
Direzione Affari Economici e Centro Studi

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

I mutui per investimenti in costruzioni

In Italia **la caduta dei finanziamenti per l'edilizia abitativa**, dopo la forte riduzione registrata negli ultimi 2 anni (-8,6% nel 2008 e -15% nel 2009), **nei primi 9 mesi del 2010** sembra essersi attenuata, con un **-0,8%** rispetto al periodo gennaio – settembre 2009.

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

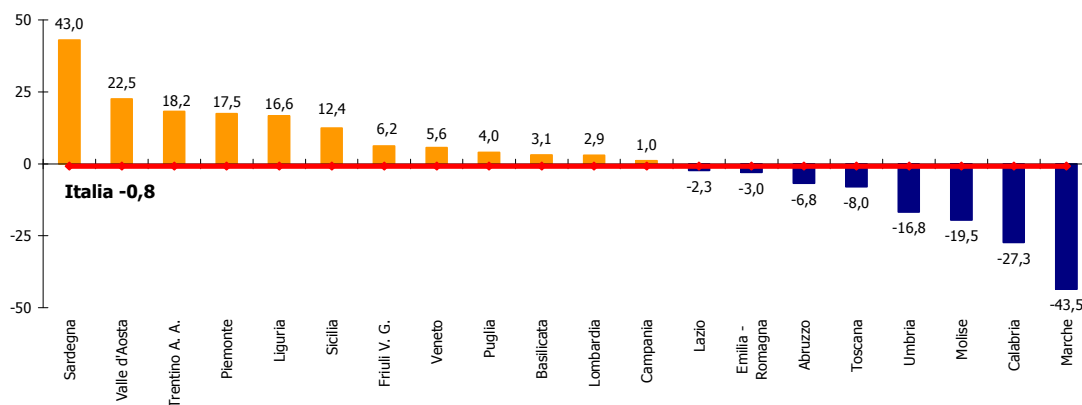
	2005	2006	2007	2008	2009 ^(*)	Primi 9 mesi 2009	Primi 9 mesi 2010
Residenziale	23.273	26.804	31.427	28.711	24.406	17.702	17.565
Non residenziale	18.402	20.101	21.091	18.168	14.834	10.615	10.393
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Residenziale							-0,8
Non residenziale							-2,3

^(*) 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

Dall'analisi regionale dei dati emerge che ancora in 8 regioni italiane continuano a registrarsi delle diminuzioni nei finanziamenti per l'edilizia residenziale.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE
Var % Primi 9 mesi 2010/primi 9 mesi 2009

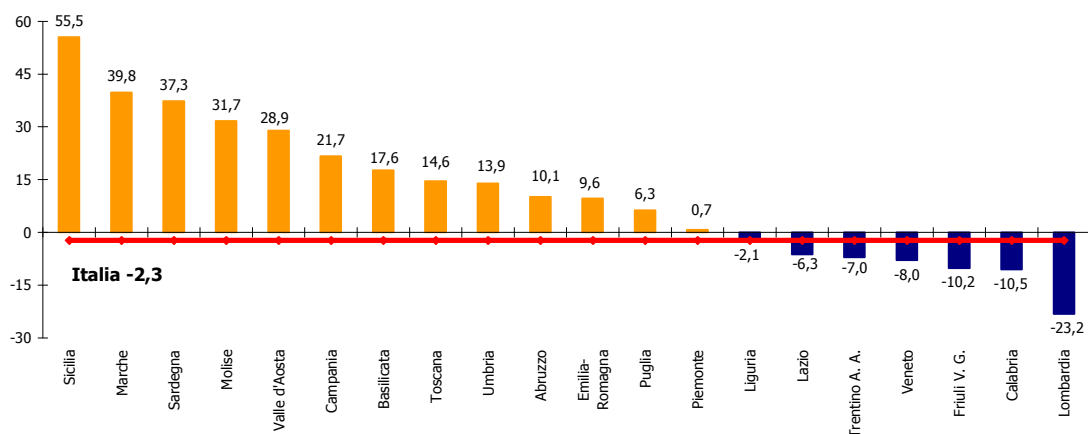


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Continua, nello stesso periodo, la caduta per i finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale, con un -2,3%.

L'analisi regionale dei mutui per investimenti in edilizia non residenziale mostra come in Lombardia (-23,2%) e nel Lazio (-6,3%), regioni dove si concentra circa il 35% dei finanziamenti erogati in tutto il territorio italiano, continui ancora una forte caduta dei finanziamenti, dopo la stretta creditizia degli ultimi due anni in entrambe le regioni.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE
Var. % Primi 9 mesi 2010/primi 9 mesi 2009



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Le imprese di costruzioni segnalano che negli ultimi mesi la restrizione al credito è tornata a farsi sentire. Tra le cause principali, gli stress test che si stanno compiendo sugli attivi degli istituti bancari.

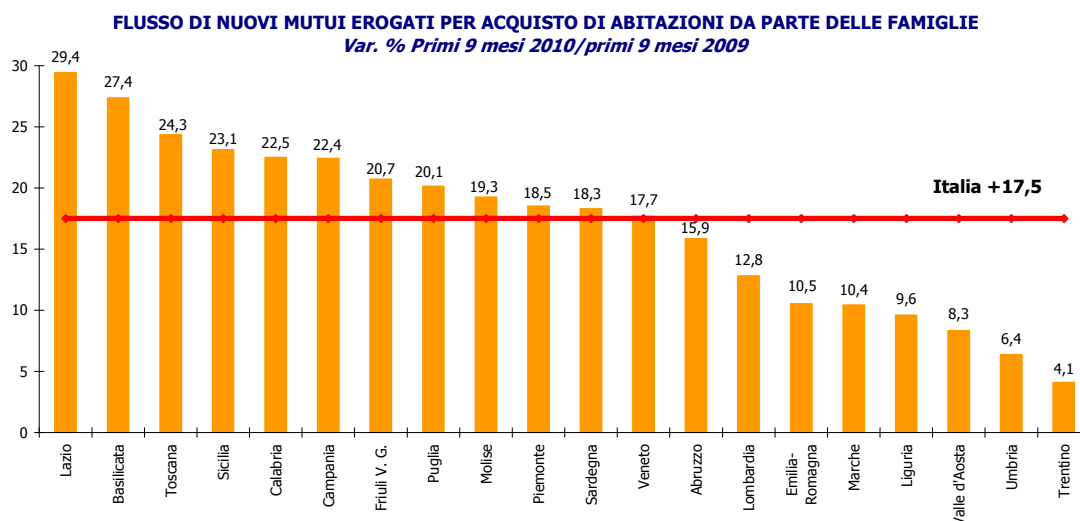
La situazione sembra essere diventata di nuovo allarmante, con il blocco delle nuove erogazioni per nuovi investimenti.

I mutui per l'acquisto di abitazioni

Con riferimento ai mutui per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, dopo il calo importante che ha caratterizzato il 2009 (-10%), i primi 9 mesi del 2010 sembrano evidenziare alcuni segnali positivi, con un +17,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nel 2009 il livello di mutui erogati ha raggiunto quello del 2004, con una drastica riduzione rispetto alle somme finanziate nel 2006 e nel 2007.

Per la prima volta dal 2008, in tutte le regioni italiane il dato relativo ai mutui per l'acquisto di abitazioni è positivo.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Bisogna, però, ricordare che parte dell'aumento è dovuto alle operazioni di ricontrattazione da parte delle famiglie di mutui già in essere: secondo le stime di Mutuonline di marzo 2011 la quota di mercato di mutui ricontrattati è pari a circa il 40%.

Un fattore che sta pesando sulle famiglie è l'**accorciamento dei periodi di ammortamento**: oggi oltre il 40% delle famiglie richiedono un mutuo con una durata di 30 anni o superiore. Le banche, però, sono molto più restie a concedere durate lunghe rispetto ad alcuni anni fa: mutui con periodi di ammortamento pari a 30 anni rappresentano solo il 20% del mercato.

Gli stessi problemi si presentano con riferimento al **tasso di finanziabilità (Loan to Value – LTV), ovvero la quota di mutuo erogato rispetto al valore dell'immobile**: il mercato continua a richiedere quote elevate (LTV superiori al 70% rappresentano il 46,8% della domanda); **le banche, invece, chiedono alle famiglie una maggiore partecipazione in termini di capitale**, cosa assai difficile oggi, mantenendo basse le loro offerte: finanziamenti con LTV maggiori del 70% costituiscono solo il 24,1% dei mutui erogati.

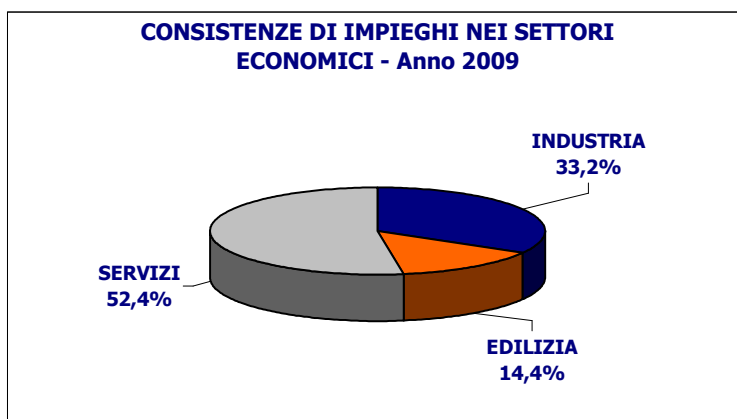
Questi fattori stanno incidendo in maniera negativa sul mercato immobiliare, rallentano la ripresa e rendendo molto difficile l'accesso alla casa da parte delle famiglie.

Quello che si nota sul mercato del credito è una minor disponibilità delle banche a venire incontro alle esigenze delle famiglie.

Analisi delle dinamiche di crescita del mercato del credito e della rischioosità settoriale

E' stata compiuta un'analisi a livello settoriale per misurare le dinamiche di crescita del mercato del credito e per valutare la rischioosità 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 impieghi¹ dal 1998 al 2009 mentre per valutare la rischioosità settoriale sono state prese in considerazione le sofferenze² 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 addotte dalle banche per motivare il vero e proprio razionamento del credito a cui sono state sottoposte le imprese del settore.

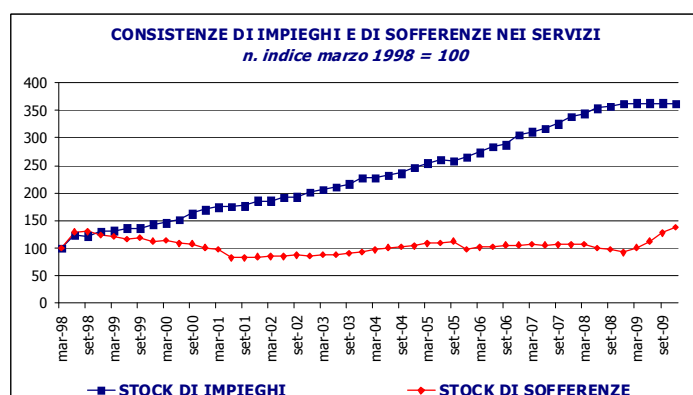
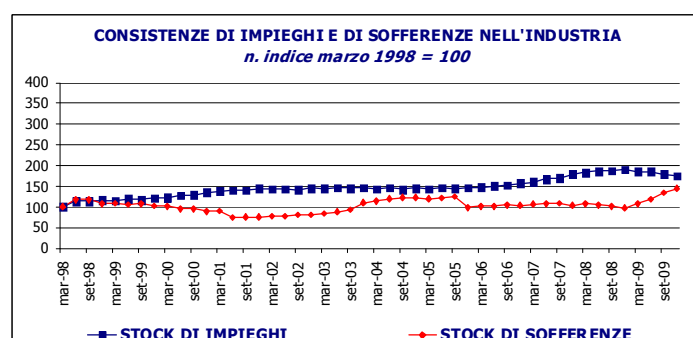
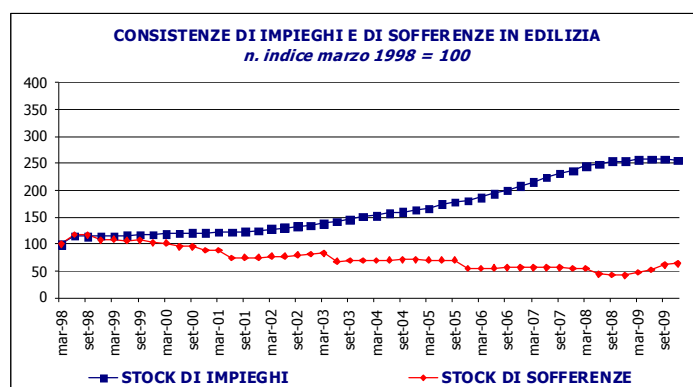
Analizzando, però, la serie storica delle sofferenze appare chiaro come, in realtà, il settore delle costruzioni non sia più rischioso rispetto agli altri comparti produttivi.

I dati mostrano, anzi, come, a fronte di un forte aumento negli anni nello stock degli impieghi³, l'edilizia abbia migliorato la propria situazione in termini di

¹ 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.

² 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.

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%⁴.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

³ 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.

⁴ 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.

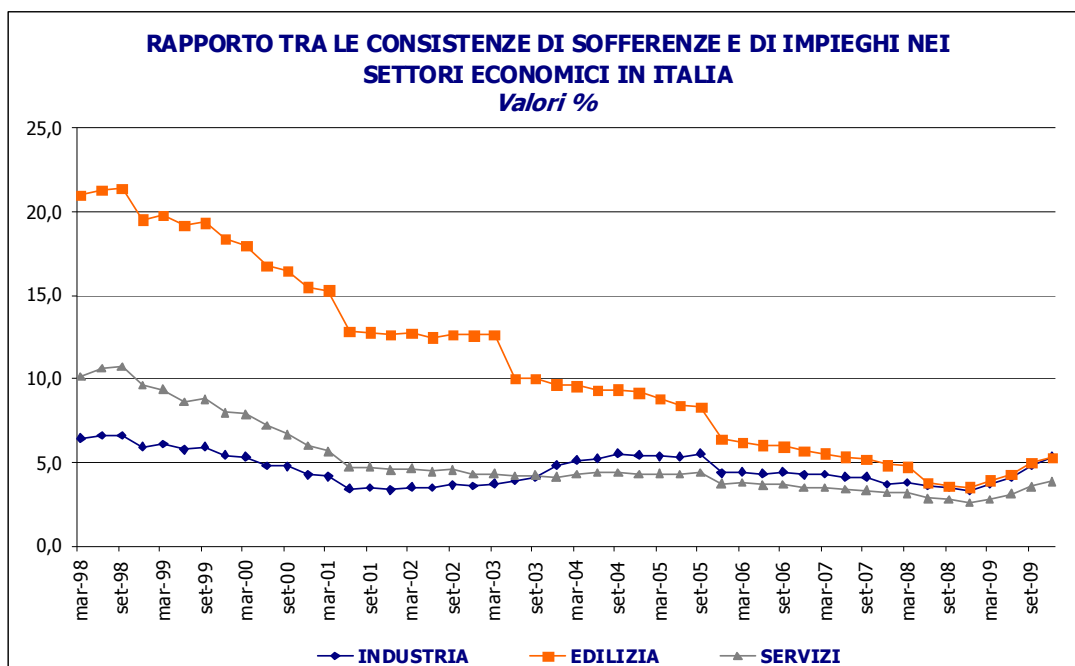
Come si evince dai grafici riportati sopra, lo stesso non si può dire per gli altri due settori.

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.

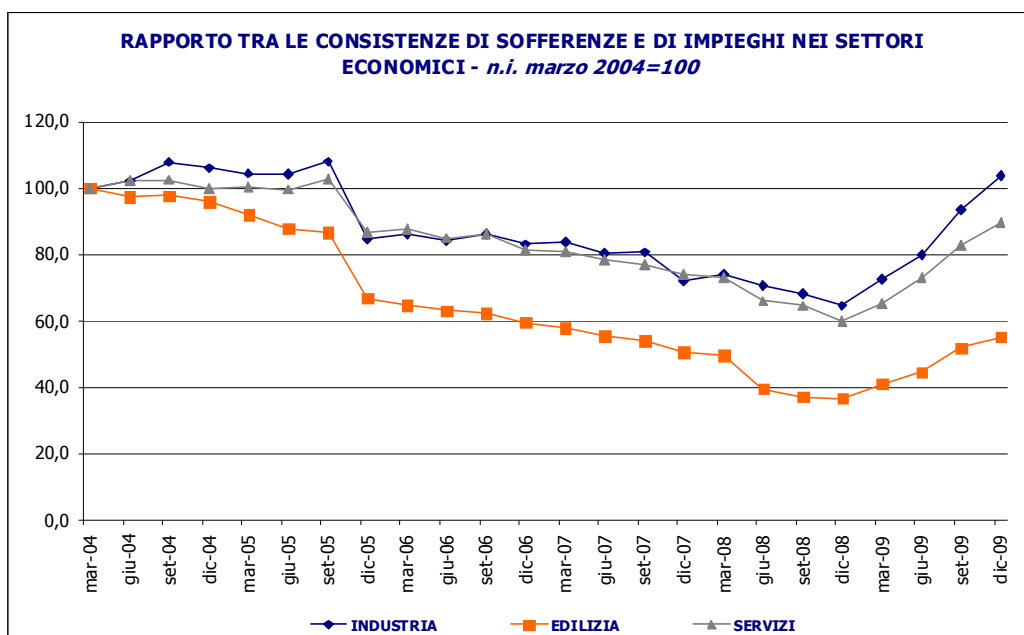
Il settore edile, quindi, è stato l'unico dei tre nel periodo 1998 – 2009 che ha saputo conciliare una forte crescita degli impieghi con una sensibile diminuzione delle sofferenze.

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.



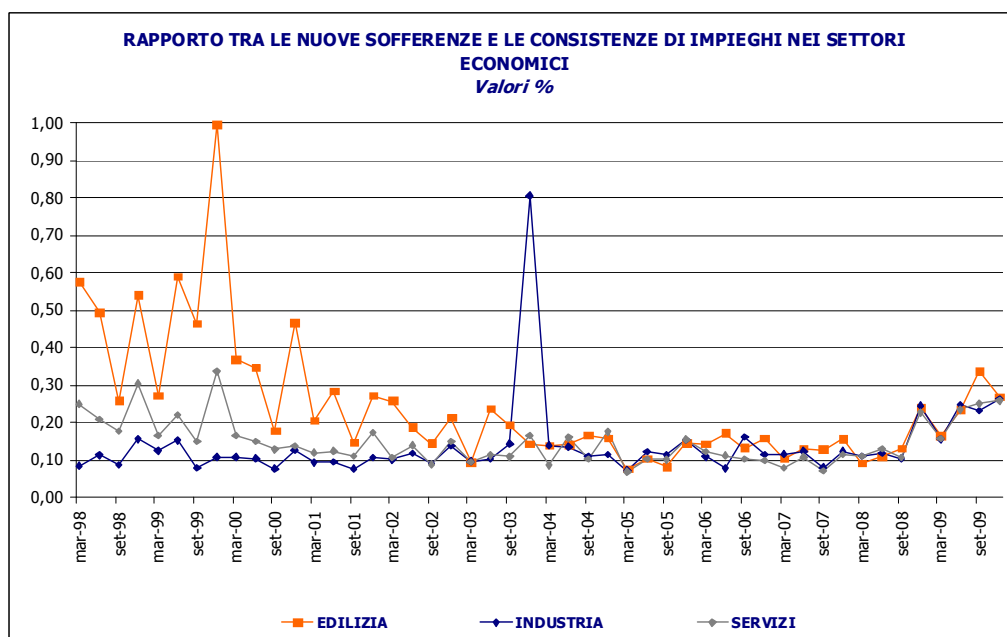
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



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.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

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 rischiostrutturastrutturalmente più contenuti, con riferimento a tutti i principali settori e aree geografiche di appartenenza dei debitori"*.

Almeno per il periodo considerato, la minore rischiostrutturastrutturalità 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.