

NPL e turismo, 10% del credito deteriorato italiano è garantito da immobili ricettivi

Deloitte e GMA hanno riunito i principali attori del sistema per tracciare sfide e opportunità del mercato turistico-alberghiero in Italia

Il mercato NPL, che per essere chiari si tratta della parte immobiliare rappresentata dai crediti deteriorati che le banche, dopo i segnali di ripresa, stanno cedendo, schiude nuove e impensate opportunità. Nel 2017 gli investimenti nel settore alberghiero sono stati pari a € 1,6 miliardi, di cui quelli internazionali ricoprono più del 60%, pari a € 1,1 miliardi. Nel complesso si è registrata una crescita dei volumi di investimento del 7,2% dal 2016: un dato particolarmente significativo se si considera che il 50% del credito deteriorato del mercato italiano è garantito da immobili, di cui il 10% è rappresentato da immobili a destinazione turistico-ricettiva. Attualmente il valore del mercato degli NPL secured nel settore del turismo è pari a circa € 13-15 miliardi in termini di GBV.

Sono alcuni dei dati tracciati dall'overview di mercato presentata da Deloitte in occasione del convegno "NPL nel turismo, opportunità di mercato e filiera virtuosa", ospitato da Rescasa Lombardia presso la sede di Confcommercio Milano. L'iniziativa, promossa da Deloitte e dalla società di credit management GMA, ha approfondito il tema di grande attualità del credito deteriorato, puntando l'attenzione sulle opportunità offerte dal settore turistico-alberghiero in virtù della crescita stimata e della forte attrazione per gli investimenti - soprattutto esteri - esercitata dal mercato immobiliare italiano.

Lo stock dei crediti deteriorati

L'anno della crisi Lehman, il 2008, ha rappresentato un momento di cambiamento deciso per i finanziamenti: da una grande disponibilità, le banche hanno una restrizione del credito, mettendo in seria difficoltà le aziende. In Italia la cosa si è protratta e durata fino al 2015: durante questo lasso di tempo, infatti, il trend di sofferenze lorde nella Penisola è aumentato del 25%.

Nel 2016 i segnali di ripresa economica hanno fatto sì che vi fosse una riduzione del numero di fallimenti in tutti i settori economici e le banche hanno ricominciato concedere maggior fiducia alle imprese. Ciò ha consentito di iniziare a ridurre gli NPL, cioè lo stock dei crediti deteriorati.

"Nell'attuale momento storico il mercato dei crediti in sofferenza è attivo e si assiste allo sviluppo del mercato degli UTP, i cosiddetti "unlikely to pay"; fra qualche anno lo stock di crediti deteriorati si ridurrà per effetto di cessioni e cancellazioni e pertanto anche l'offerta di investimenti alternativi sarà ridotta - commenta Umberto Rorai, Partner di Deloitte. Le transazioni che hanno riguardato il settore turistico-alberghiero hanno superato i 18 miliardi di euro negli ultimi anni e risultano in crescita con picchi del 15% dei volumi ceduti: occorre il supporto di partner competenti in portfolio advisory e real estate advisory per la valorizzazione di tali asset".

Il convegno - del quale L'Albergo è stato media partner - ha riunito i principali rappresentanti del settore per portare consapevolezza a tutti gli attori sulle sfide da cogliere e tracciare una filiera virtuosa in grado di gestire questa specifica tipologia di immobili; nonostante in questo momento in Italia esiste uno stock importante di NPL garantiti da immobili a uso turistico e ricettivo, banche e servicer non sono ancora perfettamente attrezzati per gestirli.

"L'ipoteca di un NPL può essere posta su beni molto diversi tra loro, i quali vanno quindi gestiti in maniera completamente differente; per operare con successo in questo mercato è importante tenere presente che ogni categoria di asset richiede un approccio di servicing specifico - commenta Emanuele Grassi, CEO di GMA. La gestione di un asset garantito da un immobile a uso ricettivo è un ibrido tra imprenditorialità e asset management".

Al convegno sono intervenute anche alcune tra le principali realtà associative della filiera - Massimo Costa, Segretario Generale di Rescasa Lombardia, Sergio Palmucci Presidente di AICA (Ass. Italiana Confindustria Alberghi) e Associazione TSEI - portando il punto di vista delle associazioni sulle evoluzioni e prospettive del mercato ricettivo in Italia e illustrando il quadro delle esecuzioni immobiliari nel settore turistico.

