



**STEFANO MAGNOLFI**

*Executive Director CRIF Real Estate Services*

**IL MERCATO IMMOBILIARE E  
DEL CREDITO OGGI**

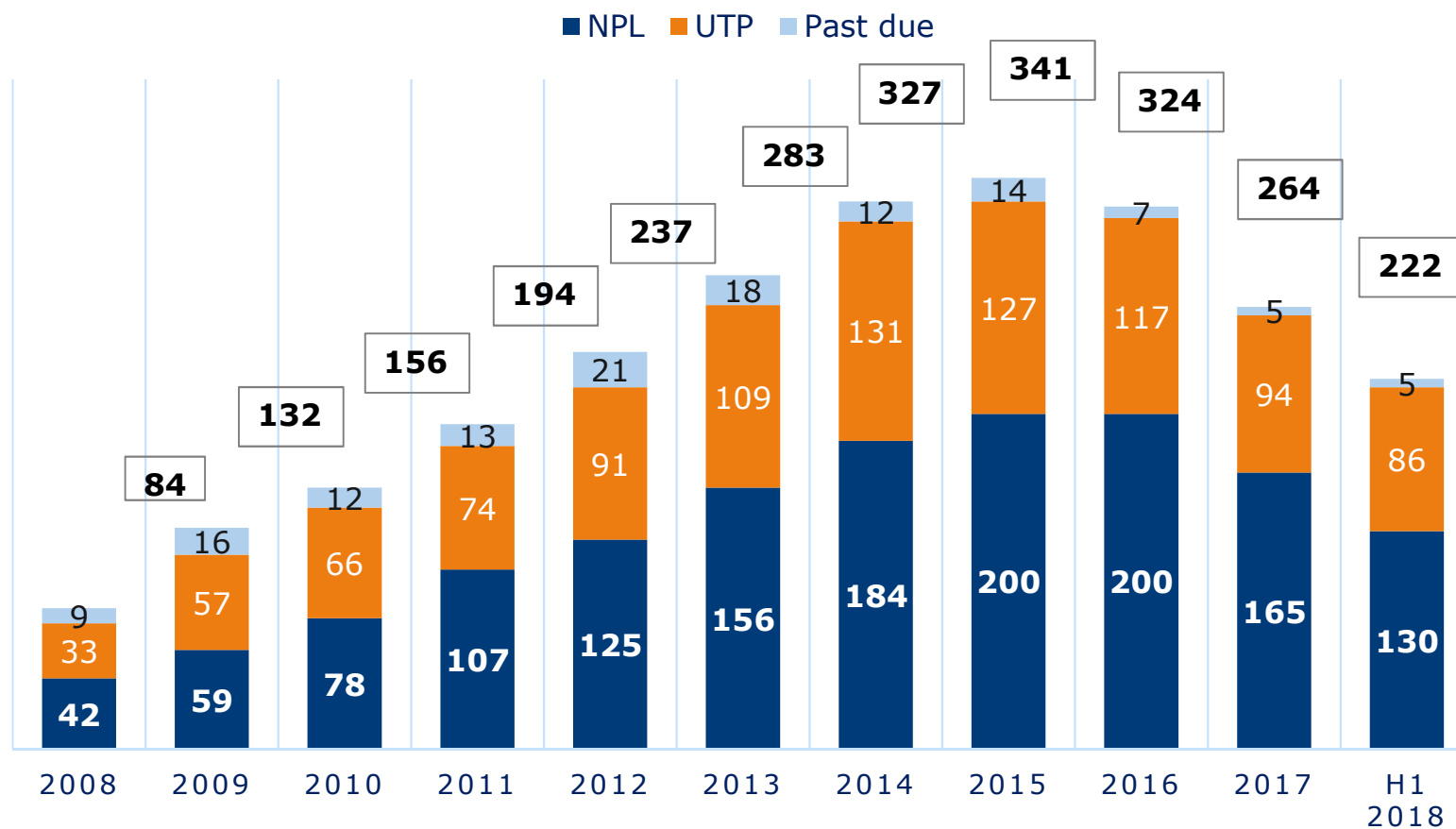
**Bologna, 17 Dicembre 2018**

# Speech Journey

- 1) Trend recenti del mercato del credito immobiliare**
- 2) Le dinamiche del mercato immobiliare**
- 3) Caratteristiche e limiti degli strumenti di osservazione e misurazione del mercato immobiliare**



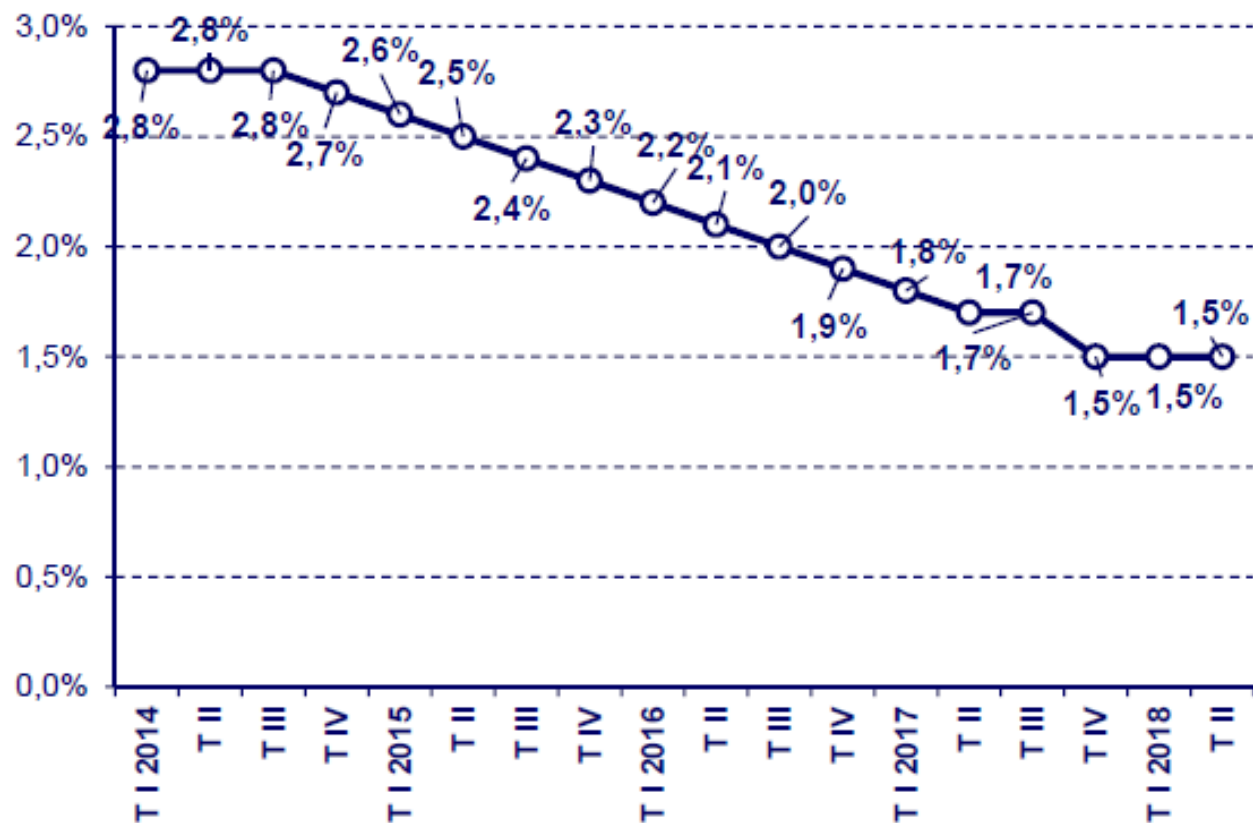
## TREND DEL CREDITO ANOMALO IN ITALIA (MLD €)



Al H1 2018 il 49% delle Sofferenze è rappresentato da crediti **Secured**

Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

## TASSO DI DEFAULT A 90 GIORNI – MUTUI IMMOBILIARI (% - annuale)



(\*) Il tasso di default a 90 giorni viene definito come la percentuale di crediti passati a default con 3 o più rate scadute e non pagate o passati a sofferenza in 12 mesi, rispetto al totale dei crediti correnti in essere e non a default all'inizio di ogni periodo di riferimento

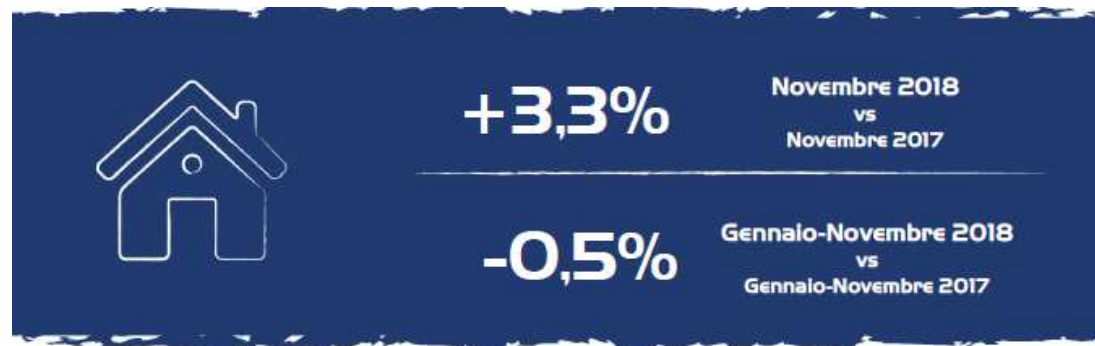
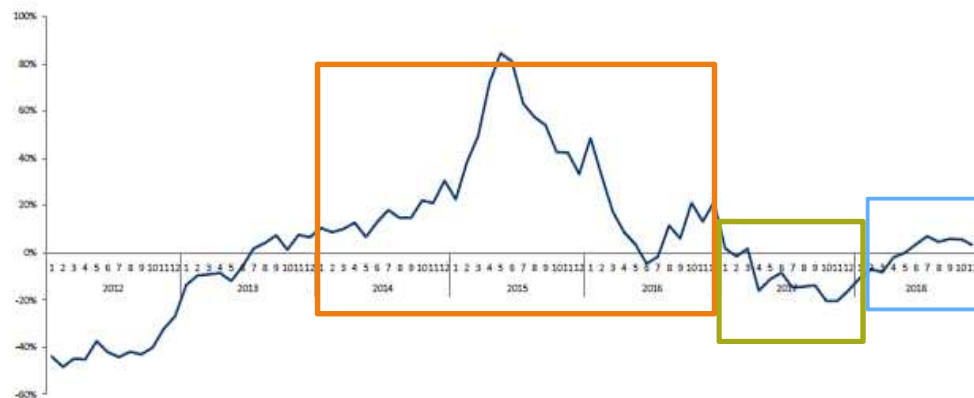
Fonte: CRIF

# LE INTERROGAZIONI RELATIVE ALLE RICHIESTE DI MUTUI

## Variazione % su anno precedente

Anni	Variazioni %
<b>2014</b>	+15
<b>2015</b>	+53
<b>2016</b>	+13
<b>2017</b>	-10
Gen. 2018	-10,8
Feb. 2018	-6,9
Mar. 2018	-8,4
Apr. 2018	-2,0
Mag. 2018	-0,1
Giu. 2018	+3,6
Ago 2018	+4,6
Sett. 2018	+5,8
Ott. 2018	+5,7
Nov. 2018	+3,3
Gen-Nov. 2018	-0,5

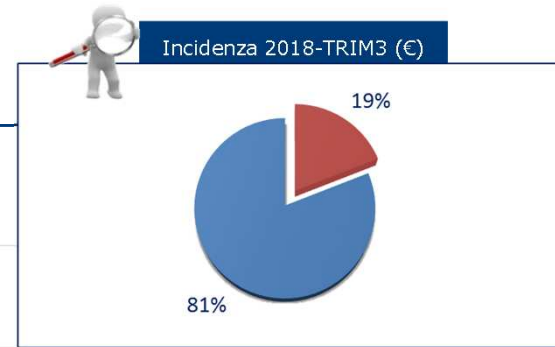
## Le interrogazioni relative alle richieste di mutui



Fonte: CRIF

# NUOVI MUTUI / SURROGHE E SOSTITUZIONI

Periodo di osservazione: 2016 TRIM4 a 2018 TRIM3

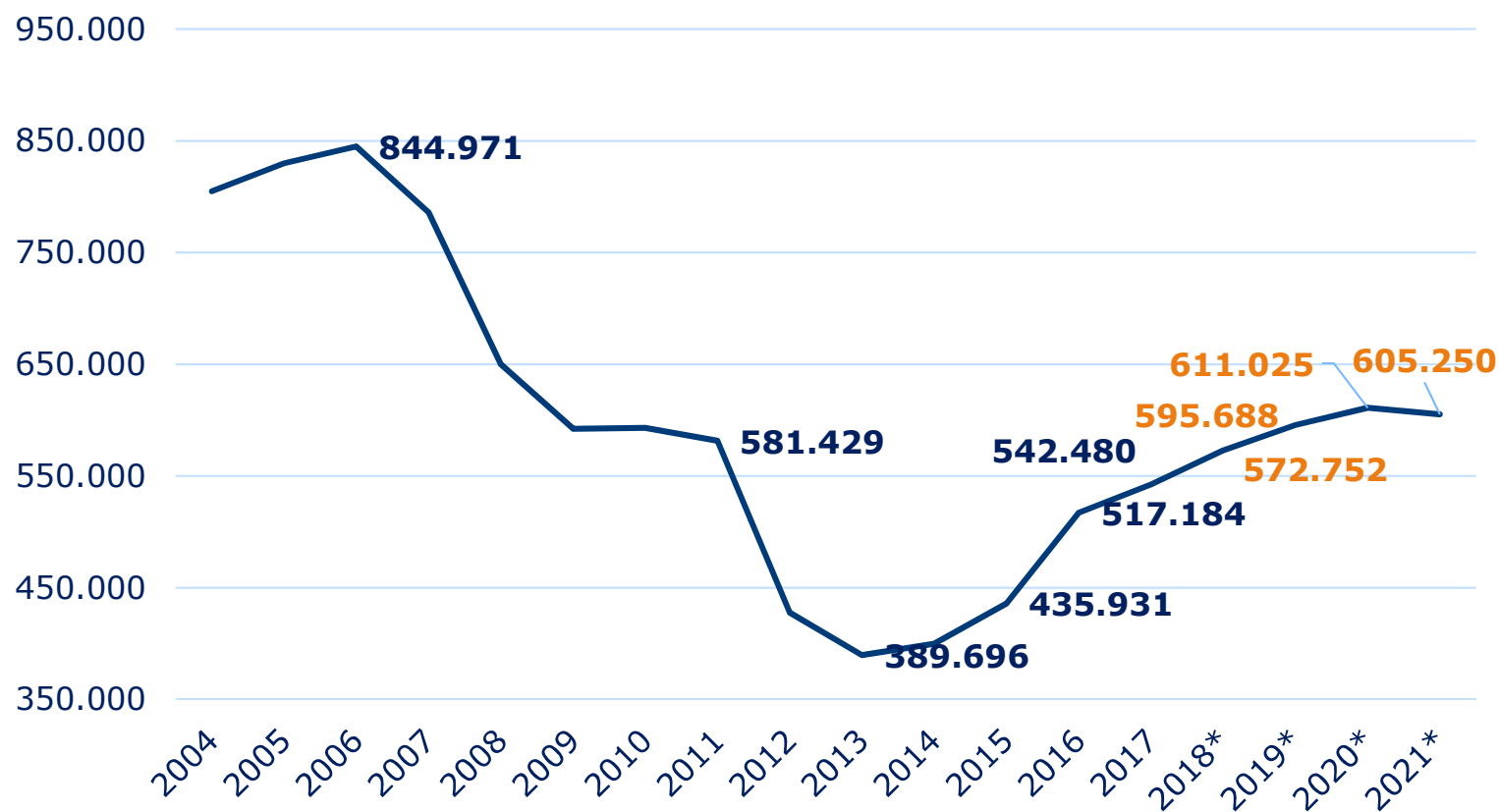


### Legenda

Dimensione bolla = volumi erogati (mld €)  
 Asse X = trimestri di riferimento  
 Asse Y = Trend dell'erogato normalizzato rispetto al periodo iniziale (valore indice 2016-TRIM4)

- Nuovi Mutui
- Surroghe e sostituzioni

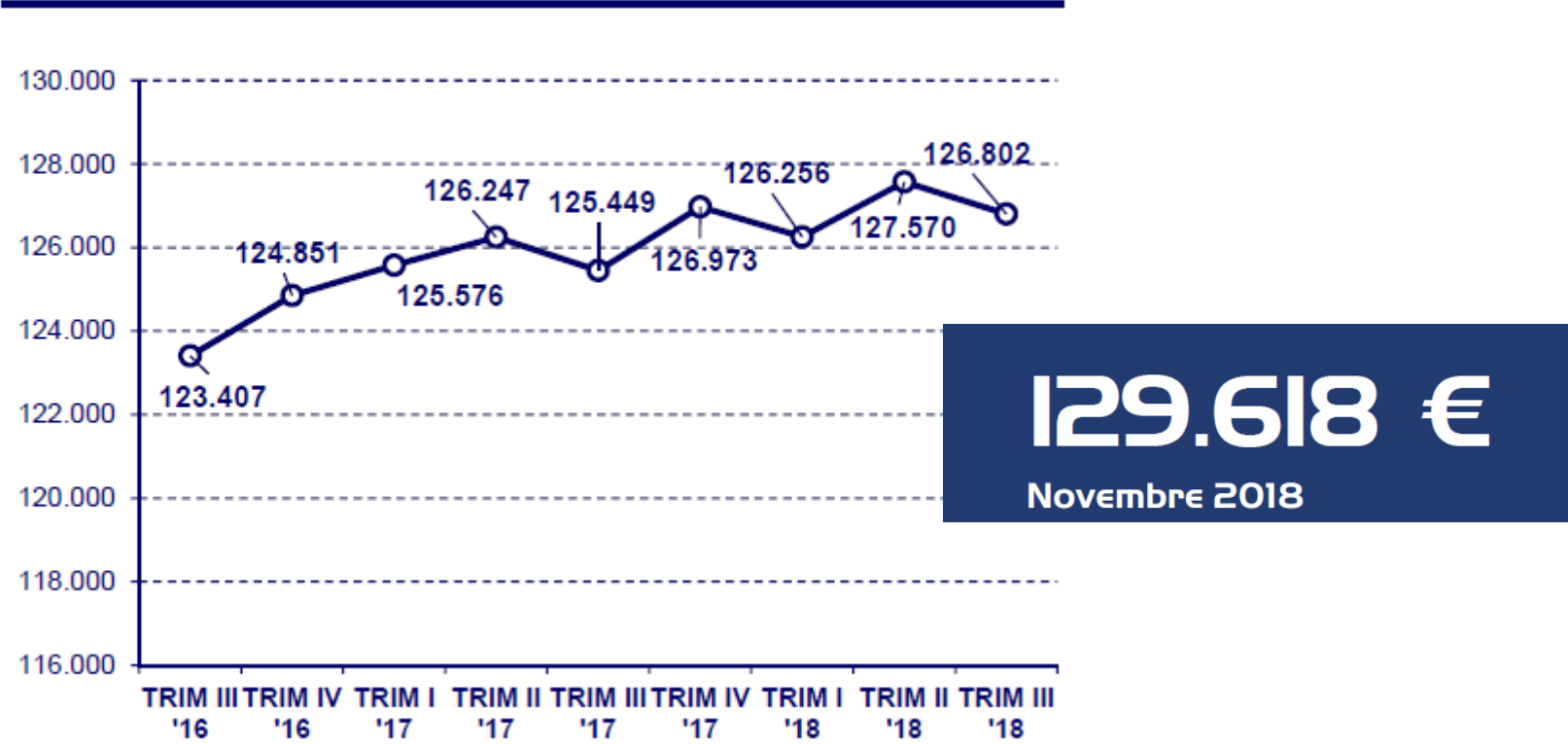
# NUMERO DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

# GLI IMMOBILI OGGETTO DI MUTUO

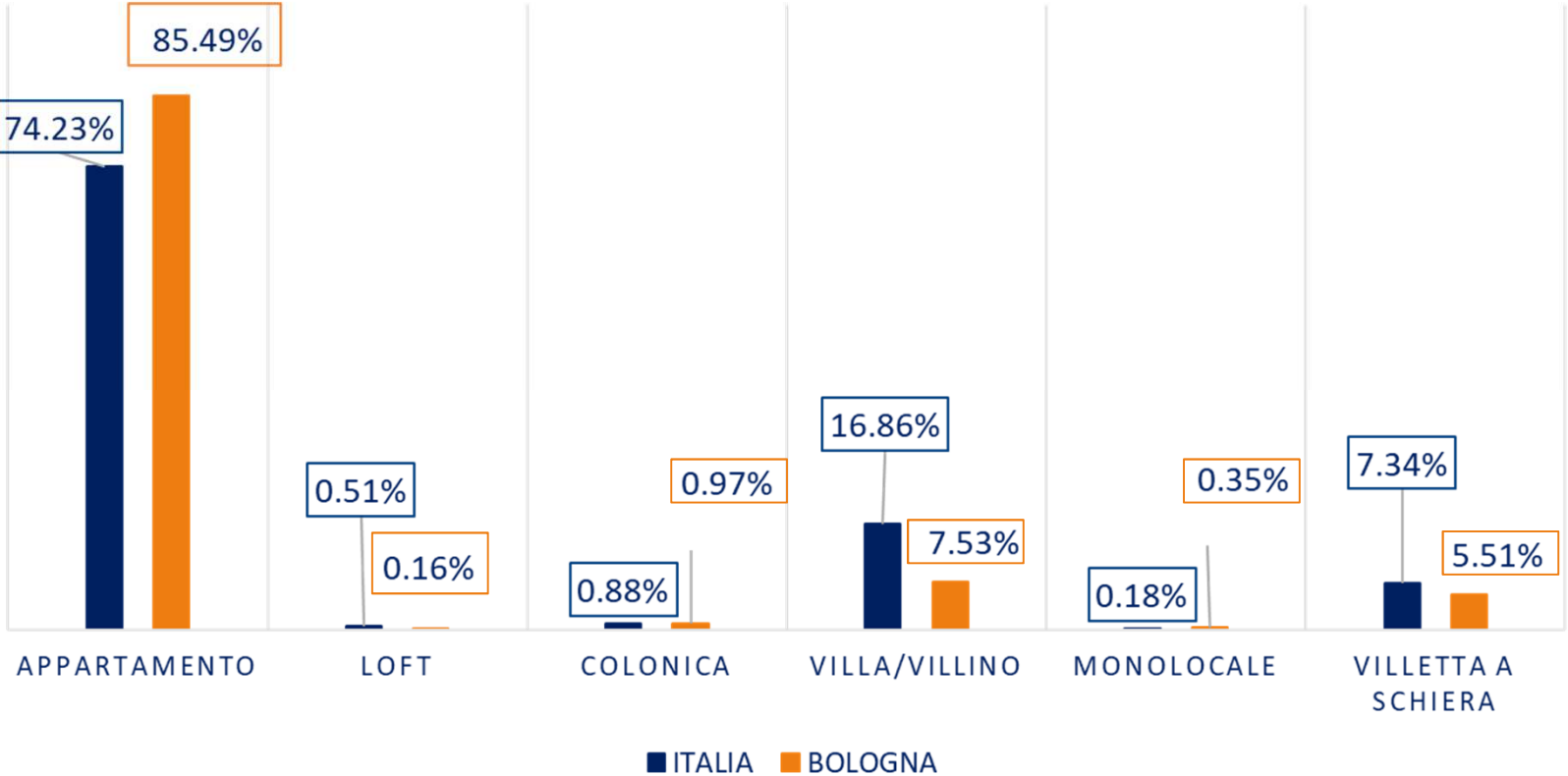
Importo medio richiesto – Valori in Euro



Fonte: CRIF

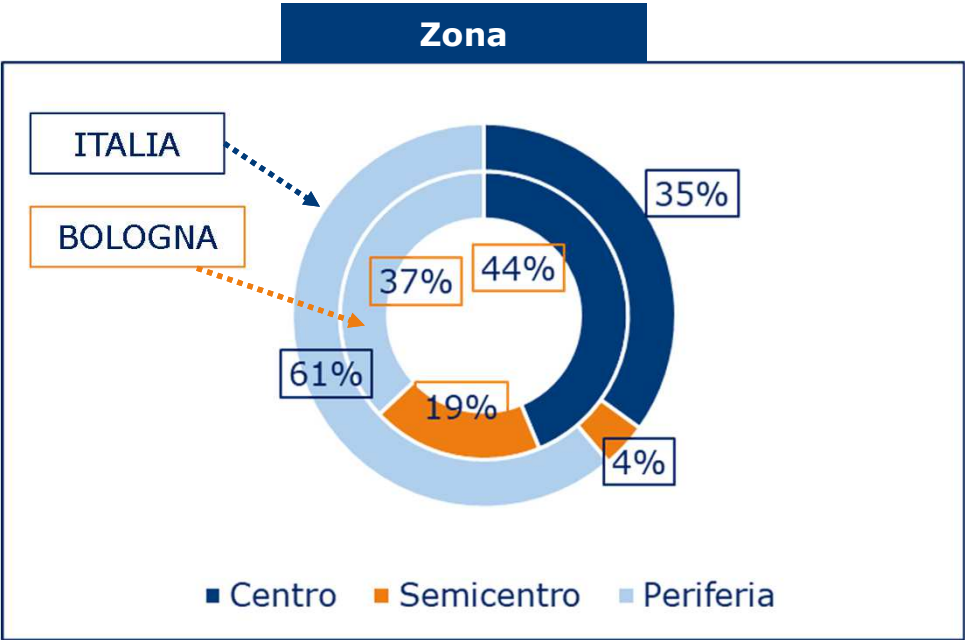
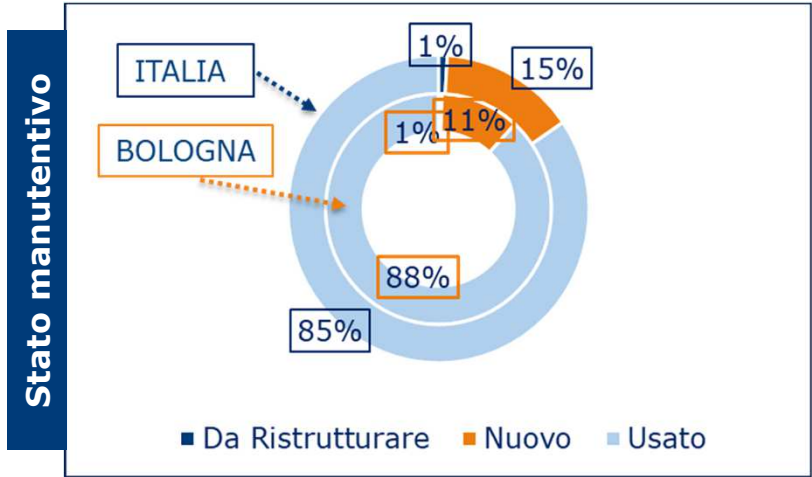
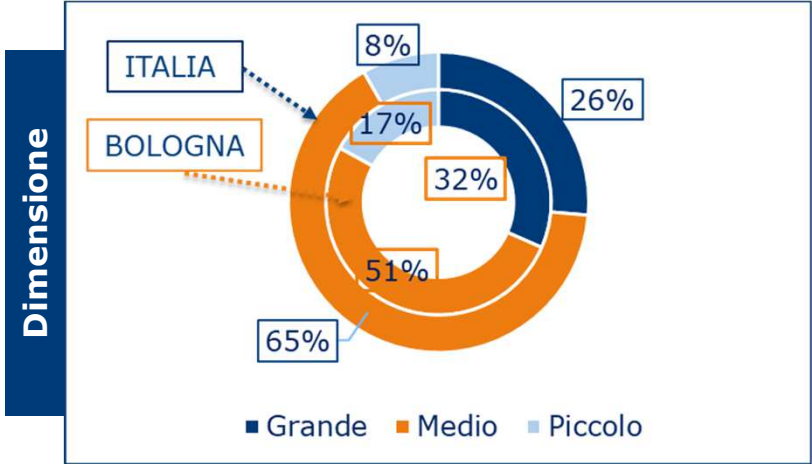


# GLI IMMOBILI OGGETTO DI MUTUO: *TIPOLOGIE*



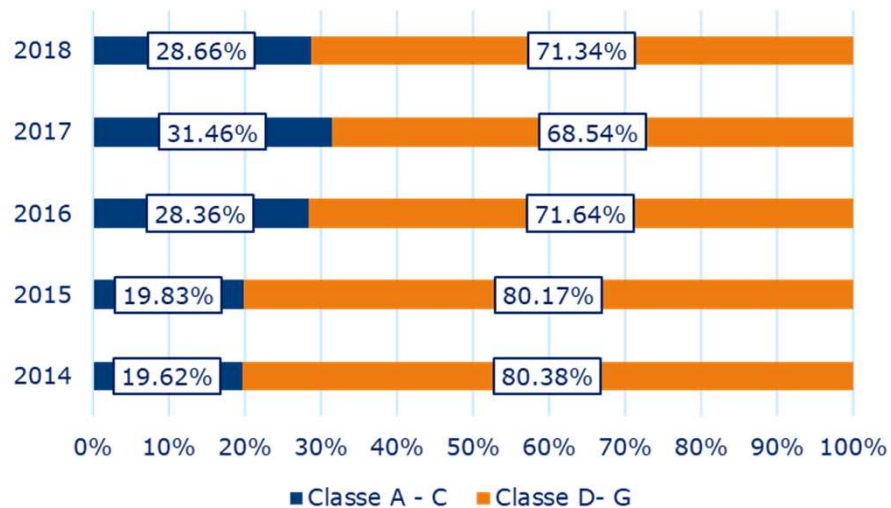
Fonte: CRIF

# GLI IMMOBILI OGGETTO DI MUTUO: *DIMENSIONI, STATO DI MANUTENZIONE E LOCALIZZAZIONE*

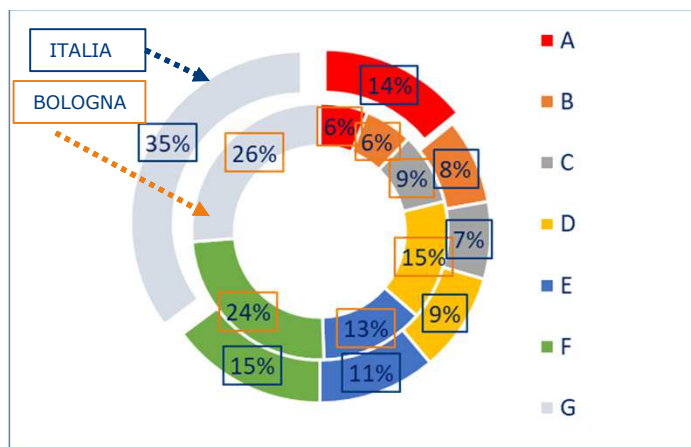


Fonte: CRIF

## GLI IMMOBILI OGGETTO DI MUTUO: *CLASSE ENERGETICA*



- Dal 2014 al I semestre 2018 **aumenta** la richiesta di mutuo per immobili con **classe energetica elevata (+46%)**



- A livello nazionale la quota di richieste di finanziamento per abitazioni delle **Classi A e B** è quasi il doppio di quanto si registra nella provincia di Bologna (22% contro 12%)

Fonte: CRIF

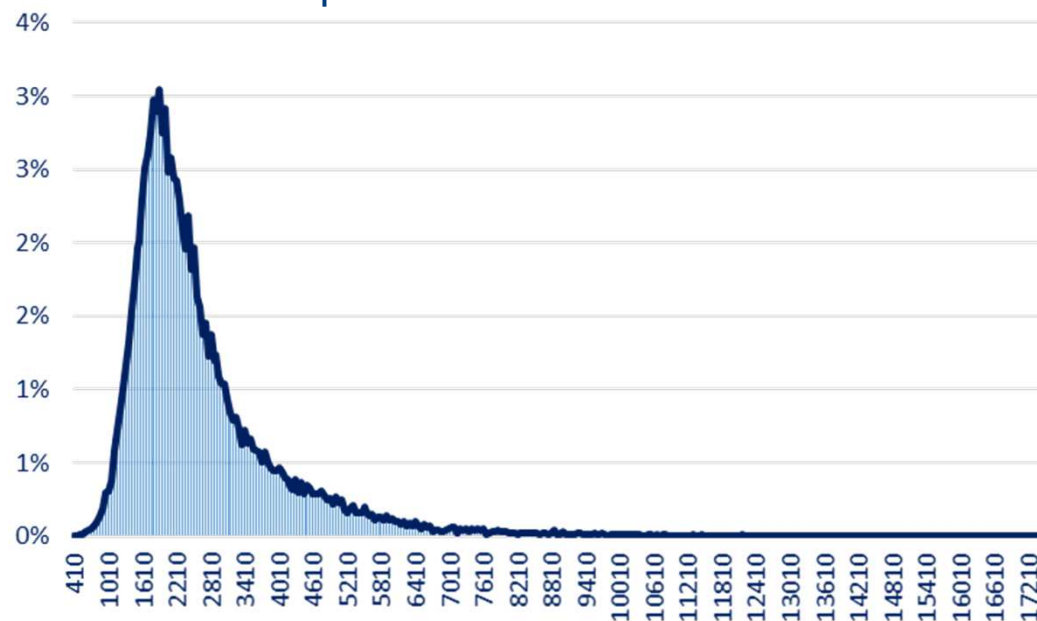
- **Tutto quanto detto finora sugli immobili fotografa oggettivamente il mercato.**

- **Ma per quanto riguarda il VALORE, siamo certi che gli strumenti a nostra disposizione per leggere il mercato siano altrettanto attendibili?**



# LA DISTRIBUZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI (€/mq)

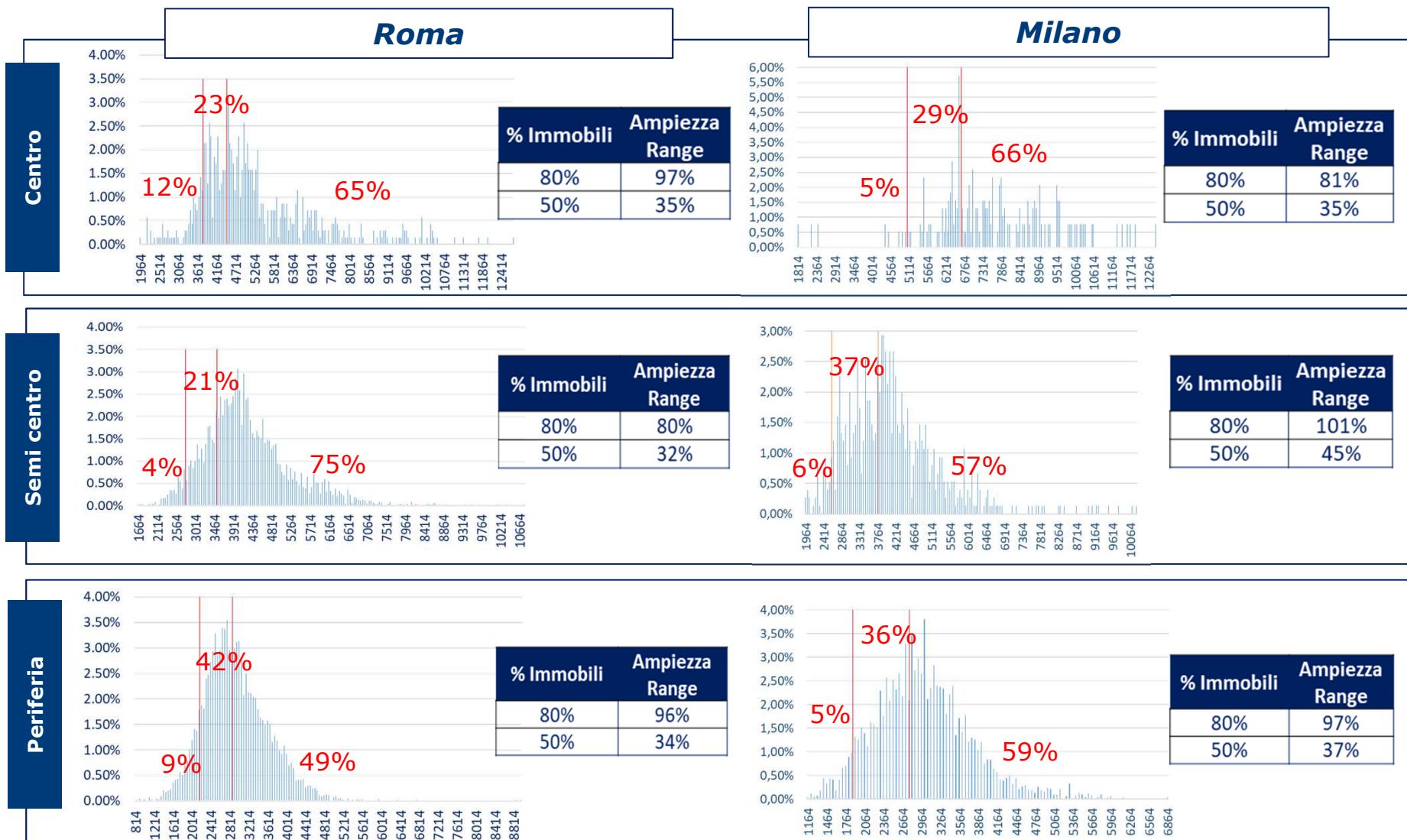
- Il mercato residenziale Italiano risulta assai **eterogeneo**
- Il valore al mq degli immobili **cambia** notevolmente a seconda della **posizione** e delle **caratteristiche** intrinseche
- Per poter comprendere **l'80%** degli immobili, il **range** dei valori/mq dovrebbe avere un'ampiezza del **190%!**



Fonte: CRIF RES



# BANCHE DATI DI VALORI SINTETICI

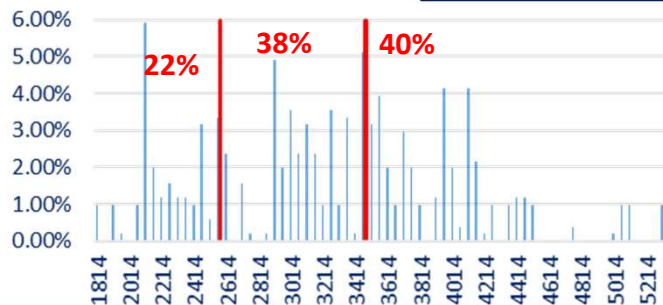


Fonte: Elaborazioni CRIF RES su dati CRIF e banche dati immobiliari

# BANCHE DATI DI VALORI SINTETICI

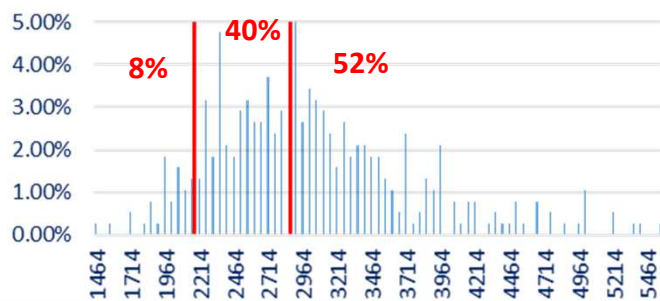
## Bologna

Centro



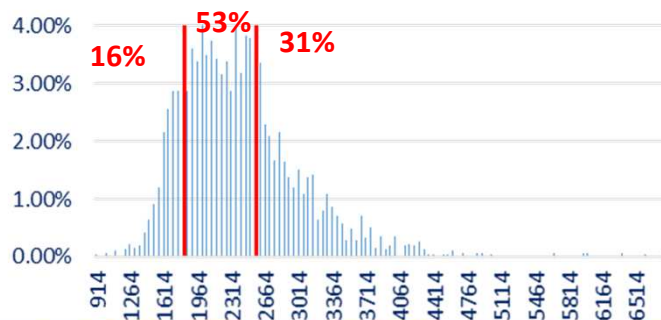
% Immobili	Ampiezza Range
80%	107%
50%	61%

Semi centro



% Immobili	Ampiezza Range
80%	75%
50%	33%

Periferia



% Immobili	Ampiezza Range
80%	86%
50%	41%

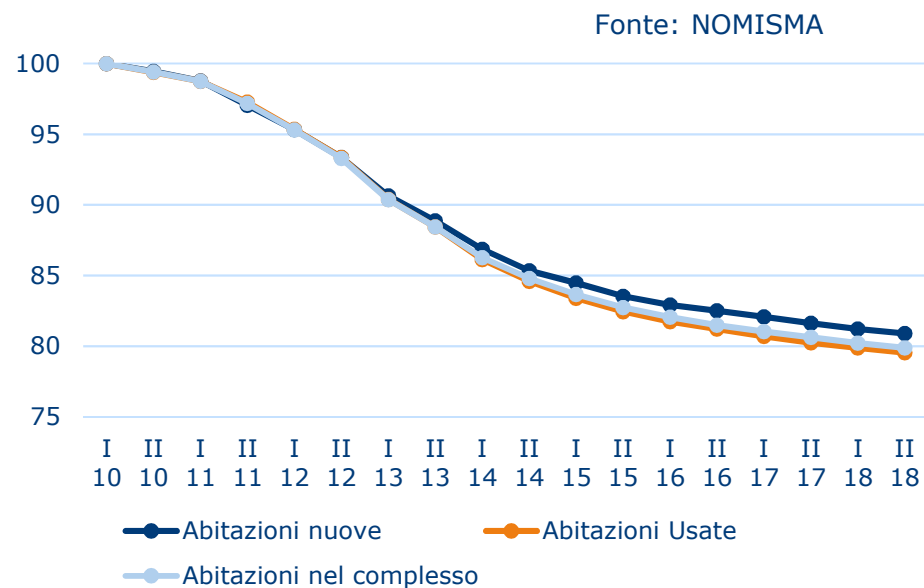
Fonte: Elaborazioni CRIF RES su dati CRIF e banche dati immobiliari

# INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

(base 2010 = 100)

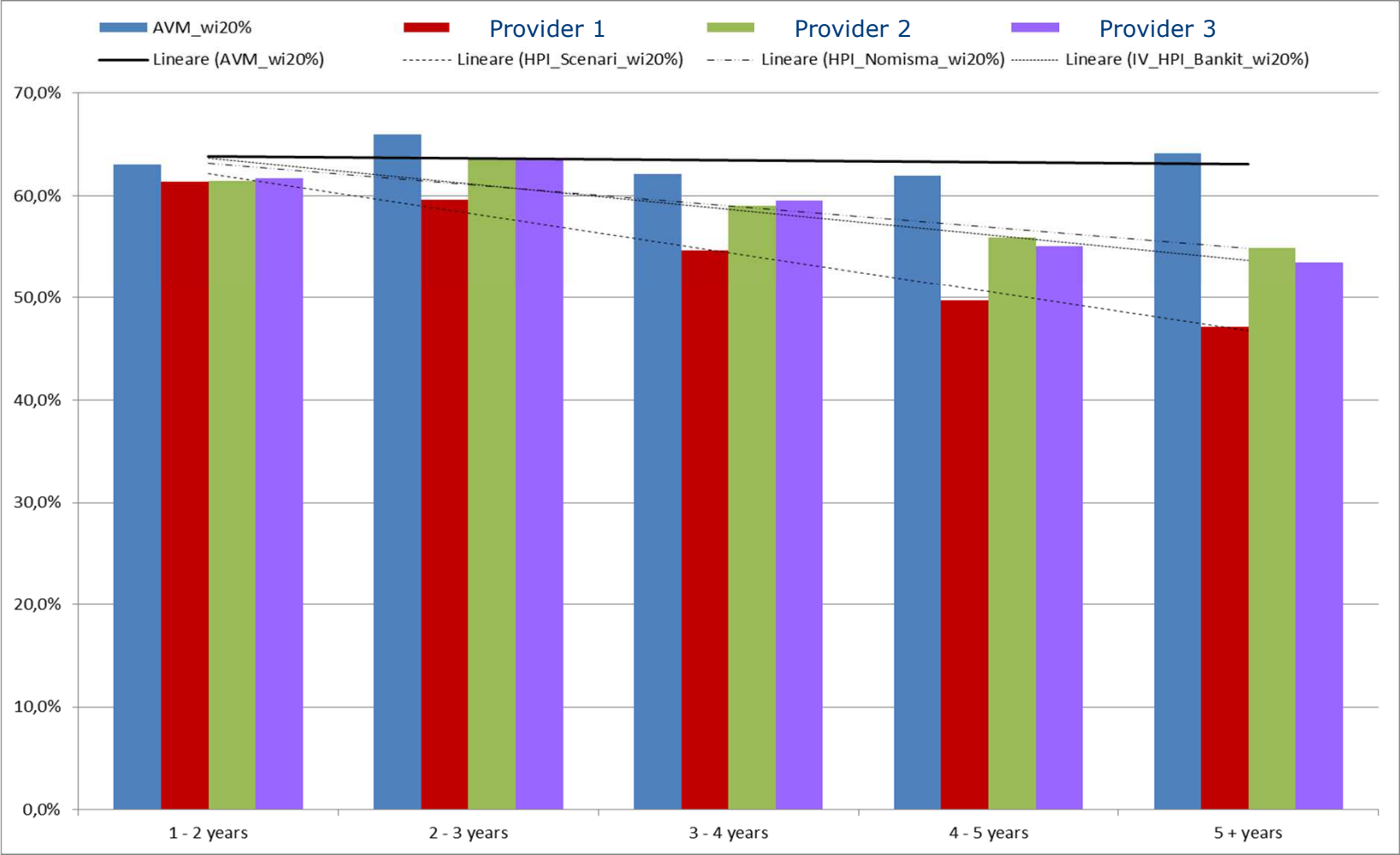


Fonte: ISTAT





# LA PERFORMANCE DEGLI INDICI SI RIDUCE NEL TEMPO





Grazie per  
l'attenzione