

IL CREDITO NEL SETTORE NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

Sommario

Un nuovo credit crunch al settore delle costruzioni-----	3
Le imprese di costruzioni di fronte alla nuova restrizione del credito -----	4
I mutui per nuovi investimenti-----	6
I mutui per acquisto di abitazioni-----	9

Un nuovo credit crunch al settore delle costruzioni

A tre anni dallo scoppio della crisi finanziaria internazionale, le imprese di costruzioni si trovano nuovamente alle prese con grandi difficoltà di accesso al credito.

Anche a causa delle nuove e più stringenti regole introdotte da Basilea 3, le banche hanno assunto un atteggiamento di netta chiusura nei confronti del settore.

Nei primi nove mesi del 2010 si era assistito ad un miglioramento nei flussi di erogazione di nuovi mutui per investimenti nel settore abitativo; ma i dati di Banca d'Italia relativi al quarto trimestre 2010 evidenziano, invece, che i finanziamenti erogati hanno subito una netta contrazione nell'ultima parte dell'anno.

Se consideriamo la differenza tra il periodo di massima espansione delle erogazioni -ovvero il 2007- e il 2010, la caduta è stata enorme: -25% per i mutui erogati per il finanziamento di investimenti in edilizia abitativa, -30,4% per quelli nel non residenziale.

Le imprese associate che hanno partecipato all'Indagine rapida svolta dall'Ance, nel mese di aprile 2011, **confermano il netto peggioramento nelle condizioni di accesso al credito.**

A fronte di questo forte razionamento dell'offerta, **da ormai un anno la domanda di credito da parte delle imprese di costruzioni è in netto aumento.** Le motivazioni alla base della crescita della domanda di mutui sono diverse: ristrutturare il debito pregresso, coprire i ritardati pagamenti della P.A. e delle controparti private, finanziare nuovi investimenti, compensare la diminuzione delle risorse provenienti dall'autofinanziamento.

In una fase congiunturale così delicata per il settore, Abi e Ance hanno firmato, lo scorso 18 maggio 2011, un protocollo d'intesa che si propone di favorire lo sviluppo dei rapporti tra banche e imprese di costruzioni.

In particolare, il Protocollo prevede la costituzione di un gruppo di lavoro congiunto che si occuperà di valutare l'attuale dinamica del rapporto banca-imprese di costruzione di proporre soluzioni per risolvere i problemi di liquidità delle imprese.

Verranno, inoltre, sviluppate alcune linee guida sia per l'istruttoria dei finanziamenti alle imprese di costruzioni sia sui criteri base di valutazione delle operazioni da finanziare, con l'obiettivo di aumentare la conoscenza reciproca tra banche e imprese.

Le imprese di costruzioni di fronte alla nuova restrizione del credito

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

	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
settembre 2009	43,3	56,7
aprile 2010	38,0	62,0
settembre 2010	34,2	65,8
aprile 2011	40,2	59,8

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011

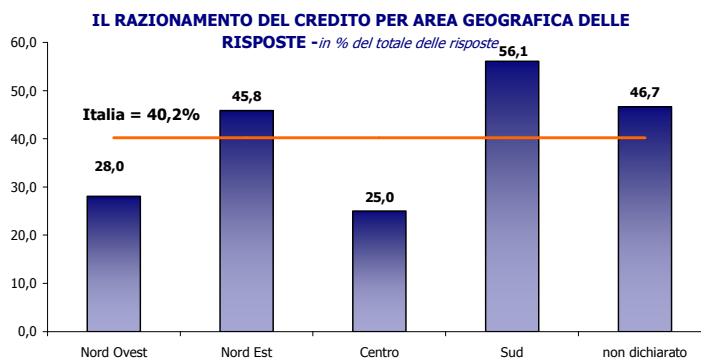
Le condizioni di accesso al credito per le imprese di costruzioni sono di nuovo peggiorate in maniera preoccupante: **oltre il 40% delle aziende associate** che ha preso parte all'Indagine rapida Ance di aprile 2011 **hanno evidenziato difficoltà nei rapporti con le banche.**

Dal picco del dicembre 2008, in cui oltre la metà delle imprese del campione aveva segnalato difficoltà nei rapporti con le banche, c'era stato un lento miglioramento durato fino a settembre 2010 e confermato anche dai dati di Banca d'Italia, che evidenziavano una maggiore propensione degli istituti di credito nell'erogare finanziamenti a medio-lungo termine per investimenti in costruzioni.

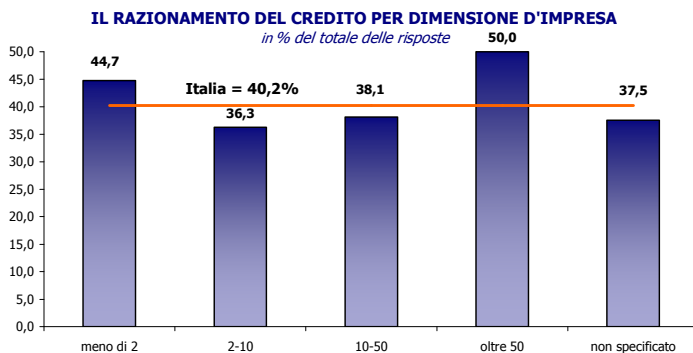
Dalla fine del 2010 e nei primi mesi del 2011 la situazione è, invece, completamente cambiata: **la restrizione compiuta dalle banche ha ricominciato a mordere, con effetti depressivi nei confronti del settore.**

Il razionamento sembra colpire tutte le zone del Paese, anche se Nord Est e Mezzogiorno sembrano alle prese con un vero e proprio credit crunch.

Le imprese di dimensione più contenute (con un fatturato inferiore ai 2 milioni di euro) e quelle più grandi (fatturato maggiore di 50 milioni) sembrano soffrire maggiormente.



Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011



Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011

Quasi due imprese su tre continuano a denunciare la richiesta di maggiori garanzie a fronte dei finanziamenti richiesti.

Una impresa su due, invece, deve fare i conti con il drastico allungamento dei tempi di istruttoria e con l'aumento degli spread sui tassi d'interesse.

In caso di risposta affermativa, come si è manifestata tale maggiore difficoltà? (in %)

	sett. 2009	apr. 2010	sett. 2010	apr. 2011
richiesta maggiori garanzie	65,7	61,3	68,8	63,2
allungamento tempi di istruttoria	59,1	69,0	65,0	49,1
richiesta di rientro	31,8	26,8	36,3	40,4
aumento spread	49,5	57,0	53,8	47,4
minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investimento	50,5	54,2	43,8	38,6
problemi accollo mutui agli acquirenti	18,7	16,2	12,5	14,0
altro	5,6	10,6	6,3	

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

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011

Il 71% delle imprese dichiara di aver ricevuto richieste di cambiamento delle condizioni contrattuali, soprattutto nelle operazioni di scoperto di c/c, nelle aperture di c/c, e nei finanziamenti non finalizzati (hot money).

Per quanto riguarda i finanziamenti in essere, la banca ha richiesto il cambiamento delle condizioni contrattuali?

	SI	NO
settembre 2009	33,0	67,0
aprile 2010	29,0	71,0
settembre 2010	27,4	72,6
aprile 2011	29,2	70,8

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011

Per quali operazioni sono avvenuti questi cambiamenti delle condizioni contrattuali?

	set. 2009	apr. 2010
apertura di c/c	42,7	51,9
scoperto di c/c	70,7	72,2
finanziamento a breve non finalizzato (denaro caldo-hot money)	36,0	48,1
finanziamento revolving	5,3	11,1

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011

Di fronte a questo razionamento operato dalle banche, **la domanda di credito da parte delle imprese è in crescita.**

Il 37% circa del campione evidenzia un aumento nelle esigenze di credito, mentre solo il 10,5% dichiara una contrazione nella domanda di finanziamenti.

NEL PERIODO SETTEMBRE 2010 - APRILE 2011, QUALE È STATO L'ANDAMENTO DELLA SUA DOMANDA DI CREDITO?

	set-10	apr-11
Notevole contrazione	6,2%	4,3%
Moderata contrazione	6,8%	6,2%
Sostanziale invarianza	55,1%	52,6%
Moderato aumento	25,0%	26,8%
Notevole aumento	6,8%	10,0%

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011

I fattori che stanno spingendo le aziende a incrementare la richiesta di affidamenti sono molteplici: ristrutturare il debito pregresso, coprire i ritardati pagamenti della P.A. e delle controparti private, finanziare nuovi investimenti, compensare la diminuzione delle risorse provenienti dall'autofinanziamento.

Le segnalazioni di maggiori aumenti nella domanda di credito provengono dal Sud, dal Centro e dal Nord Est.

Ad aprile 2011, il 12% delle imprese associate del campione ha aderito all'Avviso Comune per la moratoria del credito e, un buon numero di queste domande, hanno riguardato l'allungamento del periodo di ammortamento dei mutui.

Infine, viene confermata l'attenzione delle imprese per i Confidi: circa il 36% delle imprese di costruzioni aderisce ad un Consorzio Fidi. Nord Est, Nord Ovest e Mezzogiorno sono le aree in cui l'adesione è maggiore.

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

Variazione delle esigenze produttive	35,3%
Variazione delle esigenze di fondi per la ristrutturazione del debito	9,2%
Variazione della capacità di autofinanziamento	32,0%
Variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento	3,9%
Ritardati pagamenti della P.A.	39,2%

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2011

La sua impresa aderisce ad un Consorzio Fidi (Confidi)?

	SI	NO
	35,8	64,2

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2010

I mutui per nuovi investimenti

Gli ultimi dati di Banca d'Italia sui flussi di nuovi finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale e non residenziale, mostrano come, nel 2010, seppur con un rallentamento, è proseguita la caduta, iniziata nel 2008, dei mutui per le imprese di costruzioni.

Rispetto all'anno precedente, **nel 2010, i mutui per l'edilizia residenziale sono diminuiti in Italia del 3,4%**, arrivando a un valore assoluto di 23.585 milioni di euro, simile a quanto erogato nel 2005.

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

	I° trim. 2010	II° trim. 2010	III° trim. 2010	IV° trim. 2010	2010
Residenziale	5.286	6.656	5.623	6.021	23.585
Non residenziale	3.160	4.013	3.220	4.288	14.681
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
Residenziale	-0,6	-1,3	-0,2	-10,2	-3,4
Non residenziale	-5,9	-7,7	10,7	1,6	-1,0

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nei primi nove mesi del 2010 si era assistito ad un miglioramento nei flussi di erogazione di nuovi mutui per investimenti nel settore abitativo; i dati di Banca d'Italia relativi al quarto trimestre 2010 evidenziano, invece, che i mutui erogati hanno subito una netta contrazione nell'ultima parte dell'anno.

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

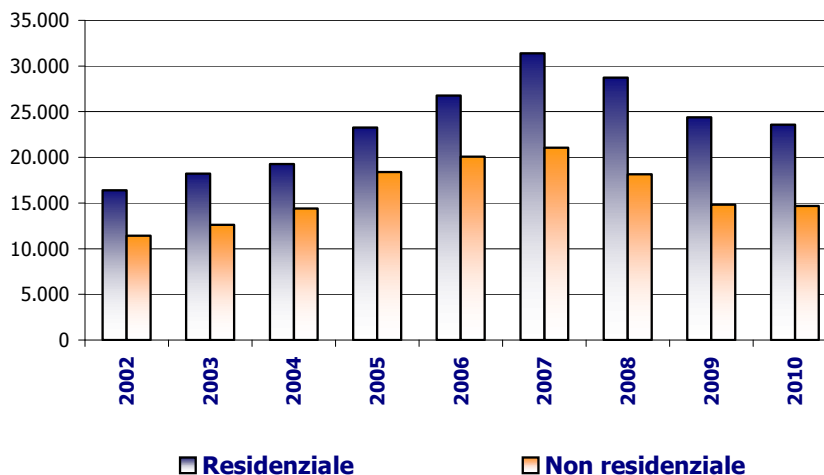
	2005	2006	2007	2008	2009	I° trim. 2010	II° trim. 2010	III° trim. 2010	IV° trim. 2010	2010	
Residenziale	23.273	26.804	31.427	28.711	24.406	5.286	6.656	5.623	6.021	23.585	
Non residenziale	18.402	20.101	21.091	18.168	14.833 ^(*)	3.160	4.013	3.220	4.288	14.681	
	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										<i>Var. % 2010/2007</i>
Residenziale	20,7	15,2	17,2	-8,6	-15,0	-0,6	-1,3	-0,2	-10,2	-3,4	-25,0
Non residenziale	27,7	9,2	4,9	-13,9	-18,4	-5,9	-7,7	10,7	1,6	-1,0	-30,4

^(*) Il dato relativo ai finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale dell'anno 2009 è depurato, su indicazione della Banca d'Italia, dal dato relativo alla provincia di Siena dove, nel terzo trimestre 2009, sono state compiute delle operazioni straordinarie

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Come si nota dal grafico, rispetto al picco di erogazioni raggiunto nel 2007, il mercato dei finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale si è ridotto di circa un quarto nell'ultimo anno.

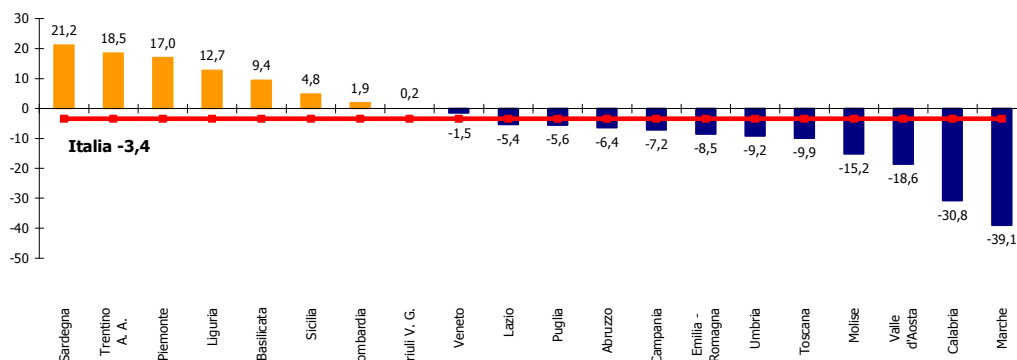
FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN ITALIA - *Milioni di euro*



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi a livello locale dei dati mostra che sono ancora 12 le regioni italiane a registrare valori negativi in tale comparto, con cali particolarmente pesanti nelle Marche (-39%) e in Calabria (-30,8%).

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE
Var. % 2010/2009

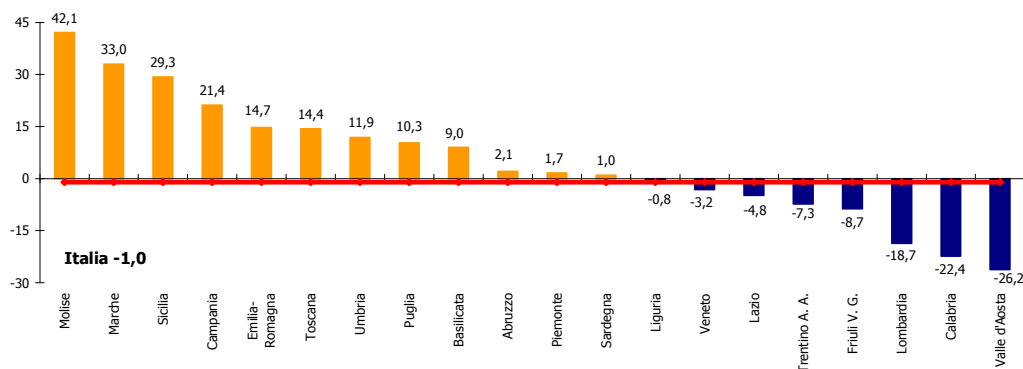


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda i **finanziamenti per edilizia non residenziale**, nel **2010** la variazione registrata, rispetto al 2009, è stata **pari al -1%**, dopo i cali importanti del 2008 (-8,6%) e del 2009¹ (-18,4%). In altre parole, nel 2010 i mutui per investimenti in edilizia non residenziale hanno raggiunto i livelli del 2004.

Rispetto al 2007, anno in cui questa tipologia di finanziamento ha raggiunto il picco, nel 2010 è stato erogato il 30,4% in meno di mutui per interventi in edilizia non residenziale.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE
Var. % 2010/2009



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

¹ Il dato relativo ai finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale dell'anno 2009 è depurato, su indicazione della Banca d'Italia, dal dato relativo alla provincia di Siena dove, nel terzo trimestre 2009, sono state compiute delle operazioni straordinarie.

L'analisi regionale mostra che in Lombardia e nel Lazio, dove viene erogato circa il 34% dei mutui del totale nazionale per tale comparto, permangono ancora importanti diminuzioni, rispettivamente -18,7% e -4,8% rispetto al 2009.

I mutui per acquisto di abitazioni

Per quanto riguarda i mutui per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, il 2010 si è chiuso con un incremento dell'11,4% rispetto all'anno precedente, dopo il calo registrato nei due anni precedenti (- 9,9% nel 2008 e del -10% nel 2009).

L'aumento registrato nel 2010 è attribuibile ai primi 3 trimestri mentre, tra settembre e dicembre 2010, i mutui per l'acquisto di case sono diminuiti del 2,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI IMMOBILI IN ITALIA Milioni di euro

	I° trim. 2010	II° trim. 2010	III° trim. 2010	IV° trim. 2010	2010
Abitazioni famiglie	13.338	16.182	12.302	15.042	56.864
Altro ^(*)	3.344	3.638	2.891	3.082	12.955
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
Abitazioni famiglie	20,2	23,2	7,9	-2,3	11,4
Altro ^(*)	-16,4	16,5	0,1	-30,4	-10,3

^(*) 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

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI IMMOBILI IN ITALIA Milioni di euro

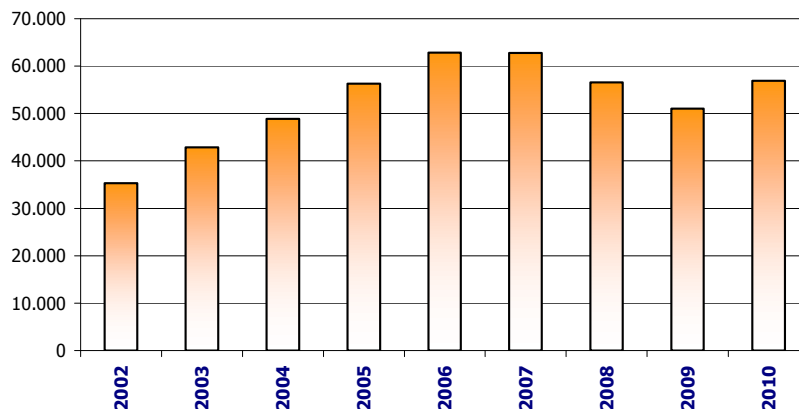
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Abitazioni famiglie	56.266	62.873	62.758	56.524	51.032	56.864
Altro ^(*)	13.640	18.356	17.560	16.611	14.442	13.207
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
Abitazioni famiglie	15,3	11,7	-0,2	-9,9	-10,0	11,4
Altro ^(*)	2,6	34,6	-4,3	-5,4	-13,1	-8,6

^(*) 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

Nel valutare il dato positivo del 2010 bisogna, comunque, tenere conto che **parte dell'aumento è dovuto alle operazioni di ricontrattazione** da parte delle famiglie di mutui già in essere.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE - Milioni di euro

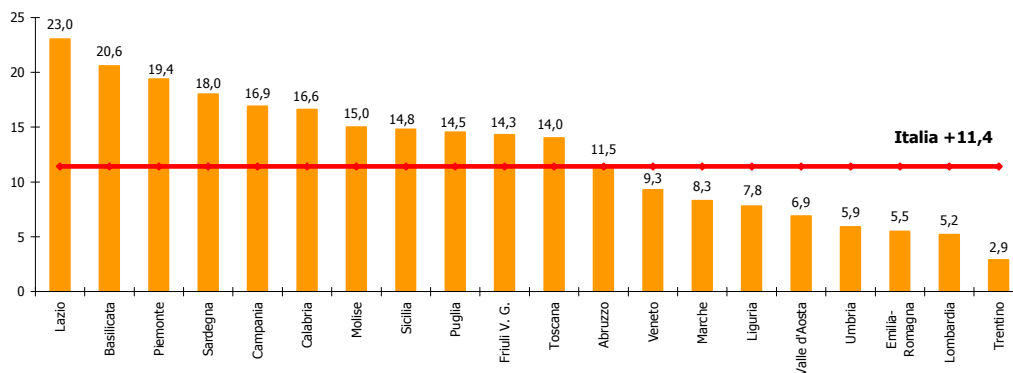


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Rispetto al 2006, anno in cui sono stati erogati più mutui per l'acquisto di abitazioni, nel 2010 le banche hanno erogato il 9,6% in meno di finanziamenti.

La ripartizione regionale mostra che in tutte le regioni italiane i mutui per l'acquisto di abitazioni sono tornati a crescere nel 2010.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE
Var. % 2010/2009



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia