

Covid, buco da 8 miliardi per le aste immobiliari

Studio Reviva

Da inizio pandemia tenute 206.367 aste in meno rispetto al pre Covid

Morya Longo

Un mancato giro d'affari stimabile intorno a 8 miliardi di euro. È Reviva, società attiva nel settore della vivacizzazione delle aste immobiliari, a fare la prima stima dell'impatto effettivo del Covid sugli immobili messi all'incanto: dall'inizio della pandemia in Italia si sono infatti tenute 206.367 aste immobiliari in meno rispetto a un analogo periodo pre-Covid, per un valore d'asta complessivo di circa 25 miliardi di euro. Considerando che non tutti questi immobili sarebbero stati venduti, come sempre accade nelle aste che spesso vanno deserte, Reviva calcola che il mancato introito creato dalla pandemia per chi gestisce i crediti deteriorati sia stimabile in 8 miliardi di euro solo per via delle aste immobiliari.

«Questo da un lato ha peggiorato le performance delle cartolarizzazioni di Npl garantite dallo Stato, che già in alcuni casi andavano male prima della pandemia - osserva Giulio Licenza, cofondatore di Reviva, Mediaset della casa

tore di Reviva. Ma il calo delle aste ha avuto anche un impatto fortemente negativo anche sulla filiera del credito, su tutta l'economia e sul settore immobiliare». Il blocco dei Tribunali e delle aste potrebbe essere invece visto come un sollievo per i debitori, che hanno la possibilità di restare in casa più a lungo. Ma questa è solo una mezza verità: se ora i Tribunali si ingolfano, le aste vanno a rilento e gli immobili si svalutano, significa che i debitori avranno minori possibilità di onorare i propri debiti grazie alla vendita delle case. E questo può diventare un boomerang per loro stessi: se alla fine un immobile viene venduto in asta a un prezzo più basso rispetto al debito che il proprietario ha verso la banca, lui resta debitore per la quota residua. Il rischio, insomma, è che perda la casa ma non saldi il debito per intero. Situazione in cui si trovano tanti italiani.

Reviva fa una fotografia dettagliata delle aste immobiliari nel 2021, anno in cui l'economia si è riaperta. Quest'anno ci sono stati complessivamente 126.425 immobili all'incanto, che in totale hanno generato 185.555 aste: si tratta di un aumento del numero delle aste del 58% rispetto al 2020 (anno di lockdown), ma si tratta anche di un numero ancora inferiore del 27% rispetto al 2019. Questo è dovuto da un lato alla chiusura dei Tribunali e alla loro lenta riapertura per un certo lasso di tempo. E poi è dovuto alla sospensione (fino al giugno scorso) delle aste sulla prima casa. «Quest'anno le aste hanno visto soprattutto seconde case, immobili logistici, industriali, terreni e altro», osserva Licenza. Infine nel 2021 le aste deserte hanno fatto sì che i prezzi scendessero mediamente del -30%, un po' più della svalutazione del 2019 (-29%) dove ci sono stati in realtà un maggior numero

stati in realtà un maggior numero di esperimenti di vendita.

«Nel futuro ci aspettiamo che le aste tornino sui ritmi del 2019 - conclude Licenza -. Nel 2021 c'è stato un calo delle procedure iscritte ma non sono calati gli Npl: questo ha creato un collo di bottiglia. Ci aspettiamo però che da fine 2022 ci sia un aumento delle aste, anche a causa dei nuovi Npl che emergeranno con la pandemia. È necessario dunque investire in tecnologia e in efficienza, per evitare che le aste deprimano i prezzi degli immobili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA