

Direzione Affari Economici e Centro Studi

## LE AZIONI DELL'ANCE PER SOSTENERE IL CREDITO

In questi anni di profonda crisi per il settore dell'edilizia, l'Ance ha intrapreso una serie di iniziative volte a sostenere le imprese dal punto di vista finanziario.

Il credit crunch che ha colpito le costruzioni è stato devastante: rispetto al picco del 2007 nei sei anni successivi sono stati erogati complessivamente **153 miliardi in meno di mutui per nuovi investimenti in costruzioni** (86 miliardi nell'abitativo e 67 nel non residenziale).

Ma il settore è stato colpito da un **doppio credit crunch**: se, infatti, da un lato le banche hanno chiuso i rubinetti del credito alle imprese, dall'altro la diminuzione dei **mutui alle famiglie per l'acquisto di case** è stata allo stesso modo drammatica. Tra il 2007 e il 2013 la riduzione di nuovi mutui per l'acquisto di case ha superato il 65%, praticamente **156 miliardi in meno**.

Solo nel 2014 si è registrato un primo dato positivo nel flusso di erogazioni, +13,4% rispetto al 2013.

Il lavoro dell'Associazione per aiutare le imprese a superare la crisi di liquidità è stato indirizzato su due differenti fronti: politiche per sostenere la domanda immobiliare e politiche per sostenere l'offerta.

## GLI STRUMENTI DELLA CASSA DEPOSITI E PRESTITI

L'Art. 6 del DL n. 102/2013 sulla Casa consente alla Cassa Depositi e Prestiti di fornire liquidità (funding) a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali:

- **il Plafond Casa di 2 miliardi** a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati;
- **l'acquisto di obbligazioni bancarie garantite** (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti.

Questa nuova operatività della Cdp nel settore dei mutui residenziali è il frutto di un intenso lavoro di proposte svolto dall'Ance.

Il 20 novembre 2013 è stata sottoscritta la convenzione tra Cdp e Abi, l'ultimo atto necessario per rendere operativo **il plafond di 2 miliardi**.

Questo Plafond consente alle banche di abbattere i costi di finanziamento e avere a disposizione liquidità per periodi medio-lunghi (fino a 30 anni).

I Beneficiari dei mutui erogati a valere sul Plafond Casa sono, prioritariamente, le giovani coppie, anche conviventi non sposate, i nuclei familiari con almeno un soggetto disabile e le famiglie numerose (con almeno 3 figli).

Le operazioni finanziabili saranno due: l'acquisto dell'abitazione, prioritariamente quella principale, e la ristrutturazione, con accrescimento dell'efficienza energetica, degli immobili residenziali.

La legge prevede che gli immobili acquistati debbano appartenere, preferibilmente, alle classi energetiche A,B o C.

I mutui erogati dalle banche potranno avere una durata fino a 7 anni nel caso delle operazioni di ristrutturazione mentre per l'acquisto dell'abitazione principale si potrà arrivare fino a 25 anni.

L'importo del finanziamento varia da un massimale di 100 mila euro per le operazioni di ristrutturazione, di 250 mila euro per l'acquisto dell'abitazione principale e di 350 mila euro l'acquisto dell'abitazione principale con ristrutturazione ed efficientamento energetico.

Il Loan To Value non ha limitazioni: si potrà arrivare fino al 100% del valore dell'immobile residenziale oggetto di ipoteca o dell'operazione di ristrutturazione. I tassi potranno essere sia fissi che variabili.

E' previsto un meccanismo di controllo affinché il minor costo di funding per le banche arrivi effettivamente alle famiglie: nei contratti, gli istituti di credito sono tenuti ad esplicitare il tasso a cui si sono finanziati presso la Cdp e lo sconto che verrà riconosciuto ai mutuatari rispetto alle condizioni standard applicate dalla banca per analoghi finanziamenti erogati con provvista diversa da quella del suddetto plafond. A febbraio 2015 attraverso questo canale sono stati erogati circa **330 milioni di euro di nuovi mutui**.

Un ulteriore strumento della Cassa Depositi e Prestiti per aumentare la liquidità delle famiglie prevede la possibilità, per la stessa cassa, di **acquistare covered bond** o titoli derivanti da **operazioni di cartolarizzazione di mutui per 3 miliardi**.

L'idea è quella di fornire, anche in questo caso, liquidità alle banche ad un costo più basso per erogare nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto della casa: i covered bond, infatti, hanno, di norma, una rischiosità più bassa rispetto alle obbligazioni normali e, quindi, gli istituti di credito potrebbero sfruttare questo canale di finanziamento per fare provvista a basso costo e applicare, di conseguenza, tassi più contenuti alla clientela finale.

Questo plafond non ha bisogno di apposita convenzione ma semplicemente di un accordo bilaterale tra l'istituto bancario emittente e la Cassa.

**A febbraio 2015 Cdp ha concluso operazioni per un totale di 1,7 miliardi di euro sui 3 miliardi a disposizione.**

Uno dei primi effetti dell'intervento della CDP su questo mercato è l'allungamento della scadenza dei titoli, una conseguenza molto positiva per le banche: diminuisce, infatti, il rischio di dover rifinanziare i mutui erogati.

Il costo dei covered bond emessi dalle grandi banche è comunque più alto di quello del Plafond Casa di Cdp a dimostrazione che il funding di Cassa Depositi e Prestiti è un'opportunità per le banche che vogliono tornare a finanziare mutui alle famiglie.

## **IL FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA**

**Il Fondo di Garanzia per la Prima Casa** è stato istituito dalla Legge di Stabilità 2013 (art. 1, co. 48, lett. della legge n. 147/2013).

Il Decreto Ministeriale del 31 luglio 2014 (pubblicato in G.U. n. 226 del 29 settembre 2014) e il Protocollo d'intesa MEF – Dipartimento del Tesoro e l'Abi, sottoscritto lo scorso 8 ottobre 2014, disciplinano il funzionamento dello strumento finanziario e i criteri di accesso.

Il Fondo ha una **dotazione finanziaria di 650 milioni di euro per il triennio 2014-2016**, risorse che saranno in grado di attivare mutui per 20 miliardi di euro, secondo le stime del MEF, il soggetto incaricato di gestire il Fondo attraverso la Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici).

La garanzia sarà prestata su mutui di importo non superiore a 250.000 euro e sarà concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere.

La garanzia sarà a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata e irrevocabile e permane per l'intera durata del finanziamento. Queste caratteristiche permetteranno alle banche aderenti di non effettuare accantonamenti specifici sulla parte di credito garantita.

Il Decreto specifica che **la dotazione finanziaria del Fondo potrà essere incrementata**, su base volontaria, **dalla partecipazione finanziaria di Regioni** ed enti locali per l'istituzione di sezioni speciali.

**Potranno beneficiare** della garanzia pubblica **tutte le famiglie**, anche se sarà assegnata una **priorità alle categorie più deboli** (giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli, conduttori di alloggi di proprietà degli ex IACP, giovani under 35 titolari di un rapporto di lavoro atipico).

Rientrano nell'operatività del Fondo i finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto della prima casa e la sua eventuale ristrutturazione. Gli immobili, che dovranno essere completati nel momento di richiesta di garanzia, non devono rientrare delle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville, castelli, palazzi) e avere le caratteristiche di lusso.

Per quanto riguarda le condizioni economiche, il decreto specifica che, per le fasce deboli, il Tasso Effettivo Globale (TEG, ovvero l'indicatore sintetico di tutti gli oneri bancari che il mutuatario deve sostenere per il finanziamento), non potrà essere superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM, determinato dal MEF ogni tre mesi rilevando i tassi praticati sul mercato).

Le banche si impegnano, inoltre, a non richiedere al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative, oltre all'ipoteca sull'immobile.

La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente al soggetto finanziatore aderente.

Per l'adesione al Fondo, gli istituti di credito, a loro volta, avranno 30 giorni dalla trasmissione del modulo (a patto che il software sia stato reso disponibile da almeno 30 giorni lavorativi).

Anche **i mutui erogati a valere sul Plafond Casa di CDP potranno usufruire della garanzia del Fondo per la prima casa**; in questo modo le banche potranno diminuire sensibilmente i rischi perché lo Stato garantirà l'eventuale insolvenza del mutuatario. Questa garanzia consentirà agli istituti di credito anche di risparmiare sugli accantonamenti da effettuare ai sensi di Basilea 3.

I primi dati sull'operatività del Fondo mostrano l'efficacia dello strumento: in tre mesi, da marzo a maggio 2015, sono state **garantite 273 operazioni per un importo finanziato di oltre 30,2 milioni di euro**. Le richieste sono state finalizzate, essenzialmente, all'acquisto dell'abitazione principale, (nell'89% dei casi), a cui segue la necessità di ristrutturazione (10% dei casi) e per operazioni di accollo nel restante 1% delle domande.

Hanno beneficiato della garanzia soprattutto le giovani coppie e gli under 35. Il tempo medio di erogazione della garanzia è stato 27 giorni.

## **IL FONDO DI GARANZIA PER LE PMI**

Dal lato dell'offerta, l'Associazione ha lavorato modificare i criteri di accesso al **Fondo di Garanzia per le PMI**, uno strumento di fondamentale importanza per le imprese per accedere al mercato creditizio.

I dati sull'accesso al Fondo di Garanzia da parte delle imprese edili e le segnalazioni provenienti dal tessuto imprenditoriale mostrano le enormi difficoltà che il settore delle costruzioni incontra nell'ottenere la garanzia pubblica.

Sebbene i dati del MCC mostrino come, nel 2014, circa il 99% delle domande presentate da imprese di costruzioni siano state accettate, analizzando nel dettaglio i dati emerge che la maggior parte delle domande accolte è stata intermediata dai Confidi (soluzione più costosa che assorbe gran parte dei benefici della garanzia pubblica in termini di agevolazione sul tasso d'interesse), oppure è stata presentata con procedura semplificata (le imprese richiedenti la garanzia sono collocate in fascia 1 ed hanno indicatori economici finanziari positivi che non rendono necessaria la garanzia del Fondo per ottenere credito).

Per questo, l'Ance insieme a Bureau Van Dijk, ha effettuato un'analisi sui bilanci delle imprese di costruzioni per analizzare la situazione economico-finanziaria delle aziende, ed ha avanzato proposte di modifica per rendere i criteri di selezione adeguati per valutare le imprese di costruzioni.

Per eseguire questo studio si è potuto disporre di un campione formato da 20.987 imprese di costruzioni che, in base ai criteri di selezione adottati dal Fondo di Garanzia per le PMI, vengono ricomprese nella fascia 2 di valutazione.

Lo studio ha consentito di presentare al MISE le proposte di modifica ai criteri di accesso al Fondo, che sono state in parte accolte. In particolare, per quanto riguarda il criterio per la valutazione della copertura finanziaria delle immobilizzazioni, **l'Ance ha ottenuto la compensazione del conto "Acconti e Anticipi"** con la corrispondente voce dell'attivo, costituita dalle "Rimanenze per lavori in corso di lavorazione", valutando, in questo modo, le rimanenze nette nell'attivo e rendendo, peraltro, adeguato il confronto del merito creditizio bancario con quello del Fondo di Garanzia.

L'azione dell'Ance su questo fronte sta procedendo dal momento che dal 1° gennaio 2016, verrà adottato un nuovo schema di valutazione delle imprese per l'accesso alla garanzia, basato su un sistema di rating.

Questo cambiamento offre un'importante opportunità per definire, in maniera condivisa con banche, Confidi e agenzia di rating, una modalità di calcolo che possa tenere in giusta considerazione le peculiarità di un settore, come quello delle costruzioni, che lavora su cicli pluriennali.