

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

*Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'industria delle costruzioni
Dicembre 2012*

A giugno 2012, la stretta del credito nei confronti del settore delle costruzioni ha raggiunto il livello più alto dall'inizio della crisi.

La stessa BCE, analizzando le condizioni di accesso al credito (Bank Lending Survey), in base ai dati provenienti dalle singole banche centrali che aderiscono all'Euro, afferma che le condizioni applicate per l'erogazione di finanziamenti alle PMI da parte delle banche italiane sono state generalmente tra le più rigide tra i 17 Paesi aderenti.

Gli effetti di questo razionamento, dettato da un'avversione al rischio verso gli investimenti del settore molto più elevata rispetto al passato, sono evidenti.

Nel complesso, i finanziamenti a medio-lungo termine sono calati dell'8% nel periodo 2007-2011.

I mutui per investimenti nell'abitativo sono diminuiti, invece, del 38% e nel non residenziale del 44,4%.

Dal confronto con gli altri settori economici, emerge che le costruzioni hanno subito la maggiore restrizione da parte delle banche: sempre nel periodo 2007-2011, il flusso di finanziamenti per investimenti in macchinari e attrezzature sono aumentati del 46%.

Nel primo semestre 2012, la situazione è peggiorata: nel complesso, i finanziamenti a medio lungo termine sono scesi del 9% mentre nel settore abitativo si è avuto un'ulteriore restrizione del 20%, nel non residenziale il calo è stato del 33%. Gli investimenti in macchinari e attrezzature, invece, nello stesso semestre hanno visto un ulteriore incremento: +56%.

Anche la domanda immobiliare ha subito un forte razionamento: i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie hanno registrato un calo del 21,6% nel periodo 2007-2011, con un -48% nei primi sei mesi del 2012.

Nella stesso periodo, però, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di beni durevoli hanno subito un calo molto più limitato, -9%.

*Questo andamento diversificato nel finanziamento dei settori economici ha portato a marcati cambiamenti nel credito a medio lungo termine: **la quota dei prestiti per i finanziamenti in costruzioni si è dimezzata, passando dal 12% al 7% del totale erogato e lo stesso è avvenuto per i mutui per l'acquisto di immobili (passati dal 18% al 11%).** Al massimo, gli altri settori hanno mantenuto immutata la propria quota di mercato ma, in alcuni casi, si sono registrati sensibili aumenti.*

Purtroppo, le previsioni di Banca d'Italia non sono ottimistiche: secondo il Rapporto sulla Stabilità Finanziaria, la decrescita dei mutui immobiliari proseguirà nei prossimi mesi, almeno fino alla metà del 2013.

Il risultato di questa situazione, in continuo peggioramento, è un deterioramento del rapporto sofferenze-impieghi per tutti i settori, in modo più marcato per le costruzioni.

Questa evoluzione era, purtroppo, prevedibile.

Un razionamento di queste proporzioni, infatti, ha determinato la creazione di circoli viziosi che, oltre a danneggiare seriamente le imprese di costruzioni, peggiorano la situazione economico-finanziaria delle stesse banche.

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 nei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni, sta provocando sofferenze da parte delle imprese e situazioni di crisi "indotta".

In una fase congiunturale critica come quella che si sta attraversando, se è comprensibile un atteggiamento prudentiale da parte degli istituti bancari, appare francamente inaccettabile che ci sia nel mercato del credito una chiusura generalizzata verso un settore, come quello delle costruzioni, fondamentale per la ripresa dell'economia e per il futuro sviluppo del Paese.

Infine, è da evidenziare che, anche per quelle famiglie che sono riuscite a sottoscrivere un mutuo, le condizioni applicate sono onerose, sia per quanto riguarda il mutuo a tasso variabile, sia per quelli a tasso fisso.

Gli spread, infatti, sono più elevati del passato (per un mutuo a 20 anni a tasso variabile 2,96%, 3,05% per uno a tasso fisso) nonostante il livello dei tassi di riferimento (Euribor e Irs) sia ai minimi.

A fronte delle chiare problematiche delle banche nella raccolta a medio e lungo termine, è necessario trovare, al più presto, delle soluzioni, altrimenti interi settori bloccheranno la loro attività.

In Italia si sente forte l'esigenza di sviluppare strumenti finanziari specifici che consentano di riattivare il circuito del credito a medio-lunga scadenza, qualcosa di simile alle "cartelle fondiari", strumenti grazie ai quali sono stati compiuti i maggiori investimenti del nostro Paese.

La domanda di credito da parte delle imprese

Dall'ultima indagine congiunturale dell'Ance emerge che quasi il 50% delle imprese associate intervistate ha evidenziato che nel periodo maggio-settembre 2012 la domanda di credito è aumentata; solo il 17%, invece, ha registrato una diminuzione.

I motivi alla base di questo aumento della domanda di credito sono, nell'ordine: i ritardi di pagamento della PA, per il 40% delle risposte, la diminuita capacità di autofinanziamento (28%) e la variazione delle esigenze produttive (23%); all'ultimo posto, la ristrutturazione del debito, che riguarda il 10% delle risposte.

**NEL PERIODO SETTEMBRE - APRILE 2012, QUALE E' STATO
L'ANDAMENTO DELLA SUA DOMANDA DI CREDITO?**
(in %)

	set. 2010	apr. 2011	set. 2011	apr. 2012	set. 2012
notevole contrazione	6,2	4,3	7,2	7,0	7,0
moderata contrazione	6,8	6,2	11,7	13,4	10,5
sostanziale invarianza	55,1	52,6	36,0	41,7	39,1
moderato aumento	25,0	26,8	36,0	28,3	27,1
notevole aumento	6,8	10,0	9,0	9,6	16,3

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

La crisi sta riducendo, infatti, la capacità delle imprese di autofinanziare gli investimenti, a causa dei grandi problemi incontrati nella vendita delle abitazioni o nel farsi pagare dalla PA. Questa riduzione nell'autofinanziamento si scontra con la costante diminuzione del Loan to Value sui finanziamenti che le banche sono disponibili a riconoscere: rispetto a quattro anni fa, **nella maggioranza dei casi, l' LTV arriva al 50% del valore dell'iniziativa.**

Sull'onda della crisi, inoltre, **le banche hanno introdotto nei contratti alcune clausole che rendono molto difficile l'operatività delle imprese**, soprattutto per quelle che lavorano in autopromozione.

Per esempio, nei contratti di mutuo fondiario alcuni Istituti legano le erogazioni all'andamento delle vendite. In un momento così difficile, in cui è assai complicato vendere "sulla carta", le aziende si vedono tagliare i finanziamenti in corso d'opera, l'evento peggiore sia per l'impresa, che non può terminare i lavori, sia per la banca, che rischia di ritrovarsi "in pancia" un manufatto semilavorato di nessun valore.

I ritardati pagamenti della PA, invece, stanno creando tensioni nell'equilibrio finanziario delle imprese: anche da questa indagine emerge che, oltre a incontrare grandi difficoltà nell'effettuare cessioni del credito, sia pro soluto che pro solvendo, nel secondo semestre 2012 è diventato arduo ottenere dal sistema bancario anche anticipazioni su fattura, operazioni che si effettuavano con facilità nel recente passato.

I ritardi nella pubblicazione dei decreti ministeriali sulla certificazione dei crediti hanno ulteriormente complicato la situazione tanto che, ad oggi, l'Accordo Abi-parti economiche per rendere possibile lo smobilizzo dei suddetti crediti della PA non è ancora operativo.

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

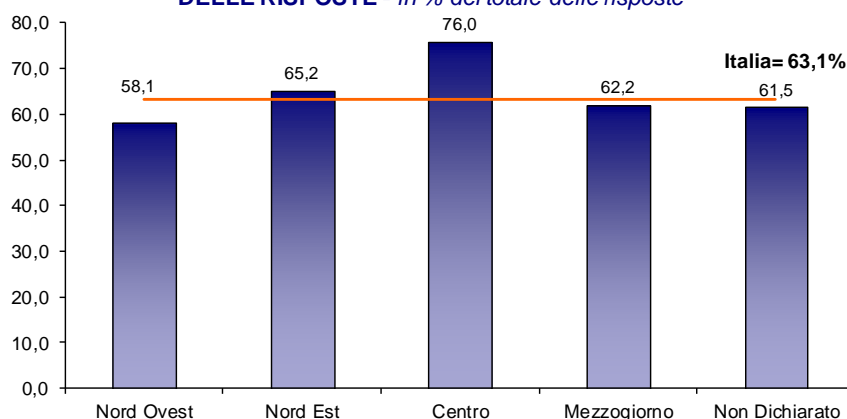
(in %)

	<i>apr. 2011</i>	<i>set. 2011</i>	<i>apr. 2012</i>	<i>set. 2012</i>
variazione delle esigenze produttive	35,3	30,5	30,6	22,8
variazione delle esigenze di fondi per la ristrutturazione del debito	9,2	11,5	13,2	10,2
variazione della capacità di autofinanziamento	32,0	23,0	29,9	28,4
variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento	3,9	2,9	4,9	4,6
ritardati pagamenti della P.A.	39,2	42,0	35,4	39,1

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

La restrizione sta riguardando tutte le Aree geografiche, con un'intensità molto forte ovunque.

**IL RAZIONAMENTO DEL CREDITO PER AREA GEOGRAFICA
DELLE RISPOSTE - in % del totale delle risposte**



Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

Per quanto riguarda l'accesso al credito, è ormai da un anno che due imprese su tre evidenziano difficoltà.

Rispetto allo scorso mese di aprile, **si sono allungati i tempi di istruttoria da parte delle banche e aumentano le richieste di rientro.**

Il 57% del campione evidenzia, inoltre, che da parte degli istituti di credito c'è la richiesta di maggiori garanzie.

Il problema dei "collateral" sta diventando prioritario perchè molte imprese affermano che, senza alcun avviso, **le banche hanno deciso di non considerare più come prima le garanzie reali fornite, basandosi, invece, nella valutazione dei finanziamenti, quasi esclusivamente sulla disponibilità delle garanzie finanziarie.**

Questo diverso modo di operare ha spiazzato la maggior parte delle aziende e reso ancor più tesi i rapporti.

**NEGLI ULTIMI TRE MESI HA
SPERIMENTATO MAGGIORI DIFFICOLTA'
DI ACCESSO AL CREDITO? (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
settembre 2010	34,2	65,8
aprile 2011	40,2	59,8
settembre 2011	62,4	37,6
aprile 2012	65,4	34,6
settembre 2012	63,1	36,9

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

**COME SI E' MANIFESTATO IL
PEGGIORAMENTO DICHIARATO?
(in %)**

sett.2012	
richiesta maggiori garanzie	57,1
allungamento tempi di istruttoria	48,9
richiesta di rientro	42,9
aumento spread	60,9
minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investimento	44,4
problemi accollo mutui agli acquirenti	27,1
altro	-

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

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

Due terzi circa delle imprese denunciano, infine, un **aumento dello spread**.

Per quanto riguarda i finanziamenti in essere, **quasi la metà delle imprese ha segnalato** che le banche hanno richiesto **cambiamenti delle condizioni contrattuali**, soprattutto per le aperture di conto corrente e gli scoperti.

Dall'analisi delle risposte, è emerso che gli istituti di credito stanno applicando la nuova commissione per la disponibilità fondi (CDF), introdotta per sostituire il vecchio massimo scoperto.

Questa commissione si calcola sull'intero affidamento, a prescindere dall'effettivo utilizzo dei fondi nel corso del trimestre da parte dell'impresa. Negli ultimi tre mesi **i costi legati alla commissione per la disponibilità fondi sono aumentati sensibilmente e molte imprese hanno evidenziato che non sono chiari i criteri applicati nel calcolo di questa voce di costo**.

**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
settembre 2010	27,4	72,6
aprile 2011	29,2	70,8
settembre 2011	48,6	51,4
aprile 2012	50,0	50,0
settembre 2012	47,4	52,6

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

**PER QUALI OPERAZIONI SONO AVVENUTI I CAMBIAMENTI DELLE
CONDIZIONI CONTRATTUALI?
(in %)**

	set. 2010	apr. 2011	set. 2011	apr. 2012	set. 2012
apertura di c/c	42,7	51,9	61,8	51,2	55,2
scoperto di c/c	70,7	72,2	84,3	72,0	79,0
finanziamento a breve non finalizzato (denaro caldo-hot money)	36,0	48,1	32,4	37,8	28,6
finanziamento revolving	5,3	11,1	7,8	14,6	13,3

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

I mutui per investimenti in costruzioni e per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie

La crisi dei mercati finanziari europei sta mettendo a rischio la sopravvivenza di numerose imprese, anche in considerazione dell'imponente restrizione del credito che le banche continuano ad attuare. Come riportato nel Rapporto sulla Stabilità finanziaria di Banca d'Italia di novembre 2012, "...la diminuzione dei prestiti bancari alle imprese si è accentuata nel corso dell'anno".

I dati di Banca d'Italia sul mercato dei mutui per investimenti in edilizia, relativi al primo semestre del 2012, mostrano un ulteriore e preoccupante calo nell'erogazione di finanziamenti, sia nel settore residenziale (-20,3% rispetto ai primi 6 mesi del 2011), sia in quello non residenziale (-32,8% rispetto ai primi 6 mesi del 2011).

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

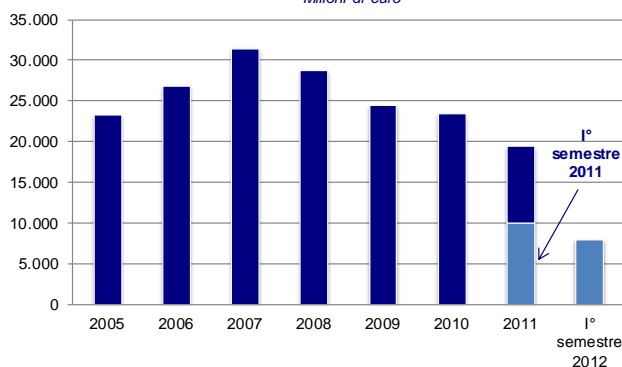
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I° trim. 2012	II° trim. 2012	I° semestre 2012
Residenziale	23.273	26.804	31.427	28.711	24.406	23.458	19.419	3.967	4.042	8.009
Non residenziale	18.402	20.101	21.091	18.168	14.833 ^(*)	14.666	11.728	1.775	2.451	4.226
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente										
Residenziale	20,7	15,2	17,2	-8,6	-15,0	-3,9	-17,2	-15,0	-24,8	-20,3
Non residenziale	27,7	9,2	4,9	-13,9	-18,4	-1,1	-20,0	-41,4	-24,7	-32,8

^(*) 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

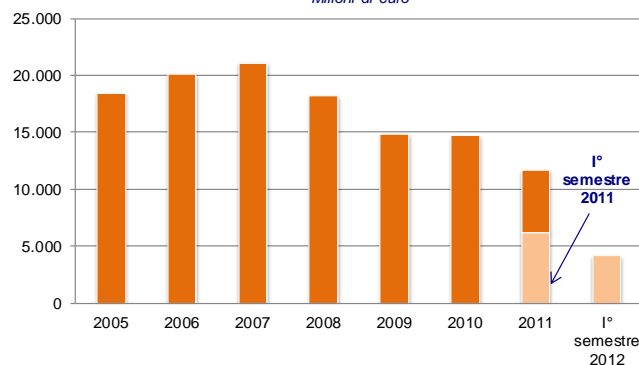
I dati risultano particolarmente allarmanti anche in considerazione dell'importante diminuzione nelle erogazioni registrata dal 2007 al 2011: -38,2% per i mutui per investimenti in edilizia residenziale, -44,3% per quelli per investimenti in edilizia non residenziale.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER FINANZIAMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE IN ITALIA
Milioni di euro



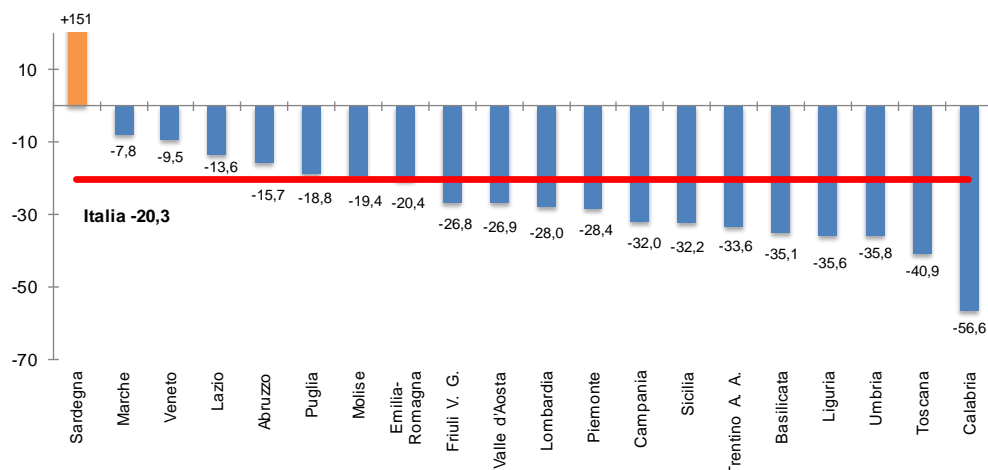
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER FINANZIAMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE IN ITALIA
Milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE
Var. % I° semestre 2012 / I° semestre 2011



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il calo del 20,3% dei finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale, registrato in Italia nel primo semestre del 2012, ha riguardato tutte le regioni, con diminuzioni particolarmente forti in Calabria (-56,6%), Toscana (-40,9%), Umbria (-35,8%).

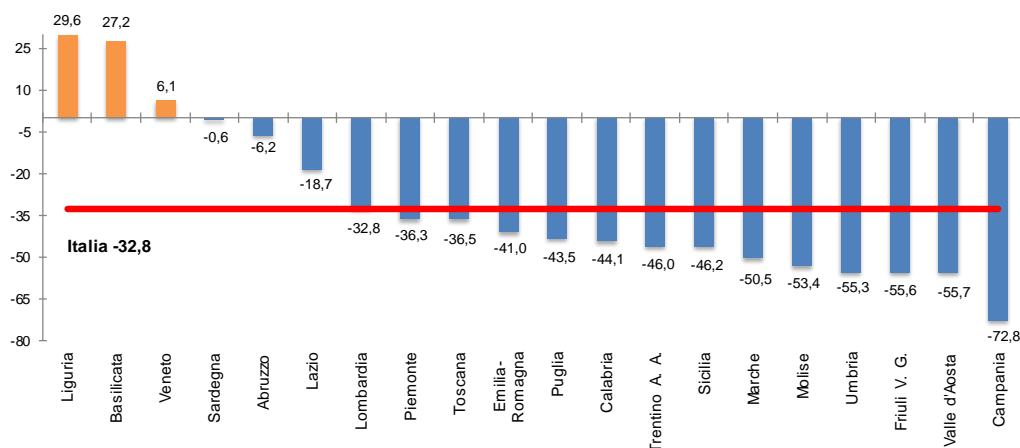
Forte la contrazione registrata in Lombardia (-28%) e nel Lazio (-13,6%), dove è stato erogato oltre il 40% dei mutui totali per investimenti nel settore residenziale.

La variazione positiva della Sardegna (+151% rispetto ai primi 6 mesi del 2011), potrebbe essere riconducibile all'approvazione della legge regionale 21/2011, il cosiddetto "Secondo Piano Casa", che ha fissato la nuova scadenza a novembre 2012 e che può aver influito positivamente sull'erogazione di mutui per investimenti in edilizia residenziale. Da considerare che tale incremento segue una diminuzione del 42,3% registrata nel 2011 rispetto all'anno precedente.

Anche per quanto riguarda i **mutui per investimenti in edilizia non residenziale**, la maggior parte delle regioni ha registrato dei veri e propri crolli nelle erogazioni. In Campania il calo è stato del 72,8%, in Valle d'Aosta del 55,7%, in Friuli Venezia Giulia del 55,6%.

Le variazioni positive registrate in Liguria, Basilicata e Veneto sono riconducibili a rimbalzi tecnici dovuti alle forti variazioni negative registrate nei periodi precedenti.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE
Var. % I° semestre 2012 / I° semestre 2011



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Ma il **credit crunch che sta colpendo l'edilizia è doppio**: se, da un lato, il credito per intraprendere nuove iniziative di investimento sia nel comparto residenziale che non residenziale è in diminuzione dal 2008, dall'altro, **anche i mutui alle famiglie per l'acquisto di case sono in discesa**.

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I° trim. 2012	II° trim. 2012	I° semestre 2012
Abitazioni famiglie	56.266	62.873	62.758	56.524	51.032	55.851	49.214	7.571	6.875	14.447
Altro ^(*)	13.640	18.356	17.560	16.611	14.442	12.845	8.955	4.595	3.405	8.000
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										
Abitazioni famiglie	15,3	11,7	-0,2	-9,9	-10,0	9,4	-11,9	-44,0	-51,7	-47,9
Altro ^(*)	2,6	34,6	-4,3	-5,4	-13,1	-11,1	-30,3	86,0	54,3	71,0

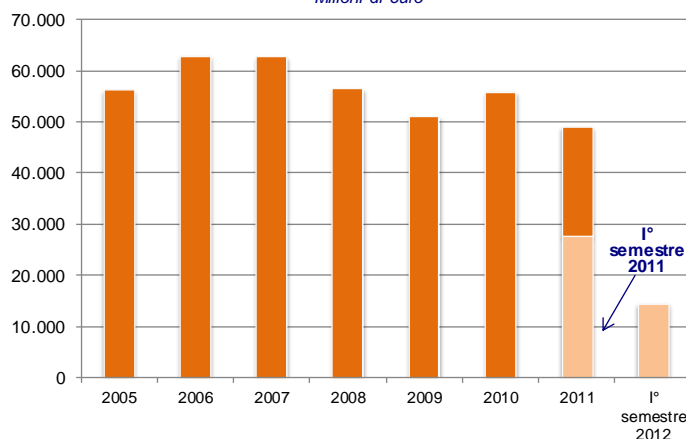
^(*) Nella categoria "Altro" sono compresi i mutui per acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti diversi dalle famiglie e quelli per l'acquisto di altri immobili

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel primo semestre del 2012, i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie si sono praticamente dimezzati, -47,9% rispetto al primo semestre 2011, calo che si va ad aggiungere al -11,9% registrato nel 2011.

Complessivamente, dal 2007 al 2011, le erogazioni di mutui per l'acquisto di case sono diminuite del 21,7%.

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

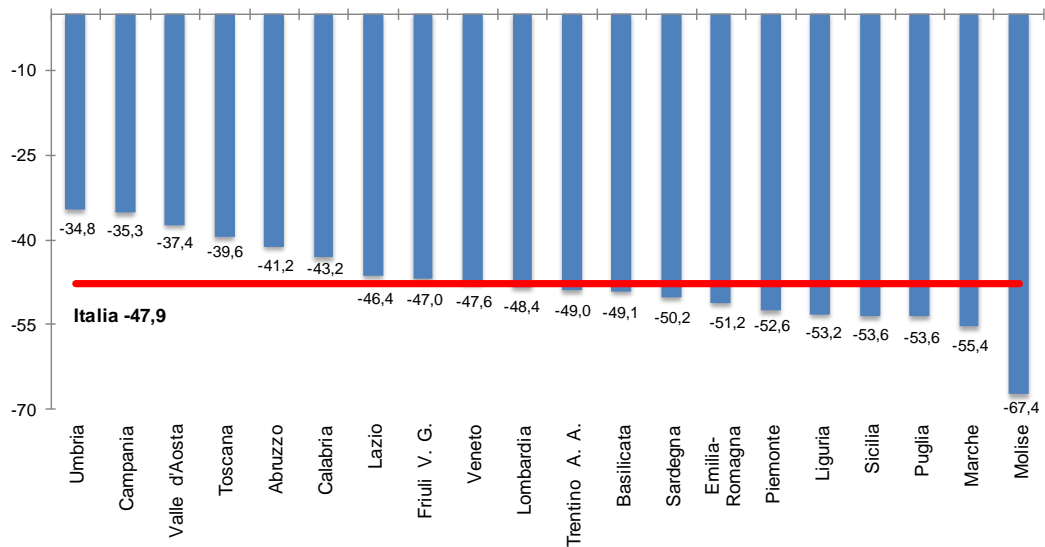


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il calo ha riguardato tutte le regioni italiane, con contrazioni particolarmente forti in Molise (-67,4%), nelle Marche (-55,4%), in Puglia (-53,6%), in Sicilia (-53,6%), in Liguria (-53,2%), in Piemonte (-52,6%) e in Emilia-Romagna (-50,2%).

In Lombardia e nel Lazio la diminuzione dei mutui per acquisto di case da parte delle famiglie è stata pari, rispettivamente, al -48,4% e -46,4%, rispetto ai primi 6 mesi del 2011.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI
DA PARTE DELLE FAMIGLIE**
Var. % I° semestre 2012 / I° semestre 2011

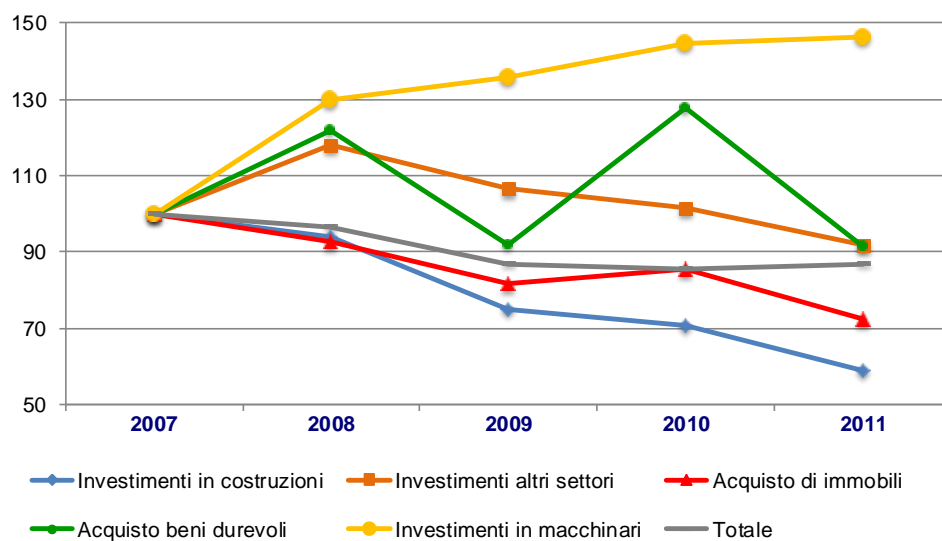


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il doppio credit crunch del settore edile sta mettendo a rischio la tenuta dell'intero comparto. Come si legge dal Rapporto sulla Stabilità Finanziaria di Banca d'Italia ***"i più importanti fattori di rischio per le condizioni finanziarie delle imprese sono rappresentati dallo sfavorevole andamento della congiuntura economica e dalle difficoltà di accesso ai finanziamenti bancari e di mercato. Maggiormente a rischio sono le imprese dei servizi e, soprattutto, delle costruzioni"***.

Peraltro, rispetto agli altri settori, l'industria delle costruzioni è stata quella che, negli ultimi anni, ha maggiormente sofferto la stretta creditizia.

FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE PERIODO PER DESTINAZIONE IN ITALIA
n.i. 2007 = 100



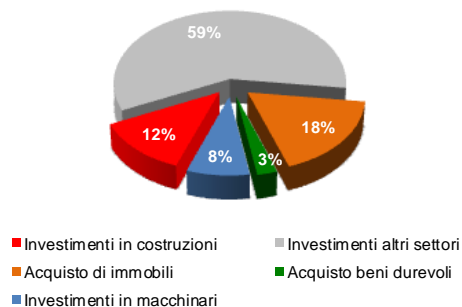
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il grafico mostra chiaramente la netta diminuzione dei finanziamenti erogati per investimenti nelle costruzioni (edilizia residenziale, non residenziale e genio civile), diminuiti del 41% dal 2007 al 2011.

Una dinamica diversa si è registrata negli altri settori. I finanziamenti per investimenti in macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto, nello stesso periodo, sono addirittura aumentati del 46%, mentre i mutui per investimenti in altri settori sono diminuiti solo del 2%.

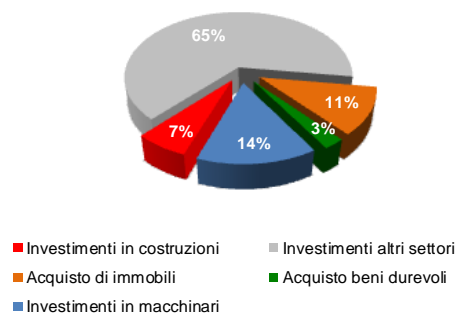
FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA

2007 - Flusso di nuovi mutui, valori %



FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA

1° semestre 2012 - Flusso di nuovi mutui, valori %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Anche i mutui per l'acquisto di immobili¹ hanno subito una drastica riduzione tra il 2007 e il 2011, -28% mentre la diminuzione dei finanziamenti per beni durevoli è stata di minore entità, solo -9%.

FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA

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

	2007	2008	2009	2010	2011	var. % 2011/2007	1° sem. 2012	var. % 1° sem. 2012/1° sem. 2007
Investimenti in costruzioni:								
.abitazioni	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	-38	8.009	-47
.fabbricati non residenziali	21.091	18.708	16.543	14.666	11.729	-44	4.226	-60
.genio civile	3.879	4.572	1.313	1.697	2.055	-47	469	-79
Investimenti in macchinari, attrezzature	37.019	48.047	50.211	53.541	54.120	46	28.232	56
Acquisti abitazioni:								
.da parte di famiglie consumatrici	62.758	56.980	51.047	55.851	49.124	-22	14.447	-53
.da parte di altri soggetti	3.620	3.377	4.791	3.287	2.910	-20	5.465	192
Acquisto altri immobili	13.940	14.068	9.651	9.559	6.045	-57	2.535	-64
Acquisto beni durevoli famiglie	11.848	14.437	10.888	15.156	10.825	-9	5.079	-11
Investimenti finanziari	28.109	24.958	20.537	27.130	22.948	-18	16.232	5
Investimenti altre destinazioni	238.281	297.360	274.519	241.915	236.914	-1	112.196	3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

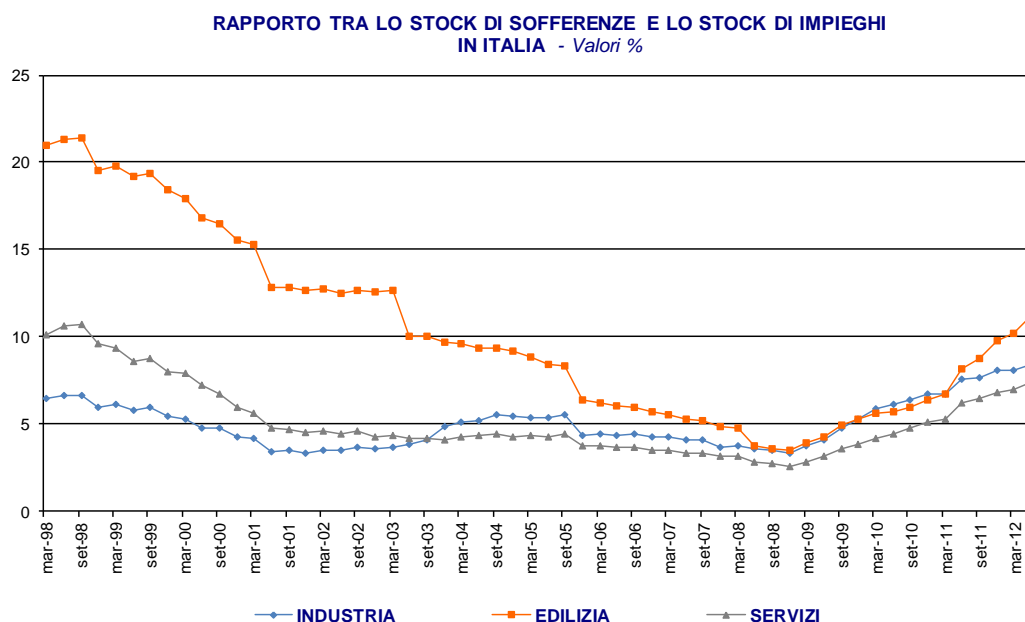
¹ Questa categoria comprende i finanziamenti per l'acquisto di immobili da parte delle famiglie consumatrici, l'acquisto di immobili da parte di altri soggetti e l'acquisto di altri immobili.

Questo andamento diversificato nel finanziamento dei diversi settori ha portato a marcati cambiamenti nel mercato del credito a medio lungo termine: **la quota dei prestiti per i finanziamenti in costruzioni si è praticamente dimezzata, passando dal 12% al 7% del totale erogato e lo stesso è avvenuto per i mutui per l'acquisto di immobili (passati dal 18% al 11%).** Al massimo, gli altri settori hanno mantenuto immutata la propria quota di mercato ma, in alcuni casi, si sono registrati sensibili aumenti.

Pertanto, nel Rapporto sulla Stabilità Finanziaria di Banca d'Italia, viene precisato che la diminuzione dei mutui immobiliari proseguirà almeno fino alla metà del 2013.

Il risultato di questa situazione, in continuo peggioramento, è un deterioramento del rapporto sofferenze-impieghi per tutti i settori, in modo più marcato per le costruzioni.

Nell'analizzare i dati sulla rischiosità delle imprese del comparto dell'edilizia, dell'industria e dei servizi è evidente come, negli anni, a fronte di un forte aumento dello stock degli impieghi, il settore dell'edilizia abbia migliorato nettamente la propria situazione in termini di rischiosità.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Come evidenzia il grafico, a partire dal 2009 tutti i settori, costruzioni, industria e servizi, hanno registrato incrementi nel livello di rischiosità, a cui è corrisposta una ritrosia delle banche nella concessione di mutui per investimenti.

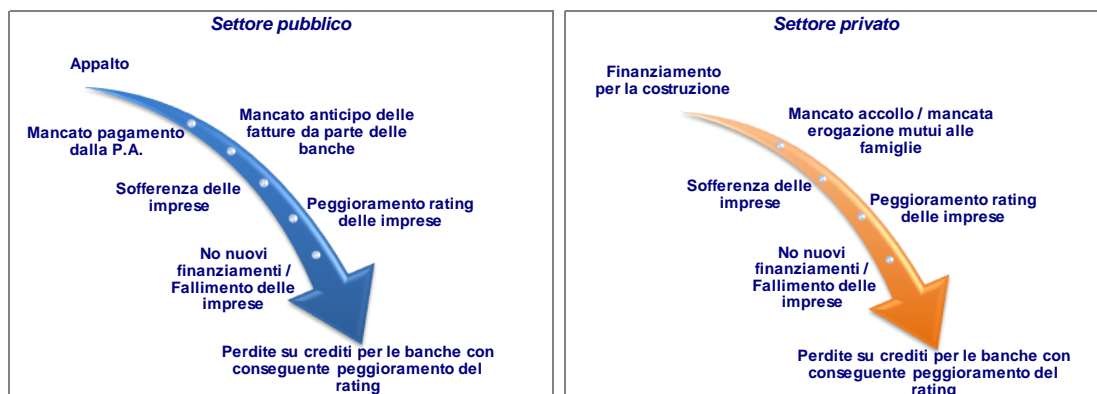
A partire dalla seconda metà del 2011, il settore delle costruzioni ha subito un incremento del rapporto sofferenze-impieghi rispetto al settore dell'industria e dei servizi, sebbene il livello sia rimasto a dei valori molto più bassi rispetto a quelli del passato.

Un credit crunch di queste proporzioni, infatti, ha creato un meccanismo perverso che, oltre a danneggiare seriamente le imprese di costruzioni, peggiora la situazione economico-finanziaria delle stesse banche.

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, acuite 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

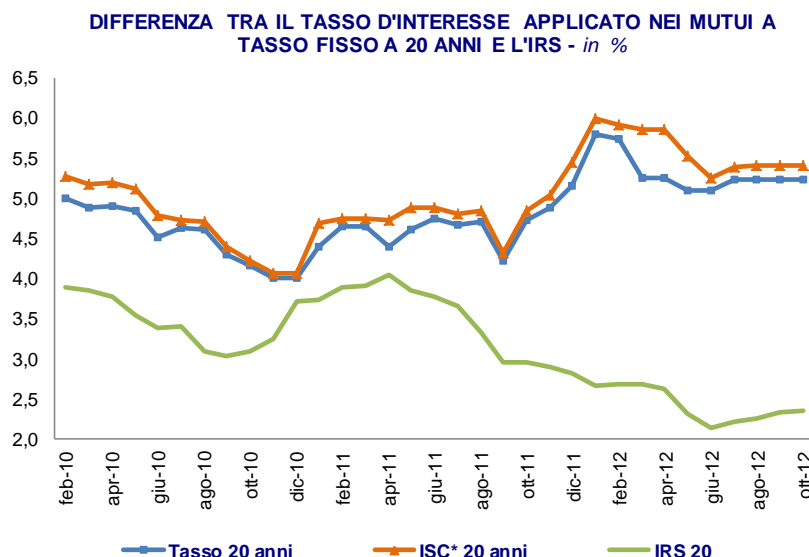
In quest'ultimo anno sono emerse chiaramente le problematiche delle banche nella raccolta a medio e lungo termine.

E' necessario trovare, al più presto, delle soluzioni altrimenti interi settori bloccheranno la loro attività.

In Italia si sente forte l'esigenza di sviluppare strumenti finanziari specifici che consentano di riattivare il circuito del credito a medio-lunga scadenza, qualcosa di simile alle "cartelle fondiari", strumenti grazie ai quali sono stati compiuti i maggiori investimenti del nostro Paese.

L'andamento dei tassi d'interesse sui mutui per l'acquisto dell'abitazione

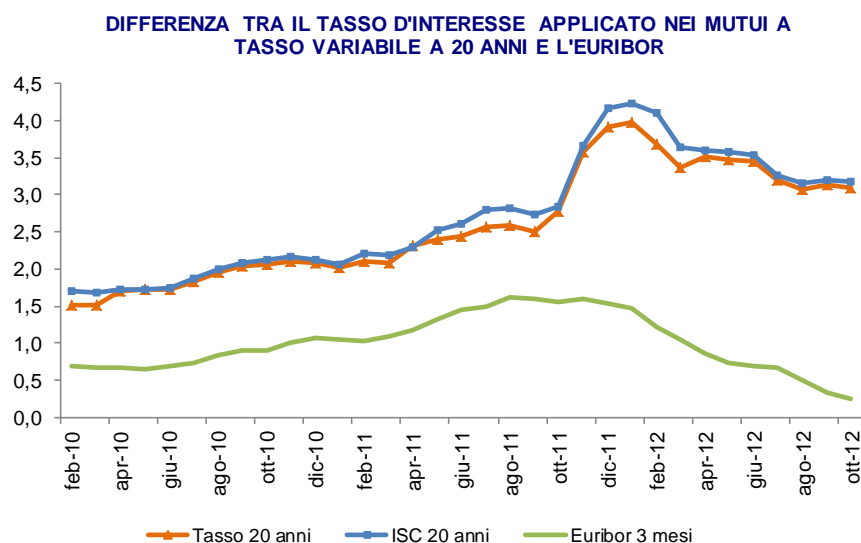
Dallo scorso ottobre 2011, lo spread sui mutui residenziali in Italia è cominciato ad aumentare sensibilmente, complice la crisi dei debiti sovrani che ha aumentato il differenziale tra i tassi sui nostri titoli di Stato e quelli tedeschi.



*ISC: Indicatore Sintetico di Costo
Elaborazione Ance su dati Mutuonline

Secondo le rilevazioni di Mutuonline, ad ottobre 2011 per mutuo a tasso fisso di 20 anni veniva richiesto un tasso finito del 4,85%, a fronte di un Irs del 2,95%. A distanza di un anno, ad ottobre 2012, il tasso finito è del 5,40% mentre l'Irs è diminuito al 2,35%. Il risultato è che lo spread sui mutui a tasso fisso è aumentato dall'1,9% al 3,05%.

Per i finanziamenti a tasso variabile, invece, un anno fa veniva richiesto il 2,83% a fronte di un Euribor 3 mesi di 1,59%. Dodici mesi dopo, a ottobre 2012, il tasso finito variabile è pari al 3,17% mentre il tasso di riferimento è sceso allo 0,21% (grazie anche alle politiche espansive della BCE). In questo caso lo spread è passato dallo 1,24 al 2,96%.



Elaborazione Ance su dati Mutuonline