

Per le banche cambia l'approccio all'immobiliare

INTERVISTA**Daniela Percoco**

Crif Real Estate Services

■ Di recente le norme europee sulle banche hanno imposto regole molto più severe sulla valutazione degli immobili. Ormai è più di un anno che sul tema esistono delle linee guida varate dall'Abi insieme alle associazioni e agli operatori del settore. Facciamo il punto della situazione per capire l'impatto delle nuove regole.

Quale ruolo ha per il bilancio delle banche il tema della valutazione degli immobili?

A valle della recente crisi immobiliare e della mole di sofferenze che essa ha generato va rivisto radicalmente l'approccio verso tali asset visto che non vale più la "regola", come avvenuto storicamente fino al 2008, che il valore degli immobili si incrementa ininterrottamente in termini nominali grazie alle spinte inflattive ed ai cicli di mercato. La valutazione delle garanzie immobiliari effettuata in maniera puntuale e aderente alle dinamiche del mercato immobiliare garantisce che il valore di tali asset iscritti a bilancio rappresentino in

modo più veritiero e trasparente lo stato di salute dell'esposizione e delle coperture dell'istituto di credito nei confronti del mercato e degli organismi di vigilanza.

Com'è stato accolto il tema delle valutazioni da parte delle banche? In fondo ora hanno meno libertà di movimento.

Non so se hanno meno libertà di movimento, certamente nel passato ci sono stati eccessi di libertà e le funzioni di risk management apprezzano l'adozione di standard. Inoltre sono oramai diversi anni che il regolatore ha individuato il tema delle valutazioni immobiliari come un elemento su cui concentrare l'attenzione. Già a partire dalla Crr (Capital requirements regulation) del 2013, infatti, si sono stabilite le prime indicazioni sulle modalità e la frequenza con cui debbano essere condotte le valutazioni immobiliari. Da allora in poi sono state fornite ulteriori indicazioni applicative a livello nazionale rivolgendosi anche alle valutazioni di immobili a garanzia di crediti in sofferenza (Npl). È quindi oramai da un quinquennio che il monito del regolatore arriva forte e chiaro a tutela del sistema finanziario e dei risparmiatori. Gli istituti stanno gradualmente adeguandosi a tale stratificazione norma-

tiva dovendo affrontare tale materia in maniera più strategica e consapevole, passando quindi da un approccio difensivo solo per essere compliant alla normativa ad uno più partecipativo e di gestione attiva.

C'è poi il tema del cosiddetto "pronto smobilizzo", per il quale le banche dovrebbero vendere gli immobili detenuti quando il valore di questi supera l'ammontare complessivo dei fondi propri...

Le nuove disposizioni di Banca d'Italia sugli investimenti in immobili costituiscono un vero cambio di approccio per il mondo bancario che ha oggi gli strumenti per poter gestire in maniera dinamica e attiva il patrimonio immobiliare di cui si trova ad essere proprietario. Già alcuni istituti più lungimiranti e virtuosi hanno intrapreso questa strada, attraverso la costituzione di società immobiliari e/o di Reoco (Real estate owned company) e trovandone un beneficio nei risultati conseguiti. Sicuramente tale impostazione comporta uno sforzo organizzativo e soprattutto di competenze ma può rappresentare un'opportunità importante per creare valore in questi prossimi anni dove invece, se si lasciasse il corso alle procedure giudiziali, si otterrebbe solo depauperamento. — **An.Cr.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mutui, c'è ancora il magic moment

Indicatore	2018	2017	2016	2015
Indice	100	100	100	100
...

Per le banche cambia l'approccio all'immobiliare