

IMMOBILI TROPPO BASSE LE VALUTAZIONI I PROPRIETARI RINVIANO. MERCATO PARALIZZATO

Crisi, sop compravendite di case

di **Eduardo Cagnazzi**

NAPOLI. La stretta creditizia sta mettendo in ginocchio anche in Campania sia il settore delle costruzioni, sia quello immobiliare. E sta spingendo famiglie ed imprenditori a rimandare gli investimenti: soprattutto le imprese si chiedono se ridurre il prezzo di vendita di un edificio sia la soluzione migliore o rinviarla a tempi migliori. Solo nell'edilizia in Campania, per la chiusura dei rubinetti da parte degli istituti di credito e per il calo degli investimenti, ridotti questi ultimi del 13,5% nel 2011, l'87% delle imprese si trova in difficoltà per l'aumento di spread, il 59% per l'allungamento dei tempi di istruttoria, il 51% per le maggiori garanzie richieste dalle banche. E, sempre per le difficoltà di accesso al credito da parte delle famiglie, le transazioni immobiliari continuano a segnare una preoccupante stagnazione. Se, per il perdurare della stretta creditizia, mancherà ancora un pronto e congruo sostegno da parte delle banche i due settori, quello delle costruzioni e l'immobiliare, non sa-

ranno in grado di uscire dalla crisi.

Da qui l'esigenza per gli investitori e per le imprese di affidarsi anche ai nuovi strumenti offerti dalle società finanziarie di gestione del credito in modo da ottenere notevoli risparmi in termini temporali, economici e gestionali rispetto alle banche. Soprattutto per affrontare una gara d'appalto pubblica. «È una necessità che scaturisce dal fatto che oggi gli imprenditori devono finanziare con mezzi propri l'esecuzione di opere. Ed oggi - ha dichiarato il presidente dei giovani costruttori, Massimo Laux, introducendo, nella sede dell'Acen, il seminario sulla gestione dei finanziamenti nel settore immobiliare promosso in collaborazione con la Borsa Immobiliare di Napoli - finanziare un'opera significa pagare un mutuo di 18 mensilità in più rispetto al resto d'Italia». Da alcuni mesi Ance e Abi hanno dato il via ad una collaborazione e ad iniziative per migliorare i rapporti tra istituti di credito e imprese di costruzione ma, almeno in Campania, ha aggiunto Laux, le distanze sono ancora lontane. Di opinione diversa è Clemente Del Gaudio, presidente della Borsa Immobiliare,

secondo cui la stretta creditizia non è il solo elemento che frena le transazioni. «L'analisi in continua evoluzione fatta dalla Borsa evidenzia una forte domanda a Napoli di un prodotto nuovo a prezzi calmierati. Sono andate in crisi le compravendite del superlusso, ma le abitazioni tra 200mila e 400mila si vendono ancora bene. E in questo caso - ha puntualizzato Del Gaudio - la stretta creditizia non c'entra, soprattutto perché i soggetti che intendono acquistare abitazioni di fascia bassa sono quasi sempre solvibili avendo la famiglia alle spalle e, pertanto, in grado di fornire garanzie alle banche». In ogni caso si può ricorrere a società di gestione dei finanziamenti che hanno studiato strumenti innovativi per ottenere credito. Criteri che si basano sull'elaborazione di business plan da presentare alle banche, che consentano la simulazione di possibili scenari e sui cosiddetti gestionali integrati, strumenti che forniscono informazioni preziose per il controllo non solo economico ma anche finanziario dell'impresa. I nuovi scenari del credito in Italia sono stati illustrati dai consulenti di **Warrant Group**, l'elaborazione del business plan è stata presentata da Rec Solution, il Gruppo 24 Ore ha presentato un modello integrato su come ottenere vantaggi competitivi con i gestionali integrati.

Edilizia in Campania: investimenti ridotti del 13,5% nel 2011, l'87% delle imprese si trova in difficoltà per l'aumento di spread, il 59% per l'allungamento dei tempi di istruttoria, il 51% per le maggiori garanzie richieste dalle banche





Napoli. La compravendita delle case è paralizzata dalla crisi economica