

Il crac di Signa suona l'allarme per le banche Il rischio del contagio

La Bce avverte: "Dal real estate possono arrivare perdite per gli istituti finanziatori"
Ma gli esperti escludono un copione simile a quello del 2008, perché ritengono che i focolai di crisi siano circoscritti

Carlotta Scozzari

TIMORI DI UN NUOVO 2008

Più in generale, il crac di Signa pone un inquietante interrogativo: si tratta di un caso isolato o è la spia di un malessere del settore immobiliare che potrebbe innescare una grande crisi come accaduto negli Stati Uniti nel 2008 con i cosiddetti "mutui subprime"? Secondo **Giacomo Morri**, professore associato di *Practice in Corporate Finance & Real Estate* alla Sda Bocconi e **partner Andersen in Italia**, «l'aumento dei tassi ha un duplice effetto negativo sull'intero mercato, con una ovvia ricaduta sulla riduzione degli utili e sul rischio di insolvenza. Inoltre, per chi ha del debito in scadenza, la ricerca di nuovo capitale è difficoltosa». Secondo Morri, però, i "focolai" della crisi sono più circoscritti rispetto a 15 anni fa. «Diversamente dal 2008, quando il rischio si era diffuso in maniera non controllata per effetto della cartolarizzazione

dei crediti immobiliari - nota l'esperto della Bocconi - oggi le situazioni di crisi non sono generalizzate, ma colpiscono gli investitori eccessivamente indebitati o quelli i cui immobili presentano stime di valore non realistiche e che quindi incontrano problemi nella vendita e nella ricerca di nuovi prestiti, con un effetto limitato alle specifiche banche finanziatrici. Valutazioni effettuate senza una corretta attenzione alle variazioni nei tassi di rendimento richiesti dagli investitori possono dare la sensazione di una stabilità nel valore degli immobili, che si scontra però con la vera realtà del mercato».