

Madrid. In un anno investiti 7,7 miliardi di euro in case Spagna, le banche costrette a diventare società immobiliari

Michele Calcaterra

MADRID. Dal nostro corrispondente

■ Nel 2008 le banche spagnole sono di fatto diventate le principali società immobiliari del Paese. I sette principali istituti di credito hanno infatti acquisito lo scorso anno case per un controvalore superiore ai 7,7 miliardi di euro. Si è trattato di una scelta obbligata, per evitare che la situazione non si deteriorasse ulteriormente, ma soprattutto per tentare di tamponare i 315,4 miliardi di crediti che il sistema vanta nei confronti del mattone e gli oltre 156 miliardi maturati nei confronti dei costruttori.

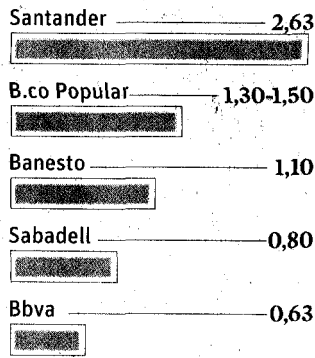
Una tendenza che, secondo gli esperti del settore, è destinata ad aumentare nel 2009 con il protrarsi della crisi, tenuto conto del fatto che sul mercato c'è uno stock invenduto di oltre un milione di immobili. Le principali banche, che negli scorsi anni avevano ceduto le attività nell'immobiliare, stanno dunque facendo marcia indietro per limitare i danni e fare in modo che la morosità non esploda. Si pensi che nel 2008 quest'ultima è in media triplicata attorno al 2-2,5% (pur rimanendo al di sotto del livello Ue), ma potrebbe schizzare al 6-7% nel 2009.

La classifica degli immobiliari di ritorno vede in testa il gruppo Santander che ha comperato attivi per oltre 3,7 miliardi

I nuovi re del mattone

Acquisti di case nel 2008

In miliardi di euro



INTERVENTO OBBLIGATO

Istituti di credito attivi sul mercato del mattone per cercare di contenere l'esposizione del settore, triplicata l'anno scorso

(di cui 2,6 il Santander stesso e 1,1 la controllata Banesto). Questo significa che la banca guidata da Emilio Botin è oggi di gran lunga la prima società immobiliare spagnola, tenuto conto che il gruppo Metrovacesa capitalizza in Borsa poco più di 2,55 miliardi di euro. Un distacco che aumenta sensibilmente se si considera che lo stesso gruppo San-

tander è impegnato proprio in questi giorni nel salvataggio del gruppo Metrovacesa e che ne controllerà il 22% del capitale.

Il sistema bancario spagnolo è intervenuto massicciamente per evitare il fallimento di gruppi immobiliari di primo piano come Colonial, Martinsa, Realia, di cui ha acquisito importanti quote di capitale. Alle spalle del Santander troviamo il Banco Popular che ha acquistato immobili per un valore tra gli 1,3 e gli 1,5 miliardi, seguito da Banesto e dal Sabadell (800 milioni). Più staccate troviamo entità come il Bbva, Caja Madrid e la Caixa (tutte tra i 500 e i 630 milioni) che però non contengono gli investimenti che verranno effettuati per salvare Metrovacesa e Colonial.

Per gestire questi importanti attivi, che non verranno riassorbiti dal mercato per almeno 5-6 anni (lo stesso era avvenuto nelle crisi degli Anni 70 e 90), gli istituti di credito hanno creato apposite società o divisioni immobiliari che faranno il possibile per alienare questi beni al meglio. Alcune banche stanno già offrendo mutui a tasso agevolato a favore della clientela interessata agli immobili in portafoglio. Altre, come il Santander, stanno cedendo con successo parte di questi asset (200 nelle ultime 2 settimane) ai propri dipendenti.

