

ANCE MARCHE informa

Consulta Regionale Costruttori Edili

Credit crunch: rubinetti chiusi, a rischio l'intera economia

Negare il credito all'edilizia vuol dire far fallire il Paese, banche comprese

Dal 2007 la nostra economia, e di riflesso la quotidianità delle famiglie, deve fare i conti con una stretta del credito da parte delle banche (il famoso e famigerato *credit crunch*), che sta mettendo in serio pericolo la sopravvivenza delle imprese. In particolare delle imprese delle costruzioni (e del loro ampio indotto), che debbono fare i conti sia con la falciatura dei finanziamenti per i loro investimenti, sia con la drastica riduzione dei mutui immobiliari alle famiglie italiane: addirittura un *'doppio credit crunch'*.

Vediamo allora i numeri di questo annoso problema sul quale l'ANCE si sta concentrando ormai da anni per portarlo alla giusta attenzione del mondo delle Istituzioni, disegnare soluzioni e vie d'uscita, sensibilizzare gli Istituti di credito ad una realtà di fondo: se falliscono le aziende, falliscono anche le banche e l'intero sistema.

Dai dati di Banca d'Italia emerge che, nel periodo 2007-2013, i **finanziamenti per investimenti nel comparto abitativo** in Italia sono diminuiti del 64%, mentre quelli nel non residenziale si sono ridotti di oltre il 73%. Le erogazioni di mutui per l'acquisto della casa sono crollate su tutto il territorio nazionale: tra il 2007 e il 2013 il flusso di nuovi mutui si è ridotto di oltre il 65%, che tradotto in termini monetari vuole dire oltre **117 miliardi di finanziamenti in meno rispetto agli anni della massima espansione**.

Anche nelle Marche – come a più riprese l'ANCE regionale ha segnalato con forte preoccupazione per le pesanti ricadute negative sull'economia del nostro territorio – le banche hanno operato un forte razionamento dei finanziamenti nei confronti delle costruzioni, sia nel comparto residenziale che non residenziale. Secondo la Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance, dal 2007 al 2013 i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono diminuiti di oltre l'80%, mentre quelli per investimenti in edilizia non residenziale si sono ridotti di oltre il 70%.

Complessivamente, le imprese marchigiane hanno avuto a disposizione oltre 6 miliardi di euro in meno per intraprendere nuovi investimenti in costruzioni.

Il 2013 è stato ancora un anno negativo: infatti, la flessione registrata nella regione per finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale è stata del 41,6%, mentre quella per investimenti in edilizia non residenziale è stata del 12,7%. Per le famiglie, i dati relativi alla nostra regione non si discostano da quanto rilevato per l'Italia.

Nel 2013, nella regione, è stato erogato il **18,6% in meno di mutui per l'acquisto di case**, flessione che diventa -74,3% se il confronto viene esteso al

periodo 2007-2013. Un crollo nelle erogazioni che si traduce in 3,6 miliardi in meno di nuovi mutui. Nelle Marche, rispetto al totale dei finanziamenti erogati, nel 2007 i mutui per l'acquisto di immobili rappresentavano il 22% circa del totale dei finanziamenti erogati: a distanza di sette anni la quota di mercato è diminuita all'8%.

Per gli investimenti in costruzioni la caduta è stata ancora più forte, dal 25% al 7%. Una 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". Il tutto in virtù di una indiscriminata ritrosia nel concedere credito da parte delle banche. Analizzando la serie storica del rapporto tra lo stock di sofferenze e lo stock di impieghi nei vari settori emerge chiaramente come il settore delle costruzioni, a fronte di un forte aumento dello stock di impieghi, abbia nettamente migliorato la propria rischiosità.

Dal 2007 i finanziamenti al settore costruzioni nelle Marche sono diminuiti di oltre 6 miliardi di euro, meno 3,6 miliardi di euro per i mutui concessi alle famiglie della nostra regione

Le proposte di ANCE Marche per far ripartire il credito

Creazione di un fondo nazionale di housing sociale per i non performing loans immobiliari delle banche

La banca avrebbe un immediato beneficio dall'apporto degli immobili al fondo: l'istituto, infatti, potrebbe liberarsi delle sofferenze che appesantiscono il bilancio e ritrovarsi nell'attivo le quote del fondo. Questa operazione attenuerebbe, fin da subito, le esigenze di ricapitalizzazione, dal momento che la parte di patrimonio liberata potrebbe essere utilizzata come accantonamento a fronte di nuovi finanziamenti.

Per il Governo sarebbe più agevole conseguire gli obiettivi di aumento dell'offerta di case in affitto a lungo termine, diminuendo considerevolmente, e in tempi brevi, il fabbisogno abitativo della popolazione e le conseguenti tensioni sociali.

Il workout immobiliare

E' possibile ipotizzare anche un'azione *one to one*, che vede singole imprese proporre a singole banche soluzioni d'intervento su determinati asset. La banca creditrice avrebbe un'opportunità concreta del recupero del credito, in misura sicuramente maggiore rispetto alla vendita immediata dell'asset.

I nuovi finanziatori avrebbero la possibilità di effettuare un investimento con *yield* elevato e un profilo di rischio molto basso mentre le imprese delle costruzioni potrebbero acquisire

nuove opportunità di lavoro a valori di mercato. Le cooperative di abitazioni avrebbero, invece, la possibilità di diversificare il proprio *business* e di ritornare alla loro originaria attività di gestori social mentre gli acquirenti potrebbero, a loro volta, acquistare un bene di valore a un prezzo inferiore a quello di mercato e con modalità di vendita e di pagamento estremamente favorevoli.

Lo sviluppo di un software per la creazione di Piani Economici e Finanziari per nuove iniziative e per la ristrutturazione del debito in essere delle imprese

L'Ance, in collaborazione con l'Università di Parma, ha sviluppato un *software*, a breve a disposizione delle imprese associate, finalizzato al calcolo di piani economici finanziari (PEF) di operazioni di sviluppo immobiliare. L'Associazione sta definendo, insieme ad alcune banche, una procedura condivisa per la valutazione delle operazioni di ristrutturazione dei finanziamenti in essere.

L'obiettivo è di sviluppare un secondo programma informatico che possa costituire un supporto, sia per la banca che per l'impresa, nella definizione di piani di ristrutturazione che possano assicurare la continuità aziendale.

Il ruolo degli strumenti di mitigazione del rischio: il Fondo di Garanzia per le PMI e il Fondo di Garanzia per la Prima Casa alle famiglie

La Legge di Stabilità 2014 ha compiuto una semplificazione degli strumenti di garanzia esistenti, facendo diventare il Fondo di Garanzia per le PMI il pivot centrale di tutto il sistema nazionale di garanzia.

L'ANCE ha già aperto un tavolo di confronto con la struttura tecnica del Mise affinché, nel processo di revisione dei criteri di valutazione del merito creditizio, vengano considerate le peculiarità del processo produttivo del settore delle costruzioni.

Inoltre, l'Associazione sta lavorando a delle proposte che possano agevolare l'accesso alla garanzia pubblica per le imprese impegnate nella ristrutturazione del proprio debito.

Per quanto riguarda il **Fondo di Garanzia per la Prima Casa**, finalizzato a prestare *collateral* alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale, è opportuno che vengano sviluppati sistemi che consentano di controllare l'effettivo trasferimento dei benefici della garanzia pubblica alle famiglie. L'ANCE intende proporre la creazione di un tavolo istituzionale per sviluppare un meccanismo che consenta di abbattere il rischio delle fasce di popolazione più deboli e rendere possibile un accesso al credito a costi contenuti.



Non numeri, ma lavoratori e famiglie In cosa si traduce la crisi del mondo edile

Ormai dall'inizio della crisi l'ANCE Marche si erge a difesa del comparto delle costruzioni: stimolando la collaborazione con le Istituzioni, spronando la politica, portando all'attenzione dell'opinione pubblica opportunità e criticità del settore. Il tutto sempre guardando a ciò che si cela dietro i freddi numeri: posti di lavoro, presente e futuro di persone e famiglie nella loro dimensione professionale e personale. In ultima analisi la possibilità della nostra terra di proseguire sulla via del benessere e dello sviluppo o, purtroppo, conoscere un'involuzione dai contorni bui e indefiniti. Nelle Marche, dal 2008 al 2013, coloro che hanno perso la propria occupazione a causa della crisi sono stati 6.800: sempre considerando il solo comparto dell'edilizia e non l'enor-

me indotto (impiantistica, mobili, infissi, eccetera) ad essa collegato. Da 44.500 occupati si è passati a 37.700. Nessuna sorpresa, purtroppo, visto che negli stessi sei anni di crisi hanno chiuso migliaia di imprese, 663 solo nel 2013. Anche negli ultimi sei mesi del 2013 la produzione complessiva è diminuita di circa l'8,1%.

L'occupazione è diminuita sia per gli operai (-3,7%), sia per gli impiegati (-2,9%).

Le ore di CIG autorizzate hanno quasi raggiunto i 2,4 milioni registrando un aumento del 69,6%.

Ampiamente diffuse le variazioni negative tra i principali comparti. Riguardo all'edilizia abitativa, il secondo semestre 2013 registra un calo della produzione di circa il 7,0%.

La flessione sperimentata da questo comparto ha trascinato su valori negativi l'intero settore delle costruzioni, data la sua rilevanza in termini di volumi prodotti e occupazione.

La flessione dell'edilizia abitativa (-7%) riflette l'andamento particolarmente debole della componente pubblica (-13,4%). Anche la componente privata ha registrato un ulteriore calo (-5,7%), trainato in particolare dalla componente in conto proprio (-20,1%), mentre l'edilizia convenzionata (-2,2%) e il conto terzi (-3,8%) hanno registrato variazioni negative più contenute. Ulteriore marcata flessione dell'attività produttiva per l'edilizia non abitativa (-7,9%).

In ulteriore forte calo anche i lavori pubblici, che registrano una contrazione dei livelli produttivi pari al 9,3%.

ANCE MARCHE Consulta Regionale Costruttori Edili

Via Filonzi 11, Zona Baraccola, 60131 Ancona - Tel 071 2855111/Fax 071 2855120 - www.ance.it