

Direzione Affari Economici e centro studi

IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

I dati della Banca d'Italia sul mercato del credito mostrano un diverso andamento per quanto riguarda i mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e i finanziamenti alle imprese per investimenti in edilizia: se, infatti, per i mutui per l'acquisto della casa si registra un sensibile aumento, per le imprese continua l'inarrestabile calo in corso dal 2008.

In particolare, le erogazioni di nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, nei primi 9 mesi del 2014, sono aumentate del 9,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il calo complessivo di oltre il 65% registrato tra il 2007 e il 2013.

Per le imprese del settore delle costruzioni, invece, nei primi 9 del 2014, è stata registrata un'ulteriore flessione, sia per i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale (-20,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), sia per i finanziamenti nel comparto non residenziale (-14,7% rispetto ai primi nove mesi del 2013).

Questi cali vanno ad aggiungersi al crollo delle erogazioni in atto dall'inizio della crisi: -64,1% tra il 2007 e il 2013 per il comparto abitativo e -73,4%, nello stesso periodo, per il non residenziale.

I dati di Banca d'Italia sono, peraltro, confermati dai risultati dell'Indagine rapida Ance presso le imprese associate di ottobre 2014 secondo la quale, per oltre il 46% del campione, l'accesso al mercato del credito continua a rimanere particolarmente difficoltoso.

La stretta creditizia per il settore delle costruzioni non accenna ad arrestarsi. I dati della Banca d'Italia sulle erogazioni di nuovi mutui per investimenti mostrano che, dopo sei anni di continui cali, anche nei primi 9 mesi del 2014 le banche hanno erogato sempre meno.

Nei primi 9 mesi del 2014 in Italia i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono continuati a diminuire di un'ulteriore 20,7%, mentre il calo registrato nei finanziamenti nel comparto non residenziale, nello stesso periodo, è stato pari a -14,7%.

FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA
Milioni di euro

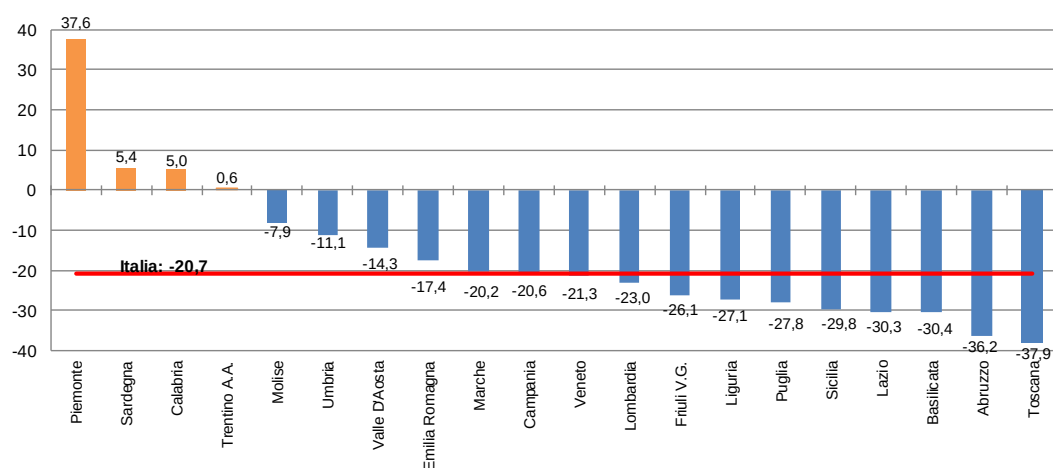
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	III° trim. 2014	Primi 9 mesi 2014	2013/2007
Residenziale	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	2.220	2.454	2.017	6.691	
Non residenziale	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	1.197	1.183	1.239	3.619	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
Residenziale	17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,0	-29,0	-15,1	-16,7	-20,7	-64,1
Non residenziale	4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,2	-12,2	-20,5	-10,8	-14,7	-73,4

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'andamento negativo dei finanziamenti per investimenti in costruzioni è stato registrato in tutti i tre trimestri dell'anno.

A livello territoriale le uniche variazioni positive per i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono quelle registrate in Piemonte (+37,6%), Sardegna (+5,4%), Calabria (+5%) e Trentino Alto Adige (+0,6%).

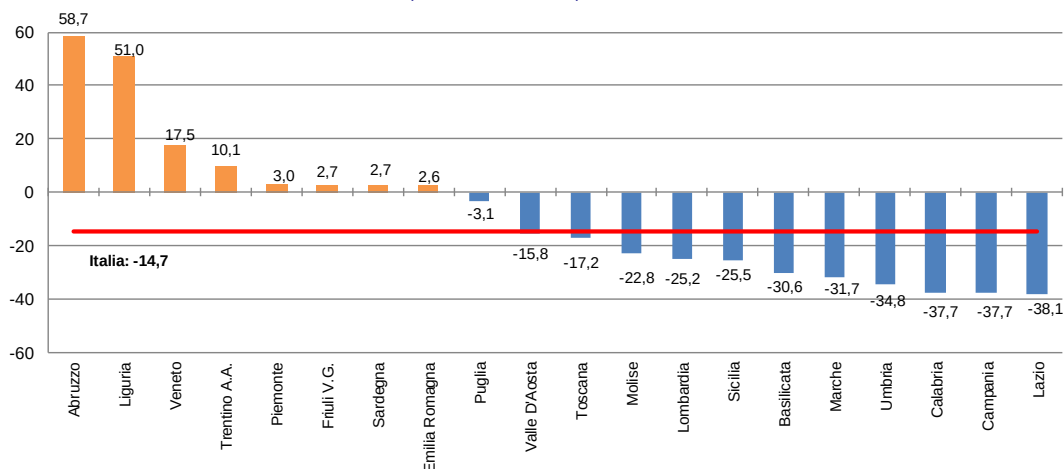
**FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI
IN EDILIZIA RESIDENZIALE**
Var. % primi 9 mesi 2014 / primi 9 mesi 2013



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Anche per quanto riguarda i finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale in alcune regioni, soprattutto nel Nord, nei primi 9 mesi del 2014, si sono registrate variazioni positive: in Abruzzo la variazione è stata pari a +58,7%, in Liguria +51%, in Veneto +17,5%, in Trentino Alto Adige +10,1%, in Piemonte +3%, in Friuli Venezia Giulia +2,7% e in Emilia-Romagna +2,6%.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI
IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE**
Var. % primi 9 mesi 2014 / primi 9 mesi 2013



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel valutare le variazioni positive registrate in alcune regioni è bene, comunque, tenere presente che potrebbero costituire dei rimbalzi dovuti alle forti cadute registrate negli ultimi anni.

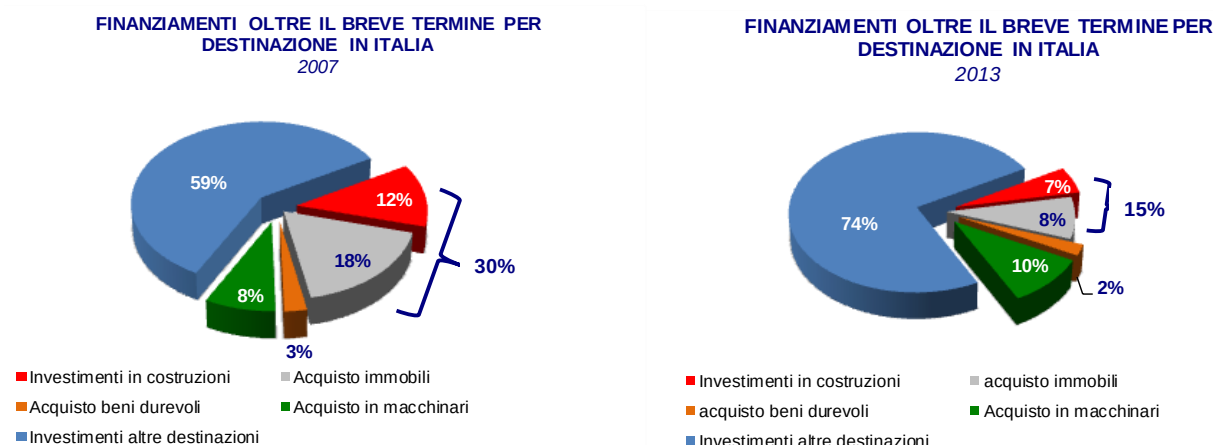
Appare evidente come le imprese del Mezzogiorno stanno vivendo ancora condizioni di accesso al credito peggiori rispetto alle imprese localizzate nel Nord Italia, ciò dovuto anche al fatto che, secondo quanto riportato dalla Banca d'Italia nell'Economia delle regioni italiane di dicembre 2014 *“sono più dipendenti dal credito bancario rispetto a quelle del Centro Nord”*.

Peraltro nell'ultimo Rapporto sulla stabilità finanziaria della Banca d'Italia veniva preannunciato che *“La debolezza della ripresa e le difficoltà di accesso al credito rimarranno i principali fattori di rischio per le imprese nei prossimi mesi”*.

Il Governatore Visco ha, inoltre, ribadito durante l'Audizione sull'attuazione dell'Unione bancaria europea presso la Commissione Bilancio della Camera dei deputati che ***“La ripresa dei prestiti bancari sarà necessariamente graduale: stimiamo che quelli alle società non finanziarie riprenderanno a crescere non prima della metà del 2015”***.

Il pesante razionamento che ha caratterizzato le imprese e le famiglie negli ultimi anni è evidente confrontando la ripartizione dei finanziamenti tra i diversi comparti dell'economia nel 2007 e il 2013.

Il credito alle famiglie per l'acquisto immobiliare è passato dal 18% all'8% rispetto al totale dei prestiti a media lunga scadenza, mentre i finanziamenti per investimenti in costruzioni sono passati dal 12% del 2007 al 7% del 2013.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

I dati della Banca d'Italia sono confermati anche dall'Indagine rapida di ottobre 2014 effettuata presso le imprese associate. Oltre il 46% delle imprese che ha partecipato all'Indagine ha continuato a registrare forti difficoltà di accesso al credito e il 48,7% ha registrato un peggioramento nelle condizioni di accesso.

COME SI È MANIFESTATA LA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL CREDITO? (in %)

Richiesta maggiori garanzie	74,4
Allungamento tempi di istruttoria	62,8
Richiesta di rientro	53,5
Aumento spread	45,3
Minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investimento	33,7
Problemi accollo mutui agli acquirenti	9,3

Nota: La domanda sottoposta alle imprese prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014

Tali difficoltà, nel 74,4% dei casi, si sono manifestate con la richiesta di maggiori garanzie da parte delle banche, seguite da un allungamento dei tempi di istruttoria nel 62,8% dei casi. Per il 53,5% delle imprese, inoltre, la banca ha richiesto il rientro, mentre al 45,3% è stato applicato un aumento dello spread.

Rimane elevata la quota di imprese che segnala la concessione di una minore quota di finanziamento rispetto all'importo totale dell'investimento (33,7%).

Problemi di accollo dei mutui da parte degli acquirenti sono stati segnalati dal 9,3% delle imprese che ha partecipato all'Indagine.

PER QUALI OPERAZIONI SONO STATI RICHIESTI CAMBIAMENTI CONTRATTUALI?

Scoperto di c/c	63
Apertura di credito c/c	49,2
Finanziamento a breve non finalizzato (hot money/denaro caldo)	29,2
Finanziamento revolving	18,5

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014

Le imprese continuano a segnalare cambiamenti nelle condizioni contrattuali dei finanziamenti in essere (35,2%), che hanno riguardato per il 48% il cambiamento del tasso di interesse applicato e per il 46% dei casi la quantità di credito erogato.

Le condizioni contrattuali applicate hanno riguardato soprattutto lo scoperto di c/c (63% dei casi) e l'apertura di c/c (49,2%). Seguono i finanziamenti a breve non finalizzati (29,2%) e il finanziamento revolving (18,5%).

**NEL PERIODO MAGGIO-OTTOBRE 2014,
QUALE È STATO L'ANDAMENTO DELLA SUA
DOMANDA DI CREDITO?**

	<i>ott. 2013</i>	<i>ott. 2014</i>
notevole contrazione	5,5	7,6
moderata contrazione	12,0	9,2
sostanziale invarianza	41,0	46,7
moderato aumento	33,0	28,3
notevole aumento	8,5	8,2

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014

Nonostante il continuo ed inarrestabile disimpegno delle banche nei confronti delle imprese di costruzioni, la domanda di credito continua ad essere sostenuta: il 36,5% delle imprese che ha partecipato all'Indagine dichiara di aver incrementato le proprie esigenze di credito negli ultimi 6 mesi.

La principale esigenza che ha spinto le imprese ad aumentare la richiesta di credito è collegata ad una variazione della capacità di autofinanziamento (47,2%), seguita dalla necessità di far fronte ai ritardati pagamenti della PA (38,6%). Per il 37,8% delle imprese la necessità di maggiore liquidità è collegata ad una variazione delle esigenze produttive, a cui segue, per il 26% dei casi, una variazione delle esigenze di ristrutturazione del debito e la variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento (10,2%).

**QUALI SONO STATI I DUE FATTORI PIÙ IMPORTANTI CHE
HANNO INDOTTO UNA MODIFICA NELLA SUA DOMANDA DI
CREDITO?**

	<i>ott. 2013</i>	<i>ott. 2014</i>
variazione della capacità di autofinanziamento	43,2	47,2
ritardati pagamenti della P.A.	40,4	38,6
variazione delle esigenze produttive	41,8	37,8
variazione delle esigenze per la ristrutturazione del debito	16,4	26,0
variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento	11,0	10,2

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014

Per quanto riguarda il Fondo di Garanzia per le PMI, l'Indagine Ance conferma le difficoltà di accesso per le imprese di costruzioni: nonostante il forte credit crunch soltanto il 12% delle imprese ha richiesto la garanzia pubblica e circa una impresa su due ha incontrato difficoltà nell'ottenerla. A tal proposito è necessario, per cogliere le specificità del ciclo produttivo dell'edilizia, integrare i criteri di accesso al Fondo in considerazione della struttura economica, finanziaria e patrimoniale delle imprese di costruzioni.

DOPO TRE ANNI DI CONTINUI CALI, UN PRIMO SEGNALE POSITIVO NELLE EROGAZIONI DI NUOVI MUTUI ALLE FAMIGLIE

Dallo scoppio della crisi finanziaria nel 2008, le famiglie italiane sono state soggette ad un forte razionamento dell'offerta di mutui per l'acquisto della casa, nonostante la loro rischiosità sia molto contenuta, come confermato anche dalla Banca d'Italia nel Rapporto sulla stabilità finanziaria. Il crollo delle erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni è stato molto pesante: se nel 2007 venivano erogati quasi 63 miliardi di euro, nel 2013 le banche hanno messo a disposizione delle famiglie appena 21,5 miliardi, con una riduzione di oltre il 65%.

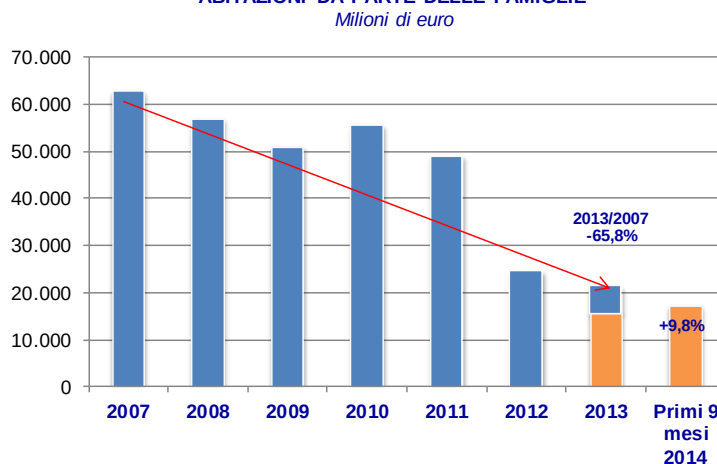
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

Milioni di euro											
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	III° trim. 2014	Primi 9 mesi 2014	2013/2007
62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.469	5.238	6.280	5.746	17.264	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente											
-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,3	5,8	8,0	15,7	9,8	-65,8

Nei primi 9 mesi del 2014 si registra un dato positivo, dopo tre anni di continui cali: tra gennaio e settembre è stato, infatti, erogato il 9,8% in più di mutui per l'acquisto di abitazioni, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La suddetta variazione è imputabile ai dati positivi registrati in tutti e tre i trimestri dell'anno.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE

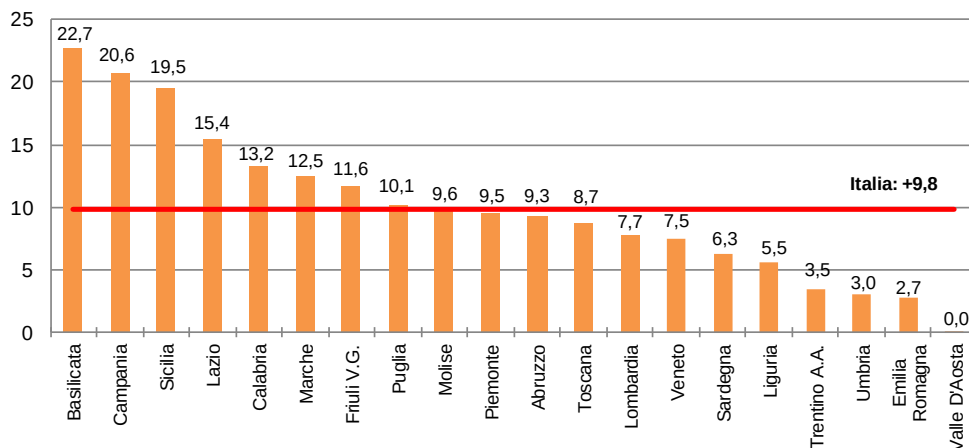


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi a livello territoriale mostra che, per la prima volta dall'inizio della crisi, in tutte le regioni il flusso di nuovi mutui per l'acquisto di case è in aumento.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN ITALIA

Var. % primi 9 mesi 2014 / primi 9 mesi 2013



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel valutare la variazione positiva registrata nei primi 9 mesi del 2014 è necessario tenere in considerazione che una parte dei mutui erogati ha riguardato operazioni di surroga: Crif, per il primo trimestre 2014, stima che il 17% dei nuovi mutui erogati ha riguardato proprio operazioni di surroga, mentre la stima di Mutuonline si attesta al 19,9% nel III° trimestre 2014.

Box – Il Fondo di Garanzia per la prima casa

Il Fondo di Garanzia per la Prima Casa è stato istituito dalla Legge di Stabilità 2013 (art. 1, co. 48, lett. della legge n. 147/2013).

Il Decreto Ministeriale del 31 luglio 2014 (pubblicato in G.U. n. 226 del 29 settembre 2014) e il Protocollo d'intesa MEF – Dipartimento del Tesoro e l'Abi, sottoscritto lo scorso 8 ottobre 2014, disciplinano il funzionamento dello strumento finanziario e i criteri di accesso.

Il Fondo ha una **dotazione finanziaria di 650 milioni di euro** per il triennio 2014-2016, risorse che saranno in grado di attivare mutui per 20 miliardi di euro, secondo le stime del MEF, il soggetto incaricato di gestire il Fondo attraverso la Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici).

La garanzia sarà prestata su mutui di importo non superiore a 250.000 euro e sarà concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere.

La garanzia sarà a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata e irrevocabile e permane per l'intera durata del finanziamento. Queste caratteristiche permetteranno alle banche aderenti di non effettuare accantonamenti specifici sulla parte di credito garantita.

Il Decreto specifica che la dotazione finanziaria del Fondo potrà essere incrementata, su base volontaria, dalla partecipazione finanziaria di Regioni ed enti locali per l'istituzione di sezioni speciali.

Potranno beneficiare della garanzia pubblica **tutte le famiglie**, anche se sarà assegnata una priorità alle categorie più deboli (giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli, conduttori di alloggi di proprietà degli ex IACP, giovani under 35 titolari di un rapporto di lavoro atipico).

Rientrano nell'operatività del Fondo i finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto della prima casa e la sua eventuale ristrutturazione. Gli immobili, che dovranno essere completati nel momento di richiesta di garanzia, non devono rientrare delle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville, castelli, palazzi) e avere le caratteristiche di lusso.

Per quanto riguarda le condizioni economiche, il decreto specifica che, per le fasce deboli, il Tasso Effettivo Globale (TEG, ovvero l'indicatore sintetico di tutti gli oneri bancari che il mutuatario deve sostenere per il finanziamento), non potrà essere superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM, determinato dal MEF ogni tre mesi rilevando i tassi praticati sul mercato).

Le banche si impegnano, inoltre, a non richiedere al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative, oltre all'ipoteca sull'immobile.

L'operatività piena del Fondo di Garanzia Prima Casa è una volta che la Consap avrà sviluppato il software con cui le banche potranno accedere alla garanzia.

La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente al soggetto finanziatore aderente.

Per l'adesione al Fondo, gli istituti di credito, a loro volta, avranno 30 giorni dalla trasmissione del modulo (a patto che il software sia stato reso disponibile da almeno 30 giorni lavorativi).

Sul sito del Gestore e su quello dell'Abi è riportato l'elenco dei finanziatori aderenti all'iniziativa.