

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

Nuove regole da EBA per la valutazione ed il monitoraggio immobiliare

Tra le *lesson learnt* che i regolatori hanno tratto dalla Great Financial Crisis della fine degli anni Duemila, possiamo sicuramente annoverare la necessità di una conoscenza e gestione più attenta dei *collateral*, in particolare in ambito immobiliare. Tali considerazioni hanno indotto a dedicare un ampio spazio a questi aspetti all'interno delle **EBA Guidelines on loan origination and monitoring** che saranno in vigore a partire dal 30 giugno 2021 e che riguardano la *governance* interna, le procedure di erogazione del credito oltre che alla valutazione, sia in fase di origination sia per quella di monitoraggio e rivalutazione.



Tutti i passaggi indicati risultano essere di grande rilevanza e novità in quanto segnano una svolta di grande impatto sull'attività degli istituti di credito, ma su cui CRIF RES si era attivata già da tempo inserendo tali specificità all'interno della propria offerta per i servizi immobiliari.

In primo luogo, i **fattori ESG** (*Environmental, Social, Governance*) dovranno essere incorporati nelle policy e nelle procedure di erogazione (§56). In particolare, possiamo ben capire come gli aspetti di natura ambientale si intersechino profondamente con gli *asset* immobiliari, essendo questi ultimi responsabili del 40% dei consumi di energia e del 36% delle emissioni di CO2.

Inoltre, per quanto riguarda le vere e proprie procedure di erogazione del credito, si introducono indicazioni precise in particolare per l'erogazione nei confronti di immobili non residenziali e degli sviluppi immobiliari (§§ da 171 a 177) in cui andranno considerati, nel primo caso, gli aspetti legati ai flussi di cassa, alla *tenancy*, alle spese di manutenzione straordinaria da sostenere, e nel secondo caso, al *business plan* del progetto di sviluppo e alle autorizzazioni edilizie.

Gli altri passaggi di estrema importanza sul tema immobiliare riguardano le valutazioni (capitolo 7), in cui si ribadisce la rilevanza dei fattori ESG per il **rischio prospettico** e si fornisce un'ampia trattazione dell'utilizzo dei **modelli statistici avanzati nell'attività di monitoraggio e rivalutazione**.

Oltre a dare precise indicazioni in merito alla frequenza del monitoraggio (con particolare attenzione nel caso di immobili in sviluppo, di elevato valore e/o LTV o con bassa qualità del credito), - gli indici e i modelli statistici utilizzati in fase di monitoraggio dovranno essere sufficientemente granulari e appropriati per la tipologia di *asset* da valutare. Dovranno quindi basarsi su una serie storica sufficientemente profonda, ossia su transazioni reali o su valutazioni condotte su immobili simili.

Per la rivalutazione, gli istituti potranno utilizzare **modelli statistici avanzati che tengano conto delle caratteristiche dell'immobile (*property specific*) e della precisa localizzazione geografica**.

Nello specifico, nel §7.4 si descrivono i criteri che devono rispettare tali modelli statistici avanzati, che possiamo sintetizzare come segue:

1. calibrati sul bene e sulla sua posizione a un livello di granularità sufficiente;
2. validi e accurati, e soggetti a test retrospettivi robusti e regolari rispetto ai prezzi effettivi osservati delle operazioni;
3. costruiti su un campione sufficientemente ampio e rappresentativo, basato sui prezzi osservati delle operazioni;
4. basati su dati aggiornati e di alta qualità.

Si tratta di requisiti piuttosto stringenti, ma che già da anni sono stati recepiti *in toto* nei modelli di valutazione automatica (AVM) di CRIF RES e che quindi oggi si trova pienamente preparata e *compliant* a quanto stabilito dalla recente normativa qui analizzata.

Mercato immobiliare in ripresa nel III trimestre del 2020 con le compravendite a +3,1% e i mutui erogati a +5,8%

Ancora in crescita nel IV trimestre 2020 i prezzi al mq (+2,4%)

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 credito e nel mercato immobiliare.

Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	I TRIM 2019	II TRIM 2019	III TRIM 2019	IV TRIM 2019	I TRIM 2020	II TRIM 2020	III TRIM 2020	IV TRIM 2020
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	8,8	3,9	5	0,6	-15,5	-27,2	3,1	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-2,7	-11,4	-10,3	0,2	-1,6	-7,8	5,8	
Importo medio mutuo erogato (€)	117.371	117.747	118.709	123.392	121.820	126.096	124.850	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	1	-2	-1,4	-0,3	1,9	6	1,9	2,4

Elaborazioni CRIF sui dati: CRIF RES, EURISC, Agenzia delle Entrate

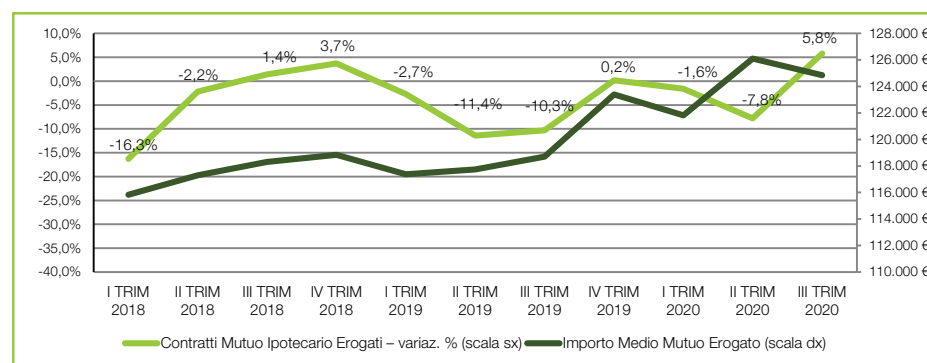
Nonostante il prolungarsi dell'emergenza legata all'epidemia COVID-19, il mercato immobiliare ha mostrato una leggera ripresa nel terzo trimestre del 2020, con **le compravendite di abitazioni** che hanno segnato un **+3,1%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Questa crescita è probabilmente riconducibile in parte allo slittamento delle operazioni di compravendita, che non si sono potute concludere nei mesi di lockdown. Complessivamente la variazione del numero di transazioni nei **primi nove mesi dell'anno** rispetto allo stesso periodo del 2020 è stata pari al **-13,9%** in ragione di flessioni molto forti nel II trimestre dell'anno interessato in toto dalle forti restrizioni per l'emergenza sanitaria.

La ripresa delle operazioni di compravendita sembra essere avvenuta in tutte le regioni del paese - in corrispondenza dell'allentamento della crisi sanitaria - nel terzo trimestre del 2020 (+3,1% a Nord Ovest, +1% a Nord Est, +9,6% al Sud e +6,8% nelle Isole), tranne che al Centro dove il numero di transazioni era ancora in calo (-1,7%).

A trainare questa crescita delle compravendite nel terzo trimestre 2020 sembrano essere state le piccole e medie città, mentre nei comuni capoluoghi le compravendite hanno subito un calo più o meno intenso in quasi tutte le aree geografiche.

Anche i **contratti di mutuo ipotecario erogati** a persone fisiche nel terzo trimestre del 2020 si sono ripresi, registrando un aumento del **+5,8%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente e interrompendo la dinamica negativa che ha contraddistinto i primi due trimestri dell'anno.

Andamento dei contratti (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e importi medi dei mutui ipotecari erogati (€)



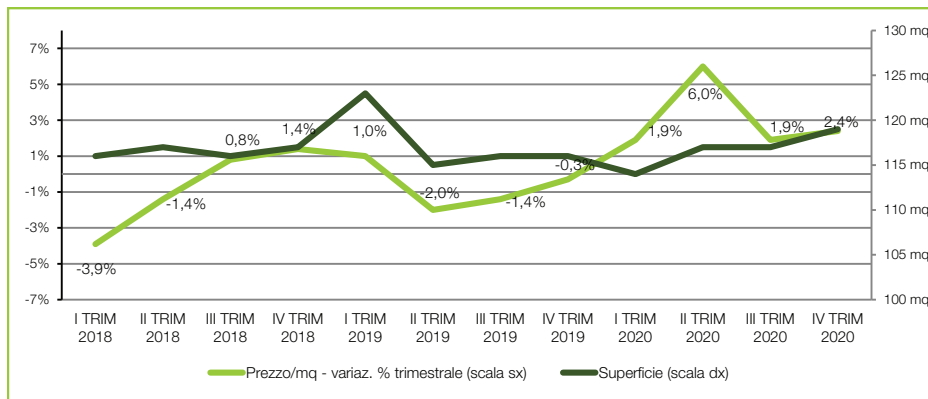
Elaborazioni CRIF su dati EURISC

In calo invece l'importo medio dei mutui erogati rispetto al trimestre precedente, che si è attestato a **124.850 euro** nel terzo trimestre del 2020. Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe**, l'ultimo trimestre dell'anno ha visto una frenata, causata dalla seconda ondata di contagi, con un **-9,2%** nel mese di dicembre 2020. Complessivamente nel **2020** le richieste di mutuo sono cresciute del **+2,8%**, grazie soprattutto a un nuovo recente boom delle surroghe.

Per quanto riguarda l'analisi dell'**immobile oggetto di garanzia** nel quarto trimestre 2020 il valore medio si è attestato a **167.000 euro**, mentre la **superficie media** registrata è risultata pari a **119 mq**, confermando un trend in aumento degli ultimi trimestri che potrebbe riflettere la crescente tendenza ad acquistare sempre meno beni immobili con finalità di investimento, che tipicamente hanno dimensioni più ridotte.

Contestualmente si stanno sempre più apprezzando abitazioni con spazi più ampi che consentono una maggiore vivibilità anche per le attività di studio e lavoro.

Andamento dei prezzi medi al mq (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e superfici medie delle abitazioni (mq)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Andamento Prezzo/Mq Variazioni Trimestrali

p/mq	IV TRIM 2020 / IV TRIM 2019	IV TRIM 2020 / III TRIM 2020
Centro	3,1%	2,7%
Nord Est	0,5%	1,9%
Nord Ovest	1,8%	1,2%
Sud e Isole	5,3%	4,0%
Totale Italia	2,4%	1,8%

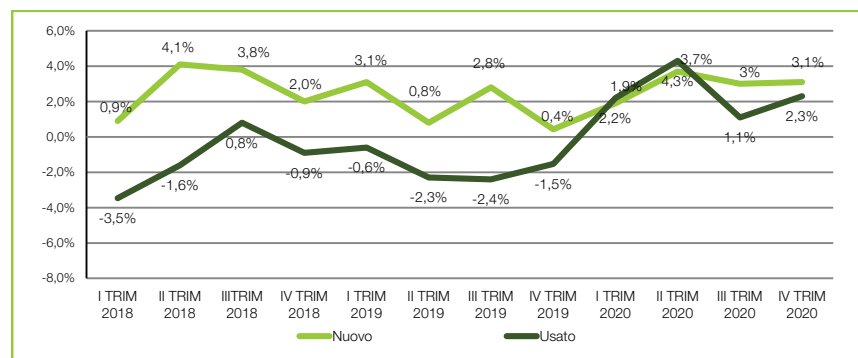
Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Il **prezzo al mq degli immobili residenziali** ha presentato nuovamente un andamento positivo, con una crescita del **+2,4%** nel corso del **quarto trimestre 2020** su base annua.

Il trend di crescita dei prezzi al mq nel quarto trimestre 2020 si è confermato in tutte le **zone geografiche**, con una maggior intensità al **Sud e Isole (+5,3%)** e al **Centro (+3,1%)** e un aumento più contenuto invece a **Nord Est (+0,5%)** e a **Nord Ovest (+1,8%)**.

Entrando nel dettaglio dei prezzi al mq per i diversi **stati manutentivi**, nel quarto trimestre 2020 gli **immobili usati** hanno registrato un aumento del **+2,3%** mentre il prezzo al mq dei **nuovi immobili** ha segnato un aumento più intenso pari al **+3,1%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

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

Complessivamente nel **2020** abbiamo assistito a una crescita dei prezzi al mq degli immobili residenziali pari al **+2,9%** rispetto al 2019. Più in particolare il prezzo al mq degli immobili nuovi nel 2020 è cresciuto del **+3,0%** rispetto al 2019, mentre il prezzo/mq degli immobili usati ha subito un calo pari al **-1,7%**.

Negli **ultimi 10 anni** la variazione complessiva è rimasta comunque molto negativa, con una contrazione media dei prezzi al mq pari al **-21,6%** nel periodo **2010/2020**.

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.

European Valuation Standards 2020: cosa è cambiato

Dal 1° gennaio 2021 è entrata in vigore la nona edizione degli Standard europei di valutazione, **EVS 2020**, pubblicata nel secondo semestre 2020 da **TEGoVA - European Group of Valuers' Associations**.

La normativa europea nell'ambito del credito ipotecario ha riconosciuto tale standard come punto di riferimento affidabile per la valutazione immobiliare, richiamandolo sia nella *MCD - Mortgage Credit Directive* che nel Manuale della BCE per l'*Asset Quality Review* del 2014.

Su queste basi la nuova edizione, pur volendo essere sempre in linea con l'ordinamento giuridico e le politiche dell'Unione Europea, si è posta l'obiettivo di essere **di maggiore interesse e di più facile fruizione sia per i valutatori che per i committenti e la pubblica amministrazione**.

In quest'ottica possono essere intese sia la rivisitazione del layout e delle parti che sono sostanzialmente rimaste inalterate che le principali novità introdotte.

È stata modificata la **definizione di Valore di Mercato¹** per evitare le differenti interpretazioni generate dalle traduzioni nelle singole lingue nazionali. Per essere allineati con la normativa europea la nuova definizione è proposta come una versione guida. In particolare la modifica ha avuto la finalità di ben chiarire **l'indipendenza delle parti venditrice ed acquirente, acting independently of each other**, che nella versione precedente era sottintesa in una più generica affermazione, *in an arm's-length transaction*, relativa a normali condizioni di mercato.

Per la prima volta sono stati definiti, a livello europeo, i **contenuti minimi** che devono essere presenti in un **Rapporto di Valutazione** per gli immobili residenziali. In particolare all'*EVS5 Reporting the Valuation* è stato aggiunto l'allegato *EVS Valuation Report for Residential Property*, dove sono stati dettagliati gli elementi necessari per relazionare in merito ai termini dell'incarico, alla descrizione dell'immobile, alla valutazione ed alle conclusioni.

Al fine di rimarcare, anche per le valutazioni immobiliari, l'importanza del tema dell'efficienza energetica, in linea con le politiche dell'Unione Europea, è stato introdotto un nuovo standard, **EVS6 Valutazione ed Efficienza Energetica**, che ha lo scopo di far considerare **gli impatti che possono essere generati sul Valore di Mercato dagli obblighi di legge e/o dalle condizioni di mercato conseguenti al raggiungimento degli obiettivi posti dalla legislazione europea in merito alle emissioni atmosferiche**. Questo tema rappresenta, infatti, uno dei fattori che potrà impattare fortemente ed in maniera trasversale sul mercato immobiliare, soprattutto su quello degli immobili usati. È evidente, come recepisce lo standard, che si arriverà ad un momento in cui per tutti gli immobili sarà necessario, per legge o per adeguarsi alle esigenze di mercato, effettuare lavori che assicurino un livello minimo di efficienza energetica. L'impatto che tale obbligo futuro, più o meno prossimo, ed il suo conseguente costo hanno sul Valore di Mercato attuale di un immobile è però, oggi, ancora difficilmente stimabile, in quanto dipende dall'appetibilità e dalla durata dell'agevolazioni fiscali (ad es. *Superbonus 110%*) e dalla conseguente adesione che potranno riscuotere. In presenza di una lunga durata delle agevolazioni fiscali (es. 5-7 anni) e del possesso dei requisiti per potervi accedere, il costo da sostenere per adeguare l'efficienza energetica di un immobile sarebbe assorbito dal credito fiscale generato e di conseguenza il suo impatto sul valore di mercato sarebbe pressoché nullo. Le note illustrative ed i rapporti informativi sono stati rinnovati e trattano temi che possono essere di effettivo interesse per i valutatori.

Un'altra importante novità è costituita dall'introduzione all'interno dell'Information Paper **EVIP7-Advanced Statistical Models** di un **estratto delle Linee Guida per l'erogazione ed il monitoraggio dei mutui dell'European Banking Authority** ed in particolare i paragrafi relativi alla valutazione degli immobili. Il principale punto di attenzione è costituito, infatti, dall'interpretazione fornita da TEGoVa sulle condizioni in base alle quali è **possibile derogare** all'art. 209 delle *Linee Guida dell'EBA*, che prevede che la stima di un immobile, eseguita in occasione della concessione di un mutuo, avvenga sempre con una valutazione effettuata in base ad un **sopralluogo** completo del bene, ossia comprensivo di un'ispezione interna ed esterna. Secondo gli EVS 2020, perché possa essere applicato quanto previsto all'art.210 delle *Linee Guida dell'EBA*, che in deroga all'art.209 consente per immobili residenziali che ricadono in mercati ben sviluppati e maturi che la valutazione possa essere effettuata **in modalità desktop con l'utilizzo di AVM**, devono ricorrere contemporaneamente tre condizioni:

1. l'immobile da stimare deve avere una destinazione d'uso residenziale;
2. l'AVM rappresenta esclusivamente un supporto del valutatore, il quale è responsabile della valutazione;
3. il grado di confidenza o altre informazioni fornite dall'AVM non evidenziano incertezza nel risultato fornito.

Infine è stato complessivamente rivisto l'aspetto della **metodologia di valutazione**, al quale è stato dedicato un intero capitolo (nell'edizione 2016 l'argomento era trattato in un Information Paper). Sono stati diffusamente esposti i metodi di stima **comparativo, reddituale e dei costi**, ma soprattutto è stato dettagliato l'uso del **Costo di Riproduzione Deprezzato**, DRC, con indicazione delle tendenze più recenti, delle nazioni dove l'uso è più frequente e di quelle dove invece non è accettato. È evidenziata, anche con alcuni esempi pratici, la principale problematica di una valutazione effettuata con il metodo dei costi, ossia che il costo non è necessariamente uguale al valore. Sono complessivamente fornite maggiori indicazioni al valutatore sulle modalità e le cautele da adottare, in caso di applicazione della metodologia dei costi, anche in funzione della finalità e della tipologia di immobile.

¹ The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.