

Home > Crisi & Rilanci > Npl e altri crediti deteriorati > **Che impatto avrà il coronavirus sul settore immobiliare? Esperti a confronto alla Credit Village Digital Week**



Real Estate
aprile 29, 2020
Pubblicato da: Valentina Magri
Stampa Email

Che impatto avrà il coronavirus sul settore immobiliare? Esperti a confronto alla Credit Village Digital Week



Il **coronavirus** sta mettendo in difficoltà imprese, banche (si veda [altro articolo di BeBeez](#)) e interi settori, compreso quello immobiliare. Si è toccato quest'ultimo tema nel dibattito dedicato al real estate nella seconda giornata della **Credit Village Digital Week**, la prima conferenza digitale sul mercato degli **asset deteriorati**, in collaborazione con **T.W.I.N.**, che proseguirà fino al prossimo 30 aprile e di cui **BeBeez** è media partner (si veda [qui la replica della conferenza online sul real estate](#)).



Emanuele Grassi

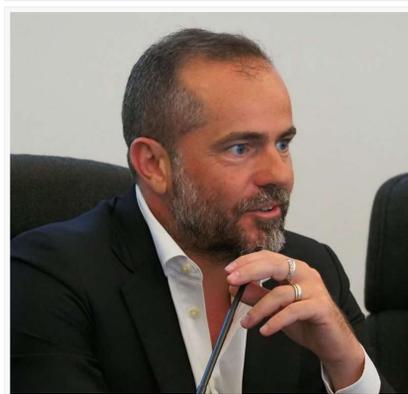
Secondo **Emanuele Grassi**, ceo e fondatore di **GMA**, post-coronavirus il mercato degli immobili residenziali subirà delle modifiche, ma non radicali, al contrario di immobili commerciali e alberghiero, che dovranno adeguarsi alle norme sul distanziamento sociale. A livello di trend, quest'estate l'immobile più gettonato nelle località turistiche sarà la casa al mare, che assicura un maggiore distanziamento sociale e al contempo viene incontro alla voglia di uscire delle persone dopo mesi di lockdown, prevede **Mirko Frigerio**, fondatore ed executive vice president di **NPLs RE_Solutions**.



Mirko Frigerio

Intanto, i tribunali hanno sospeso le aste, senza un approccio omogeneo: ognuno ha la sua proposta sulle modalità di recupero. Il tribunale di Roma ad esempio ha sospeso le aste (tranne quelle telematiche) e la prima sarà pubblicata il 16 ottobre 2020, cui dovranno aggiungersi altri 120 giorni per l'ipotetica assegnazione, per cui il concesso credito potrà essere recuperato solo nel 2021, ha fatto notare Frigerio. A suo parere, andrebbe accelerata la distribuzione del **cash in court** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)), che vale **10 miliardi di euro**, ma probabilmente i tribunali saranno le linee guida solo quando si assesterà la situazione. Per **Marco Sion Raccah**, direttore generale di **AREC - Aurora Recovery**, occorre anche un'accelerazione delle **omologhe dei concordati** per cercare di salvare le aziende in difficoltà (**Utp**), senno' rischieremo di trovarci con un maggior numero di aziende fallite (**Npl**).

In generale, è necessario che questo momento di crisi spinga a migliorare i processi dei tribunali, ad oggi più focalizzati su quelli legali che su un approccio manageriale, semplificando le procedure, ivi comprese le aste telematiche. Queste ultime sono ancora molto complesse, visto che richiedono Pec, firma digitale e una lunga procedura per fare un'offerta, ha spiegato **Renato Ciccarelli**, direttore generale di **Neprix (Gruppo Illimity)**. La crisi potrà anche essere un'opportunità per mettere mano al portafoglio e investire in settori in difficoltà, ma con grande potenziale di ripresa, come gli immobili alberghieri, segnala Frigerio.



Renato Ciccarelli

Ovviamente la crisi creerà anche dei problemi al mercato immobiliare. Non solo ora che abbiamo le transazioni immobiliari bloccate, ma anche dopo. Bisognerà infatti capire a quanto ammonta il **premio al rischio** e il suo effetto sui prezzi degli immobili, afferma Raccah. Chi ha comprato Npl prima della crisi, dovrà aggiornare i suoi business plan, che già prima della crisi davano alcuni segni che non li avrebbero rispettati, ha detto **Paolo Zago**, direttore generale di **Héra Holding**. I nuovi portafogli di Npl avranno maggiori tempi di recupero e pertanto un Irr inferiore, che potrà essere recuperato solo con minori prezzi di acquisto del portafoglio stesso. In tal senso, potrebbe aiutare il **provvedimento sulle DTA del Governo**, che sostanzialmente consente di monetizzare con un credito di imposta parte delle perdite del portafoglio. Inoltre, il fatto che le imprese segnalate alla Centrale Rischio non potranno accedere ai finanziamenti garantiti introdotti dal **Decreto Liquidità** potrebbe deteriorare ulteriormente gli Utp, trasformandoli in Npl, salvo le banche non li gestiscano in modo proattivo. Tuttavia, gli istituti di credito solitamente privilegiano il rispetto degli indicatori della Bce e così accantonano gli Utp invece di strutturare meccanismi di **early warning** e di **gestione proattiva**. Gli operatori specializzati in Utp, dal canto loro, se li prendono in carico solo se hanno una dimensione rilevante da giustificare due diligence e analisi, dal momento che comportano un investimento in capitale di rischio, segnala Raccah. Il mercato degli Utp e degli Npl del resto ha alle spalle dei fondi che si aspettano dei rendimenti non conciliabili con dilazioni di pagamento di lungo periodo. Le parti potranno trovare un compromesso quando si abbasserà il costo del capitale, ma resterà il problema di chi ha investito prima della crisi, a prezzi maggiori, ha segnalato Grassi. Ecco perché al mercato servono **investitori con capitali pazienti**, ha concluso Zago.

Per iscriverti alla **newsletter di BeBeez Real Estate**, clicca qui

Riceverai l'elenco delle notizie di real estate (e i rispettivi link) pubblicate da **BeBeez** nelle ultime 24 ore

Tag: Credit Village Digital Week immobiliare NPE npl real estate Utp

Share Tweet Share in Share Share

Iscriviti alla newsletter quotidiana di BeBeez

Il tuo indirizzo email

Accento alla raccolta e alla gestione dei dati in questo sito come descritto nella Privacy Policy

Dichiaro di avere più di 16 anni

iscriviti

« Previous
Kedrion chiude il 2019 con ricavi record a 808 mln euro e firma un accordo con l'israeliana Kamada per trovare una cura al coronavirus

Next »
Borghesia cerca nuove risorse per cautelarsi dall'impatto del Covid. Intanto conferma lancio Spac e proposta come assuntore di Advance sim

Lascia un commento

Scrivi qui il tuo parere.....



Le proposte di BeBeez

IE PRO I migliori target per il private equity, il private debt, gli investimenti in circolante o in Utp? Ecco come trovarli con Leanus e BeBeez

Tutte le proposte BeBeez

Gli eventi di BeBeez

Kryalos acquista 5 Cash & Carry a marchio Docks (Gruppo Carrefour) in Piemonte e Liguria

Il fondo Aphrodite di Kryalos sgr rileva quattro asset logistici last-mile in Toscana

Il 14 maggio appuntamento online per discutere di private capital, nell'ambito della 4 giorni di Milano Capitali. BeBeez media partner

La Fondazione Merz rinvia celebrazioni ed eventi

Tutti gli eventi BeBeez

Newsletter BeBeez

Iscriviti alle newsletter di BeBeez

Iscriviti

Co-sponsors BeBeez



Partners BeBeez



Tag

Ardian - Bond - Crediti Deteriorati
- Equity Crowdfunding - ExtraMot Pro
- Fintech - Immobiliare - Ipo
- Italia - KKR - Minibond
- Npl - Pmi - Private Debt
- Private Equity
- Real Estate - Spac - Startup
- Unicredit - Venture Capital



EdiBeez srl

C.so Italia 22 - 20122 - Milano
C.F. | PIVA 09375120962
Aut. Trib. Milano n. 102
del 3 aprile 2013

News

Private Equity
Private Debt
Venture Capital
Angels&Incubators
Crisi & Rilanci
Management
Real Estate
Crowdfunding
Equity Crowdfunding

Approfondimenti

Dati e analisi
Web TV Channel
Eventi
Servizi
Bookstore
Report
Offerte di lavoro
Società

Chi siamo

Advertising
About us
Dicono di noi
Contatti

Gestione dati personali

Modifica utente
Richiesta dati e cancellazione utente

BeBeez Club Deal