più accentuata per le case monofamiliari: -26,3 per cento nel Nordest, -25,8 per cento nel West, -18,9 per cento nel Midwest e -9,1 per cento nel Sud. Angelo Mozilo, direttore di Countrywide, la principale finanziaria indipendente che concede mutui casa, ha dichiarato: "In 53 anni non ho mai visto un atterraggio morbido ... debbo preparare l'impresa al peggio". Nouriel Roubini, presidente della Roubini Global Economics e professore di economia alla Stern School of Business all'Università di New York ha aggiunto che: "si tratta della più grave flessione del settore abitativo in quattro o cinque decenni: tutti gli indicatori evidenziano una caduta libera, adesso anche quello dei prezzi della casa. Di per se stessa la flessione è sufficiente ad innescare una recessione negli USA: i suoi effetti su investimenti residenziali effettivi, ricchezza, consumo e occupazione saranno più gravi del crollo dei tecnologici che innescò la recessione del 2001. E oltre al crollo immobiliare, i consumatori debbono fare i conti con il petrolio sopra i 70 dollari, l'effetto ritardato dell'aumento dei tassi Fed e dei tassi a lungo termine, la caduta dei salari reali, il risparmio negativo, l'alto tasso d'indebitamento e i costi maggiorati del servizio del debito";

che come afferma quest'ultimo economista, lo scoppio della bolla immobiliare non sarà un problema solo per chi ha investito nel mattone, ma per l'economia in generale. Infatti, negli USA come da noi, la crisi economica è stata anestetizzata attraverso il credito. Ossia, si sono spesi soldi che non si avevano, contraendo prestiti nella speranza che il reddito futuro consentisse di estinguerli. In Italia, i cui cittadini erano conosciuti a livello mondiale come risparmiatori e consumatori poco propensi a fare debiti, negli ultimi anni, anche a causa dell'avvento dell'euro, si è assistito ad una vera e propria esplosione del credito al consumo, ossia, si ricorre a finanziamenti anche per comprare un divano, fare una vacanza e, non di rado, per fare la spesa settimanale. Negli USA, così come in Italia, gran parte di questi prestiti sono stati garantiti proprio dalle proprietà immobiliari, per cui, se queste perdono di valore rischia di saltare tutto il sistema: i crediti potrebbero non essere onorati, le imprese che più hanno lavorato con il credito potrebbero crollare, e il tutto potrebbe innescare un meccanismo a catena rovinoso;

che sempre negli USA, a metà settembre, è stato il Dipartimento del commercio (il loro ministero) a diramare altri dati ufficiali: in agosto la costruzione di nuove case ha fatto registrare i livelli più bassi dall'aprile 2003 e le richieste di licenze di costruzione sono precipitate ai minimi degli ultimi quattro anni, il che lascia poche speranze di ripresa immediata. L'indice che esprime la costruzione di nuove case, dopo essere diminuito per sei volte in sette mesi, ha registrato in agosto un -6 per cento rispetto a luglio (che, come detto, era già -4 per cento rispetto a giugno), e la richiesta di nuove licenze, in negativo per sette mesi su sette, in agosto hanno perso un 2,3 per cento;

che di recente anche testate giornalistiche italiane hanno iniziato a parlare di una possibile esplosione della bolla immobiliare nel nostro paese;

che di tanto in tanto la stampa locale dà notizia di casi di insolvenza rispetto ai mutui immobiliari, ossia di persone che hanno preso un prestito per comprare casa e ora non riescono a pagarlo. Secondo le regole le banche dovrebbero far valere la propria ipoteca, requisire la casa e venderla per recuperare i soldi. Eppure sembra che non lo stiano facendo perché un gran numero di case messe sul mercato dalle banche all'improvviso potrebbe rappresentare proprio l'innescò dell'esplosione della bolla speculativa immobiliare. I costruttori, che sono clienti molto importanti per le banche, farebbero fatica a vendere le proprie case ai prezzi a cui le vendono oggi e molti risparmiatori intenzionati a contrarre mutui per investire nel mattone potrebbero cambiare idea. Tutto questo per le banche e per il mercato immobiliare potrebbe essere un vero disastro, per cui si preferisce rinegoziare i mutui e prendere tempo sperando in giorni migliori. In questo modo l'esplosione della bolla speculativa non viene evitata, ma solo rinviata, e la storia dell'economia ci insegna che questi fenomeni, più si rinviando, più hanno conseguenze tragiche;

Ritenuto che il mercato immobiliare rappresenta anche nelle Marche un comparto rilevante dell'economia regionale, e che, per le ragioni sopra esposte, non costituisce solo un settore economico il cui andamento incide sulla situazione delle imprese e sull'occupazione del settore stesso, ma che, a causa della sua finanziarizzazione, rischia di incidere pesantemente sul risparmio, sulla capacità di contrarre prestiti, sui consumi e più in generale sull'andamento dell'economia del territorio;

Tutto ciò premesso il sottoscritto Consigliere regionale

INTERROGA

il Presidente della Giunta regionale per conoscere

- 1) se la Giunta regionale disponga di dati ed informazioni relativamente a quanto affermato in premessa;
- 2) se non ritenga opportuno svolgere un'indagine sul settore bancario e sul settore immobiliare per verificare se anche nella nostra regione sussista il rischio di una crisi immobiliare, e per verificare se la situazione dei mutui e delle eventuali insolvenze sia tale da destare preoccupazione;
- 3) se non ritenga opportuno svolgere una indagine sul cosiddetto "credito al consumo", per verificare la tendenza dei cittadini marchigiani a ricorrere all'indebitamento anche per beni di prima necessità, e se questo fenomeno sia sostenibile o non rischi di produrre, nel medio periodo, una forte instabilità economico-finanziaria.