

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

L'impulso comunitario alla finanza e ai mutui in chiave "green"

In sede europea molto forte e sempre più rilevante è l'attenzione rivolta alle tematiche di natura ambientale ed energetica che si è concretizzata nella redazione del programma **Clean Energy for all Europeans** e che comprende, fra i propri temi portanti, anche quello dell'efficienza energetica.

Non si può parlare di efficienza energetica senza prendere in considerazione gli immobili: gli edifici infatti sono responsabili di circa il 40% del consumo di energia e il 36% delle emissioni di CO2 nell'Unione Europea. Pertanto la riqualificazione energetica degli edifici esistenti può determinare significativi risparmi energetici e svolgere un ruolo chiave creando al contempo benefici economici, sociali e ambientali.

L'attenzione sulle prestazioni energetiche degli edifici è altresì evidenziata dalla **Direttiva UE 2018/844** tesa a coprire un'ampia gamma di politiche e misure di sostegno che aiuteranno i governi nazionali UE a migliorare il rendimento energetico degli edifici e a migliorare gli edifici esistenti, sia in una prospettiva a breve che a lungo termine. Questo documento, che dovrà essere recepito da ciascun Stato Membro entro due anni dalla sua emanazione, assegna alle istituzioni finanziarie un ruolo centrale nelle strategie nazionali di ristrutturazione a lungo termine prevedendo che gli istituti di credito debbano "incoraggiare la concessione di prestiti ipotecari rivolti all'efficienza energetica per ristrutturazioni immobiliari, [...] fornire strumenti di consulenza e di assistenza accessibili e trasparenti come sportelli unici (one-stop-shop) che prestino servizi integrati di ristrutturazione energetica".



Lo scorso 19 giugno la EBA (European Banking Authority) è andata anche oltre, avendo pubblicato, ancorché in consultazione sino al 30 settembre 2019, la bozza di **Linee Guida per l'erogazione ed il monitoraggio dei finanziamenti**.

Tra le novità del documento salta all'occhio il capitolo 4.3.4 dedicato interamente ai fattori ambientali e di **"green lending"**. Secondo tali Linee Guida, gli istituti di credito dovrebbero includere all'interno delle proprie politiche di gestione del rischio, oltre che all'interno delle policy e delle procedure di rischio di credito, fattori ambientali, sociali e di governance (ESG - Environmental, Social, Governance).

Le banche sono perciò tenute ad adottare "un approccio olistico e incorporare considerazioni ESG nelle loro politiche e procedure relative al rischio di credito".

In particolare, al capoverso 49 delle Linee Guida, si sottolinea che le banche che originano o che intendono originare agevolazioni per crediti "green" dovranno sviluppare apposite politiche e procedure di erogazione del credito sia in fase di origination che di monitoraggio delle garanzie.

Queste politiche e procedure dovrebbero, in particolare:

- fornire un elenco dei progetti e dei criteri "green" considerati ammissibili nell'ambito della propria politica di erogazioni "verdi" o che si riferiscono a uno o più standard generalmente accettati affinché un prestito sia considerato "verde";
- specificare il processo attraverso il quale gli istituti valutano che gli incentivi erogati a favore del credito "verde" siano utilizzati correttamente.

Inoltre le banche dovranno includere le loro politiche e procedure di “green lending” all’interno dei propri obiettivi generali, della strategia e della policy relativi alla finanza sostenibile. Così esse dovrebbero stabilire obiettivi qualitativi e quantitativi a supporto dello sviluppo della propria attività di erogazione verde e per valutare in che misura tale sviluppo sia in linea o contribuisca agli obiettivi aziendali globali legati al clima e alla sostenibilità ambientale.

Un grande impulso proviene quindi dall’autorità bancaria a livello comunitario affinché le istituzioni finanziarie includano all’interno delle proprie policy di erogazione prodotti e servizi che contribuiscano, grazie anche a politiche commerciali di favore, allo sviluppo sostenibile degli ecosistemi con cui interagiscono.

Prendendo spunto da questa iniziativa regolamentare che segue la Direttiva UE 844/2018 sulla prestazione energetica nell’edilizia, non possiamo non sottolineare l’impatto che potremo attenderci sul mercato dei cosiddetti “mutui verdi”, così come anche recentemente definiti dal **progetto EeMAP** promosso della Comunità Europea e a cui partecipa, fra i numerosi stakeholder internazionali, anche CRIF. Ricordiamo, infatti, che un mutuo è definito “green” quando è finalizzato all’acquisto, costruzione o riqualificazione di immobili residenziali e non residenziali in cui la performance energetica è allineata o supera gli standard di best practice locali secondo i requisiti normativi UE e/o prevede un miglioramento della performance energetica almeno del 30%. Una definizione, questa, che la Tassonomia della Commissione Europea ha mutuato proprio dal gruppo di lavoro EeMAP.

Inarrestabili le compravendite immobiliari (+8,8%), ma i contratti di mutuo vanno nella direzione opposta (-2,7%) nel primo trimestre del 2019

Ancora lontana la ripresa dei prezzi nel secondo trimestre del 2019 (-2%)

Dall’analisi dei dati di CRIF RES 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.

Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	I TRIM 2017	II TRIM 2017	III TRIM 2017	IV TRIM 2017	I TRIM 2018	II TRIM 2018	III TRIM 2018	IV TRIM 2018	I TRIM 2019	II TRIM 2019
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	8,6	3,8	1,5	6,3	4,3	5,6	6,7	9,3	8,8	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	3,1	-8,8	-16,6	-18,8	-16,3	-2,2	1,4	3,7	-2,7	
Importo medio mutuo erogato (€)	114.465	114.756	115.714	116.181	115.828	117.293	118.307	118.836	117.371	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	-3,3	-4	-6,4	-3,5	-3,9	-1,4	0,8	-0,4	1	-2

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

Nel primo trimestre del 2019 le **compravendite residenziali** persistono nella loro tendenza espansiva, registrando un **+8,8%** rispetto allo stesso trimestre dell’anno precedente (pari a 138.525 unità compravendute). Il 2018 si è chiuso con una crescita complessiva del **+6,5%** rispetto al 2017 (pari a 578.647 unità compravendute), dato più alto dal 2010 ad oggi, confermando un trend positivo ormai ininterrotto dal 2014.

Analizzando gli andamenti nelle diverse aree territoriali, il **Nord Est** ed il **Centro** presentano nuovamente il più alto tasso di crescita delle compravendite (rispettivamente +11,8% e +10,7%), anche se in leggero rallentamento rispetto alla rilevazione precedente; molto significativo anche il tasso registrato nel **Nord Ovest** (+9,6%), mentre si rilevano variazioni più contenute nel **Sud** (+4,8%) e nelle **Isole** (+3,3%).

Distinguendo il mercato residenziale tra capoluoghi e non capoluoghi, nel primo trimestre del 2019 si registrano variazioni positive di portata più o meno simile in tutte le aree, fatta eccezione per il Sud, dove peraltro si registra l’unico tasso negativo (-0,4% nei capoluoghi).

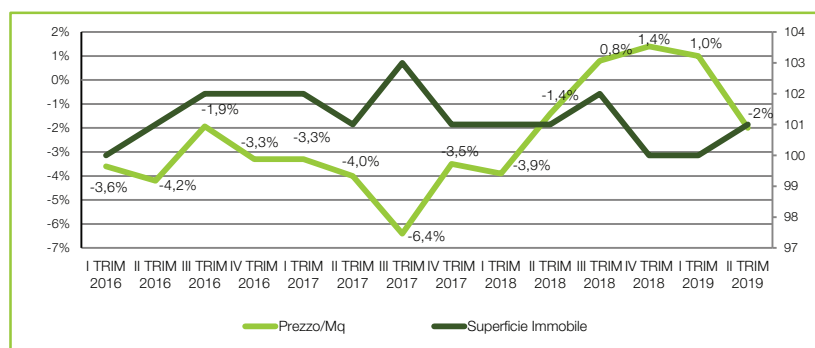
Nel primo trimestre del 2019 calano ancora i **contratti di mutui ipotecari erogati a persone fisiche** registrando un **-2,7%**. Dopo due trimestri positivi, torna quindi a presentarsi la dinamica negativa che avevamo osservato dal secondo trimestre del 2017.

Torna a calare leggermente anche l’**importo medio dei mutui erogati**, attestandosi a **117.371 euro** nel primo trimestre del 2019, interrompendo il trend positivo costante che si rilevava dall’inizio del 2017.

Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe** da parte delle famiglie, il primo semestre del 2019 si chiude con una flessione pari a **-9,4%** rispetto al corrispondente semestre del 2018, arrivando a segnare un -11,6% nel mese di giugno. Tra le ipotesi alla base di questo fenomeno, oltre alla componente dovuta al calo progressivo di surroghe e sostituzioni, si menziona anche il peggioramento del clima di fiducia di famiglie ed imprese, che nella prima parte dell'anno ha registrato un significativo declino che ben si accoppia al fenomeno di incremento del tasso di risparmio delle famiglie, anch'esso a denotare un atteggiamento attendista verso un futuro non senza incertezze.

Le positive condizioni di offerta sul mercato dei mutui che perdurano grazie al mantenimento ed al prolungarsi del quantitative easing non sono sufficienti per tranquillizzare le famiglie rispetto al proprio futuro.

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



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Analizzando inoltre gli andamenti dei prezzi al mq per i diversi **stati manutentivi** degli immobili residenziali, si confermano dinamiche differenti. Nel secondo trimestre del 2019, infatti, si registrano variazioni positive per gli immobili **nuovi (+0,8%)**, mentre è ancora in calo il prezzo al mq degli immobili **usati (-2,3%)**. La domanda continua quindi a ricercare e premiare gli immobili con un migliore stato di conservazione.

Andamento Prezzo/Mq - Variazioni Trimestrali

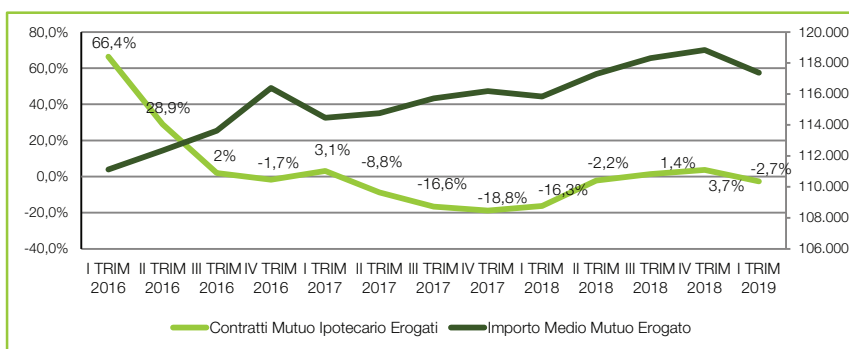
p/mq	II TRIM 2019 / II TRIM 2018	II TRIM 2019 / I TRIM 2019
Centro	-3,4%	-5,2%
Nord Est	-1,2%	-1,5%
Nord Ovest	-2,6%	-1,0%
Sud e Isole	-1,1%	0,3%
Totale Italia	-2,0%	-2,1%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

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.

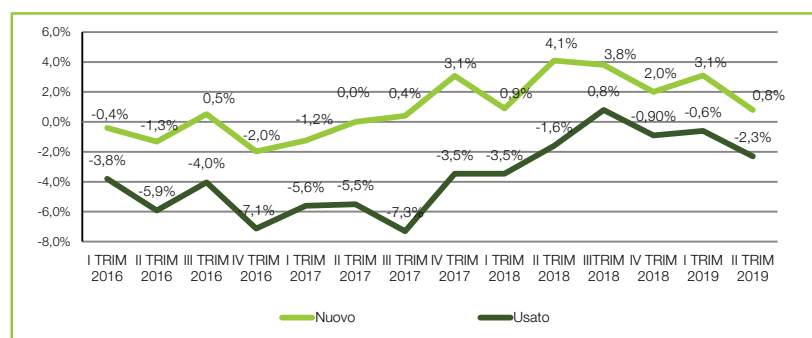
Andamento erogazione mutui - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Prendendo in considerazione l'immobile oggetto di garanzia il valore medio nel secondo trimestre 2019 si conferma ancora a **160.000 euro**, mentre la superficie media degli immobili compravenduti si assesta a 101 mq. Per quanto riguarda i **prezzi al mq** nel secondo trimestre del 2019 si registra nuovamente un calo pari a **-2%** rispetto allo stesso trimestre del 2018, mentre da inizio 2010 la variazione cumulata dei prezzi al mq segna a inizio 2019 un **-23,2%**.

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



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Approfondendo il trend dei prezzi al mq a livello geografico, nel secondo trimestre 2019 si registra un trend negativo in tutte le aree rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Il **Centro** presenta il calo maggiore (-3,4%), seguito da **Nord Ovest** (-2,6%); più contenute le variazioni del **Nord Est** (-1,2%) e del **Sud e Isole** (-1,1%). Possiamo quindi aspettarci prezzi ancora stazionari o lievemente calanti almeno fino a quando non si ravviseranno le condizioni per una ripresa della fiducia delle famiglie e dell'intonazione economica.

Real estate ed healthcare: opportunità per un investimento alternativo

Il contesto di riferimento: domanda in aumento ed offerta contenuta

Gli **immobili a destinazione sanitaria** sono stati tra i protagonisti dell'evoluzione del mercato di questi ultimi anni, creando a tutti gli effetti un nuovo segmento che ha interessato non solo gli operatori del settore, ma anche gli investitori immobiliari istituzionali, attratti dal buon profilo rischio/rendimento e da una situazione socio-demografica particolarmente favorevole al consolidamento delle attività legate all'assistenza per anziani.

All'interno della categoria ricadono diverse tipologie di strutture, che si differenziano per la forma di assistenza fornita e quindi anche per la durata media della degenza:

- **cliniche e ospedali:** focalizzati sulla cura della fase acuta delle patologie;
- **ambulatori:** raccolgono al loro interno una vasta gamma di assistenza specialistica (laboratori di analisi, diagnostica, visite specialistiche, piccoli interventi chirurgici);
- **cliniche di riabilitazione:** ospitano pazienti che hanno superato la fase acuta della malattia ma richiedono un prolungamento della degenza per la fase di riabilitazione fisica e/o mentale;
- **residenze sanitarie assistenziali (RSA):** si occupano di persone anziane e/o con disabilità fisiche e/o mentali e prevedono la lunga degenza dell'ospite.

In Italia, seguendo un trend che accomuna la gran parte dei paesi occidentali sviluppati, aumentano le persone anziane e quelle affette da malattie croniche e quindi non autosufficienti.

Nel 2018 gli ultra 64enni sono oltre 13,6 milioni, pari al 22,5%, mentre quelli di oltre 80 anni sono 4,2 milioni, pari al 7,0% del totale. Ma nel 2048 i primi supereranno il 35% del totale e gli ultraottantenni saranno il 15% della popolazione complessiva.

Il progressivo invecchiamento generale della popolazione e dei casi di malattie croniche, unitamente al forte incremento del numero delle famiglie mononucleari e della conseguente riduzione delle potenzialità di assistenza erogata all'interno dei nuclei familiari, comporterà verosimilmente un significativo aumento della domanda di servizi socio-sanitari specie per quanto riguarda l'assistenza continuativa.

Sul lato dell'offerta, il sistema ospedaliero, connotato da sempre più stringenti vincoli di bilancio sulla spesa pubblica, sta tendendo a promuovere un'assistenza extra-ospedaliera per sopperire ai bisogni delle persone non autosufficienti.

Attualmente in Italia esistono 320 posti letto ogni 100.000 abitanti (a fronte di una media europea di 500), il 68% dei quali in strutture pubbliche, principalmente concentrate nell'ambito della categoria degli ospedali. Oggi si stimano 200.000 posti letto occupati nelle RSA, ma la tendenza è che tale quota si venga a triplicare nel 2035.

Il mercato immobiliare dell'healthcare

Se questo è il quadro a livello socio-demografico, quali sono **gli impatti per il mercato immobiliare**?

In Italia, nel 2017 gli investimenti immobiliari effettuati nel settore RSA sono stati pari a 550 milioni di euro in progressivo aumento e con circa 20 investitori istituzionali che annoverano e gestiscono nei loro portafogli strutture sanitarie. In particolare gli immobili risultano inseriti in 21 fondi immobiliari, specializzati nel settore healthcare o caratterizzati da una diversificazione di asset class.

Il settore in esame quindi **offre numerosi vantaggi** agli occhi degli investitori:

- crescita tendenziale della domanda;
- scarsa offerta ed elevate barriere in entrata per gli operatori;
- aumento delle sovvenzioni stabilite a livello regionale;
- convenzioni con gli enti pubblici di lunga durata, che generano flussi finanziari prevedibili e di lungo periodo;
- decorrelazione con il mercato immobiliare e con i cicli economici in generale, offrendo ottime opportunità di diversificazione degli investimenti.

Di converso, il rischio connesso a tale tipologia di investimento è relativo al ridotto numero di operatori del settore (i primi 5 detengono circa il 20% delle strutture), ed all'elevata illiquidità del bene, che risulta difficilmente ricollocabile sul mercato immobiliare, soprattutto qualora non fosse possibile mutarne la destinazione d'uso.

Il settore delle strutture sanitarie evidenzia tassi di rendimento netti *prime* mediamente pari al 5,3-5,5%, che mostrano un migliore rapporto rischio/rendimento rispetto alle tradizionali asset classes di investimento (uffici, retail, hotels e logistica).

I canoni di locazione per immobili ad uso RSA sono compresi tra €/anno posto letto 5.000 – 9.000 in funzione della localizzazione e della tipologia, mentre i ricavi annui mediamente sono compresi tra €/posto letto 37.000–40.000.

Il tasso di occupazione risulta mediamente superiore al 95%.