

Da banche tedesche e Bce faro sul rischio di bolla immobiliare

Politiche prudenziali. L'organo di supervisione chiede maggiori accantonamenti agli istituti: 22 miliardi di capitale aggiuntivo per proteggere i bilanci dalla corsa dei prezzi delle case e dai rischi di credito

Isabella Bufacchi

Dal nostro corrispondente
FRANCOFORTE

Un "cuscinetto" da 22 miliardi di capitale aggiuntivo, uno scudo contro le bolle speculative immobiliari per rafforzare la resilienza delle banche tedesche: a tanto ammonta il pacchetto di misure macroprudenziali decise dalla vigilanza in Germania per proteggere il sistema bancario contro la sopravvalutazione dei prezzi, soprattutto del settore immobiliare residenziali, e contro la potenziale sottovalutazione dei rischi di credito. Una preoccupazione condivisa anche dalla Bce. L'organo di supervisione bancaria BaFin ha stabilito che le banche tedesche e le filiali di banche estere in Germania dovranno accantonare, a partire dal prossimo primo febbraio, un cuscinetto di riserva di capitale anticiclica pari allo 0,75% delle attività ponderate per il rischio, pari a 17 miliardi, e una riserva per il rischio sistemico del 2% - pari a 5 miliardi - per assorbire sviluppi avversi nel solo settore immobiliare residenziale. Alle banche sono stati dati 12 mesi di tempo per soddisfare questo doppio requisito: entro il

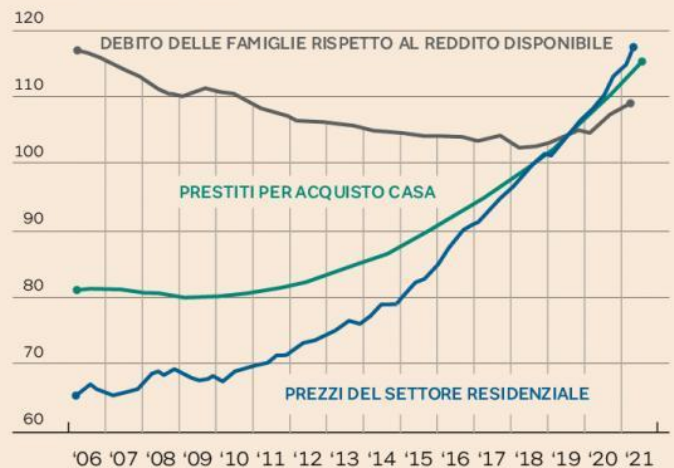
laterale», in un contesto pandemico ancora molto incerto. La Bundesbank ha lanciato da tempo l'allarme sui crescenti rischi del settore immobiliare: ha calcolato che i prezzi degli immobili residenziali sono aumentati in Germania a un tasso medio del 6,7% nel 2020 mentre nel terzo trimestre 2021 i mutui ipotecari residenziali sono lievitati del 7,2% rispetto all'anno precedente. Per la banca centrale tedesca, «l'impatto di una correzione dei prezzi» è sottostimato dalle banche, in quanto «i prezzi del settore immobiliare in Germania sono tra il 10% e il 30% più alti rispetto al loro valore basato sui fondamentali». Anche la Bce, nel suo ultimo Rapporto sulla Stabilità Finanziaria, mette in evidenza l'aumento dei prezzi degli immobili residenziali durante la pandemia, nei Paesi dell'area dell'euro dove i valori pre-pandemici erano già alti. «I rischi dati dalla correzione dei prezzi e l'aumento delle vulnerabilità (ndr. nel settore immobiliare) sono distribuiti in maniera non uniforme nell'area dell'euro», è il commento degli esperti della Bce, che auspicano una stretta delle misure macroprudenziali a livello nazionale, dove necessario. Questo in effetti è uno di quei casi in cui le regole disomogenee nell'area dell'euro funzionano: le autorità di vigilanza nazionali intervengono con misure ad hoc ritagliate sulle condizioni specifiche del proprio Paese, come i rischi e vulnerabilità del mercato immobiliare.

La probabilità di crisi finanziarie è aumentata in Germania durante la pandemia e gli organi della vigilanza macroprudenziale corrono ora ai ripari. Secondo il comitato AFS, nelle fasi di bassi tassi e di aumento dei prezzi delle attività, la consapevolezza del rischio può diminuire, il valore delle garanzie rischia di essere sovrastimato mentre i prestiti aumentano eccessivamente: e tutto questo rende il sistema finanziario vulnerabile alle correzioni dei prezzi. «È importante agire preventivamente in modo che il sistema finanziario sia adeguatamente protetto dal rischio di perdite inaspettate».

BaFin stima che i buffer di riserve anticicliche e per il rischio sistemico potranno essere soddisfatti dalla maggior parte delle banche tedesche attingendo al capitale in eccesso: solo alcuni istituti di dimensioni più pic-

La bolla immobiliare tedesca

Come è cambiato il mercato dei mutui e del mattone in Germania. Quarto trim 2019 = 100



Fonte: Bundesbank

Case, in Italia lo spettro è ancora lontano

Real estate

I prezzi tornano a salire, ma la crescita è sostenibile se non ci saranno scossoni

Paola Dezza

È un mercato residenziale che in Italia ha ritrovato vigore. Tanto che sul finire dell'anno passato le compravendite hanno sfiorato le 740 mila unità, numeri ben lontani dai volumi contenuti cui ci eravamo abituati negli ultimi anni. Ma aria di bolla immobiliare in Italia ancora non si respira, anche se in alcuni casi sporadici, come quello di Milano, il rialzo dei prezzi diventa un trend costante.

L'attesa adesso è per un settore in via di stabilizzazione che grazie al

cile, controverso, altalenante. E così sarà in futuro, anche se secondo Nomisma le compravendite nel 2022 dovrebbero stabilizzarsi sulle 739 mila unità, non lontano dalla chiusura 2021, per scendere a 733.637 l'anno successivo e tornare a 747.630 nel 2024.

I prezzi dopo anni di lenta discesa sono tornati a salire, con forti differenze tra le diverse realtà. In media nelle 13 maggiori città i valori saliranno nel 2022 del 1,9%, del 2,2% nel 2023 e del 2% nel 2024. Milano registrerà rialzi che sfioreranno il 4% nei prossimi tre anni, un passo indietro ma in crescita anche Roma.

«Non vedo rischi di bolla immobiliare - spiega Luca Dondi, ad di Nomisma -, nonostante si registri un rialzo dei prezzi, legato però all'eccezionale spinta della domanda e alla mancanza di offerta, elementi endogeni che mi portano a pensare che non siamo in condizioni di eccessi». Il mercato è certamente cresciuto molto scommettendo sulla sostenibilità di

Preoccupata anche la Bce per alcuni Paesi: «I rischi di correzione dei prezzi non sono uniformi in Ue»

primo febbraio 2023 il capitale aggiuntivo richiesto dovrà essere vincolato e accumulato. Il countercyclical buffer, che ha una sfera di azione più ampia, e la riserva per il rischio sistemico che è circoscritta a settori e banche specifici, sono stati azzerati durante la pandemia in periodo di stress: vanno ricostruiti alla svelta.

Questo scudo, a protezione dei rischi della bolla speculativa immobiliare, è stato deciso sulla base delle raccomandazioni del Comitato per la stabilità finanziaria (Ausschuss für Finanzstabilität - AFS), organo formato da BaFin, Bundesbank e ministero delle Finanze. L'AFS ha spiegato che con questo pacchetto di misure si intende aumentare preventivamente la resilienza delle banche e a proteggerle dalle vulnerabilità accumulate soprattutto nel settore immobiliare residenziale

durante gli anni pandemici e di tassi d'interesse molto bassi. «I prestiti continuano ad aumentare e allo stesso tempo i rischi di credito sono potenzialmente sottostimati», ha ammonito il Comitato, secondo il quale il sistema finanziario tedesco rimane vulnerabile tanto ai rischi di tasso d'interesse quanto «alla sopravvalutazione delle attività e delle garanzie di credito col-

cole dovranno aumentare il CET1. L'AFS non esclude che le banche possano decidere di ritoccare all'insù, in un secondo momento, il capitale in eccesso, rafforzandosi ulteriormente. I buffer, stando alla vigilanza, non riducono la capacità di erogare credito né provocano un inasprimento delle condizioni dei prestiti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

boom di domanda in tempi di Covid - l'attaccamento alla proprietà delle famiglie italiane si è concretizzato nell'esigenza di correggere situazioni abitative non funzionali nello stress test che la pandemia ci ha imposto - ha ritrovato una forza che si era manomano indebolita negli ultimi 10-12 anni.

Gli ultimi 20 anni in Italia hanno registrato un mercato residenziale diffi-

questa crescita e sulla fine della pandemia. «Il 2022 sarà confortato da una crescita economica ancora robusta - dice Dondi -, ma se questi elementi non saranno confermati c'è il pericolo che venga meno la condizione favorevole alla crescita dei prezzi, che ritengo comunque sostenibili alla luce dell'attuale contesto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA