

## Attenzione alle banche regionali USA

La seduta odierna sarà una seduta di pausa, per molti sarà una giornata di studio. Analisti e operatori approfitteranno della chiusura del mercato azionario USA per approfondire temi di interesse e per prepararsi alla pubblicazione dei dati sulle trimestrali previsti per questa settimana.

Nel report di oggi vogliamo tornare su un argomento che riteniamo sia non solo delicato ma che meriti la giusta attenzione. Mi riferisco al rischio delle banche regionali USA.

Le banche regionali degli Stati Uniti stanno attraversando una fase di significativa vulnerabilità finanziaria, principalmente a causa dell'esposizione al settore immobiliare commerciale (Commercial Real Estate, CRE) e alla detenzione di obbligazioni governative il cui valore di mercato è diminuito in seguito all'aumento dei tassi d'interesse a lungo termine.

Il settore immobiliare commerciale rappresenta una componente cruciale nei portafogli di prestiti delle banche regionali statunitensi. Recentemente, ad aggravare la situazione è stata l'adozione diffusa del lavoro remoto post-pandemia che ha determinato un aumento dei tassi di sfritto negli spazi ad uso ufficio, causando una svalutazione significativa di questi immobili. Questo fenomeno ha messo in difficoltà i proprietari immobiliari nel rispettare le scadenze dei mutui e ha reso più complesso il rifinanziamento a causa dei tassi d'interesse elevati. Di conseguenza, le banche con una forte esposizione al CRE, in particolare nel segmento degli uffici, hanno iniziato a registrare un incremento delle perdite su crediti. Secondo una recente analisi, circa il 14% dei 3.000 miliardi di dollari di prestiti CRE negli Stati Uniti è attualmente "sott'acqua", con un aumento al 44% per gli immobili ad uso ufficio. E le coperture adottate dalle banche sono, al momento, a dir poco insufficienti. Ad esempio, BankUnited ha riportato che i prestiti per uffici costituiscono il 30% del suo portafoglio CRE, con un aumento dell'allocazione per perdite su crediti nel settore degli uffici al 2,47% al 30 giugno 2024, rispetto al 2,26% del trimestre precedente e all'1,18% di fine 2023.

## Regional Bank Stocks Fall as Treasuries Move Out



Source: Bloomberg

Bloomberg

E poi c'è un altro rischio. Il rischio tasso. Negli ultimi anni, molte banche regionali hanno investito in obbligazioni governative a lungo termine a tassi relativamente bassi. Con l'aumento dei tassi d'interesse, il valore di mercato di questi titoli è diminuito, generando perdite non realizzate nei bilanci bancari. Questo scenario è particolarmente preoccupante per le banche che detengono una quota significativa di tali obbligazioni, poiché potrebbero trovarsi costrette a vendere questi asset a prezzi inferiori al valore di acquisto in caso di necessità di liquidità, consolidando così le perdite e bruciando fette importanti (se non tutto) del capitale di vigilanza.

L'ulteriore aumento dei tassi d'interesse potrebbe deprezzare ulteriormente il valore delle obbligazioni detenute dalle banche e aumentare i costi di rifinanziamento per i mutuatari del CRE, incrementando il rischio di insolvenze. Inoltre, una continua diminuzione dei valori immobiliari potrebbe erodere ulteriormente le garanzie dei prestiti CRE, aumentando le perdite potenziali per le banche. La combinazione di questi fattori potrebbe portare a una riduzione della redditività e della solidità patrimoniale degli istituti regionali con effetti devastanti per il settore.

Le banche con una elevata esposizione al CRE, specialmente nel segmento degli uffici, sono maggiormente a rischio. La necessità di aumentare le riserve per perdite su crediti potrebbe limitare la capacità di riacquisto di azioni e

influenzare negativamente gli utili. Inoltre, l'aumento dei tassi d'interesse e la diminuzione del valore degli immobili possono mettere in difficoltà i proprietari nel rifinanziare i debiti, aumentando il rischio di insolvenza e potenzialmente influenzando la stabilità delle banche esposte. Secondo un'analisi di S&P Global Market Intelligence, diverse banche regionali presentano un rapporto significativo tra i prestiti CRE e il loro capitale di base, evidenziando la vulnerabilità del settore.

Nonostante le sfide, alcune banche regionali stanno adottando misure proattive per mitigare i rischi associati al CRE e all'aumento dei tassi d'interesse. Ad esempio, M&T Bank sta gradualmente riducendo la propria esposizione al settore immobiliare commerciale, concentrandosi maggiormente sui prestiti commerciali e industriali, e rafforzando il capitale. Inoltre, alcune banche stanno evitando vendite affrettate di asset problematici, attendendo potenziali riduzioni dei tassi d'interesse da parte della Federal Reserve, che potrebbero migliorare i prezzi di vendita degli asset CRE. Queste strategie indicano una gestione prudente del rischio e una volontà di adattarsi alle condizioni di mercato in evoluzione.

Ma la domanda che ci poniamo è questa. E se attendere non fosse la mossa giusta? E se i tassi rimanessero elevati ancora per molto tempo?

In tale scenario, la situazione per le banche regionali si aggraverebbe molto. I proprietari degli immobili si troverebbero in grave difficoltà a rifinanziare i debiti in scadenza, le sofferenze aumenterebbero, le banche regionali diventerebbero molto più rischiose, e come tali sarebbero percepite non solo dal mercato ma anche dagli stessi correntisti. Questo è il vero rischio. Se la percezione del rischio di tale banche dovesse aumentare, il rischio di migrazione dei depositi verso banche più solide è molto elevato. Una migrazione continua a massiccia decreterebbe il fallimento di molte di queste banche perché esse si troverebbero a vendere in perdita tutti i treasuries detenuti in portafoglio per far fronte alle richieste di rimborso dei depositi. È una scena che abbiamo già visto e che potrebbe facilmente ripetersi.