

# Sofferenze delle banche: la bomba innescata sotto il mercato immobiliare

**MATTONI** Sono 101 miliardi i crediti inesigibili garantiti da case o capannoni. I gruppi devono disfarsene da qui ai prossimi anni, per gli esperti i prezzi crolleranno



## Addio ripresa

Nomisma: "Un milione di unità abitative in vendita farà crollare i costi al metro quadro tra il 25 e il 50%". E riguarderà le periferie

L'

» MARCO MARONI

ultima casa venduta all'asta dal Tribunale di Roma prima della pausa natalizia, nel ter-

zo e ultimo tentativo di vendita, è un grazioso trilocale in via Giovanni Maggi, parallela della via Casilina tra il quartiere ormai *trendy* del Pigneto e la più periferica e degradata via della Marranella. Piano rialzato, 73 metri quadrati commerciali, compresi 12 di terrazzino, "normali condizioni di manutenzione". È stata aggiudicata a 138 mila euro, 1.890 euro al metro quadrato. Il ricavato andrà alla Barclays Bank, che su quell'immobile aveva concesso nel 2009 un mutuo da 285 mila euro. La quotazione media in quella via secondo il sito *Immobiliare.it* è di 2.875 euro al metro, per l'Agenzia delle entrate è di 2.475. Lo sconto è quindi stimabile tra il 23% e il 34% sui prezzi correnti.

Da Milano a Palermo i Tribunali stanno mettendo in vendita una quantità record di immobili, a prezzi da saldo. Secondo i dati dell'Osserva-

torio immobiliare digitale, nel 2016 ci sono state in Italia 98.468 aste immobiliari, il 24% in più dell'anno prima, il doppio rispetto a cinque anni fa. Nella sola Lombardia l'anno scorso sono stati messi all'asta 19.700 immobili, in Sicilia 11.000, in Lazio 8.900, in Piemonte 8.500 e in Veneto 7.800. Ma la cifra è destinata ad esplodere e i prezzi immobiliari a entrare in una nuova spirale di ribassi. È l'altra faccia della crisi bancaria da "sofferenze", i crediti inesigibili.

## Una montagna di npl su un settore in ripresa

Ci sono 214 miliardi di sofferenze nelle banche italiane. Crediti che hanno smesso di essere ripagati. Quasi la metà, 101 miliardi, sono garantiti da immobili: abitazioni, capannoni, negozi, progetti di sviluppo bloccati a metà, terreni; ma la maggior parte, il 63%, sono immobili residenziali. Il sistema bancario è sotto pressione per liberarsi da questi crediti, lo chiede la vigilanza bancaria europea. Chiaro che quando il venditore ha fretta il prezzo lo fa il compratore, e il valore scende. È il meccanismo che ha messo alle strette il Monte dei Paschi, obbligandolo a un aumento di capitale da 5 miliardi (poi saliti a 8,3). Mps

vorrebbe liberarsi di tutti i suoi 27,6 miliardi di sofferenze quest'anno; Unicredit ha in corso un piano di dismissioni da 17,7 miliardi entro il 2019, entro lo stesso anno il nuovo gruppo Banco Bpm vuole cederne almeno 8 miliardi e Banca Intesa è in trattative per cedere un pacchetto da 2,5 miliardi già entro la prima metà di quest'anno, solo per citare gli istituti maggiori. Nei bilanci in media le sofferenze sono valutate al 50%. I fondi specializzati, comprano i crediti garantiti da ipoteche a cifre attorno al 25% (è anche il valore di cessione individuato dalla Commissione Ue per la parte garantita da ipoteca delle sofferenze delle quattro banche locali italiane andate in risoluzione a fine 2015).

Secondo Andrea Clamer, responsabile area Npl (*non performing loans*) di Banca Ifis, istituto specializzato nella gestione dei crediti al consumo deteriorati, da poco en-



trata anche nel business dei crediti garantiti da immobili, il valore medio del ricavo, dopo i cinque - sette anni necessari per la procedura di vendita giudiziaria, è circa il doppio. Da notare che in media i mutui finanziano tra il 50% e il 75% del valore degli immobili (il Testo unico bancario non permette di andare oltre l'80%), il valore a cui sono stati acquistati gli immobili che finiscono all'asta è quindi notevolmente superiore a quello del credito vantato dalla banca.

### Dopo anni di prezzi in picchiata

Per liberarsi di parte degli immobili senza cederli a fondi e società specializzate, Unicredit e Intesa hanno creato delle strutture di vendita proprie, simili ad agenzie immobiliari.

Secondo gli ultimi dati Istat, i prezzi delle abitazioni dal 2010 sono scesi mediamente del 14,5% (del 19,4% quelli

delle case esistenti, del 2,6% quelle nuove). Ma ultimamente il mercato ha dato segnali di ripresa: non tanto nei prezzi, che nel terzo trimestre 2016 segnano un timido più 0,1% sul trimestre precedente, quanto nel numero delle compravendite, aumentate nel periodo del 17,4%. A spingere gli italiani all'acquisto è proprio la convenienza dei prezzi, unita a tassi dei mutui al minimo storico. Ma è chiaro che la marea di esecuzioni immobiliari in arrivo rischia di innescare un'ondata ribassista. "C'è un milione di unità abitative in arrivo sul mercato", spiega Luca Dondi, direttore generale dell'ufficio studi Nomisma, "il rischio è un effetto trascinalamento sui prezzi tra il 25% e il 50% dai valori attuali. Per fortuna - continua Dondi - le procedure sono lente, una garanzia per il mercato e anche per le banche". Secondo Pietro Russo, intermediario immobiliare

specializzato in immobili di pregio, "il fenomeno riguarda più che altro le zone periferiche e semi-periferiche, dove risiedono famiglie più vulnerabili alla crisi e quindi all'insolvenza. Gli immobili di alto livello hanno risentito poco anche della crisi degli ultimi anni. I più penalizzati di tutti - dice ancora l'operatore - rischiano di essere invece gli immobili commerciali, che già hanno poco mercato".

Secondo l'ultimo studio sul mercato immobiliare di Nomisma, il legame che si è stabilito nell'ultimo decennio tra banche e mercato immobiliare "espone inevitabilmente il settore alle fluttuazioni tipiche dei contesti più finanziarizzati. Un fenomeno che nel nostro Paese rischia di essere più marcato che altrove per la precarietà delle condizioni economiche generali". Insomma un bolla pronta a esplodere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### La storia

#### ■ CREDITI DETERIORATI

Sono i prestiti emessi dalle banche a famiglie e imprese, non rimborsati. Al suo interno crediti incagliati, scaduti e ristrutturati sono i meno deteriorati. Quelli in sofferenza sono i più problematici da recuperare



**miliardi**  
Le sofferenze assistite da ipoteche che zavorrano i bilanci degli istituti di credito italiani



**miliardi**  
Le sofferenze di cui si vogliono liberare Mps, Unicredit, Banco-Bpm e Intesa San Paolo



**milione**  
Gli immobili che finiranno sul mercato nei prossimi anni, per un valore di 100 miliardi di euro



**In meno**  
I prezzi degli immobili potrebbero avere un effetto di trascinalamento al ribasso del 25-50% rispetto ai valori di oggi



**L'impennata**  
Quanto sono aumentate le aste immobiliari in Italia dal 2011. Solo tra il 2015 e lo scorso anno sono cresciute del 23,6%

# IL MERCATO DEL MATTONE

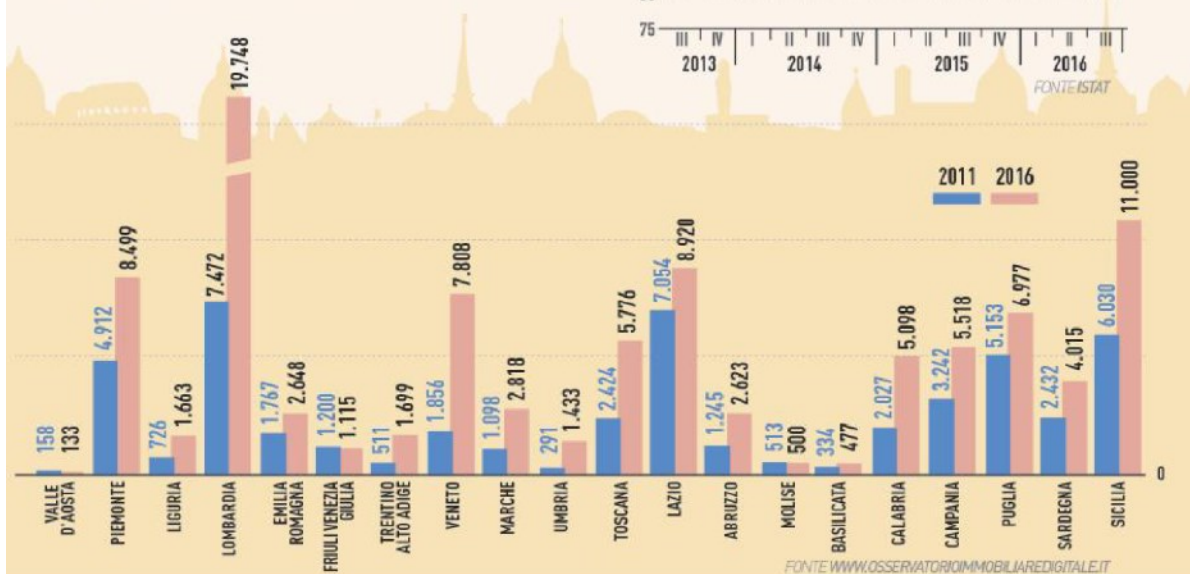
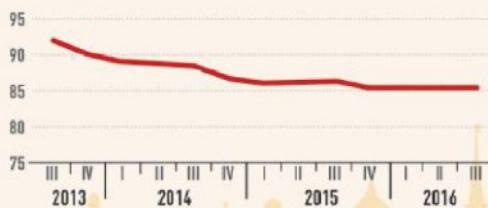


## ASTE IMMOBILIARI

PER REGIONE (TOT 98,468 / +23,58% SU 2015)  
 RAFFRONTO 2011 / 2016 (+95,19%)

## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

III TRIMESTRE 2013 - III TRIMESTRE 2016 INDICI (BASE 2010=100)



Infografica di Pierpaolo Balani

Fonte: [www.osservatoriointerimobiliaredigitale.it](http://www.osservatoriointerimobiliaredigitale.it)