

Il razionamento del credito alle costruzioni

Le dimensioni del credit crunch

Una delle cause della profonda crisi del settore delle costruzioni è da ricercare nella forte stretta creditizia.

Nel periodo 2007-2012, in Italia la riduzione dei finanziamenti è stata del 46,2% per gli investimenti nel comparto abitativo e del 62,8% nel non residenziale.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012/2007	I tim. 2013/ I trim 2012
Residenziale	26.804	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.914		
Non residenziale	20.101	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.836		
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente									
Residenziale		17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-12,9	-46,2	-38,7
Non residenziale		4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-33,2	-62,8	-28,1

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Un'idea del crollo del flusso di nuovi finanziamenti all'edilizia negli ultimi sei anni, è possibile averla confrontando le erogazioni del 2007 e quelle del 2012: nell'anno prima della crisi dei *subprime*, i nuovi finanziamenti per gli investimenti nell'edilizia abitativa erano pari a 31 miliardi mentre il non residenziale poteva contare su oltre 21 miliardi. Nel 2012, invece, sono stati sottoscritti finanziamenti a medio lungo termine per 16 miliardi nel settore abitativo e per circa 8 nel non residenziale.

E' come se dall'inizio della crisi gli istituti di credito avessero immesso minori finanziamenti alle imprese, rispetto al picco del 2007, per oltre 42 miliardi di euro nel settore abitativo e per più di 35 in quello non residenziale.

Per i mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, invece, è possibile stimare un razionamento di oltre 75 miliardi di euro.

Nel 2007, infatti, sono stati sottoscritti mutui per quasi 63 miliardi contro i 25 del 2012 (-60%).

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012/2007	I tim. 2013/ I trim 2012
Abitazioni famiglie	62.873	62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	25.081		
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente									
Abitazioni famiglie		-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-48,9	-60,0	-23,2

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

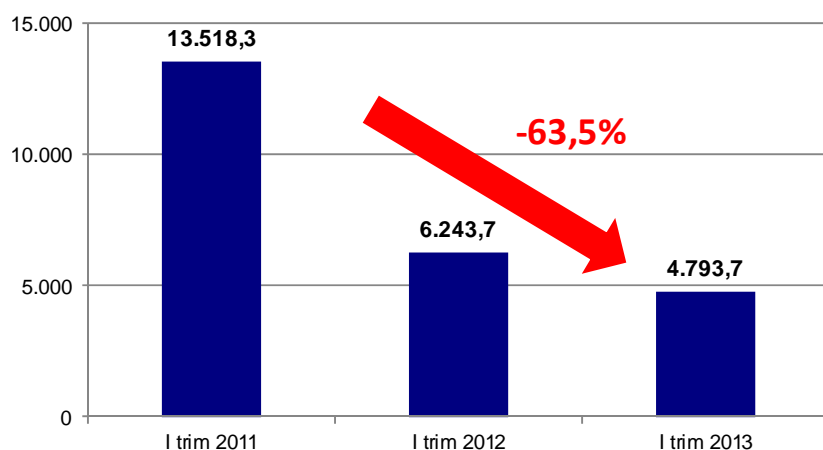
Il razionamento è continuato anche nel primo trimestre 2013

La stretta creditizia si è ancora più acuita all'inizio del 2013.

Nei finanziamenti per gli investimenti, si è registrato un ulteriore calo del 38% nel settore abitativo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre nel non residenziale la riduzione è stata del 28%.

I mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione, invece, sono calati del 23% nel primo trimestre 2013 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e del 63,5% rispetto al 2011.

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



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Una razionamento di queste proporzioni ha creato un meccanismo perverso che, oltre a danneggiare seriamente le imprese di costruzioni finisce per peggiorare la situazione economico-finanziaria delle stesse banche, a seguito del deterioramento del proprio portafoglio crediti.

Per esempio, nel caso delle imprese impegnate nei lavori pubblici emerge una domanda di credito crescente e una grande difficoltà ad accedere ai finanziamenti bancari, soprattutto per le anticipazioni su fattura; questa dinamica sta provocando forti tensioni economico-finanziarie, acute anche dalle pressanti richieste di rientro da parte delle banche, che sfociano, nella maggior parte dei casi, in situazioni di crisi aziendali.

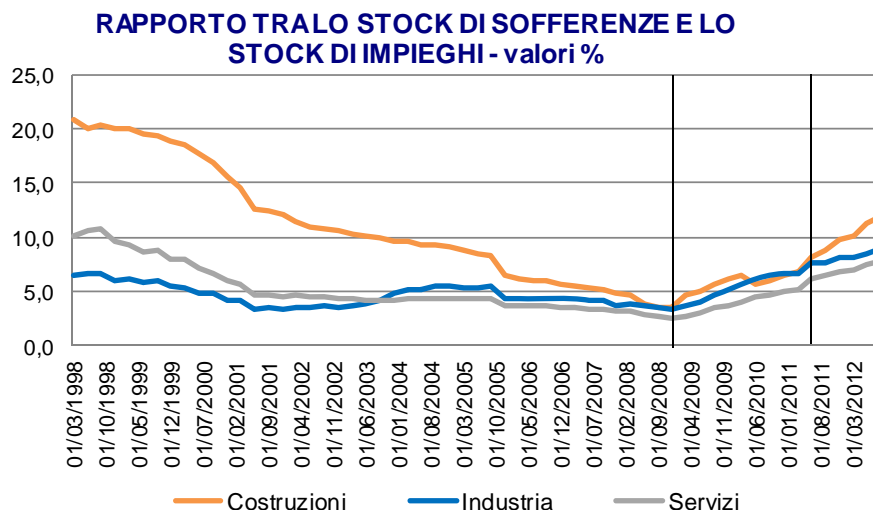
Anche nell'edilizia privata questa fortissima restrizione, sia a monte, vale a dire nel finanziamento di nuove operazioni, che a valle, ovvero sia nei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni, sta provocando sofferenze da parte delle imprese e situazioni di crisi "indotta".



Elaborazione Ance

L'analisi dell'andamento del rapporto tra lo stock di sofferenze e di impieghi tra i differenti comparti dell'economia conferma quanto detto in precedenza: dal 1998 al 2008 (inizio del razionamento del credito), le sofferenze delle costruzioni sono diminuite in maniera eclatante, rendendo possibile un processo di convergenza verso i livelli storicamente bassi del settore industriale e dei servizi.

Dal 2008 a metà del 2011 si è assistito ad un peggioramento contenuto delle sofferenze per tutta l'economia; negli ultimi due anni, invece, in coincidenza con la seconda, drammatica stretta all'edilizia, le costruzioni hanno subito il trattamento peggiore e il livello delle sofferenze è aumentato in maniera sensibile.

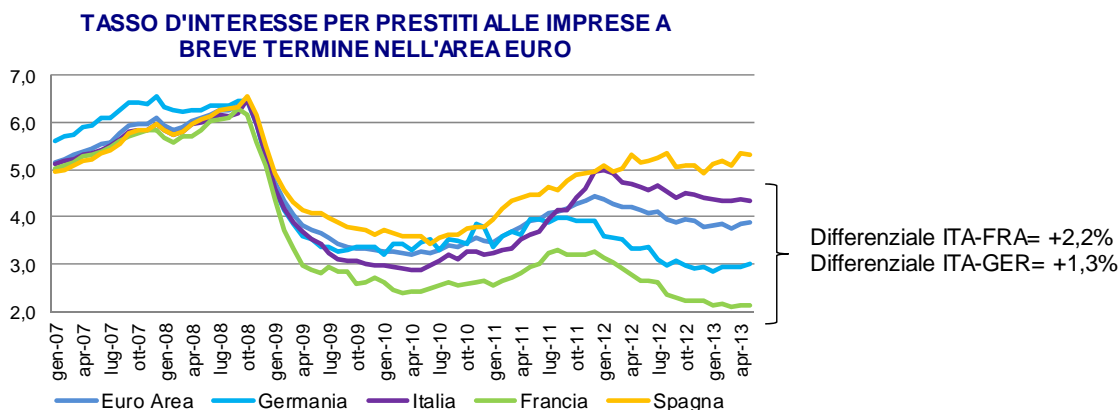


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Ma sull'andamento dei nuovi finanziamenti al settore e sulla rischiosità del settore, di sicuro stanno influenzando negativamente le indicazioni operative della Vigilanza di Banca d'Italia, soprattutto per quanto riguarda la valutazione, da parte degli istituti di credito, delle garanzie ipotecarie fornite dalle imprese. Le banche, da ormai un anno, continuano a sottolineare gli effetti fortemente restrittivi di queste misure che influirebbero fortemente sul livello delle nuove erogazioni e sulle condizioni finanziarie applicate ai prestiti.

Andamento dei tassi d'interesse sui mutui: il differenziale con l'Europa si amplia...

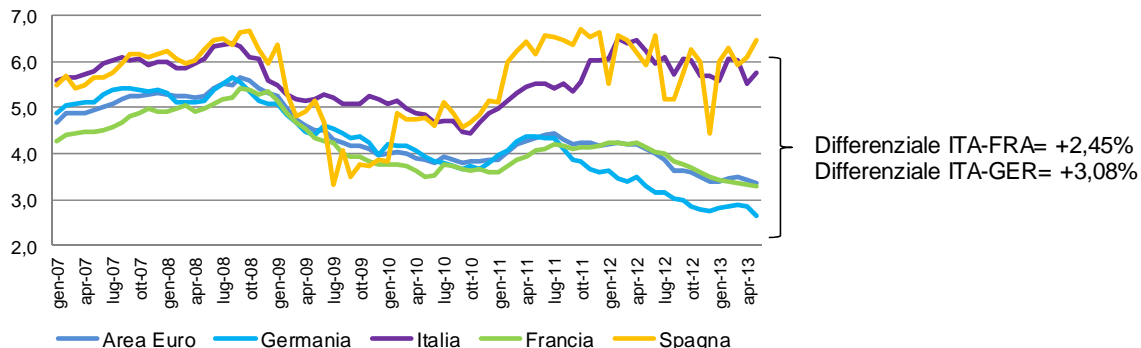
A maggio 2013, per i prestiti a breve termine (fino ad 12 mesi), il differenziale medio pagato dalle imprese italiane, rispetto alle concorrenti francesi e tedesche, era sensibile: per finanziamenti inferiori al milione di euro, +2,2% rispetto alle prime, + 1,3% rispetto alle seconde.



Elaborazione Ance su dati BCE (luglio 2013)

Per quanto riguarda i prestiti a lunga scadenza, vale a dire oltre i 5 anni, il differenziale è ancora più ampio: +3,08% rispetto alla Germania, +2,45% rispetto alla Francia.

TASSO D'INTERESSE PER PRESTITI ALLE IMPRESE A LUNGO TERMINE NELL'AREA EURO

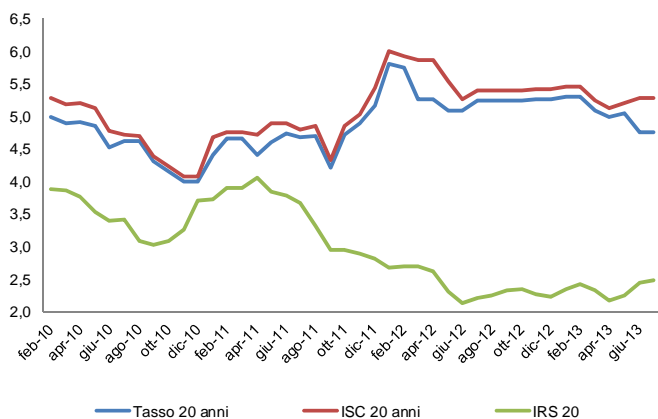


Elaborazione Ance su dati BCE (luglio 2013)

Per le imprese di costruzioni, considerate rischiose per definizione, i tassi applicati, soprattutto per le operazioni di sviluppo, sono ancora più elevati.

I tassi per i mutui alle famiglie rimangono elevati nonostante le buone notizie provenienti dall'andamento del differenziale tra i BTP e i titoli di Stato tedeschi e la rischiosità contenuta dei finanziamenti: lo spread sia per i mutui a tasso variabile che per quelli a tasso fisso continua ad essere alto, intorno al 2,8%.

DIFFERENZA TRA IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AI MUTUI A TASSO FISSO A 20 ANNI E L'IRS



Elaborazione Ance su dati Mutuonline

DIFFERENZA TRA IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AI MUTUI A TASSO VARIABILE A 20 ANNI E L'EURIBOR

