

undefined

Aste immobiliari bloccate per il virus: dal lockdown un conto da 6,6 miliardi

REAL ESTATE

La sospensione dei tribunali e lo stop alle vendite aumenta lo stock di Npl

Più i tempi delle aste diventano lunghi, più gli immobili si svalutano

Morya Longo

Chiamatelo buco. O "vuoto d'aria". Non importa la definizione, ma la cifra: il blocco dei Tribunali nei mesi del lockdown e la sospensione delle aste immobiliari hanno causato una perdita di 6,6 miliardi di euro per il sistema Italia. Rispetto alle aste che erano previste per il 2020 prima della pandemia, oltre 44 mila sono state infatti sospese durante il primo lockdown e 523 nella seconda attuale ondata. Morale: se quest'anno sarebbero dovuti andare all'asta immobiliari per un valore complessivo di 21,8 miliardi, alla fine ne sono andati per 15,2 miliardi. Con un mancato potenziale incasso, in asta, di 6,6 miliardi di euro appunto. Un "vuoto d'aria" costoso.

A certificarlo sono i dati di Reviva, startup specializzata nella vivacizzazione delle aste immobiliari, che basandosi sui dati del Portale delle Vendite Pubbliche è andata a fare una fotografia minuziosa e reale di questo anomalo 2020. Si tratta di una panoramica del 2020 in grado di calcolare, con dati reali e non stime spannometriche, l'effetto negativo della chiusura dei Tribunali sulle aste immobiliari e dunque sui crediti deteriorati (Npl) delle banche.

La fotografia del 2020

L'anno, in realtà, non era partito male. Anzi: tra gennaio e febbraio - secondo i dati raccolti da Reviva nello Scenario aste immobiliari 2020 che sarà pubblicato giovedì - si era registrato un aumento del 15% delle aste pubblicate rispetto allo stesso periodo del 2019. Ma poi è arrivato il Covid e il lockdown: così tra marzo e settembre le aste sono diminuite dell'86% rispetto al 2019. Solo dopo l'estate, da ottobre a dicembre, l'ingranaggio è tornato a girare. Ma pur sempre a rilento: anche in questi mesi di ripresa le aste immobiliari sono infatti rimaste in calo del 24% rispetto allo stesso periodo del 2019.

Morale: i dati dell'intero anno sono in notevole calo rispetto a quelli del 2019. Nel corso del 2020 sono stati messi all'asta 95.329 lotti (50,7% residenziali, 37,8% non residenziali e 11,5% terreni), con un totale di 117.376 tentativi di vendita. Numeri dimezzati se si confrontano con quelli del 2019: -40,6% per quanto riguarda i lotti messi all'asta e -53,9% per quanto riguarda il numero delle aste.

Tutti sconfitti

Il risultato di questo blackout è negativo per tutti. Lo è per le banche, che con la vendita degli immobili in asta avrebbero recuperato soldi per coprire i crediti deteriorati (Npl) che affollano i loro bilanci. È negativo per le società di gestione degli Npl, che ormai impiegano qualcosa come 10 mila professionisti in Italia e che dal recupero - crediti traggono il loro reddito mensile. «Ma è negativo anche per molte imprese - osserva Giulio Licenza, CBDO e co-founder di Reviva -: dato che spesso gli immobili finiscono in asta nel mezzo di una procedura concorsuale (il 26% del totale, ndr), tutti i creditori dell'impresa fallita, inclusi i fornitori, quest'anno hanno visto svanire un pezzo di potenziali incassi».

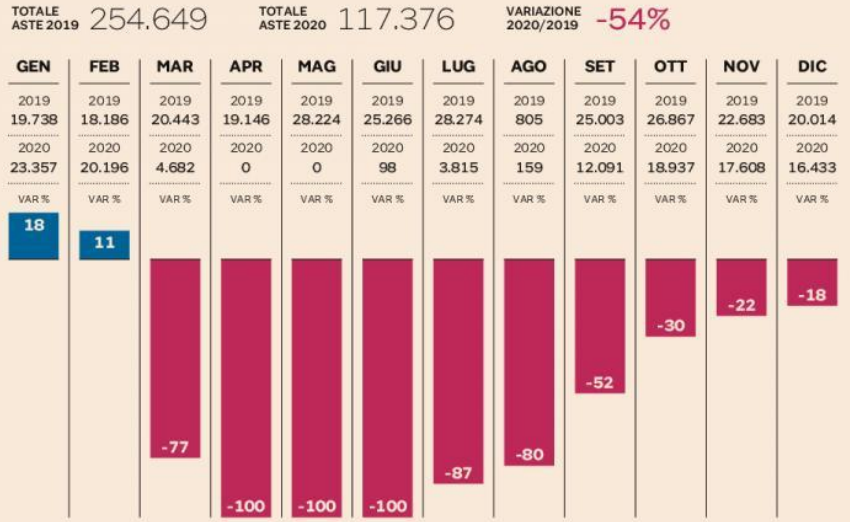
Si dirà: sono state però tutelate le famiglie proprietarie degli immobili (nel caso di quelli residenziali), che hanno tenuto la casa in questi mesi difficili. Questo è vero, la loro tutela è di primaria importanza in un periodo come quello attuale. Ma purtroppo il "vuoto d'aria" del 2020 rischia di essere un boomerang anche per loro: perché più i tempi delle aste si allungano, più gli immobili si svalutano. E questo penalizza anche le famiglie proprietarie: se la casa perde troppo valore e viene venduta in asta a un prezzo inferiore al debito residuo che il proprietario ha con la banca (cosa che spesso accade), alla fine lui perde comunque la casa ma resta debitore della banca per l'importo residuo. Oltre al danno di perdere l'abitazione, per la famiglia coinvolta, c'è insomma anche la beffa di restare ancora con il cappio della banca al collo. Ecco perché nessuno vince dal "vuoto d'aria" delle aste immobiliari.

Le cause e le soluzioni

Ovviamente tutto questo è stato causato dalla chiusura dei Tribunali durante il lockdown e dalla parziale e lenta riapertura (con l'estate in mezzo) dopo. Ma ha avuto un ruolo importante anche il provvedimento del Governo, per tutelare le famiglie, di sospendere le aste per le prime case da aprire fino a dicembre. Misura sociale molto importante, ma forse - ritengono molti addetti ai lavori - non davvero tutelante per le famiglie: «Questa è stata una norma molto positiva per la politica e per chi cerca voti e consenso, ma non altrettanto per le famiglie morose - osserva Giulio Licenza di Reviva - . Più una casa resta in asta, più il suo valore rischia di svalutarsi. E questo è uno svantaggio per la famiglia. Sarebbe stato meglio non sospendere le aste, ma realizzare serie ed efficaci politiche di sostegno per le famiglie che perdevano la casa». Il rischio è insomma che il beneficio nel breve periodo, per le famiglie, diventi un boomerang nel medio termine.

Il confronto

Numero di aste e variazione % nel 2020 rispetto al 2019



Fonte: Reviva

IMMOBILIARE

La ripresa per ora è rinviata alla seconda metà 2021

Risparmio, prezzi in calo e tassi ai minimi spingeranno la domanda di abitazioni

Paola Dezza

MILANO

Uffici vuoti, case vissute a tempo pieno, negozi che si riempiono a ondate in base al semaforo della pandemia deciso dal governo, alberghi senza turisti che si reinventano come uffici o con le cene in camera. È il mondo nuovo che viviamo negli ultimi mesi e che ancora per qualche tempo saremo costretti a gestire. Un mondo modificato dalla pandemia da Covid-19 che ha stravolto gli spazi immobiliari, coinvolti a 360 gradi in questa rivoluzione.

Non c'è settore del real estate o spazio che non sia stato toccato dalla crisi sanitaria. Qualche segmento anche in modo positivo, come la logistica che continua a registrare investimenti in aumento, dato che tutti abbiamo messo il piede sull'acceleratore dei consumi online. E si sposta oggi su progetti sempre più «green» e sull'identificazione di asset per costituire portafogli "urbani" di spazi dedicati alla consegna in città.

Se la crisi sanitaria con questa seconda ondata, e con la ancor più temuta terza ricaduta, diventerà una pesante crisi economica, per il momento in parte arginata, il real estate ne sentirà il peso. Per il momento l'anno si avvia a registrare volumi degli investimenti nel non residenziale (uffici, retail, hotel, logistica e asset class alternative come student e senior housing) in calo del 20-25% circa sul 2019 verso quota 8-9 miliardi di euro. Nei primi nove mesi, infatti, i volumi hanno raggiunto i sei miliardi sullo stesso periodo dello scorso anno.

Nel residenziale le compravendite a fine anno registreranno un calo del 18% circa, a causa della chiusura dei tre mesi di lockdown la scorsa primavera, ma anche per via della cautela e della debolezza delle fasce più esposte alla crisi del lavoro. Nel complesso le compravendite di case a fine anno resteranno sotto le 500 mila unità. All'appello mancherà la componente per investimento da mettere a reddito, azzerata dalla frenata degli affitti brevi per effetto degli spostamenti quasi nulli, per lavoro o vacanza, dovuto alle regole della pandemia.

Questo ultimo scorcio di anno ha registrato grandi transazioni importanti come la vendita dell'ex Palazzo delle Poste di piazza Cordusio a Mila-

no, che da Blackstone è passato a un club deal coordinato da Mediobanca, ma anche l'acquisto da parte di Axa Investment Managers-Real Assets di un portafoglio logistico da 270 milioni di euro da Carlyle Group. Nel nuovo anno si potrebbe siglare la vendita del mega-pacchetto di Enpam, un miliardo di euro di asset a uso misto, e altre trattative già imbastite.

Cosa ci riserverà il 2021? La ripresa è rimandata alla seconda parte dell'anno e si giocherà su alcune variabili. Per il mercato residenziale la liquidità accumulata (126 miliardi in più nei depositi bancari nei 12 mesi terminanti in settembre, secondo Centro Einaudi e Intesa Sanpaolo), itassi di interesse a livelli ancora decisamente bassi e le nuove necessità emerse durante il passato lockdown di abitazioni più ampie e confortevoli spingeranno la domanda di abitazioni. I prezzi resteranno fermi o in lieve calo. Ma la domanda dovrà fare i conti con un'offerta scarsa.

Il ritorno di grandi capitali esteri in cerca di investimenti vantaggiosi, per ora circoscritti a oggetti di natura "core" (a reddito), segneranno la ripresa del mercato dei grandi investitori. Nel quale si sono riaffacciati anche molti soggetti italiani. Segnale che si spera venga confermato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA