



IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

*(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria
delle Costruzioni – Giugno 2009)*

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

In un periodo di profonda crisi come quello che stiamo attraversando, le imprese di costruzioni si sono trovate a dover fronteggiare fortissime tensioni che stanno mettendo a dura prova l'equilibrio economico-finanziario delle aziende.

Al grave problema dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione, un fenomeno che ha raggiunto livelli cronici, si è sommato il forte razionamento del credito operato dalle banche con diverse forme verso le imprese del settore.

Oltre la metà del campione di imprese associate che hanno partecipato all'Indagine rapida Ance giugno 2009 continua a sperimentare crescenti difficoltà nell'accesso al credito.

RISULTATI DELL'INDAGINE ANCE PRESSO LE IMPRESE ASSOCIATE IN ITALIA SULLE CONDIZIONI DI ACCESSO AL CREDITO - Val. in %

Domanda 1)	Negli ultimi tre mesi ha sperimentato maggiori difficoltà di accesso al credito?	SI	NO
	settembre 2008	33,3	66,7
	dicembre 2008	54,4	45,6
	aprile 2009	51,9	48,1
Domanda 2)	In caso di risposta affermativa, come si è manifestata tale maggiore difficoltà? (aprile 2009)	dicembre 2008	aprile 2009
	- richiesta maggiori garanzie	46,6	58,7
	- allungamento tempi di istruttoria	56,1	54,8
	- richiesta rientro	21,7	26,5
	- aumento spread	54,8	52,3
	- minore quota di finanziamento sull'importo totale dell'intervento	36,7	45,8
	- problemi nell'accollo dei mutui agli acquirenti	-	15,5
	- altro	11,3	4,5
Domanda 3)	Per quanto riguarda i finanziamenti in essere, la banca ha richiesto il cambiamento delle condizioni contrattuali?	SI	NO
		33,2	66,8

Indagne Rapida Ance (giugno 2009)

La richiesta di garanzie aggiuntive, l'allungamento dei tempi di istruttoria, l'aumento degli spread applicati, la diminuzione della quota di finanziamento sul sull'importo totale dell'intervento, la richiesta di rientro dai prestiti già in essere e le difficoltà nell'accollo dei mutui agli acquirenti sono le forme di razionamento più comuni.

Il fenomeno che sta emergendo in maniera preoccupante è il cambiamento unilaterale delle condizioni contrattuali sui finanziamenti in essere da parte delle banche: ben il 33% del campione, ovvero **un terzo delle imprese, ha dichiarato di aver subito la richiesta di cambiamento delle condizioni previste dal contratto 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 assai basso il loro potere contrattuale.

Dall'Indagine sta emergendo una maggiore dinamicità delle imprese nella scelta del partner finanziario: la quota di imprese di costruzioni che si rivolge alle banche locali e di credito cooperativo sta aumentando se si paragonano i dati di settembre 2008 (prima dell'acuirsi della crisi) e di aprile 2009.

EVOLUZIONE DEI RAPPORTI BANCHE-IMPRESA DI COSTRUZIONI - in %

	set. 2008	apr. 2009	diff.
L'impresa intrattiene rapporti:			
- solo con banche di interesse nazionale	40,0	35,5	-4,5
- solo con banche di interesse regionale	11,5	5,3	-6,2
- solo con banche di credito cooperativo	3,0	10,3	7,2
- con due tipologie di banche contemporaneamente	33,2	36,8	3,7
- con tutti e tre i tipi di banche contemporaneamente	12,3	12,1	-0,2
Totale	100,0	100,0	

Indagne Rapida Ance (giugno 2009)

Diminuisce, invece, la percentuale di aziende che si rivolgono a banche di interesse nazionale (-4,5 punti percentuali) e regionale (-6,2 punti percentuali).

In aumento le imprese che si rivolgono a banche locali (+7,2 punti percentuali) o che ricorrono a finanziamenti erogati da pool di banche di dimensioni diverse.

Le imprese sembrano, quindi, reagire alla situazione cercando di differenziare le fonti di finanziamento, spesso affiancando al partner "storico" un altro player.

I mutui per l'acquisto di immobili

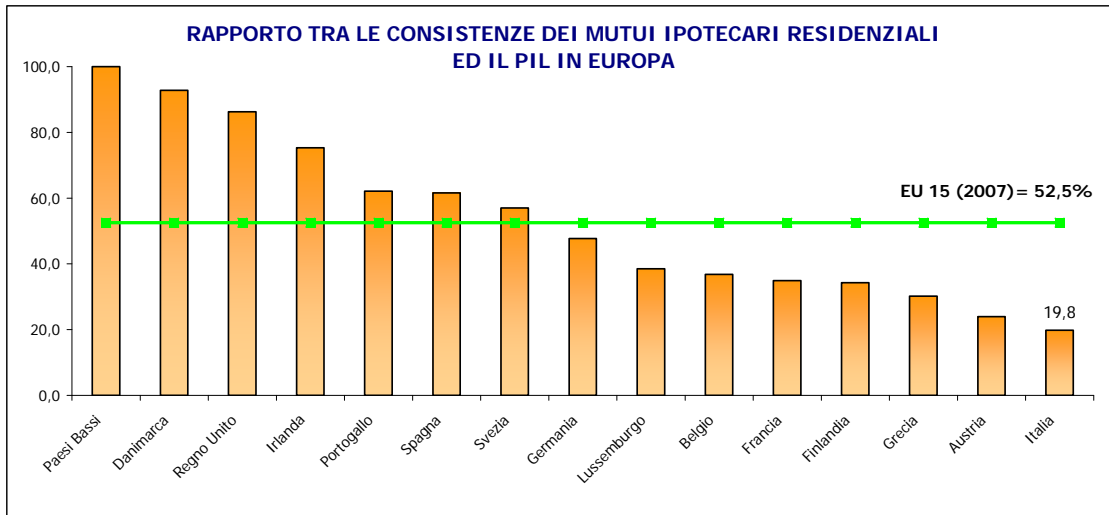
I mutui erogati alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione hanno subito un forte calo: lo scorso anno sono stati erogati circa 53,4 miliardi di euro, il 10% in meno rispetto al 2007.

FLUSSO DI MUTUI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - milioni di euro

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Abitazioni famiglie	42.875,3	48.816,7	56.266,3	62.872,8	62.758,0	56.387,8
Altro	12.418,4	13.290,1	13.640,1	18.355,5	17.559,8	13.034,7
<i>Differenze percentuali</i>						
		2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007
Abitazioni famiglie		13,9	15,3	11,7	-0,2	-10,2
Altro		7,0	2,6	34,6	-4,3	-25,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Banca d'Italia, nella relazione annuale dello scorso maggio, ha sottolineato che la rischiosità delle famiglie è stabile e dall'analisi della distribuzione del debito emerge che la fascia più bassa della popolazione è quella meno indebitata.

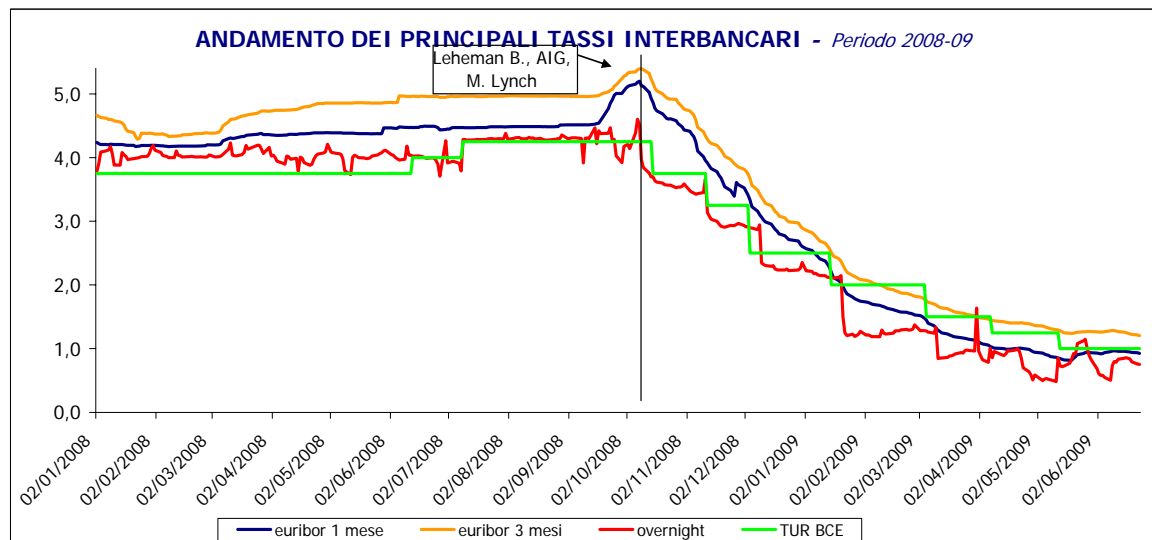


Elaborazione Ance su dati : European Mortgage Federation, Eurostat

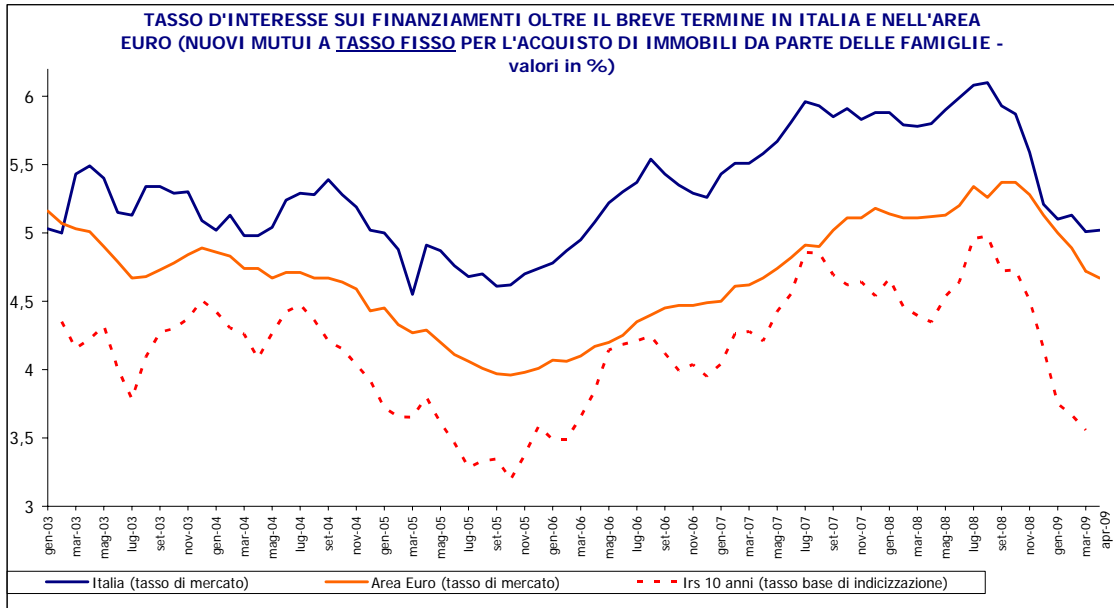
Nonostante ciò, molte banche continuano ad essere restie nel finanziamento delle famiglie. Questo atteggiamento rischia di creare ulteriori problemi al mercato immobiliare perché certamente non favorisce la ripartenza delle compravendite.

Dall'analisi svolta presso le imprese associate, il 15,5% afferma di incontrare problemi nell'accollo dei mutui.

Un altro problema che le famiglie si trovano ad affrontare è dato dall'aumento degli spread richiesti dagli istituti di credito sia per i mutui a tasso fisso, sia per quelli variabili. Da inizio anno il trend dei tassi interbancari è in diminuzione, grazie ai ripetuti interventi della Banca Centrale Europea.

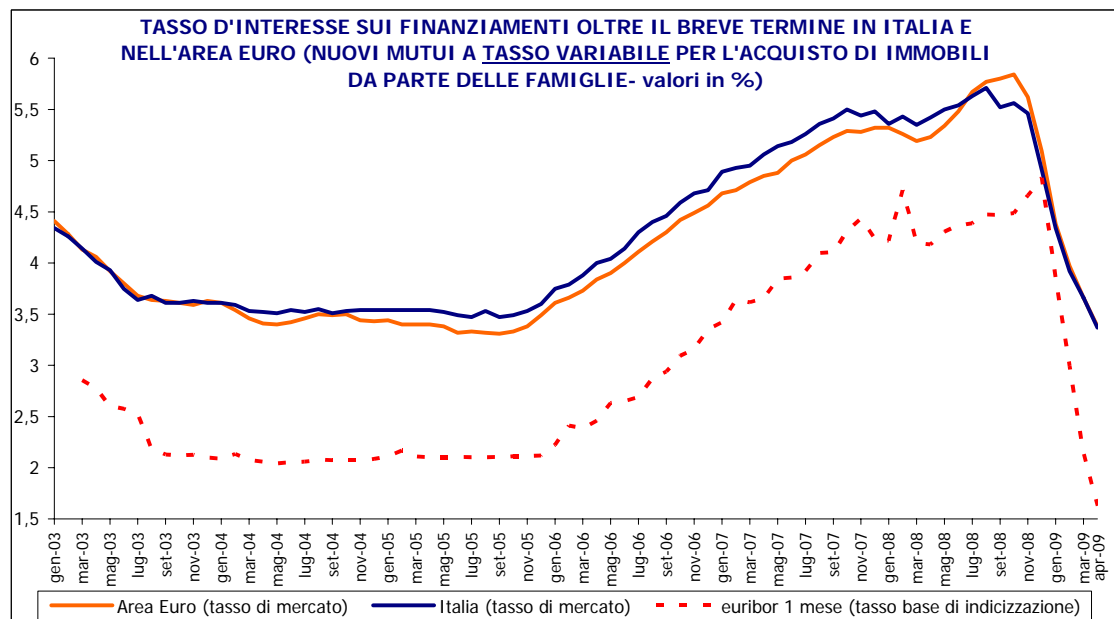


Elaborazione Ance su dati Euribor.org



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Banca Centrale Europea

Nonostante ciò, il costo dei mutui cala in maniera meno che proporzionale. Per i mutui a tasso fisso il differenziale tra i prezzi praticati in Italia e nell'Area euro è ripreso a salire (+0,35%) ed è aumentata anche la differenza con l'Irs. Per i finanziamenti a tasso variabile continua ad aumentare il differenziale con l'Euribor.

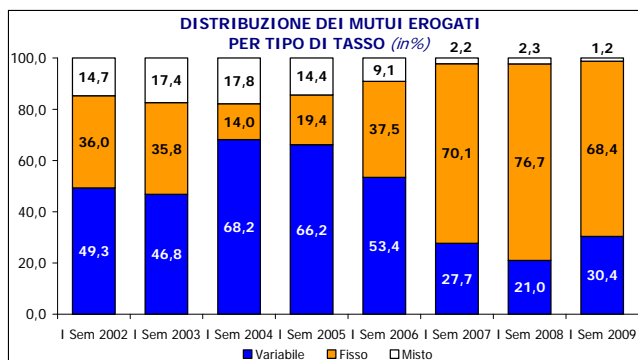
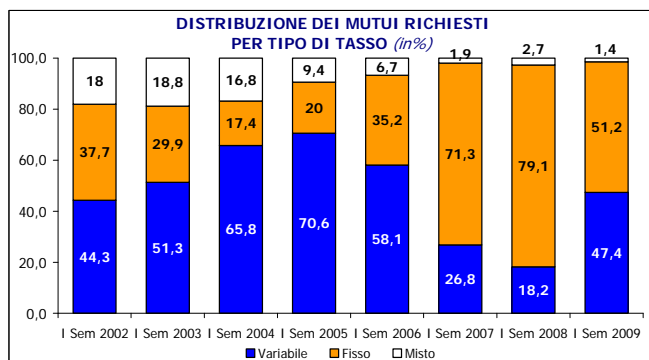


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Banca Centrale Europea e Euribor.org

Questa dinamica del costo del denaro disincentiva le famiglie e le imprese ad indebitarsi con formule di prestito a tasso fisso, le uniche che proteggono i debitori e le stesse banche dall'aumento dei tassi previsto non appena l'economia mondiale ripartirà.

Con spread così elevati, le famiglie sono quasi costrette a chiedere mutui a tasso variabile, dal momento che il livello di questi tassi oggi è più basso dei finanziamenti a tasso fisso¹.

In questo modo si spiega perché la domanda di mutui a tasso variabile sia così sostenuta nonostante il livello dell'IRS, ovvero del parametro utilizzato per il calcolo del costo dei finanziamenti a tasso fisso, sia a livelli storicamente molto bassi.



Fonte: Mutuonline - aprile 2009

Le aspettative sui tassi d'interesse e sull'inflazione indicano che, non appena vi saranno i primi segnali di ripresa, il costo del denaro subirà un aumento consistente. Incentivare le famiglie a legarsi con contratti a tasso fisso a costi competitivi appare una scelta che può avvantaggiare gli stessi istituti di credito.

I mutui per gli investimenti nel settore delle costruzioni

Nonostante le strategie messe in campo dalle imprese di costruzioni per bypassare il razionamento, i dati di Banca d'Italia confermano una netta flessione nei finanziamenti a medio-lungo termine al settore delle costruzioni, un vero e proprio duplice credit crunch. Il primo, diretto, costituito da un calo sensibile dei finanziamenti per gli investimenti in costruzioni. Il secondo, di tipo indiretto, rappresentato da una restrizione assai forte nelle erogazioni di mutui a favore delle famiglie per l'acquisto di abitazioni.

Il flusso di mutui per investimenti in costruzioni nel settore non residenziale nel 2008 ha subito una contrazione del 13,9% rispetto all'anno precedente.

¹ Un livello più basso del tasso influisce in maniera determinante sul livello della rata (e, dunque, sul parametro di sostenibilità del mutuo utilizzato dalle banche, calcolato sul rapporto tra rata e reddito disponibile della controparte) e sull'importo che può essere preso in prestito.

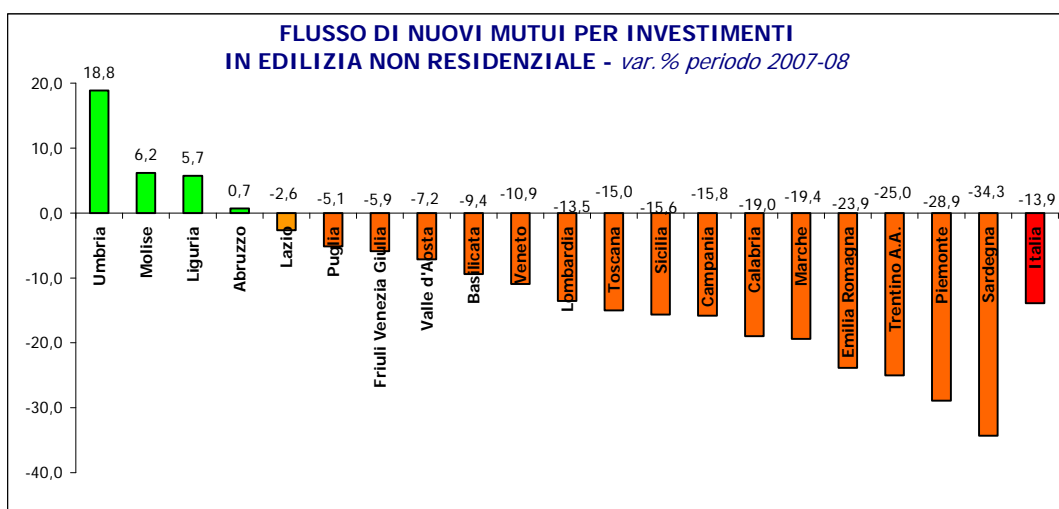
FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

milioni di euro

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Abitazioni	18.215,2	19.277,3	23.272,6	26.804,2	31.426,6	28.677,1
Non residenziale	12.627,2	14.413,6	18.401,6	20.100,9	21.091,3	18.160,7
<i>Differenze percentuali</i>						
		2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007
Abitazioni		5,8	20,7	15,2	17,2	-8,7
Non residenziale		14,1	27,7	9,2	4,9	-13,9

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

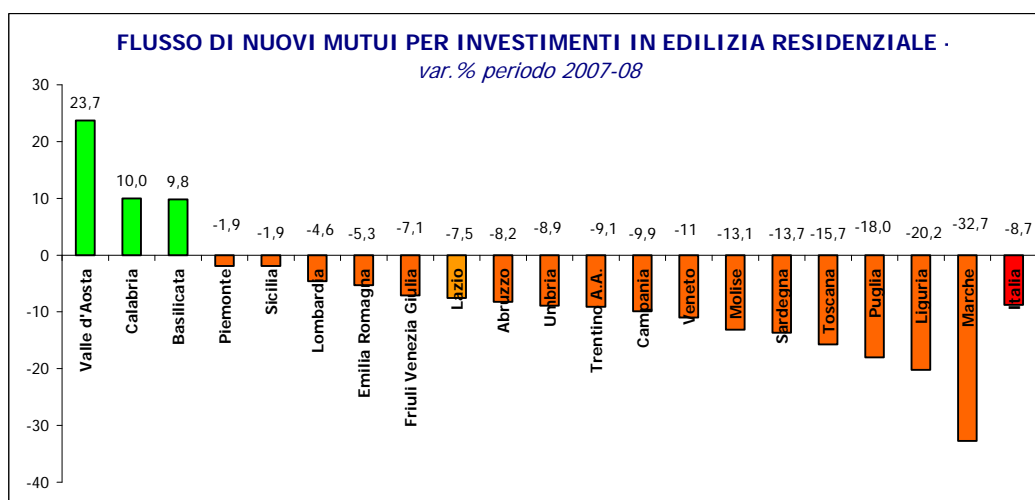
Ben 9 regioni (Toscana, Sicilia, Campania, Calabria, Marche, Emilia Romagna, Trentino A.A., Piemonte e Sardegna) hanno sperimentato contrazioni maggiori di quella media italiana.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel comparto dell'edilizia abitativa il calo nel flusso di erogazioni a livello nazionale è stato dell'8,7%, dopo 4 anni di continua crescita.

Anche in questo comparto 10 regioni (Umbria, Trentino A.A., Campania, Veneto, Molise, Sardegna, Toscana, Puglia, Liguria, e Marche) hanno subito una diminuzione più elevata di quella media nazionale.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Sorprende, però, che il calo dei finanziamenti a medio-lunga scadenza sia confinato quasi esclusivamente all'edilizia e che l'aumento degli spread sia iniziato ben prima che la qualità del credito peggiorasse.

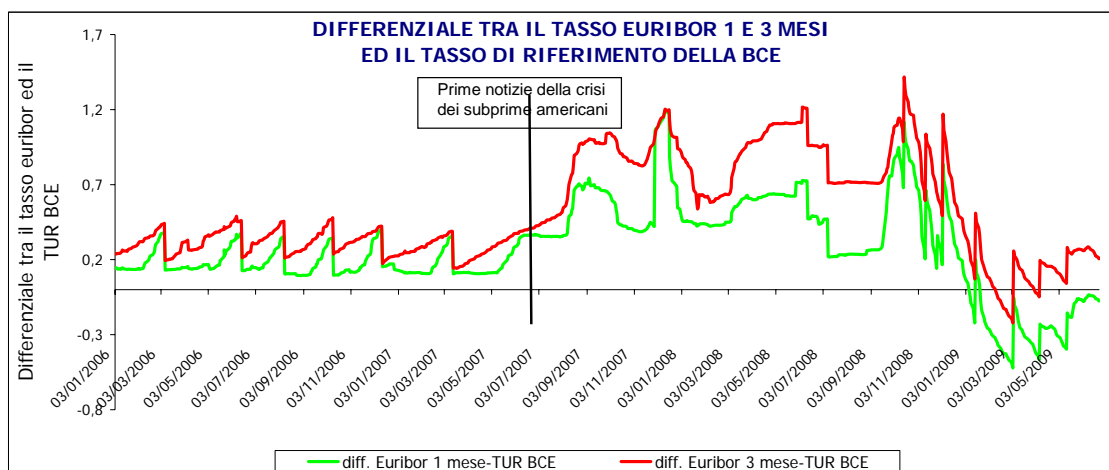
E' interessante, infatti, tenere presente che la crisi di fiducia tra istituti bancari, che ha provocato un netto rialzo dei tassi interbancari e degli spread applicati e difficoltà crescenti nella provvista, soprattutto nel medio-lungo termine, non ha portato ad una paralisi nella erogazione dei finanziamenti oltre il breve termine. Nel 2008 in Italia questo tipo di finanziamenti in aggregato è cresciuto dell'11%. Questo aumento stride in maniera evidente nel confronto con i dati riportati prima riguardanti il finanziamento degli investimenti in costruzioni e degli acquisti di immobili delle famiglie.

FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE PERIODO PER DESTINAZIONE IN ITALIA

erogazioni nell'anno in milioni di euro, var. % sul periodo corrispondente

	2008	var. 2008/2007
Investimenti in costruzioni:		
<i>abitazioni</i>	28.721	-8,6
<i>fabbricati non residenziali</i>	18.150	-13,9
<i>genio civile</i>	3.886	0,2
Investimenti in macchinari, attrezzature	46.962	26,9
Acquisti abitazioni:		
<i>da parte di famiglie consumatrici</i>	56.458	-10,0
<i>da parte di altri soggetti</i>	3.104	-14,2
Acquisto altri immobili	13.495	-3,2
Acquisto beni durevoli famiglie	14.346	21,1
Investimenti finanziari	29.304	4,3
Investimenti altre destinazioni	287.904	20,8
TOTALE	502.331	11,1

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



Elaborazione Ance su dati Euribor.org

Gli ultimi dati di Banca d'Italia indicano, però, che il valore dei prestiti nel loro complesso concessi alle imprese edili, vale a dire la somma di tutti i tipi finanziamento, a breve ed a medio-lungo termine, sarebbero in crescita.

Una situazione di questo tipo appare essere contraddittoria. Sembrerebbe che le banche preferiscano finanziare, in questa fase congiunturale, le imprese edili con credito a breve termine invece che con finanziamenti pluriennali.

CREDITO ALLE IMPRESE

var. % sui 12 mesi

	<i>dic. 2007</i>	<i>dic. 2008</i>	<i>mar. 2009</i>
Industria manifatturiera	6,6	3,9	0,3
Costruzioni	14,4	8,6	5,7
Servizi	10,9	7,0	5,4
Altro	32,1	11,9	5,3
Totale	12,1	7,0	4,2

Fonte: Banca d'Italia

Una scelta di questo tipo influirebbe negativamente sull'equilibrio economico-finanziario delle imprese sotto diversi punti di vista.

In primo luogo, si favorirebbe il disequilibrio finanziario dei bilanci delle aziende: si finanzierebbero, infatti, investimenti pluriennali con debito a breve scadenza, peggiorando in questo modo il rating delle imprese.

In secondo luogo, le aziende accedrebbero ad una forma di prestito più costosa e meno sicura, perché soggetta a revoca, e quindi si creerebbero ulteriori tensioni finanziarie.

Questa forte restrizione del credito e le distorsioni che gli istituti di credito stanno provocando sono state denunciate anche dal Governatore della Banca d'Italia. Nell'ultima assemblea è stato sottolineato che "quel che si può e si deve chiedere alle nostre banche è di affinare la capacità di riconoscere il merito di credito nelle presenti, eccezionali circostanze. Va posta un'attenzione straordinaria alle prospettive di medio-lungo periodo delle imprese che chiedono assistenza finanziaria. Nei metodi di valutazione, nelle procedure decisionali delle banche vanno tenute in conto tecnologia, organizzazione, dinamiche dei mercati di riferimento delle imprese".

Ormai è chiaro a tutti che Basilea 2 sia pro-ciclico ed è lapalissiano che si stia verificando una situazione in cui le aspettative si stiano auto-realizzando. Compito delle banche è spezzare questo circolo vizioso che porta a negare il finanziamento alle imprese del settore delle costruzioni perché si teme che siano troppo rischiose. Ma negare linee di credito ad imprese sane che presentano investimenti produttivi vuole dire provocare un'ulteriore diminuzione della produzione del settore, oltre che negare opportunità di crescita all'economia.

Sarebbe utile che le banche e le imprese facciano proprio il monito del Governatore Draghi: "Le banche italiane non hanno eredità pesanti nei loro bilanci. Utilizzino questo vantaggio nei confronti dei concorrenti per affrontare

un presente e un futuro non facili. Valutino il merito di credito dei loro clienti con lungimiranza. Prendano esempio dai banchieri che finanziarono la ricostruzione e la crescita degli anni Cinquanta e Sessanta. Le imprese cerchino di continuare l'opera di razionalizzazione iniziata da pochi anni. Proteggano le professionalità accumulate dai lavoratori, che torneranno preziose in un futuro speriamo non lontano".