

# trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

## In questo numero

Novità normative in tema di crediti deteriorati per le banche Less Significant

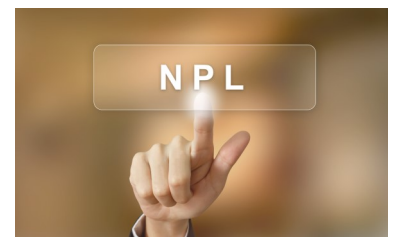
Mercato immobiliare: rallenta la crescita delle compravendite nel II trimestre 2017, mentre i mutui erogati subiscono un brusco calo

Fallimenti in forte calo nel 2017, -13,8%. L'Edilizia migliora, ma resta tra i settori più in crisi

La pubblicazione degli Standard per i metodi di valutazione statistica di immobili residenziali in Europa ad opera di EAA (European AVM Alliance)

## Novità normative in tema di crediti deteriorati per le banche Less Significant

Dopo l'emanazione a settembre 2016 da parte di Banca d'Italia del **XVII aggiornamento della Circolare 285/2013** in tema di valutazione delle esposizioni creditizie garantite da immobili, e la pubblicazione lo scorso marzo da parte della BCE delle **Guidance per gli NPL**, entrambi gli organismi di vigilanza bancaria hanno recentemente formulato ulteriori indicazioni rivolte alle banche di minore dimensione, le cosiddette **Less Significant (LSI)**.



Banca d'Italia ha infatti emanato le "**Linee Guida per le Banche Less Significant italiane in materia di gestione di crediti deteriorati**", documento che è stato in consultazione fino allo scorso 19 ottobre, mentre la Banca Centrale Europea ha pubblicato lo scorso 4 ottobre l'**Addendum alle Linee Guida per le Banche sui Crediti Deteriorati (NPL): livelli minimi di accantonamento prudenziale per le esposizioni deteriorate**", anch'esso in consultazione sino all'8 dicembre.

In entrambi i casi, la nuova normativa va in continuità e integra le normative uscite precedentemente sul tema (quali la CRR, le Circolari di Banca d'Italia n. 263/2006 e n. 285/2013, le Guidance NPL della BCE).

Il documento di Banca d'Italia mira a dare impulso a una **gestione più attiva dei crediti deteriorati da parte delle LSI**. Queste ultime dovranno prevedere la formalizzazione di una strategia volta a ottimizzare la gestione degli NPL **massimizzando il valore attuale del recupero** attraverso una combinazione ottimale di: gestione interna/outsourcing, ristrutturazione/forbearance, acquisizione di garanzie, procedure legali o stragiudiziali, cessioni. Anche in questa sede, così come fatto nella Circolare 285, viene dato un particolare risalto al **tema delle valutazioni delle garanzie immobiliari**. Le banche sono quindi tenute a predisporre e formalizzare politiche di valutazione dei crediti che siano il più possibile complete, aggiornate e accurate. In tale ambito le banche:

- si avvalgono di periti – interni o esterni – indipendenti dal punto di vista organizzativo, dal processo di concessione del credito e che abbiano le necessarie qualifiche e competenze, evitando un'eccessiva concentrazione delle valutazioni su uno o pochi soggetti;
- controllano l'operato dei periti;
- verificano con cadenza, almeno annuale, il valore degli immobili a garanzia degli NPL. Si possono a tal fine utilizzare metodi statistici per le esposizioni con un valore lordo inferiore a 150.000 euro.

Un ulteriore passaggio interessante è rappresentato dal fatto che le banche dovranno disporre di una adeguata base dati informatica in cui registrare e gestire i dati rilevanti sugli NPL. Dovranno essere disponibili in maniera organizzata le informazioni che consentono di **verificare lo stato di avanzamento delle procedure gestionali/di recupero** e i relativi interventi effettuati, a partire dai primi segnali di anomalia fino alle eventuali procedure esecutive attribuite a legali esterni/o società specializzati con i possibili riflessi delle valutazioni dei cespiti a garanzia.

Prendendo in esame il documento emanato da BCE a integrazione delle Linee Guida sugli NPL, si nota come il focus venga posto sulle **aspettative quantitative di BCE sui livelli di accantonamento prudenziale per gli NPL**. Le misure indicate vanno considerate come livelli minimi per il trattamento prudenziale degli NPL, per evitare che eccessive consistenze di elevata anzianità e prive di coperture si accumulino in futuro nei bilanci bancari. **La disposizione dovrà essere applicata ai nuovi NPL da gennaio 2018**, ovvero da tutte le esposizioni riclassificate da "in bonis" a "deteriorate" successivamente al 1° gennaio 2018, indipendentemente dalla loro classificazione in qualsiasi momento anteriore a tale data.

In tema di valutazione immobiliare si fa un esplicito rimando al capitolo 7 delle **Guidelines BCE** dello scorso marzo. La vera novità dell'Addendum è l'**annullamento del valore della garanzia secured dopo sette anni**. Non ci si aspetta che venga effettuato un incremento repentino degli accantonamenti (effetto cliff edge), ma si dovrà seguire un percorso lineare nell'applicazione dei livelli minimi di accantonamento che arriverà al 100% nel corso dei sette anni.

## Mercato immobiliare: rallenta la crescita delle compravendite nel III trimestre 2017, mentre i mutui erogati subiscono un brusco calo

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.

### Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

	III TRIM 2016	IV TRIM 2016	I TRIM 2017	II TRIM 2017	III TRIM 2017
Compravendite Residenziali	17,4%	15,2%	8,6%	3,8%	
Contratti Mutuo Ipotecario Erogati	2%	-1,7%	3,1%	-8,8%	
Importo Medio Mutuo Erogato (€)	113.631	116.392	114.465	114.756	
Prezzo/Mq Immobile	-1,9%	-3,3%	-3,3%	-4%	-6,4%

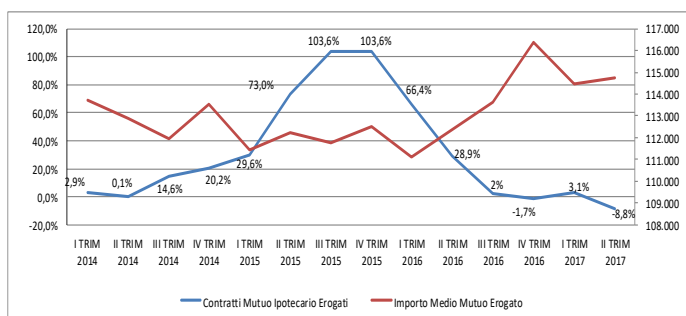
Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel **II trimestre del 2017** le **compravendite residenziali** hanno confermato un trend di crescita pur rallentando il proprio tasso di incremento, registrando un **+3,8%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, per un totale di **145.529 unità compravendute**, oltre 5 mila abitazioni in più rispetto al medesimo trimestre dello scorso anno.

Tra le aree del Paese, a mostrare il **tasso di variazione più elevato** è stato il **Sud con un +5,0%**, mentre il valore più modesto ha toccato le Isole con un +0,9%. Nel Nord-Est e nel Centro gli incrementi sono stati entrambi pari al 3,6%. Il Nord-Ovest ha registrato un incremento pari al 4,3%, con oltre 50 mila abitazioni compravendute. Distinguendo il mercato residenziale tra capoluoghi e non capoluoghi, nel II trimestre del 2017 continua la sovraperformance dei comuni più piccoli rispetto ai comuni capoluoghi evidenziatisi a partire dal III trimestre 2016. In questo ambito di divario dei tassi di crescita si segnala una variazione negativa pari a -2,1% registrata per i capoluoghi del Nord-Est.

Il II trimestre del 2017 ha registrato una **forte flessione dei contratti di mutuo ipotecari erogati a persone fisiche**, pari al **-8,8%**. Questo fenomeno può essere ricondotto in larga parte alla contrazione del numero di erogazioni di mutuo con finalità di surroga, ma anche a un progressivo affievolimento del tasso di crescita delle compravendite residenziali registrato negli ultimi trimestri del 2016.

### Andamento Erogazione Mutui Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



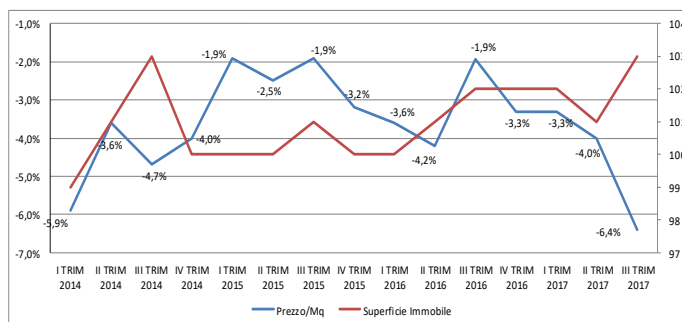
Elaborazioni CRIF su dati EURISC

In leggero aumento anche l'**importo medio dei mutui erogati**, che si è attestato a **114.756 euro**, rispetto ai 112.353 euro del II trimestre 2016.

Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle richieste di **nuovi mutui e surroghe** da parte delle famiglie i primi nove mesi del 2017 hanno registrato una flessione del **-8,2%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il mese di settembre 2017 evidenzia una nuova forte contrazione pari a **-13,8%**.

Prendendo in considerazione l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, nel III trimestre 2017 si è registrata un'**ulteriore riduzione dei prezzi al mq pari a -6,4%**. La superficie media compravenduta ha subito invece un lieve aumento rispetto al trimestre precedente (103 mq).

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

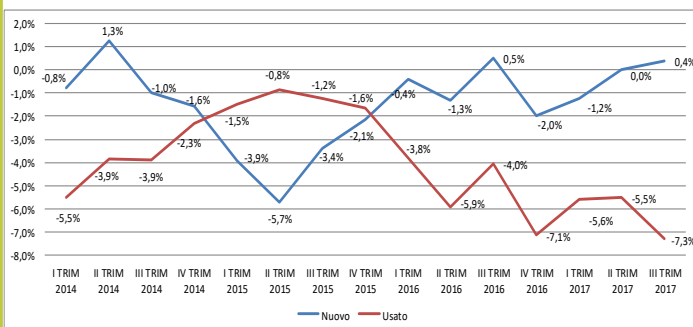


Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

In generale nel periodo che va **dal 2010 al 2016** si è registrata una **variazione di prezzo in termini nominali pari al -20%** circa. Al terzo trimestre del 2017 tale variazione si attesta al **-24%** rispetto ai valori del 2010.

Analizzando le diverse tipologie di immobili residenziali, nel III trimestre 2017 il prezzo/mq per gli immobili usati ha registrato una contrazione considerevole pari al **-7,3%**, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili risulta stabile segnando un **+0,4%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

### 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

Anche il **valore medio degli immobili forniti in garanzia** ha subito un calo nel III trimestre 2017 rispetto al trimestre dell'anno precedente, toccando i **163.000 euro**.

La dinamica negativa delle quotazioni ha interessato tutte le aree italiane anche se con intensità differente. Nel III trimestre 2017 la **contrazione maggiore** si è registrata nell'area del **Centro e nel Sud e Isole** con rispettivamente un **-7,1%** e un **-7,0%** rispetto al III trimestre 2016, mentre nel Nord-Est e Nord-Ovest si registra rispettivamente un **-3,2%** e **-4,0%**.

### Andamento Prezzo/Mq Variazioni Trimestrali

Aree Nielsen	III TRIM 2017 / III TRIM 2016	III TRIM 2017 / II TRIM 2017
Centro	-7,1%	-4,9%
Nord-Est	-3,2%	-1,9%
Nord-Ovest	-4,0%	-1,5%
Sud e Isole	-7,0%	-1,5%
Totale Italia	-6,4%	-2,3%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

#### Nota:

- 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.

## Fallimenti in forte calo nel 2017, -13,8%. L'Edilizia migliora, ma resta tra i settori più in crisi

Nel **terzo trimestre 2017** sono state **2.468 le aziende italiane che hanno portato i libri in tribunale**, facendo segnare un calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno del **-13,8%**. A rivelarlo è l'**Analisi dei Fallimenti in Italia di CRIBIS**, società del Gruppo CRIF specializzata nella business information.

La costante riduzione dei fallimenti è un segnale incoraggiante di ripresa del tessuto imprenditoriale italiano, tuttavia le difficoltà degli anni di crisi non sono ancora del tutto alle spalle. Dal confronto con la situazione del 2009, quando gli effetti della crisi economica non erano ancora così evidenti, si evidenzia infatti che **rispetto a otto anni fa**, nel terzo trimestre dell'anno **il numero delle imprese fallite è aumentato del +36,9%**.

La **Lombardia**, con **1.827 imprese che hanno chiuso i battenti nel 2017** e un'incidenza sul totale dei fallimenti in Italia del 29,5%, si conferma la regione con il maggior numero di aziende che hanno portato i libri in tribunale.

Completano il podio il **Lazio**, con **1.084 aziende fallite** nei primi nove mesi di quest'anno (11.945 dal 2009 a oggi) e un'incidenza sul totale dei fallimenti in Italia del 17,5%, e la **Campania**, che quest'anno ha registrato **754 fallimenti** (9.069 dal 2009) che hanno inciso sul totale italiano per l'12,2%.

L'indagine di CRIBIS ha analizzato inoltre l'incidenza dei fallimenti nei diversi settori merceologici. Il settore che ha sofferto di più nei primi nove mesi del 2017 è il **Commercio**, che **ha visto ben 2.858 imprese fallire**. Occorre tuttavia segnalare che il numero di fallimenti di imprese attive nel settore è in costante calo dal 2014 e che rispetto a dodici mesi fa è diminuito del -13,4%.

#### Fallimenti in Italia per settore, III trimestre 2017

Settori	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Commercio	1.680	2.638	3.008	2.998	3.434	3.842	3.626	3.300	2.858
Industria	1.427	2.058	1.969	1.922	2.252	2.371	2.070	1.979	1.658
Servizi	901	1.230	1.558	1.620	1.874	2.120	2.163	2.187	2.000
Edilizia	1.152	1.600	1.812	1.843	2.103	2.377	2.160	2.013	1.704
Altro	1.162	72	41	72	153	188	486	568	436
Totale	6.322	7.598	8.388	8.455	9.816	10.505	10.898	10.047	8.656

CRIBIS

Gli altri settori più in crisi sono i **Servizi**, con **2.000 fallimenti**, l'**Edilizia**,

con **1.704 casi**, e l'**Industria**, con **1.658 aziende chiuse**, mentre tutti gli altri comparti nel loro complesso hanno registrato 436 imprese fallite.

#### I fallimenti nel settore Edile

L'**Edilizia** ha visto un calo del numero dei fallimenti nel I semestre 2017 pari al **-14,3%**. Più nel dettaglio, il **comparto degli Installatori** ha fatto registrare la contrazione più marcata con un **-20,4%** seguito dalla **Costruzione di edifici con un -11,9%** rispetto al I semestre dello scorso anno. Il **Settore immobiliare** risulta in calo del **-10,1%**, mentre il comparto dell'**Edilizia specializzata** ha fatto segnare una contrazione meno sostenuta, pari al **-5,5%**.

#### Le novità normative in tema fallimentare

Il **disegno di legge 2681** "Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza", all'articolo 12 introduce alcune **novità in tema di fallimento, con ricadute anche nel settore immobiliare**, in relazione all'estensione di garanzie per gli acquirenti di immobili da costruire, oltre a tutele per chi contrae finanziamenti ed è in difficoltà per il pagamento.

Tale normativa prevede che, al fine di garantire il controllo di legalità da parte del notaio sull'adempimento dell'obbligo di stipulazione della fideiussione, **l'atto o il contratto avente come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, nonché qualunque atto avente le medesime finalità, debba essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata**.

Inoltre, viene previsto che dall'inadempimento dell'obbligo assicurativo che prevede il rilascio della polizza assicurativa indennitaria, (ex articolo 4 del decreto legislativo n. 122 del 2005) consegua la nullità relativa del contratto.

La **tutela delle famiglie acquirenti** viene infine ulteriormente preservata riordinando la **disciplina del sovraindebitamento** (l. n. 3/2012) con soluzioni dirette a promuovere la continuazione dell'attività svolta dal debitore e definendo le modalità della loro eventuale conversione nelle soluzioni liquidatorie. In particolare, nel caso in cui la crisi o l'insolvenza derivino da colpa grave, malafede o frode, è consentita esclusivamente al debitore-consumatore solo la soluzione liquidatoria, con esclusione dell'esdebitazione.

È invece consentito al debitore meritevole di accedere all'esdebitazione solo per una volta, fatto salvo l'obbligo di pagamento del debito entro quattro anni, laddove sopravvengano utilità. Il piano del consumatore potrà comprendere, altresì, la ristrutturazione dei crediti derivanti da contratti di finanziamento con cessione del quinto dello stipendio o della pensione e dalle operazioni di prestito su pegno.

## La pubblicazione degli Standard per i metodi di valutazione statistica di immobili residenziali in Europa ad opera di EAA (European AVM Alliance)

A settembre 2017 la **European AVM Alliance** ([www.europeanavmalliance.org](http://www.europeanavmalliance.org)), l'associazione dei principali provider europei di valutazioni di immobili residenziali svolte con l'utilizzo di modelli automatici (AVM), di cui anche CRIF fa parte, ha pubblicato la prima edizione degli **Standard per l'applicazione dei metodi statistici nelle valutazioni degli immobili residenziali in Europa**.

Il documento - scaricabile all'indirizzo [www.europeanavmalliance.org/european-avm-standards.html](http://www.europeanavmalliance.org/european-avm-standards.html) - ha l'obiettivo di fornire una maggiore **trasparenza sui principali metodi utilizzati per le finalità previste dalle legislazioni vigenti in Europa** e di consentire una maggiore consapevolezza nella loro applicazione da parte degli stakeholder, che, nell'ambito delle valutazioni degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, sono rappresentati da istituti di credito, investitori, agenzie di rating e regolatori. Tali finalità rispondono alla sempre maggiore esigenza di chiarezza che il mercato di riferimento richiede, considerando che l'applicazione dei metodi statistici rappresenta uno strumento largamente diffuso per l'attività di **monitoraggio ed aggiornamento del valore di mercato delle garanzie immobiliari**.

Le normative frequentemente classificano, infatti, con la definizione metodi di valutazione statistici o similari (es. le Linee Guida della BCE sui Non Performing Loans utilizzano il termine valutazioni indicizzate), un insieme di metodi, che si basano su differenti principi e presentano diversi livelli di complessità ed accuratezza, sia in funzione di quantità, tipologia, qualità e granularità della sottostante base dati che delle tecniche utilizzate per la determinazione del valore di mercato. In generale i **metodi statistici nelle stime immobiliari sono utilizzati per la valutazione massiva di grandi patrimoni o stock immobiliari**, ma non tutti si basano sugli stessi principi o consentono di fornire risposte adeguate alle diverse esigenze.

In funzione della tecnica utilizzata, infatti, **alcuni stimano gli immobili a gruppi che condividono delle caratteristiche**, (es. l'indice dei prezzi immobiliari e le valutazioni monoparametriche raggruppano gli immobili per asset class e localizzazione), mentre **altri procedono alla stima per singolo immobile** (es. AVM) oppure alcuni forniscono anche indicazioni sull'andamento del mercato (es. l'indice dei prezzi immobiliari), consentendo il monitoraggio delle garanzie, mentre **altri danno indicazione soltanto del valore** (es. valutazioni monoparametriche ed AVM) e richiedono ulteriore trattamento dei dati per determinare il trend del mercato.

Lo **Standard individua i principi generali applicabili a tutti i metodi di valutazione statistici degli immobili residenziali**, definiti come applicazioni matematiche utilizzate per valutare immobili basandosi sul valore di altri beni, e persegue l'obiettivo di trasparenza attraverso un'analisi di dettaglio per alcuni fra i principali metodi.

I principali metodi di valutazione analizzati sono:

- l'indice dei prezzi immobiliari
- le valutazioni monoparametriche
- i modelli edonici (denominati anche AVM edonici)
- gli AVM – Automated Valuation Model - (definiti anche Comparables Based AVM).

La base di valore di riferimento è il valore di mercato, in linea con la definizione fornita dai principali Standard di valutazione internazionali ed europei e dalla vigente normativa europea.

Nell'analisi di dettaglio del singolo metodo, partendo dalla descrizione del modello di calcolo e della tipologia di dati posti alla base, si forniscono indicazioni sui possibili usi e sui conseguenti vantaggi e limiti. Lo Standard riporta la documentazione necessaria e le informazioni minime che devono essere presenti nel Report di valutazione, come la fonte, la tipologia e granularità dei dati.

Particolare attenzione è inoltre dedicata a **come misurare l'accuratezza dei risultati**, criterio che varia in funzione del singolo metodo e della relativa complessità del modello matematico.

Lo Standard richiede pertanto **maggiore trasparenza ai fornitori di servizi del settore** che intendono applicarlo, attraverso l'impegno di alta qualità, rispetto delle normative, sicurezza dei dati ed integrità nel loro trattamento. Obiettivo dei provider che aderiscono a tale Standard sarà quello di **massimizzare l'accuratezza e l'obiettività del modello di calcolo**, da dimostrare anche attraverso un'innovativa iniziativa di open door policy.

Lo Standard costituisce sicuramente un ottimo punto di partenza e sarà oggetto di revisione, modifica e aggiornamento con cadenza regolare, in un percorso continuo di miglioramento, tenendo in considerazione i riscontri provenienti dalle consultazioni con gli stakeholder, gli enti di regolamentazione oltre che dalle emergenti esigenze di mercato. Infatti tali Standard potranno essere sviluppati con la descrizione di ulteriori metodi statistici e con l'estensione (dove possibile) agli immobili non residenziali, per consentire un uso informato e più adeguato dei diversi servizi presenti nel mercato di riferimento.

A tal fine appare particolarmente efficace la **tabella** riportata in appendice del documento, che riassume, **per ognuno dei singoli metodi di valutazione statistica analizzati, la tipologia di dati considerati ed alcuni dei possibili usi**:

	Considera caratteristiche di singole localizzazioni	Considera caratteristiche di singoli immobili	Produce misure del livello di confidenza per ciascuna valutazione	Non richiede una valutazione precedente per stimare il valore	Valuta gli immobili su base individuale	Adatto al monitoraggio dei trend di mercato
Indici dei prezzi immobiliari	No/basso ricorso ad aree/localizzazioni predefinite	No, gli immobili sono raggruppati in ampie categorie	No	No	No	Si
Valutazioni monoparametriche			Si	Si	Parzialmente, significativo ricorso ad aggregazioni	Dopo la conversione ad Indici
Modelli edonici		Parzialmente, solo le caratteristiche che sono state quantificate			Si	
AVM (Modelli di Valutazione Automatica) basati su comparabili	Si, esplicitamente ed implicitamente	Si, esplicitamente ed implicitamente			Si	

European AVM Alliance