

# **IL 41% DELLE SOFFERENZE E' IN CAPO ALLA FILIERA DELLE COSTRUZIONI: 65 MILIARDI A LUGLIO**

## **IL SEGRETARIO MASON CHIEDE L'ISTITUZIONE DI UNA COMMISSIONE DI INCHIESTA**

Le imprese delle costruzioni e le attività immobiliari generano il 41,4% delle sofferenze in capo alle imprese. Secondo l'ultima analisi realizzata dall'Ufficio Studi della CGIA, infatti, la filiera immobiliare ha in essere 64,8 miliardi di euro di crediti problematici su un totale di 156,8 miliardi generati dalle imprese (dati di fine luglio 2016).

Nello specifico, il comparto delle costruzioni guida la classifica con 43,1 miliardi di sofferenze a fine luglio 2016 (27,5 per cento del totale) mentre le attività immobiliari - che comprendono attività di compravendita di beni immobili, di affitto e di gestione di immobili, di intermediazione immobiliare e di gestione di immobili per conto terzi - si "fermano" a 21,7 miliardi di euro (13,9 per cento delle sofferenze in capo alle imprese).

La filiera immobiliare è dunque quella più in difficoltà a restituire i prestiti e genera un livello di sofferenze (64,8 miliardi pari al 41,4 per cento del totale) nettamente superiore a quello dell'intero settore manifatturiero (35,1 miliardi pari al 22,4 per cento) e del commercio (26,8 miliardi, pari al 17,1 per cento).

Il boom delle sofferenze nella filiera immobiliare è ancora più evidente esaminando l'andamento negli ultimi 5 anni: da luglio 2011 a luglio 2016 si "contano" 42,7 miliardi di euro di sofferenze in più per il comparto in questione (sono aumentate del 192,7 per cento ovvero di molto rispetto al 110,5 per cento del totale imprese); nello stesso periodo il settore manifatturiero ha incrementato il livello delle sofferenze "di appena" il 57,5 per cento e il commercio del 96,2 per cento (vedi Tab. 1).

“È necessario premettere che – puntualizza il coordinatore dell’Ufficio Studi della CGIA Paolo Zabeo – la crescita delle sofferenze è direttamente un riflesso dello stato di profonda crisi in cui versa il comparto edilizio che ha perso circa un terzo del suo valore aggiunto tra il 2007 e il 2015. E se diversi settori economici hanno beneficiato di una piccola ripresa nel biennio 2011-2012 e nell’anno 2015, per l’edilizia in otto anni c’è sempre stato il segno meno; anche per il 2016 c’è incertezza dal momento che segnali di ripartenza chiari non stanno ancora emergendo”.

### **E i prestiti?**

La situazione di crisi e di difficoltà a restituire il credito da parte del settore delle costruzioni si trasferisce di conseguenza sull’ammontare dei prestiti. In 5 anni il credito alle imprese delle costruzioni è sceso di 35,3 miliardi di euro (-20,2 per cento) passando da 174,6 miliardi di euro di fine luglio 2011 a 139,3 miliardi di euro dello stesso periodo del 2016 (vedi Tab. 2).

Si tratta di una contrazione dei prestiti addirittura superiore a quanto accaduto nel settore manifatturiero (-32,9 miliardi di euro) che in termini percentuali ha visto una diminuzione del credito pari al -13,5 per cento.

Nel complesso, comunque, la filiera immobiliare (costruzioni e attività immobiliari) è la prima destinataria del credito alle imprese con il 28,9% (253,7 miliardi di euro a fine luglio 2016); seguono la manifattura (210,7 miliardi di euro, pari al 24,0 per cento del credito alle imprese) e il commercio (142,3 miliardi di euro, pari al 16,2 per cento); molto più staccate l’agricoltura e le attività professionali/scientifiche/tecniche che si attestano tutte e due al 5 per cento con 43,6 e 43,4 miliardi a fine luglio 2016. Tutti gli altri settori economici ottengono molto meno credito poiché appartengono a comparti in cui operano poche imprese oppure perché necessitano di minori investimenti.

### **Quanto pesano le sofferenze?**

A conferma dell'analisi svolta, la CGIA ha anche calcolato il peso delle sofferenze sui prestiti (vedi Tab. 3).

Quali sono dunque i settori dove i crediti problematici incidono di più? Proprio le costruzioni: qui il peso delle sofferenze sui prestiti è pari al 30,9 per cento, ovvero, in termini di ammontare quasi un prestito su tre è in uno stato di insolvenza critico. E se le costruzioni generano 43,1 miliardi di euro di sofferenze su un totale prestiti di 139,3 miliardi (30,9 per cento) a seguire c'è l'altro comparto della filiera immobiliare, le attività immobiliari che si attestano al 19,0 per cento. A poca distanza il commercio (18,9) e poi la manifattura (16,7) e i servizi di alloggio e ristorazione (16,7) mentre la media del totale imprese è del 17,9 per cento.

Tra i settori economici che generano meno sofferenze, invece, si annoverano le utilities energetiche (2,3 per cento), le attività professionali (8,5), i trasporti (9,7) e le utilities dei rifiuti/risorse idriche (9,8).

“Il fatto che la filiera immobiliare generi il livello più elevato di sofferenze – puntualizza Paolo Zabeo – fa riflettere ma non deve creare troppe preoccupazioni. Chiaramente il comparto ha vissuto una crisi senza precedenti, ma è altrettanto vero che questo ha buone opportunità per ripartire. È tuttavia necessario che banche e istituzioni facciano scelte corrette, prediligendo il finanziamento delle piccole imprese che operano nel campo delle ristrutturazioni edilizie piuttosto che concedere prestiti per la costruzione di nuovi grandi complessi immobiliari.

La CGIA, infine, auspica che finalmente sia attivata una operazione verità:

“Chiediamo a tutte le forze politiche presenti in Parlamento – conclude il Segretario della CGIA Renato Mason - di attivarsi per istituire una Commissione di inchiesta che individui le responsabilità di coloro che hanno generato questa montagna di crediti deteriorati e di chi ha concesso prestiti con troppa generosità a chi non se lo meritava”.

**Tab. 1 - Sofferenze: in 5 anni triplicate quelle della filiera immobiliare: +42,7 mld di €**

<b>Settori</b> (rank per maggiore var. ass. 2016-2011)	<b>2011- lug</b> (mln €)	<b>2015- lug</b> (mln €)	<b>2016- lug</b> (mln €)	<b>Var. ass. 2016-2011</b> (mln €)	<b>Var. % 2016/ 2011</b>	<b>Inc. % su tot. soff.</b> (lug-16)
Costruzioni	15.456	42.373	43.102	+27.646	+178,9	27,5
Attività immobiliari (*)	6.709	20.183	21.776	+15.067	+224,6	13,9
Commercio	13.697	26.780	26.880	+13.183	+96,2	17,1
Manifattura	22.288	37.442	35.107	+12.819	+57,5	22,4
Alloggio e ristorazione	2.834	5.962	5.986	+3.152	+111,2	3,8
Agricoltura	3.297	6.055	6.092	+2.795	+84,8	3,9
Attiv. professionali, scientifiche e tecniche	1.505	3.351	3.701	+2.196	+145,9	2,4
Trasporto	2.214	4.159	3.795	+1.581	+71,4	2,4
Noleggio, ag. viag., servizi supporto a imprese	1.877	3.307	3.244	+1.367	+72,8	2,1
Informazione e comunicazione	1.216	1.941	1.902	+686	+56,4	1,2
Altre attività dei servizi (**)	2.773	3.451	3.317	+544	+19,6	2,1
Energia elettrica, gas, ecc.	88	485	626	+538	+611,4	0,4
Acqua, reti fognarie; Gestione rifiuti ecc.	403	886	899	+496	+123,1	0,6
Estrazione minerali	162	508	451	+289	+178,4	0,3
<b>Totale imprese (***)</b>	<b>74.518</b>	<b>156.882</b>	<b>156.878</b>	<b>+82.360</b>	<b>+110,5</b>	<b>100,0</b>
<b>di cui Filiera immobiliare (****)</b>	<b>22.165</b>	<b>62.556</b>	<b>64.878</b>	<b>+42.713</b>	<b>+192,7</b>	<b>41,4</b>

**Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Banca d'Italia**

(\*) Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri, affitto e gestione di immobili, attività di intermediazione immobiliare e gestione di immobili per conto terzi (ad esempio di condomini).

(\*\*) Attività artistiche e sportive, servizi alla persona, alcune attività assicurative e finanziarie non riconducibili a banche e alle società finanziarie, imprese private dei settori istruzione e sanità.

(\*\*\*) Società non finanziarie e famiglie produttrici.

(\*\*\*\*) Per filiera immobiliare si intende qui la sommatoria dei settori "Costruzioni" e Attività immobiliari"; si tratta dunque della parte diretta della filiera che non tiene quindi conto dell'apporto indiretto o indotto di quei settori manifatturieri che operano in prevalenza per l'edilizia (si pensi ad esempio alla lavorazione di minerali non metalliferi ecc.).

**Tab. 2 - Prestiti: per le sole costruzioni 35 mld di credito in meno tra 2011 e 2016**

<b>Settori</b> (rank credit crunch in termini ass. 2011-2016)	<b>2011- lug</b> (mln €)	<b>2015- lug</b> (mln €)	<b>2016- lug</b> (mln €)	<b>Var. ass. 2016-2011</b> (mln €)	<b>Var. % 2016/ 2011</b>	<b>Inc. % su tot. prestiti</b> (lug-16)
Costruzioni	174.626	152.540	139.314	-35.312	-20,2	15,9
Manifattura	243.723	217.444	210.746	-32.977	-13,5	24,0
Altre attività dei servizi (**)	46.842	33.462	31.847	-14.995	-32,0	3,6
Attività immobiliari (*)	126.265	116.024	114.392	-11.873	-9,4	13,0
Attiv. professionali, scientifiche e tecniche	50.729	37.996	43.446	-7.283	-14,4	5,0
Commercio	149.312	145.679	142.308	-7.004	-4,7	16,2
Energia elettrica, gas, ecc.	31.571	27.328	27.259	-4.312	-13,7	3,1
Alloggio e ristorazione	39.866	37.097	35.948	-3.918	-9,8	4,1
Informazione e comunicazione	19.329	16.182	16.722	-2.607	-13,5	1,9
Acqua, reti fognarie; Gestione rifiuti ecc.	11.138	9.447	9.137	-2.001	-18,0	1,0
Noleggio, ag. viag., servizi supporto a imprese	21.987	19.861	20.726	-1.261	-5,7	2,4
Estrazione minerali	3.084	3.062	2.882	-202	-6,5	0,3
Trasporto	39.103	42.546	39.028	-75	-0,2	4,4
Agricoltura	43.192	44.609	43.677	+485	+1,1	5,0
<b>Totale imprese (***)</b>	<b>1.000.766</b>	<b>903.278</b>	<b>877.430</b>	<b>-123.336</b>	<b>-12,3</b>	<b>100,0</b>
<b>di cui Filiera immobiliare (****)</b>	<b>300.891</b>	<b>268.564</b>	<b>253.706</b>	<b>-47.185</b>	<b>-15,7</b>	<b>28,9</b>

**Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Banca d'Italia**

(\*) Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri, affitto e gestione di immobili, attività di intermediazione immobiliare e gestione di immobili per conto terzi (ad esempio di condomini).

(\*\*) Attività artistiche e sportive, servizi alla persona, alcune attività assicurative e finanziarie non riconducibili a banche e alle società finanziarie, imprese private dei settori istruzione e sanità.

(\*\*\*) Società non finanziarie e famiglie produttrici.

(\*\*\*\*) Per filiera immobiliare si intende qui la sommatoria dei settori "Costruzioni" e "Attività immobiliari"; si tratta dunque della parte diretta della filiera che non tiene quindi conto dell'apporto indiretto o indotto di quei settori manifatturieri che operano in prevalenza per l'edilizia (si pensi ad esempio alla lavorazione di minerali non metalliferi ecc.).

**Tab. 3 - Costruzioni: quasi 1 prestito su 3 è in sofferenza** (in termini di ammontare)

<b>Settori</b> (valori in milioni di euro, incidenza in %)	<b>Sofferenze</b> (al 31/07/2016)	<b>Prestiti</b> (al 31/07/2016)	<b>Inc. % Sofferenze su Prestiti</b>
Costruzioni	43.102	139.314	30,9
Attività immobiliari (*)	21.776	114.392	19,0
Commercio	26.880	142.308	18,9
Manifattura	35.107	210.746	16,7
Alloggio e ristorazione	5.986	35.948	16,7
Noleggio, ag. viaggio, servizi supporto a imprese	3.244	20.726	15,7
Estrazione minerali	451	2.882	15,6
Agricoltura	6.092	43.677	13,9
Informazione e comunicazione	1.902	16.722	11,4
Altre attività dei servizi (**)	3.317	31.847	10,4
Acqua, reti fognarie; Gestione rifiuti ecc.	899	9.137	9,8
Trasporto	3.795	39.028	9,7
Attiv. professionali, scientifiche e tecniche	3.701	43.446	8,5
Energia elettrica, gas, ecc.	626	27.259	2,3
<b>Totale imprese (***)</b>	<b>156.878</b>	<b>877.430</b>	<b>17,9</b>
<b>di cui Filiera immobiliare (****)</b>	<b>64.878</b>	<b>253.706</b>	<b>25,6</b>

**Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Banca d'Italia**

(\*) Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri, affitto e gestione di immobili, attività di intermediazione immobiliare e gestione di immobili per conto terzi (ad esempio di condomini).

(\*\*) Attività artistiche e sportive, servizi alla persona, alcune attività assicurative e finanziarie non riconducibili a banche e alle società finanziarie, imprese private dei settori istruzione e sanità.

(\*\*\*) Società non finanziarie e famiglie produttrici.

(\*\*\*\*) Per filiera immobiliare si intende qui la sommatoria dei settori "Costruzioni" e Attività immobiliari"; si tratta dunque della parte diretta della filiera che non tiene quindi conto dell'apporto indiretto o indotto di quei settori manifatturieri che operano in prevalenza per l'edilizia (si pensi ad esempio alla lavorazione di minerali non metalliferi ecc.).