

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

Regolatori: nel 2018 priorità alle informazioni e ai valori delle garanzie immobiliari

Da qualche tempo i Regolatori a livello comunitario e nazionale stanno puntando la loro attenzione sull'accuratezza e sull'**aggiornamento dei dati riguardanti le garanzie relative alle esposizioni creditizie**, ed in particolare delle garanzie immobiliari. Le conseguenze della Great Financial Crisis (GFC) sulla stabilità finanziaria a livello sistemico sono ancora molto evidenti, come è altrettanto evidente la tensione degli istituti di vigilanza nel mettere a punto misure in grado di evitare che situazioni analoghe si possano ripresentare in futuro sui mercati finanziari, ora sempre più internazionali e globali. Si può infatti argomentare che forse oramai è troppo tardi visto che "i buoi sono già scappati", generando reazioni a catena riversatesi dapprima sugli istituti bancari ed in seconda battuta anche sui consumatori finali che hanno dovuto contabilizzare perdite ingenti da cui ci vorrà parecchio tempo per poter rientrare e ripristinare la situazione antecedente la crisi. L'**accanimento normativo** per evitare che si verifichino ulteriori eventi "disruptive" per le economie avanzate è evidente. E investe in particolare l'ambito riguardante le esposizioni garantite da immobili, ovvero proprio quelle classi di beni che hanno ingenerato il circolo vizioso della crisi, dimostrando la prociclicità e l'impatto dirompente di tali **asset class**.



L'impianto normativo a cui facciamo riferimento si sostanzia nelle seguenti iniziative regolamentari:

- **ANACREDIT** (Analytical Credit Datasets): teso alla creazione di un registro centrale di dati granulari (95 campi) sulle esposizioni delle istituzioni creditizie all'interno dell'Eurozona;
- **AQR** (Asset Quality Review) per le banche "Less Significant": facendo seguito a quanto fu fatto per le istituzioni bancarie rilevanti nel 2014;
- **Circolare Banca d'Italia n. 285/2013** (XVII aggiornamento): che, descrivendo i processi e le procedure da seguire nell'ambito della valutazione delle esposizioni creditizie garantite da immobili, inserisce per la prima volta in un documento regolamentare la centralità della valutazione immobiliare nel processo di mitigazione del rischio;
- **Linee Guida sugli NPL e Addendum BCE**: in cui viene dedicato un capitolo intero al tema delle valutazioni immobiliari ed al monitoraggio delle garanzie immobiliari nel tempo. L'ambito di applicazione non si limita agli NPL, ma è estrapolabile anche al mercato performing;
- **IFRS 9**: in tema di valutazione delle perdite attese prevede un modello caratterizzato da una visione prospettica ("forward looking") per una corretta stima degli accantonamenti a fronte delle esposizioni creditizie.

A sottolineare ulteriormente la rilevanza della conoscenza delle caratteristiche delle garanzie immobiliari e dei valori ad esse associate sia ad oggi che nel tempo, tali aspetti sono stati recentemente ribaditi dalla **BCE** come **priorità dei propri compiti di vigilanza** all'interno del documento programmatico per il 2018. In tale sede la BCE annuncia infatti l'intenzione di adottare un approccio basato sulla combinazione di **indagini in loco** e **a distanza** focalizzandosi sulle prassi di gestione e valutazione delle garanzie delle banche. Se ne conclude dunque che l'obiettivo ultimo di questo corpus normativo è di avere informazioni immobiliari tempestive, corrette e aggiornate. Da qui scaturisce la necessità di rispondere adeguatamente alle sempre più stringenti esigenze di compliance con strumenti affidabili per recuperare i dati immobiliari significativi (Data Remediation), condurre valutazioni accurate e monitorare nel tempo il valore per effettuare correttamente gli accantonamenti (ad esempio attraverso rivalutazioni automatiche).

Mercato immobiliare, frena ancora la crescita delle compravendite e si conferma il brusco calo dei mutui erogati

Dall'analisi dei dati di CRIF Valutazione Immobili, delle informazioni registrate in EURISC (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel mercato italiano del credito immobiliare. Il III trimestre del 2017 ha fatto segnare una crescita pari al **+1,5%** delle **compravendite residenziali** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (pari a 122.378 unità compravendute). Il dato conferma la **progressiva decelerazione** nel ritmo di crescita iniziata nel secondo trimestre 2016. Considerando il totale delle compravendite effettuate da inizio anno, la variazione registrata ammonta al 4,5% e ci si attende che il dato a consuntivo sull'intero anno sia intorno al 3%.

Analizzando il dettaglio dei trend delle compravendite nel III trimestre dell'anno nelle diverse aree geografiche del paese, emerge un quadro piuttosto difforme.

La crescita maggiore si registra ancora al **Sud** con un **+4,4%**, mentre nelle **Isole** le transazioni subiscono un notevole rialzo (**+4,0%**, rispetto al +0,9% dello scorso trimestre). Tassi di crescita più modesti si registrano, invece, al **Centro** con **+0,6%**, e al Nord Ovest con un **+1,4%**, mentre finisce in

negativo l'area del **Nord Est** con un **-0,9%**. Distinguendo il mercato residenziale tra capoluoghi e non capoluoghi, è evidente una dinamicità lievemente maggiore in corrispondenza dei centri più piccoli (+1,7%) rispetto a quelli capoluogo (+1,2%).

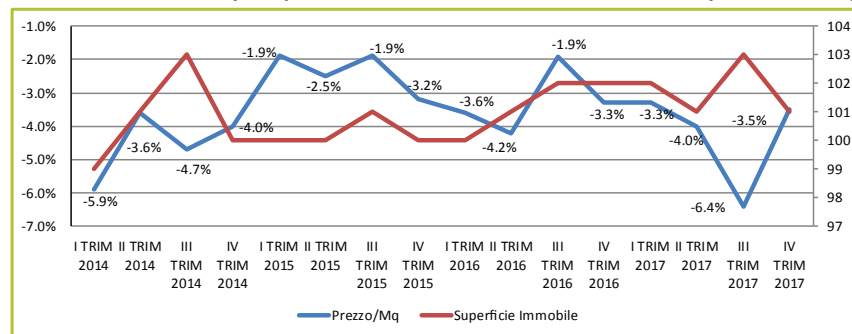
A livello territoriale, nel III trimestre del 2017 si segnala un sensibile aumento delle transazioni nei comuni **capoluoghi delle Isole (+8,0%)**, mentre il Centro risulta essere l'unica area geografica in cui calano lievemente le compravendite nei **capoluoghi (-0,4%)**. Il III trimestre del 2017 ha confermato una forte flessione dei contratti di mutuo **ipotecari erogati a persone fisiche**, pari al **-16,6%**. Questo fenomeno può essere ricondotto in larga parte alla contrazione del numero di erogazioni di mutuo con finalità di surroga, ma anche al progressivo affievolimento del tasso di crescita delle compravendite residenziali registrato a partire dagli ultimi trimestri del 2016. Risente positivamente del calo delle surroghe l'**importo medio dei mutui erogati**, che si attesta **115.714 euro**, in leggero aumento rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe** da parte delle famiglie, il mese di dicembre 2017 evidenzia una nuova forte contrazione pari a **-15,9%** rispetto allo stesso mese del 2016. Rispetto all'intero anno 2017, la flessione delle richieste di nuovi mutui e surroghe risulta pari a -10,3%. Prendendo in considerazione l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, nel IV trimestre 2017 si è registrata un'ulteriore riduzione trimestrale dei prezzi al mq pari a -3,5%.

Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	IV TRIM 2016	I TRIM 2017	II TRIM 2017	III TRIM 2017	IV TRIM 2017
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	15,2	8,6	3,8	1,5	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-1,7	3,1	-8,8	-16,6	
Importo medio mutuo erogato (€)	116.392	114.465	114.756	115.714	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	-3,3	-3,3	-4	-6,4	-3,5

Elaborazioni CRIF sui dati: CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

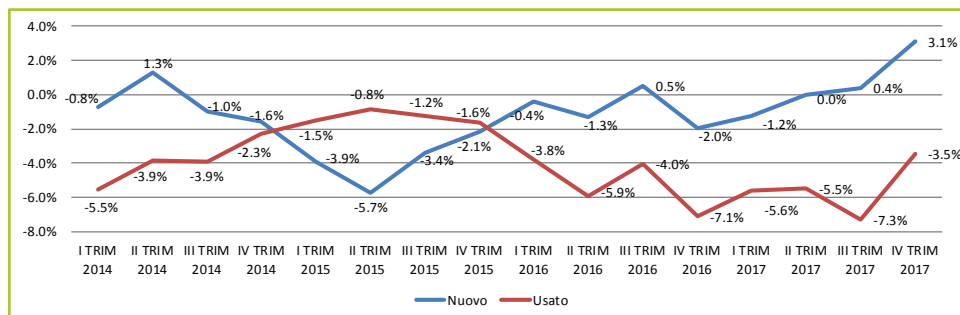
Andamento Prezzo/Mq - Superficie Immobile - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Relativamente all'intero anno 2017 trainano il calo dei prezzi al mq gli **immobili usati**, con un **-5,4%** rispetto al 2016, mentre il prezzo al mq dei **nuovi immobili** resta pressoché invariato segnando un **+0,2%**. Perdura, quindi, la dicotomia andamentale fra le abitazioni nuove e quelle usate, le prime, premiate da un mercato in cui la qualità fa la differenza. La dinamica negativa delle quotazioni ha interessato **tutte le aree italiane** anche se con intensità differente. Nel IV trimestre 2017 la contrazione maggiore si è registrata nell'area del **Centro** con un **-7,0%** rispetto al IV trimestre 2016. Meno intense le riduzioni nelle aree del Sud e Isole e del Nord Est che hanno registrato rispettivamente un -2,7% e un -2,5%, mentre si assesta al **-0,5%** il calo dei prezzi al mq nel **Nord Ovest**.

Andamento Prezzo/Mq - Immobili Nuovi e Usati - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente (esclusi gli immobili ristrutturati e da ristrutturare)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Andamento Prezzo/Mq - Variazioni Trimestrali

	IV TRIM 2017/ IV TRIM 2016	IV TRIM 2017/ III TRIM 2017
Centro	-7.0%	-1.2%
Nord Est	-2.5%	1.0%
Nord Ovest	-0.5%	3.1%
Sud e Isole	-2.7%	2.2%
Totale Italia	-3.5%	1.5%

Anche il valore medio degli immobili forniti in garanzia conferma un costante trend negativo toccando i 161.000 euro nel IV trimestre 2017 e facendo registrare un -20% nel periodo dal 2010 al 2017.

Note:

- Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.
- Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni.
- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Fallimenti 2017: le imprese italiane sulla via della ripresa

Prosegue la **positiva inversione di tendenza** in materia di fallimenti per le imprese italiane: la fotografia del settore tracciata da CRIBIS - società del Gruppo CRIF specializzata nella business information – attraverso l'**Analisi dei fallimenti in Italia** mostra un ulteriore calo del fenomeno nel nostro Paese.

Il trend nazionale

Nel **2017** sono state **11.939** le imprese italiane ad aver portato i libri in Tribunale contro le 13.467 del 2016, in **calo dell'11,3%**. Questo dato appare ancor più positivo se confrontato con il 2014 - l'anno "nero" delle imprese italiane dal 2009 - in cui i fallimenti registrati erano stati addirittura 15.336. Nel **quarto trimestre del 2017**, sono state **3.283** le imprese ad aver dichiarato fallimento, contro le 3.420 dello stesso periodo dell'anno precedente. Il dato di quest'anno si avvicina a quello del quarto trimestre del 2010 (3.290 imprese), il secondo anno migliore dell'ultimo decennio: un altro segnale incoraggiante per la ripresa economica del Paese. "I dati emersi dalla nostra indagine a chiusura del 2017 confermano le previsioni ottimistiche di inizio anno" - commenta Marco Preti, amministratore delegato di CRIBIS – "e rappresentano una conferma del **progressivo miglioramento** dello stato di salute delle nostre realtà imprenditoriali. Si consolida, infatti, il trend positivo che vede in costante diminuzione il numero delle imprese che hanno portato i libri in Tribunale. Basta paragonare i dati di fine dicembre 2017 con quelli dell'anno precedente sono numeri significativi" - continua Preti – "che fanno ben sperare, anche se la strada per la vera ripresa è ancora lunga. Pur rimanendo consistente, si riduce sensibilmente il divario rispetto al 2009, anno in cui gli effetti dell'incipiente crisi ancora non si erano fatti sentire in tutta la loro durezza".

Il trend regionale

Anche nel 2017 a registrare il maggior numero di fallimenti è la **Lombardia**, con **2.514** casi (incidenza sul totale nazionale pari al 21,1%, in linea con il 2016), seguita dal **Lazio** con **1.531** casi e dal **Veneto** con **1.014** casi (incidenza sul totale pari rispettivamente al 12,8% e all'8,5%, in lieve aumento rispetto al 2016). Continuano a occupare i primi dieci posti della classifica le seguenti regioni: Campania (1.003 casi), Toscana (954), Emilia-Romagna (912), Sicilia (745), Piemonte (714), Puglia (569) e, infine, le Marche (347).

L'andamento per settori merceologici

Lo studio condotto da CRIBIS esplora anche i singoli settori interessati dal fenomeno. Anche nel corso del 2017 si attesta al primo posto il comparto del commercio, seppur in deciso e positivo calo rispetto all'anno precedente, con **3.901 imprese dichiarate fallite contro le 4.493 del 2016**. Un dato, questo, connesso al tessuto industriale tipico del nostro Paese, fortemente legato al settore del commercio. Il comparto dell'**edilizia**, in controtendenza rispetto al 2016, mostra un **significativo miglioramento** (da 2.749 casi di fallimento registrati l'anno precedente agli attuali **2.313**), come anche quello industriale (da 2.632 casi nel 2016 a 2.209 nel 2017). Pressoché stabile, seppur in lieve calo in linea con il trend generale, il **settore dei servizi** che si ferma quest'anno a **2.807** casi contro i 2.918 del 2016.

L'edilizia

Per quanto riguarda l'edilizia si è registrato un calo significativo dei fallimenti (**-14,4%**), soprattutto nel settore della costruzione di edifici (18,9%), seguito dagli installatori (-15,4%) e dal settore immobiliare (-7,3%). I fallimenti sono invece aumentati del 7,3% nell'edilizia specializzata.

Fallimenti settore immobiliare	IV trim 2016	IV trim 2017	Totale	
Costruzione di edifici	438	355	793	-18,90%
Edilizia specializzata	23	27	50	17,40%
Installatori	272	230	502	-15,40%
Settore immobiliare	218	202	420	-7,30%
	951	814	1765	-14,40%

Fonte: CRIBIS

L'impatto degli scenari di vendita sul valore degli immobili

La definizione di valore di mercato considera che un immobile sia compravenduto nella condizione di acquirente e venditore che hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale **entrambe le parti** hanno agito con **eguale capacità**, con **prudenza e senza alcuna costrizione**. Questa definizione descrive le condizioni che consentono di far incontrare in modo equilibrato la domanda e l'offerta. Quando questo non accade il valore non può essere più definito di mercato ed il contesto e le modalità con le quali avviene la vendita possono influenzare sensibilmente il prezzo.

Questa casistica è molto frequente nella valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, oggetto delle recenti **Linee Guida promosse dall'ABI**. Infatti in tal caso il trasferimento dell'immobile, indipendentemente dalla procedura di vendita seguita, giudiziale o stragiudiziale, avviene in condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione di valore di mercato. La scelta della modalità di vendita può condurre, però, a differenti valori e di conseguenza può influenzare l'ammontare del credito recuperato. Tale differenza è spesso dovuta a diversi fattori, alcuni relativi agli immobili, ad esempio la tipologia e la localizzazione, e altri che dipendono dal contesto nel quale è consentito l'accesso alla vendita, come la trasparenza e la velocità delle procedure di un tribunale o l'accesso al credito più agevole, che si riscontra in alcune aree geografiche. Oltre alla trasparenza e alla pubblicità immobiliare, risulta molto importante rendere gli immobili adeguati alle richieste del mercato, almeno per destinazione d'uso e taglio dimensionale, al fine di **favorirne la vendita** e di **massimizzare il prezzo della transazione**.

In questo contesto di scenari di vendita, si inserisce il caso di studio trattato, che ha come oggetto un grande appezzamento di terreno, risultante da una dismissione industriale. Lo strumento urbanistico comunale prevede una riqualificazione dell'area con l'inserimento di destinazioni residenziali, social housing e libero mercato, direzionali, pubblico e privato, e artigianali. Per poter realizzare questa ristrutturazione urbanistica è necessario **realizzare all'interno del comparto alcune opere di urbanizzazione**, che sono state individuate in aree verdi e di parcheggio, edifici scolastici e viabilità. È stata quindi condotta un'analisi che ha consentito di determinare i tempi ed i costi per lo sviluppo dell'iter amministrativo, dall'approvazione dei piani attuativi fino al rilascio del permesso di costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e per la realizzazione delle volumetrie previste, secondo le destinazioni consentite.

Analogamente sono stati valutati i valori di mercato delle consistenze realizzabili, al fine di poter costruire un flusso di cassa di costi e ricavi nell'arco temporale complessivo dei tempi di realizzazione e vendita dell'intero comparto, al fine di determinare il valore dell'immobile sulla base delle sue potenzialità edificatorie. Il valore di mercato dell'immobile, così determinato, è di circa € 17.000.000 e il costo da sostenere per completare l'investimento è pari a circa € 120.000.000. L'**appetibilità del terreno** sul libero mercato è risultata **scarsa**, considerata sia la localizzazione in un comune non capoluogo di provincia che l'impossibilità a procedere ad una vendita frazionata prima di aver completato l'iter urbanistico e le opere di urbanizzazione.

L'immobile rappresenta il collateral di un finanziamento, per i quali i creditori hanno la possibilità di scegliere fra due scenari: proseguire l'investimento fino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o procedere alla **vendita frazionata delle aree** oppure richiedere una vendita giudiziaria.

Ai fini di determinare la scelta migliore, sono state analizzate entrambe le condizioni di vendita per valutare il ricavo netto alla fine del periodo necessario per la vendita.

Lo scenario di completamento dell'investimento per realizzare un **piano di lottizzazione** si sviluppa in **5 anni** ed evidenzia i seguenti tempi e costi:

- spese professionali pari a € 400.000, distribuite nei primi 36 mesi,
- costo per monetizzazione standard, aree a verde e parcheggi, pari a € 1.600.000, ripartito negli ultimi 24 mesi,
- costo della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un totale di € 4.000.000, ripartito negli ultimi 24 mesi.

Il **tempo di vendita dei singoli lotti è stimato in 2 anni** e coincide con i 24 mesi finali dell'orizzonte temporale di 5 anni, al termine del quale si può considerare un prezzo di vendita pari al valore di mercato stimato di € 17.000.000, oltre il recupero dei costi sostenuti. A tali voci bisognerà decurtare l'onere finanziario di aver anticipato la somma complessiva di circa € 6.000.000 distribuita nell'arco temporale di 5 anni. Stimando tale onere in circa € 700.000, si ottiene un ricavo netto al quinto anno di circa € 16.300.000. Lo scenario alternativo è costituito da una **vendita tramite procedura giudiziaria**. In tal caso l'analisi delle vendite di immobili simili, per localizzazione e tipologia, effettuate con analoga procedura presso il Tribunale di competenza ha evidenziato un **tempo medio di 5 anni** per il completamento dell'iter complessivo ed un ribasso rispetto al valore di mercato compreso fra il 45% ed il 70%. In tali condizioni, considerando uno sconto medio del 55%, si otterrebbe un ricavo netto di circa € 7.650.000, dopo un periodo di 5 anni, analogo a quello dell'altro scenario.

I risultati ottenuti con le due procedure di vendita sono sensibilmente differenti ed evidenziano che gli interventi di valorizzazione e l'inserimento sul libero mercato sono premianti rispetto allo scenario di vendita giudiziaria. La differenza fra i due scenari nel caso in esame è molto elevata in quanto **la tipologia dell'immobile, in un terreno da sviluppare, è molto sensibile alle attività di valorizzazione ed adeguamento alla domanda rilevata nel mercato di riferimento** e le performance storiche del Tribunale di competenza sono di tipo medio basso rispetto alla media nazionale.