

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Continua la stretta al settore delle costruzioni

I problemi di accesso al credito rimangono forti per il settore delle costruzioni.

Dall'ultima indagine rapida, svolta nell'aprile scorso dall'Ance presso le imprese associate, emerge che ancora quasi il 40% delle aziende dichiara di aver avuto problemi di accesso al credito nel trimestre gennaio-marzo 2010. Un valore che, sebbene minore rispetto a quelli registrati nel 2009, appare comunque elevato e indice che la restrizione nei confronti delle imprese del settore delle costruzioni ancora esiste.

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

	SI	NO
settembre 2008	33,3	66,7
dicembre 2008	54,4	45,6
aprile 2009	51,9	48,1
settembre 2009	43,3	56,7
aprile 2010	38,0	62,0

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2010

Le modalità con cui le banche stanno continuando ad effettuare questo razionamento privilegiano, in particolare, un allungamento dei tempi di istruttoria, l'aumento dello spread, una minore quota di finanziamento sull'importo totale dell'investimento.

IN CASO DI RISPOSTA AFFERMATIVA, COME SI È MANIFESTATA TALE MAGGIORE DIFFICOLTÀ? (in %)

	set-09	apr-10
richiesta maggiori garanzie	65,7	61,3
allungamento tempi di istruttoria	59,1	69,0
richiesta di rientro	31,8	26,8
aumento spread	49,5	57,0
minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investimento	50,5	54,2
problemi accollo mutui agli acquirenti	18,7	16,2
altro	5,6	10,6

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

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2010

Il 30% delle imprese continua a denunciare il cambiamento delle condizioni contrattuali, soprattutto sulle aperture di credito in c/c e sugli scoperti di c/c.

PER QUANTO RIGUARDA I FINANZIAMENTI IN ESSERE, LA BANCA HA RICHIESTO IL CAMBIAMENTO DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI? (in %)

	SI	NO
settembre 2009	33,0	67,0
aprile 2010	29,0	71,0

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2010

IN CASO DI RISPOSTA AfferMATIVA, PER QUALI OPERAZIONI SONO AVVENUTI QUESTI CAMBIAMENTI? (in %)

apertura di c/c	43,9
scoperto di c/c	69,2
finanziamento a breve non finalizzato (denaro caldo-hot money)	21,5
finanziamento revolving	2,8
altro	0,0

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2010

L'analisi dell'Ance ha voluto approfondire l'adesione delle imprese di costruzioni all'Avviso Comune. Dall'indagine emerge che, delle imprese del campione, il 16,3% ha aderito all'Avviso Comune promosso dal Ministero dell'Economia, dall'Abi, da Confindustria per la sospensione del rimborso del debito.

LA SUA IMPRESA HA RICHIESTO L'ADESIONE ALL'AVVISO COMUNE PROMOSSO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA, DALL'ABI, DA CONFINDUSTRIA PER LA SOSPENSIONE DEL RIMBORSO DEI DEBITI? (in %)

	SI	NO
	16,3	83,7

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2010

IN CASO DI RICHIESTA DI ADESIONE, PER QUALE OPERAZIONE LA SUA IMPRESA SI È AVVALSA DELLA MORATORIA? (in %)

finanziamenti bancari a medio/lungo termine	85,0
operazioni di leasing	25,0
credito a breve termine	11,7
altro	1,7

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2010

La maggior parte delle domande accolte ha riguardato finanziamenti a medio lungo termine ed operazioni di leasing.

Un risultato molto significativo che offre qualche spunto di riflessione sulla resistenza di molte imprese ad usufruire di tali opportunità per le conseguenze indirette dell'adesione alla moratoria.

Alcune imprese hanno evidenziato che l'aver aderito all'Avviso Comune ha provocato delle conseguenze negative nei rapporti con la banca: in alcuni casi la banca ha peggiorato il rating, considerando l'azienda più rischiosa, oppure ha diminuito l'affidamento accordato o ha effettuato la segnalazione in Centrale Rischi.

Solo il 2,5% delle imprese ha fatto ricorso agli strumenti di ricapitalizzazione contemplati dall'Avviso Comune.

HA RICORSO AGLI STRUMENTI DI RICAPITALIZZAZIONE PROPOSTI NELL'AVVISO COMUNE? (in %)

	SI	NO
	2,5	97,5

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2010

E' interessante, invece, segnalare che il 42,2% delle imprese che hanno partecipato

all'Indagine rapida ha dichiarato di aver usufruito delle garanzie dei Confidi. Le regioni in cui questo strumento sembra essere più "radicato" sono: il Piemonte, la Lombardia, il Friuli Venezia Giulia, la Sardegna, il Trentino A.A., l'Emilia Romagna.

Il mercato del credito nel settore delle costruzioni

I dati di Banca d'Italia sui finanziamenti alle imprese di costruzioni relativi al 2009 mostrano una flessione consistente dei flussi erogati per investimenti in edilizia.

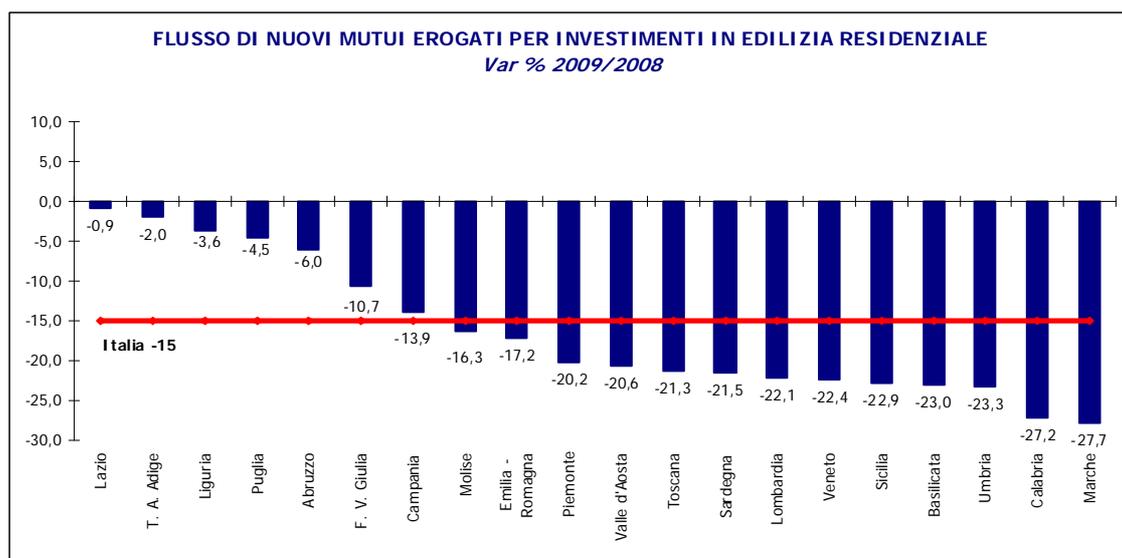
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA
Milioni di euro

	2005	2006	2007	2008	I° trim. 2009	II° trim. 2009	III° trim. 2009	IV° trim. 2009	2009
Residenziale	23.273	26.804	31.427	28.711	5.316	6.751	5.635	6.708	24.410
Non residenziale	18.402	20.101	21.091	18.168	3.358	4.349	2.924	4.220	14.851
<i>Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Residenziale	20,7	15,2	17,2	-8,6	-22,5	-13,4	-20,4	-3,9	-15,0
Non residenziale	27,7	9,2	4,9	-13,9	-22,2	-11,2	-35,0	-5,3	-18,3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il flusso di **nuovi mutui erogati in edilizia residenziale** è stato pari a 24,4 miliardi, il 15% in meno rispetto al 2008. In pratica, è come se fossimo tornati indietro di 4 anni, al 2005.

Tutte le regioni italiane, nell'ultimo anno, hanno registrato dei cali molto accentuati: -22,1% in Lombardia, -22,4% in Veneto, -27,7% in Calabria.

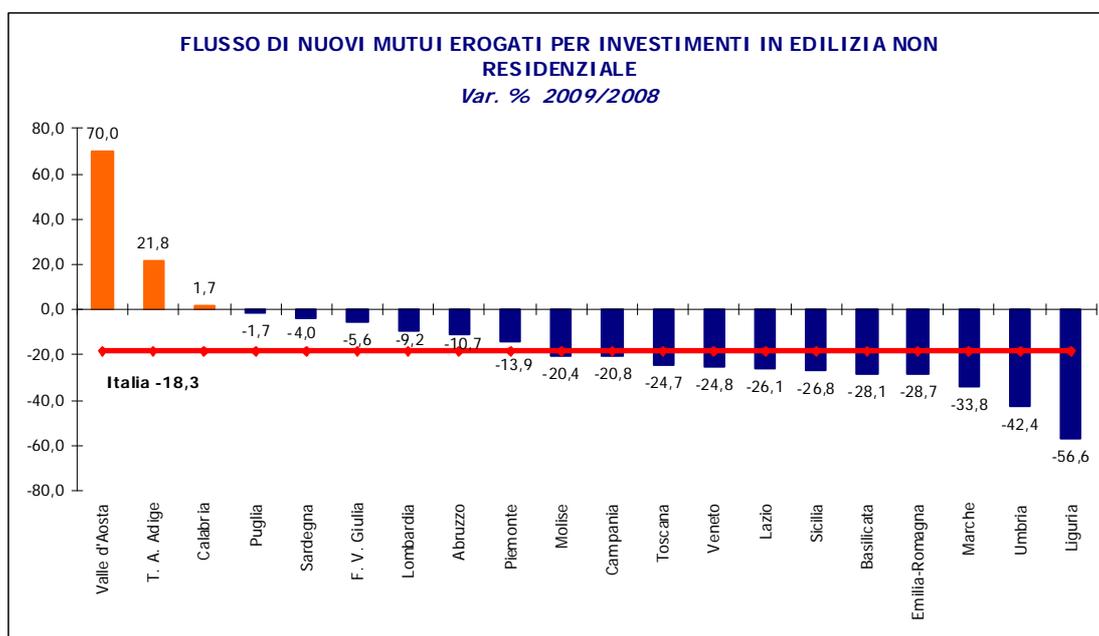


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel comparto **dell'edilizia non residenziale** il calo nel flusso di erogazioni di finanziamenti a livello nazionale è stato del 18,3%, dopo una flessione del 13,9% registrata nel 2008. Il valore assoluto dei mutui erogati nel 2009 in tale comparto è sostanzialmente in linea con quello erogato nel 2004, pari a 14,4 miliardi di euro.

La ripartizione regionale evidenzia una flessione in tutte le maggiori regioni nell'ultimo anno con ben 10 che hanno registrato un calo più elevato rispetto alla media nazionale¹. Solo Valle d'Aosta, Trentino A. A. e Calabria hanno un segno positivo.

I maggiori cali sono registrati in Liguria (-56,6%), in Umbria (-42,2%), nelle Marche (-33,8%), in Emilia - Romagna (-28,7%), in Basilicata (-28,1%).



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Anche per i **mutui per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie** la diminuzione è stata sensibile nel 2009.

¹ Anche la regione Toscana presenta un valore assai negativo (-24,7%): il dato è stato depurato dell'importo relativo al terzo trimestre 2009 di Siena, perché in questa provincia sono state compiute in quel periodo delle operazioni straordinarie.

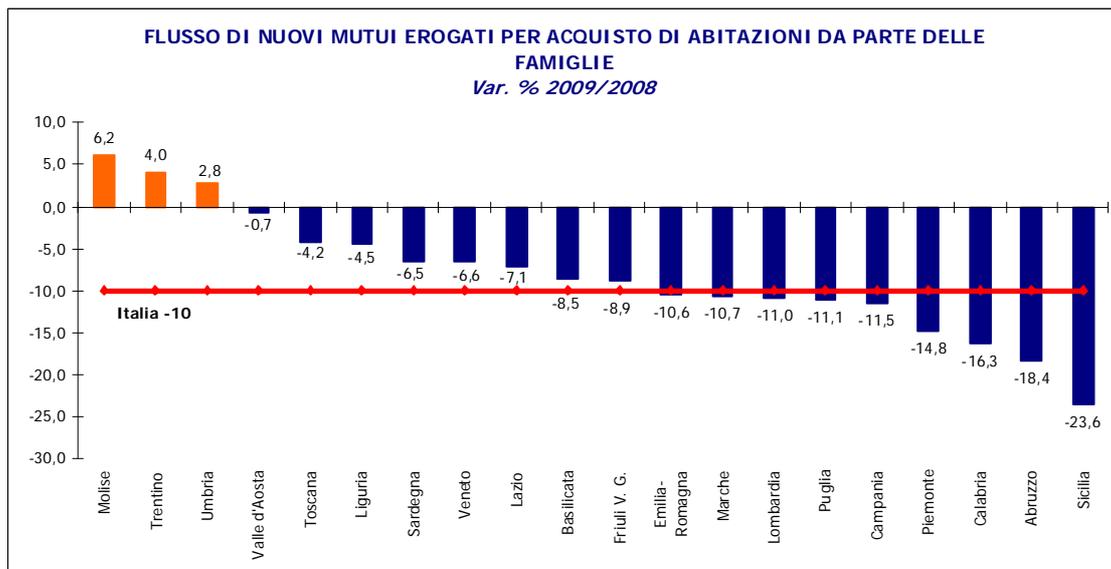
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI IMMOBILI
Millioni di euro

	2005	2006	2007	2008	I° trim. 2009	II° trim. 2009	III° trim. 2009	IV° trim. 2009	2009
Abitazioni famiglie	56.266	62.873	62.758	56.524	11.095	13.136	11.402	15.252	50.885
Altro ⁽¹⁾	13.640	18.356	17.560	16.611	4.002	3.123	2.890	4.367	14.382
<i>Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Abitazioni famiglie	15,3	11,7	-0,2	-9,9	-22,0	-12,6	-9,6	4,0	-10,0
Altro ⁽¹⁾	2,6	34,6	-4,3	-5,4	-32,8	-36,8	-16,1	22,1	-13,4

⁽¹⁾ Nella categoria "Altro" sono compresi i mutui per acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti diversi dalle famiglie e quelli per l'acquisto di altri immobili

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Rispetto al 2008, il calo in tale comparto è stato del 10%, nonostante il leggero recupero avvenuto nell'ultimo trimestre. Una delle ragioni alla base di questo calo è da collegare alla riduzione del rapporto tra prestito e valore dell'immobile (il cosiddetto *loan to value*) che rende praticamente impossibile, per alcune fasce di popolazione, l'accesso al bene casa.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Come si evince dalla tabella successiva, prendendo in considerazione il totale dei finanziamenti erogati in Italia nel 2009, pari a 464,1 miliardi di euro (-6,8% in meno rispetto all'anno precedente), le costruzioni hanno subito una stretta maggiore rispetto a tutte le altre categorie di finanziamento.

**FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER
DESTINAZIONE IN ITALIA**

Erogazioni in milioni di euro - Var. % sul periodo corrispondente

	2008	2009	Var. % 2009/ 2008
Investimenti in costruzioni:			
<i>.abitazioni</i>	28.711	24.405	-15,0
<i>.fabbricati non residenziali</i>	18.168	14.851	-18,3
<i>.genio civile</i>	3.886	1.313	-66,2
Investimenti in macchinari, attrezzature	46.956	52.931	12,7
Acquisti abitazioni:			
<i>.da parte di famiglie consumatrici</i>	56.524	50.885	-10,0
<i>.da parte di altri soggetti</i>	3.105	4.742	52,7
Acquisto altri immobili	13.506	9.639	-28,6
Acquisto beni durevoli famiglie	14.437	10.889	-24,6
Investimenti finanziari	24.324	20.911	-14,0
Investimenti altre destinazioni	288.382	273.606	-5,1
TOTALE	498.000	464.171	-6,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**Analisi delle dinamiche di crescita del mercato del credito e della
rischiosità settoriale**

E' stata compiuta un'analisi a livello settoriale per misurare le dinamiche di crescita del mercato del credito e per valutare la rischiosità dei tre settori considerati: industria, servizi ed edilizia.

A fine 2009, il peso dell'edilizia sul totale delle consistenze degli impieghi erogati in Italia è pari al 14% circa. I servizi rappresentano oltre il 50% del totale e l'industria in senso stretto il restante 33%.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per misurare la crescita del mercato si sono utilizzati i dati di Banca d'Italia sugli impieghi² dal 1998 al 2009 mentre per valutare la rischiosità settoriale sono state prese in considerazione le sofferenze³ registrate nello stesso periodo.

E' percezione comune nel mondo bancario considerare il settore delle costruzioni come rischioso e questa è una delle giustificazioni che sono state adottate dalle banche per motivare il vero e proprio razionamento del credito a cui sono state sottoposte le imprese del settore.

Analizzando, però, la serie storica delle sofferenze appare chiaro come, in realtà, il settore delle costruzioni non sia più rischioso rispetto agli altri comparti produttivi.

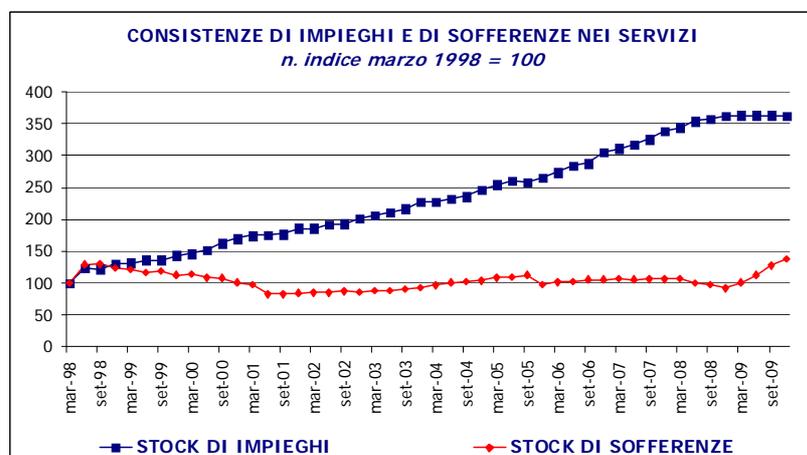
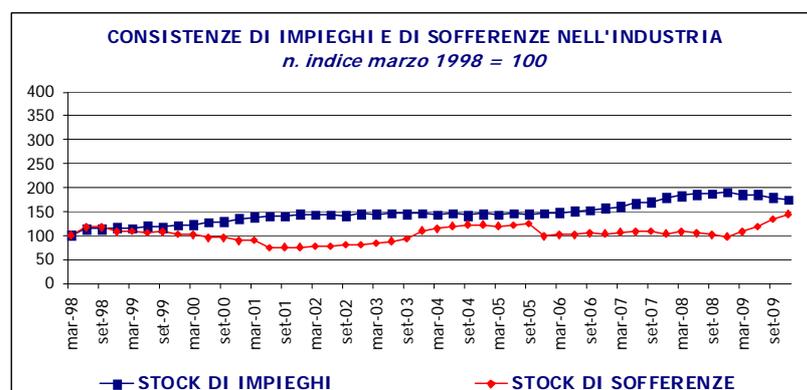
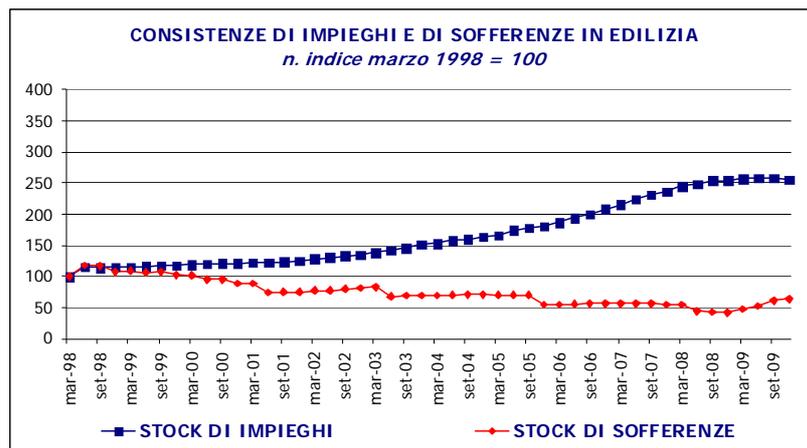
I dati mostrano, anzi, come, a fronte di un forte aumento negli anni nello stock degli impieghi⁴, l'edilizia abbia migliorato la propria situazione in termini di rischiosità. Secondo i dati di Banca d'Italia, tra il 1998 ed il 2009 gli impieghi sono aumentati del 155% mentre le sofferenze sono diminuite del 35,8%⁵.

² *Impieghi: finanziamenti erogati dalle banche a soggetti non bancari calcolati al valore nominale al lordo delle poste rettificative e al netto dei rimborsi. L'aggregato comprende: mutui, scoperti di conto corrente, prestiti contro cessione di stipendio, anticipi su carte di credito, sconti di annualità, prestiti personali, leasing, factoring, altri investimenti finanziari, sofferenze ed effetti insoluti e al protesto di proprietà.*

³ *Sofferenze: comprendono la totalità dei rapporti per cassa in essere con soggetti in stato d'insolvenza o in situazioni sostanzialmente equiparabili, a prescindere dalle garanzie che li assistono, al lordo delle svalutazioni e al netto dei passaggi a perdita eventualmente effettuati.*

⁴ *Una recente analisi di Banca d'Italia evidenzia come, alla fine del 2009, le imprese italiane presentavano un indebitamento strutturalmente diverso rispetto ai principali paesi europei: "il debito delle nostre imprese si caratterizza per una più elevata quota di finanziamenti a breve termine e per la maggiore dipendenza dal credito bancario". Questi elementi contribuiscono ad aumentare la debolezza della struttura finanziaria delle imprese e, quindi, la loro rischiosità. Sarebbe auspicabile soprattutto per il settore delle costruzioni una maggiore disponibilità delle banche a finanziare gli investimenti con credito a medio - lungo termine.*

⁵ *Anche considerando i passaggi a perdita segnalati dalle banche, i dati del settore delle costruzioni, per tutto il periodo di riferimento, risultano in linea con quelli dei servizi e leggermente migliori di quelli dell'industria.*



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

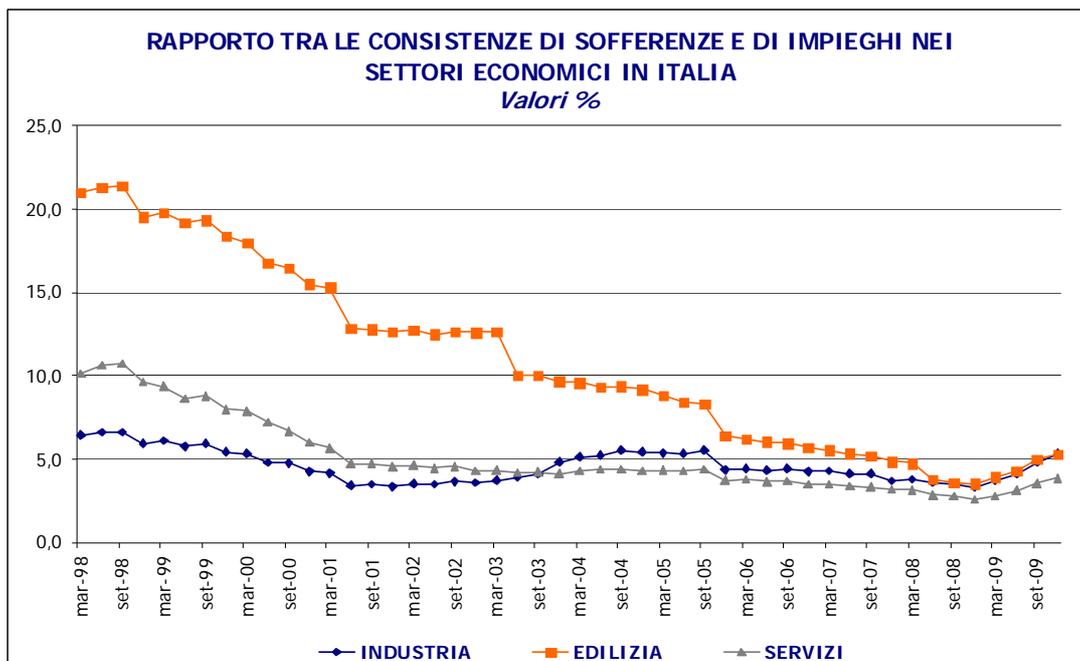
Come si evince dai grafici riportati sopra, lo stesso non si può dire per gli altri due settori.

Per l'industria gli impieghi sono aumentati del 75% tra il 1998 ed il 2009 a fronte di una crescita delle sofferenze del 45%. Per il settore dei servizi l'aumento degli impieghi è stato del 262% ma le sofferenze sono cresciute del 38% nello stesso periodo.

Il settore edile, quindi, è stato l'unico dei tre nel periodo 1998 – 2009 che ha saputo conciliare una forte crescita degli impieghi con una sensibile diminuzione delle sofferenze.

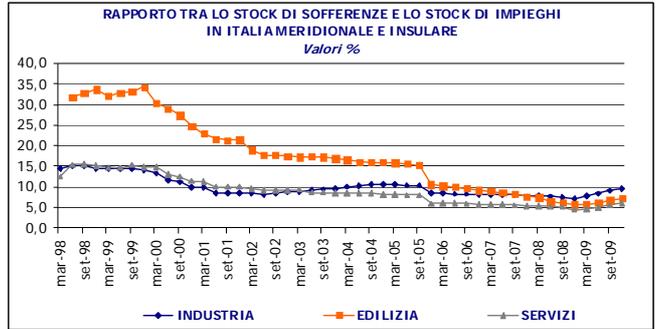
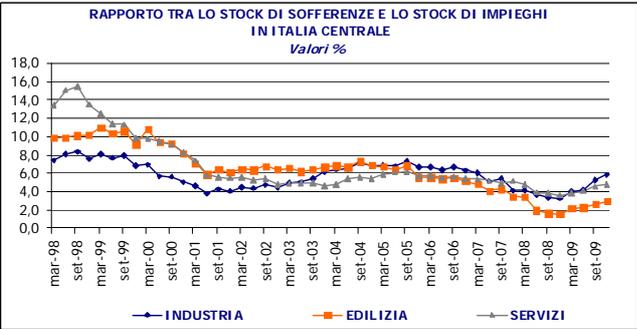
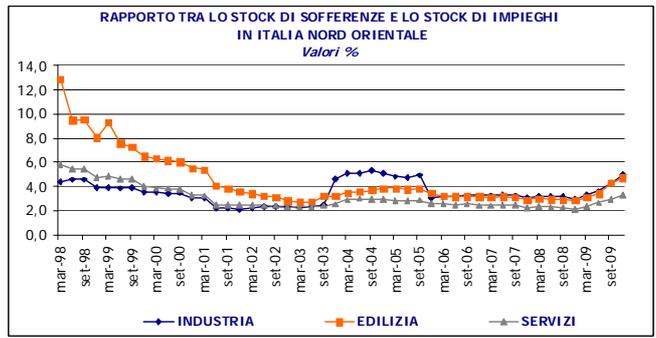
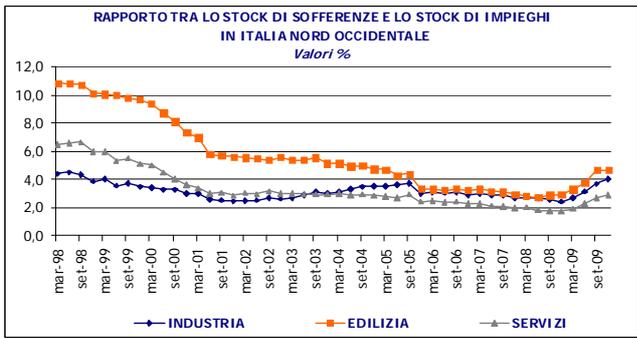
La sensibile diminuzione della rischiosità delle costruzioni in questi 12 anni si evince anche dall'analisi del trend del rapporto sofferenze-impieghi.

Nel marzo del 1998 le sofferenze erano pari a circa il 20% del totale degli impieghi per il settore delle costruzioni; a dicembre 2009, invece, le sofferenze costituiscono il 5,3% degli impieghi totali. Questo valore è identico a quello dell'industria e leggermente superiore a quello dei servizi.

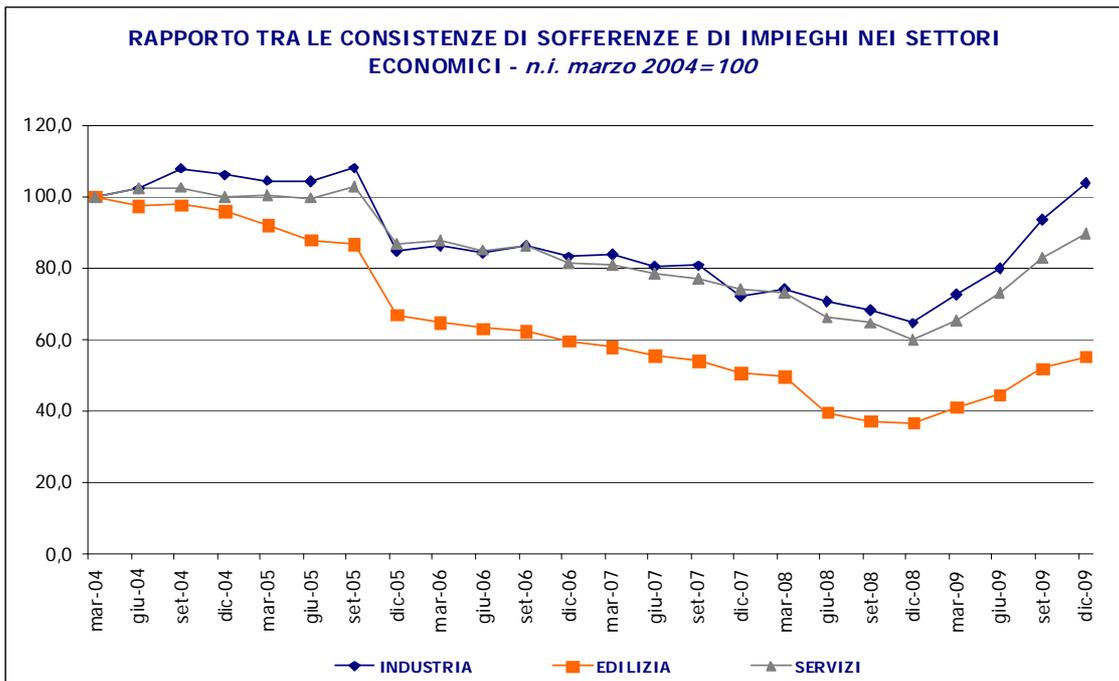


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi a livello territoriale mostra che la sensibile diminuzione della rischiosità dell'edilizia ha riguardato, negli anni, tutte le macroregioni, con un calo importante soprattutto nelle regioni meridionali.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

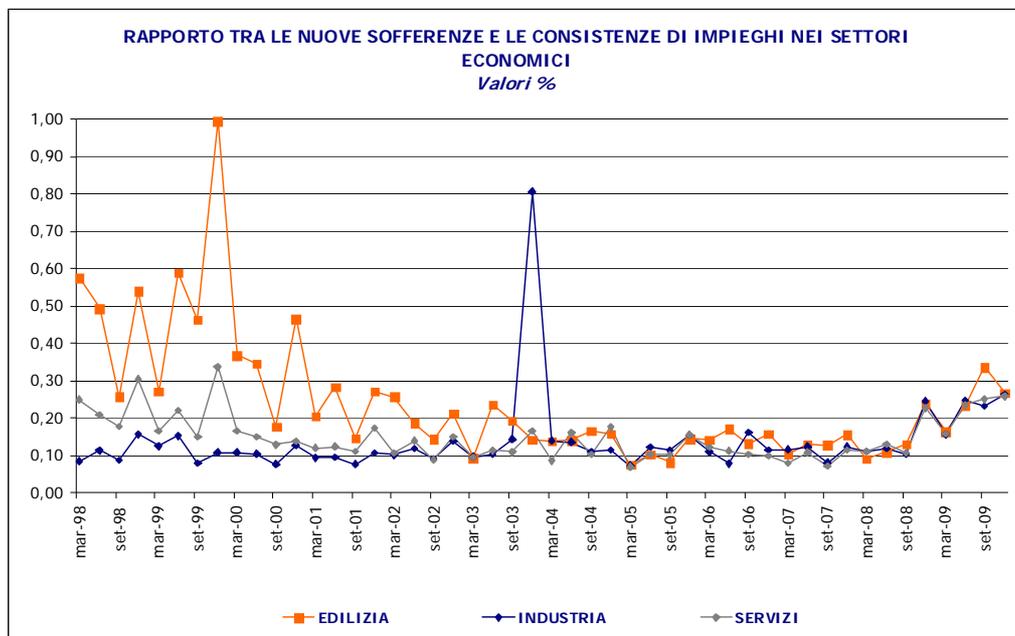


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il grafico evidenzia anche la velocità con cui le sofferenze si sono ridotte dal 1998 per l'edilizia. Lo stesso ragionamento vale per i servizi, anche se i valori di partenza sono differenti. Per l'industria, invece, il rapporto sofferenze-impieghi sembra essere rimasto quasi immutato, senza alcun miglioramento.

Anche rapportando il valore del flusso di nuove sofferenze rispetto alle consistenze dei prestiti non si notano differenze sostanziali tra il trend dell'edilizia e quello degli altri due settori.

Il valore dei flussi di nuove sofferenze sullo stock di impieghi è in linea con l'industria ed i servizi.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nell'ultima Relazione Annuale di Banca d'Italia viene sottolineato che *“rispetto alla prima metà degli anni novanta il peggioramento della qualità del credito in corso ha preso avvio da livelli di rischiosità strutturalmente più contenuti, con riferimento a tutti i principali settori e aree geografiche di appartenenza dei debitori”*.

Almeno per il periodo considerato, la minore rischiosità delle costruzioni si sarebbe dovuta tradurre in minori costi di finanziamento.

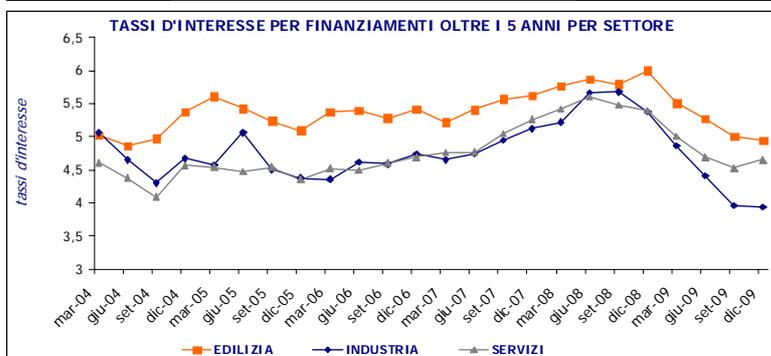
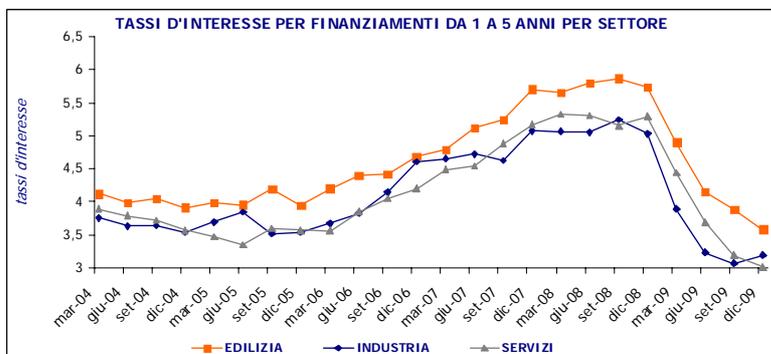
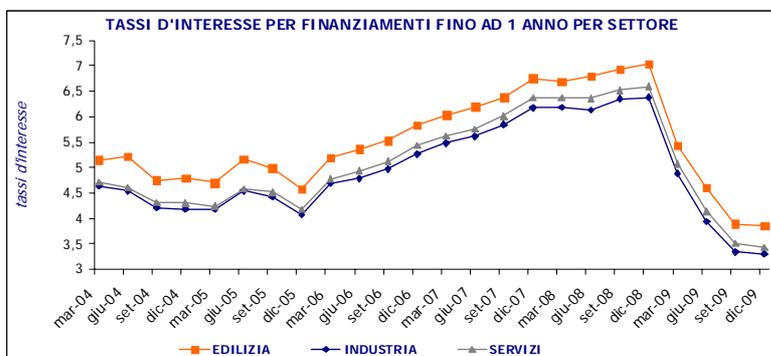
Purtroppo l'analisi della serie storica dei tassi (disponibile solo dal 2004) evidenzia che è avvenuto esattamente l'opposto!

A fronte del calo sensibile delle sofferenze rilevato tra il 1998 e il 2009, infatti, i tassi d'interesse applicati alle imprese del settore delle costruzioni si sono mantenuti a livelli significativamente superiori a quelli degli altri settori, industria in primis.

Ed il differenziale continua a crescere, nonostante i dati sui flussi delle nuove sofferenze finora disponibili non evidenzino alcuna sostanziale divergenza tra i settori.

Lo spread con i tassi applicati all'industria si è ampliato nel tempo, specialmente per le scadenze più lunghe.

Sulla base dei tassi medi nazionali applicati ai tre settori presi in considerazione (fonte: Banca d'Italia) è possibile offrire una simulazione del differenziale di costo a carico delle imprese di costruzioni, ipotizzando di sottoscrivere un prestito di 2 milioni di euro e calcolando i costi per il finanziamento di un investimento nell'edilizia, nell'industria e nei servizi.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

differenziale tra il costo dei mutui erogati a tasso fisso alle famiglie per l'acquisto di abitazioni tra l'Italia e l'Europa.

Mentre nell'Area Euro a marzo 2010 i tassi medi sui mutui erano al 4,15%, in Italia la media era pari al 4,74%, pari ad un differenziale dello 0,59%.

Per capire cosa vuole dire questo differenziale d'interesse, l'Ance ha ripetuto la simulazione che era stata sviluppata a novembre scorso, prendendo come base di riferimento i tassi sui mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione della BCE. Si è ipotizzato di sottoscrivere un finanziamento oggi per l'acquisto della casa in Italia e nell'Area Euro pari a 150.000 euro per una durata di 25 anni; dalla simulazione emerge che **le famiglie italiane sono costrette a pagare**

Considerando il medio-lungo termine (oltre i 5 anni), **un investimento in edilizia, con scadenza 7 anni, costa 90.000 euro circa in più di uno di pari importo nell'industria e 26.000 euro in più rispetto ai servizi.**

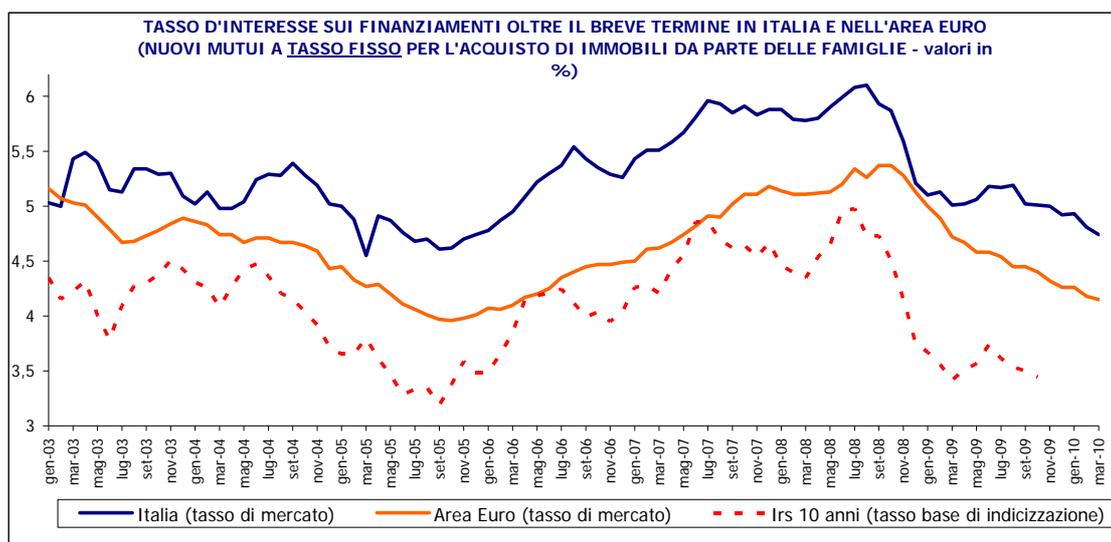
Per un finanziamento di 4 anni (medio termine: 1-5 anni), il differenziale è di 20.000 euro con l'industria e 29.000 euro con i servizi.

Infine, per un prestito inferiore ad un anno (breve termine), le costruzioni sono costrette a pagare 11.000 euro in più rispetto all'industria e 8.400 euro rispetto ai servizi.

Inoltre sul settore continua a pesare il

15.024 euro in più rispetto all'Europa (erano 15.758 euro a novembre 2009). E' come se in Italia si pagasse il mutuo per 18 mesi in più rispetto all'Europa!

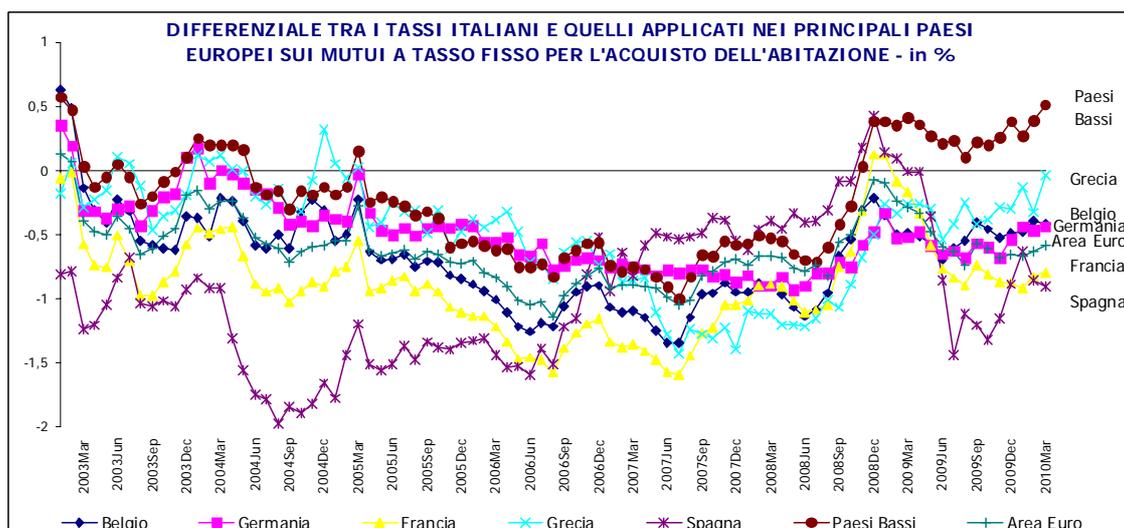
E questo succede nonostante la rischiosità delle famiglie italiane sia rimasta molto bassa dall'inizio della crisi ad oggi, al contrario di quanto è accaduto in molti Paesi europei, caratterizzati da un forte indebitamento individuale.



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

Come ha sottolineato Banca d'Italia nell'ultima relazione annuale, i tassi italiani sono sensibilmente maggiori rispetto a quelli praticati in tutti gli altri principali Paesi dell'Area Euro, esclusi i Paesi Bassi.

Questo differenziale di certo non contribuisce ad una ripresa del mercato immobiliare italiano e provoca un peggioramento nella competitività del Paese.



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