

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Quale exit strategy? Il rapporto fra edilizia e credito VII Forum Edilizia e Territorio

Intervento dell'Ing. Paolo Buzzetti

Presidente Ance

Roma, 8 giugno 2010

Continua la crisi per il settore delle costruzioni...

La crisi economica continua a mordere con forza il settore delle costruzioni. I dati Ance mostrano che siamo ancora lontani dall'uscita e il 2010 continuerà ad essere negativo. Tradotto in numeri, il settore dal **2008 al 2010 avrà perso il 18%** in termini di investimenti. Le **nuove abitazioni**, in tre anni, hanno visto un **calo del 30%**, mentre per **l'edilizia non residenziale**, la **riduzione** è del **23%**. Per i **lavori pubblici si registra una diminuzione del 16%**, cui si accompagnano risultati particolarmente preoccupanti **anche nel comparto privato**.

In altri termini, dopo nove anni di crescita del settore, i volumi di produzione sono tornati ai livelli osservati alla fine degli anni '90.

La caduta dei livelli produttivi del settore ha avuto inevitabili ripercussioni sull'occupazione. **Nel 2009**, sulla base di un'elaborazione effettuata su un campione significativo di Casse Edili, **si stima un calo occupazionale per le costruzioni di 137.000 unità**. Se si tiene conto anche degli effetti sui settori collegati alle costruzioni si può stimare un calo complessivo di circa 210.000 occupati.

... e la stretta creditizia permane

In questo difficile contesto, i dati di Banca d'Italia evidenziano quanto ancora difficili siano i rapporti tra banche ed imprese di costruzioni.

Il flusso di nuovi finanziamenti erogati per investimenti in edilizia nel 2009 ha subito una flessione consistente.

I nuovi mutui per investimenti in edilizia abitativa sono calati del 15% rispetto al 2008 mentre quelli per investimenti nel

comparto non residenziale sono diminuiti del 18,3%.

In pratica è come se fossimo tornati ad i flussi erogati cinque anni fa.

Anche i mutui concessi alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione, nonostante una timida ripresa nell'ultimo trimestre 2009, sono calati del 10% lo scorso anno.

Interruzione della caduta del mercato immobiliare

L'andamento di questo comparto del credito ricalca quello del mercato immobiliare abitativo che tra la fine del 2009 ed il primo trimestre 2010 ha visto un'interruzione della caduta nel numero di abitazioni compravendute, dopo tre anni consecutivi di calo e che ha portato ad una flessione del mercato pari al 27,9% (tra il 2006 ed il 2009).

Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel primo trimestre del 2010 sono state compravendute circa 142 mila abitazioni, con un aumento del 4,2% nel confronto con lo stesso periodo del 2009.

Questi elementi confermano quello che l'Ance sta dicendo ormai dalla fine del 2008, ovvero che la domanda immobiliare esiste ma le famiglie sono bloccate dalle incertezze economico-finanziarie legate alla crisi ed alla restrizione del credito.

Il 40% delle imprese associate ancora denuncia forti difficoltà di accesso al credito

I dati relativi all'andamento del mercato del credito di Banca d'Italia confermano il sentiment delle imprese di 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 minore rispetto a quelli registrati nel 2009 ma comunque sempre elevato e indice che la restrizione nei confronti delle imprese del settore delle costruzioni ancora esiste.

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.

Come Ance abbiamo accolto con favore l'Avviso Comune che ha concesso una moratoria sul debito per le Pmi e ci auguriamo che si possa prorogare questa iniziativa anche per il 2011.

Ma riteniamo l'Avviso Comune, purtroppo, insufficiente per risolvere le difficoltà di accesso al credito.

Il calo nelle risposte negative all'Indagine rapida che abbiamo registrato ad aprile non è, infatti, un allentamento della restrizione al credito, ma il segnale di una certa "assuefazione" o rassegnazione ad una situazione per alcuni versi drammatica: imprese sane che vedono ridursi i fidi o

La rischiosità delle costruzioni è diminuita sensibilmente negli ultimi anni...

negare nuovi finanziamenti perché il settore è considerato "rischioso" nel suo complesso.

L'Ance, a tale proposito, ha voluto compiere un approfondimento analizzando la serie storica degli impieghi e delle sofferenze in tre settori economici - industria, servizi ed edilizia - nel periodo 1998-2009 per capire se effettivamente le costruzioni presentano una rischiosità maggiore rispetto agli altri comparti.

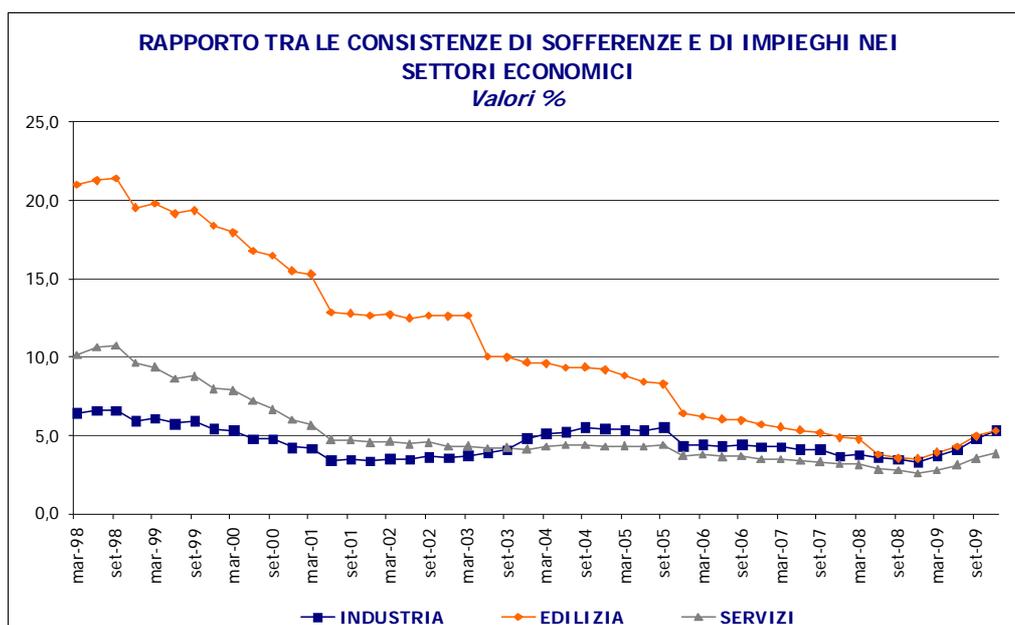
Si è confrontata la crescita delle consistenze degli impieghi nei tre settori e quella dello stock delle sofferenze per vedere come la qualità media del credito è evoluta in questi undici anni.

L'analisi completa sarà presentata a breve in occasione dell'Osservatorio Congiunturale Ance, ma vorrei evidenziarvi alcuni risultati interessanti perché da questo confronto è emerso che **il settore delle costruzioni è stato l'unico dei tre che ha saputo conciliare una forte crescita degli impieghi con una forte diminuzione delle sofferenze.**

... e si è allineata a quella dell'industria e dei servizi

I dati di Banca d'Italia mostrano, infatti, come, a fronte di un forte aumento nello stock degli impieghi (+155% tra il 1998 ed il 2009), l'edilizia abbia migliorato la propria situazione in termini di rischiosità: negli 11 anni considerati le sofferenze sono diminuite del 35,8%.

Di conseguenza, il rapporto sofferenze/impieghi è diminuito in maniera molto sensibile, allineandosi agli stessi valori dell'industria e dei servizi.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Abbiamo, poi, cercato di analizzare anche i flussi di nuove sofferenze confrontandole allo stock di impieghi per capire come la crisi sta influenzando sulla qualità del credito delle imprese nei diversi settori.

A fine dicembre 2009, l'andamento di questo indicatore per i tre settori considerati era molto simile.

Ma sembra che le banche non se ne siano accorte

La domanda che allora mi pongo è: se la rischiosità del credito delle imprese di costruzioni in questi anni è migliorata notevolmente, come ha confermato Banca d'Italia nella sua ultima relazione, allineandosi a quella delle aziende manifatturiere e dei servizi, perché noi continuiamo a pagare il credito molto più caro rispetto agli altri settori economici?

Le costruzioni pagano tassi di interesse molto più alti degli altri comparti

I dati della nostra Banca Centrale evidenziano, infatti, che sia nel credito a breve, sia nel credito a medio-lunga scadenza le imprese di costruzioni subiscono un trattamento economicamente molto più oneroso rispetto a quelle degli altri due settori.

Sui prestiti oltre i 5 anni alle imprese edili vengono applicati tassi mediamente dell'1% in più rispetto all'industria.

Potete facilmente comprendere gli extra costi a cui siamo soggetti.

Lo stesso accade per le famiglie italiane: comprare casa costa molto di più rispetto agli altri Paesi dell'Area Euro

Ma non soltanto noi costruttori siamo considerati rischiosi.

Anche ai nostri clienti, vale a dire alle famiglie che acquistano le abitazioni che costruiamo, vengono erogati mutui a tassi molto più alti rispetto a quanto avviene nel resto dell'area Euro, soprattutto per quanto riguarda il tasso fisso (+0,59% il differenziale tra l'Italia e la media dei paesi dell'Area Euro).

Per capire cosa vuole dire questo differenziale d'interesse, l'Ance ha ripetuto la simulazione che aveva fatto 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 15.024 euro in più rispetto all'Europa.

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.

Le restrizioni al Patto di Stabilità contenute nella manovra

Questo differenziale di certo non facilita la ripresa del mercato immobiliare italiano e ritarda il recupero nel nostro settore, messo già a dura prova dai tagli agli investimenti in opere pubbliche e dall'ulteriore restrizione al Patto di stabilità contenuta nella manovra economica presentata pochi giorni fa.

In base alle nuove regole del Patto, Regioni ed enti locali avranno regole più stringenti: è previsto, infatti, un peggioramento alla deroga offerta ai soggetti che abbiano rispettato i vincoli del Patto per il 2009, ovvero le Province e i Comuni "virtuosi".

Per questi soggetti era prevista l'esclusione dai saldi finanziari delle spese in conto residui, nella misura massima del 4% dei residui passivi in conto capitale per il 2007. La stima degli investimenti realizzabili grazie a tale opportunità era quantificabile in 1.700 milioni di euro.

La nuova disposizione riduce fortemente questa, seppur insufficiente, "finestra".

E' previsto, infatti, che gli enti virtuosi possano escludere dal saldo rilevante ai fini del patto solo lo 0,78% dei residui passivi in conto capitale per il 2008.

In attesa di una quantificazione di tale massa di residui e utilizzando quelli esistenti in bilancio del 2007 si può stimare che la deroga si possa applicare a 340 milioni di euro, circa 1.400 milioni in meno rispetto alla norma pre-manovra.

Le imprese di costruzioni si trovano, quindi, nella difficile situazione di essere tra due fuochi.

Da una parte la Pubblica Amministrazione che ha un ritardo cronico nell'onorare i suoi impegni di pagamento per i lavori eseguiti e dall'altra le banche, restie a concedere i finanziamenti necessari per portare avanti l'attività imprenditoriale.

Il ruolo della Cassa Depositi e Prestiti nell'anticipare i crediti della PA

Una strada per risolvere questo problema potrebbe essere quella indicata dal Presidente della Cassa Depositi e Prestiti che, nel corso del convegno Ance "Qualità e legalità" del 14 aprile scorso, ha manifestato la **disponibilità della Cdp a pagare le imprese per conto della Pubblica Amministrazione.**

Come imprenditori siamo assolutamente disponibili a confrontarci apertamente con le banche per trovare soluzioni efficienti che permettano di alleviare questa vera e propria morsa che sta limitando la nostra operatività e che rischia di portare alla chiusura molte nostre aziende.