

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

In questo numero

Linee Guida ABI, le principali novità per la valutazione degli immobili

Compravendite immobiliari in crescita (+10,8% nel III trimestre 2015), ma cala ancora il valore degli immobili a garanzia

Fallimenti in calo nel 2015, 7,6% in meno in un anno

Calcolo delle superfici, i diversi criteri di misurazione

Linee Guida ABI, le principali novità per la valutazione degli immobili

Le novità normative e di vigilanza stanno influenzando profondamente il modo in cui il settore bancario gestisce la valutazione immobiliare. Le banche sono chiamate ad assumere un ruolo molto importante a tutela della solidità dell'intero sistema. La stessa **Mortgage Credit Directive** mette l'accento sulla responsabilità in capo agli istituti di credito. Le banche hanno la responsabilità di dimostrare che le valutazioni immobiliari siano state svolte secondo gli **standard di valutazione**, anche se affidate in outsourcing a un fornitore esterno, e da valutatori competenti e indipendenti.

In questa direzione va l'aggiornamento e l'adeguamento delle **Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** ai più recenti standard europei di valutazione.



Quali sono gli elementi essenziali che caratterizzano le nuove Linee Guida ABI?

Innanzitutto è importante sottolineare la rilevanza delle Linee Guida non solo nell'erogazione del credito, ma anche a fronte delle politiche bancarie relative ai **Non Performing Loans** e per favorire l'**efficienza delle procedure di recupero del credito**. Infatti, una volta che è stata effettuata una corretta valutazione nella fase di origination e si è aggiornato il valore nel tempo con le più adeguate tecniche di rivalutazione, è essenziale impiegare gli stessi criteri per la valutazione in fase NPL.

Le Linee Guida chiariscono inoltre che in fase di **erogazione di un finanziamento** occorre effettuare una **perizia completa** (full), comprensiva di sopralluogo, anche interno, e accurata analisi della documentazione catastale e urbanistico-edilizia. Solo in questo modo è possibile dichiarare un valore di mercato che non contenga pericolose approssimazioni e garantire che quell'immobile possa rappresentare per la banca una valida garanzia. Le valutazioni effettuate esclusivamente con sopralluogo esterno (**drive-by**) o senza sopralluogo (**desktop**), possono essere commissionate solo in specifici ambiti di applicazione quali l'aggiornamento e il monitoraggio periodico del valore della garanzia e le verifiche su garanzie in portafoglio.

L'ABI ha sottolineato inoltre l'importanza di riconoscere all'attività di valutazione l'**adeguato tempo di sviluppo e giusto compenso**, a favore della qualità delle valutazioni. Nella valutazione immobiliare esistono infatti costi incompressibili e tempi necessari per lo svolgimento. In questo ambito è fondamentale che la **qualità prevalga su ragionamenti di natura economica**, come già accade per i migliori operatori.

In linea con il **Regolamento (UE) n. 575/2013**, che richiede al perito di possedere "le necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito", le Linee Guida ABI pongono particolare attenzione alla **competenza e indipendenza della valutazione**.

Tra le modalità previste dalle Linee Guida con cui un perito può dimostrare il possesso delle necessarie capacità ed esperienza, accanto alla certificazione rilasciata da un ente accreditato ISO **17024**, è stata aggiunta la **qualifica REV (Recognised European Valuer) di TEGoVA**, ed è sempre più importante che chi è veramente competente nella valutazione immobiliare per le banche si doti di una di queste qualifiche.

Compravendite immobiliari in crescita (+10,8% nel III trimestre 2015), ma cala ancora il valore degli immobili a garanzia

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

	IV TRIM 2014	I TRIM 2015	II TRIM 2015	III TRIM 2015	IV TRIM 2015
Compravendite Residenziali	7,1%	-3%	8,2%	10,8%	
Contratti Mutuo Ipotecario Erogati	20,2%	29,6%	73%	104%	
Importo Medio Mutuo Erogato	113.524	111.425	112.230	111.762	
Prezzo/Mq Immobile	-4,0%	-1,9%	-2,5%	-1,9%	-3,2%

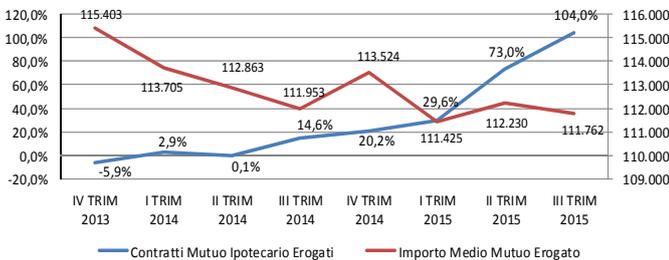
Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel **terzo trimestre 2015** le compravendite residenziali hanno fatto registrare un incremento pari a **+10,8%** rispetto all'anno precedente, per un totale di 105.104 unità compravendute, rispetto alle 94.888 del corrispondente trimestre 2014.

L'andamento delle compravendite sul territorio nazionale mostra un segno ampiamente positivo rispetto al terzo trimestre 2014 in tutte le aree: al **Nord** con 53.991 unità compravendute si registra una **crescita del +13%**, al **Centro** (22.211 unità) il rialzo delle compravendite di abitazioni si attesta intorno al **+10,7%**, mentre al **Sud** (28.902 unità) si rileva una crescita pari al **+7%**.

I contratti di **mutuo ipotecario erogati a persone fisiche** continuano a far registrare un trend crescente: il **terzo trimestre 2015** riporta infatti un incremento del **+104%** rispetto all'anno precedente, mentre la **domanda di mutui**, in termini di numero di richieste effettuate, nel **mese di dicembre 2015** ha fatto segnare un **+33,3%** rispetto allo stesso mese del 2014.

Andamento Erogazione Mutui Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Nel **terzo trimestre del 2015** l'**importo medio dei mutui erogati** è stato pari a **111.762 euro**, in leggero calo (**-0,4%**) rispetto ai 112.230 euro del secondo trimestre 2015.

Si riduce inoltre il bacino di potenziali mutuatari interessati a surrogare il mutuo a valle di trimestri in cui già molte famiglie hanno optato per il trasferimento del proprio mutuo.

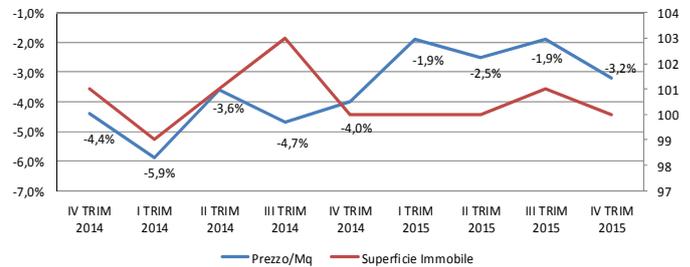
Con riferimento invece agli **andamenti dei prezzi** per i nuovi mutui proposti dalle banche a fine 2015, le medie dei migliori spread **per un mutuo a tasso variabile e fisso** passano rispettivamente da un **1,8% e**

1,9% del primo trimestre 2015 a un **1,6%** e un **1,0%** del quarto trimestre 2015. La **riduzione dei migliori spread** nel 2015 è risultata quindi essere pari al **-15%** per i mutui a tasso variabile e addirittura al **-47%** per i mutui a tasso fisso.

Tale contrazione è da porsi in collegamento agli effetti del **Quantitative Easing BCE** - in grado di fornire liquidità a basso costo al sistema bancario - e dei ridotti rendimenti di impieghi alternativi ai finanziamenti di tipo mutuo.

Analizzando invece l'**immobile oggetto di garanzia** ipotecaria, il **prezzo/mq** mostra ancora valori lievemente negativi con un **-3,2%** nel **quarto trimestre 2015** rispetto all'anno precedente con una superficie media compravenduta che è risultata essere di circa 100 mq.

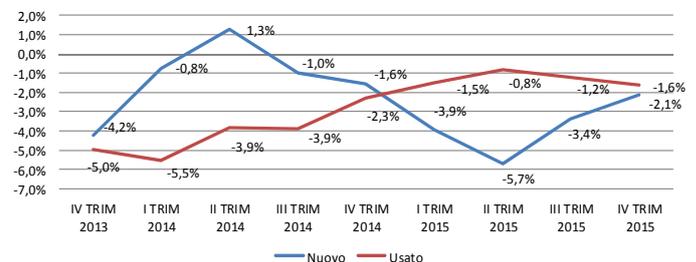
Andamento Prezzo/Mq - Superficie Immobile Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

In particolare, nel quarto trimestre 2015, il **prezzo/mq** per gli **immobili usati** registra una contrazione del **-1,6%**, mentre il prezzo/mq dei **nuovi immobili** subisce una riduzione del **-2,1%**, andando verso un annullamento dell'inversione di tendenza che si era già manifestata nello scorso trimestre, per cui l'immobile risente maggiormente delle dinamiche negative del mercato, a causa della difficoltà in cui versa il comparto dell'edilizia e della presenza di una certa porzione di nuovi immobili invenduti.

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

Il trend di riduzione del prezzo/mq è evidenziato anche dall'andamento del **valore medio degli immobili** forniti in garanzia, che **continua a diminuire** passando dagli oltre 200.000 euro del 2010 ai circa 171.000 euro del quarto trimestre 2015.

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.

La dinamica negativa delle quotazioni interessa tutte le aree italiane anche se con intensità differente: i dati del quarto trimestre 2015 mostrano una contrazione maggiore nel **Nord-Est** con un **-4,5%**, seguito dal **Nord-Ovest** con **-3,7%** e dal **Centro** con **-2,4%**. Il **Sud e Isole** ha invece fatto registrare un decremento più contenuto nel valore medio degli immobili, pari al **-2,1%**.

Nota:

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 ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

Andamento Prezzo/Mq
Variazioni Trimestrali rispetto all'anno precedente

Aree Nielsen	2014	IV TRIM 2015
Centro	-5,5%	-2,4%
Nord-Est	-4,9%	-4,5%
Nord-Ovest	-2,4%	-3,7%
Sud e Isole	-1,5%	-2,1%
Totale Italia	-4,6%	-3,2%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Fallimenti in calo nel 2015, 7,6% in meno in un anno

Nel 2015, dopo 5 anni di costante crescita, si è registrato un calo dei fallimenti delle imprese italiane, con 14.416 imprese che hanno portato i libri in Tribunale, contro le 15.605 del 2014. Un calo in un solo anno del 7,6%, corrispondente a 1.189 casi in meno, un segnale positivo dal mercato che lancia segnali positivi per il futuro.

Dal 2009 ad oggi il numero di fallimenti registrati a fine anno è sempre stato in crescita, toccando la sua punta massima nel 2014. Erano 9.383 nel 2009, 11.286 nel 2010, 12.169 nel 2011, 12.463 nel 2012, 14.269 nel 2013, 15.605 nel 2014. Nel 2015, dopo 5 anni, c'è stata un'inversione di tendenza. Questa la fotografia dell'**Analisi dei Fallimenti in Italia**, aggiornata a fine 2015, realizzata da **CRIBIS D&B**, la società del Gruppo CRIF specializzata nella business information.

“I dati relativi mostrano finalmente alcuni spiragli di ripresa per le nostre imprese - commenta **Marco Preti, Amministratore Delegato di CRIBIS D&B** - Abbiamo registrato infatti a fine 2014 un record negativo di fallimenti, mentre nel 2015 i numeri del nostro osservatorio ci fanno ben sperare, anche perché trovano conferma nei dati sui pagamenti, la fotografia più aggiornata e “fresca” dello stato di salute delle aziende, che mostrano una riduzione dei ritardi gravi rispetto allo stesso periodo dello stesso anno.”

“Questo miglioramento non deve però fare abbassare la guardia. Rispetto a giugno 2009, la percentuale dei fallimenti è infatti comunque più elevata del 53,6%.” Quindi che cosa fare? “Due aree sono fondamentali”, continua Marco Preti, “continuare a investire nella gestione del credito commerciale e sapere individuare i clienti e i partner su cui investire di più, anche da un punto di vista dell'affidabilità finanziaria. In questi anni le aziende che hanno performato meglio e che si sono difese efficacemente da fallimenti, insoluti e ritardi nei pagamenti sono quelle che hanno saputo fare queste due cose, investendo in procedure e strumenti per migliorare la propria gestione del credito e il proprio cash management e sapendo intercettare contemporaneamente le nuove opportunità”, conclude Preti.

I settori merceologici

Il commercio al dettaglio è il settore più in crisi con i suoi 4.569 fallimenti, con un calo dell'1,6% rispetto a un anno fa. Segue l'edilizia, con 3.071 casi e un calo del 7,6% rispetto al 2014. I servizi vari seguono con 3.053, poi l'industria che ha registrato 2.857 chiusure, ma anche un calo del 12,3% di casi rispetto all'anno precedente.

L'analisi territoriale

La distribuzione sul territorio nazionale dei fallimenti è strettamente correlata alla densità di imprese attive nelle diverse aree del Paese. La Lombardia si conferma la regione d'Italia con il maggior numero di fallimenti con 3.015 casi nel corso del 2015. Dal 2009 ad oggi si

contano 19.593 imprese lombarde fallite. La seconda più colpita è il Lazio, con 1.621 imprese chiuse nel 2015 e un'incidenza sul totale Italia dell'11,2%. Segue il Veneto con 1.348 casi e relativa incidenza del 9,4%.

Fallimenti in Italia, 2009 – 4Q 2015

Regione	Fallimenti nel 2015	Incidenza su totale Italia	Fallimenti dal 2009
Lombardia	3.015	20,9%	19.593
Lazio	1.621	11,2%	9.338
Veneto	1.348	9,4%	8.227
Campania	1.223	8,5%	7.358
Toscana	1.130	7,8%	6.622
Emilia-Romagna	1.084	7,5%	6.792
Piemonte	993	6,9%	6.432
Sicilia	788	5,5%	4.973
Puglia	654	4,5%	4.207
Marche	441	3,1%	3.148
Abruzzo	405	2,8%	2.116
Liguria	318	2,2%	1.872
Calabria	317	2,2%	1.998
Umbria	245	1,7%	1.512
Friuli Venezia-Giulia	244	1,7%	1.851
Sardegna	236	1,6%	1.630
Trentino Alto-Adige	214	1,5%	1.107
Basilicata	62	0,4%	403
Molise	61	0,4%	319
Aosta	17	0,1%	93

Fonte: CRIBIS D&B

Calcolo delle superfici, i diversi criteri di misurazione

Le superfici costituiscono gli elementi principali nella formazione del prezzo di un immobile e, di conseguenza, la loro misurazione è una delle attività estimative più rilevanti nella determinazione del valore di mercato di un immobile. Esistono tuttavia metodi diversi per misurare le superfici, che possono riferirsi a normative nazionali, consuetudini locali o standard nazionali e internazionali.

Tutti i paesi europei usano criteri simili per misurare le superfici degli edifici, ma come raggruppano e codificano le diverse componenti differisce ampiamente fra le varie nazioni. Questo significa che i confronti fra le molte tipologie di superficie sono spesso molto fuorvianti (Code of Measurement of Distance, Area and Volume – TEGoVA). Il problema è particolarmente sentito nell'ambito degli investitori internazionali, che si trovano a operare in mercati con usanze e abitudini diverse dalle proprie e spesso non regolamentate. È possibile tuttavia osservare le stesse difficoltà anche fra operatori che agiscono nel medesimo mercato ma utilizzano differenti criteri di misurazione.

In Italia il riferimento normativo spesso utilizzato è il **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"**, che prevede, nel calcolo della superficie, il computo dei muri interni, di quelli perimetrali esterni (per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm), e di quelli in comunione nella misura del 50 per cento (fino a uno spessore massimo di 25 cm). La finalità di questo criterio è di carattere fiscale e censuario e pertanto non risponde all'esigenza del valutatore, che deve determinare il valore di mercato. Con focus sulle valutazioni immobiliari nell'ambito delle garanzie delle esposizioni creditizie, le **Linee Guida ABI** prevedono invece tre diversi criteri di misurazione, strumentali alla stima del valore di mercato e dei valori diversi da quelli di mercato di un immobile: **Superficie esterna lorda**, **Superficie interna lorda** e **Superficie interna netta**. La scelta del criterio è però affidata al valutatore, che deve tener conto delle specificità del mercato locale, e avere l'accortezza di scegliere il criterio più idoneo e coerente ai dati utilizzati per il confronto di mercato.

A livello europeo, gli **European Valuation Standards del TEGoVA** prevedono metodologie analoghe a quelle riportate nelle Linee Guida ABI, suggerendo però anche gli ambiti applicativi in cui possono essere utilizzate. Il criterio dell'**Internal Floor Area**, analogo a quello della Superficie Interna lorda, è quello ritenuto adatto per le attività estimative, mentre il **Gross Floor Area** è preferibile per la determinazione dei costi di costruzione e per gli ambiti di pianificazione urbanistica.

A livello internazionale, invece, un ampio fronte, costituito attualmente da 65 associazioni professionali di valutatori immobiliari provenienti dai 5 continenti, ha provato a dare una risposta alle esigenze degli operatori internazionali redigendo uno standard di misurazione, definito **International Property Measurement Standard (IPMS)**, che ha l'obiettivo di essere adottato in quei mercati che non hanno ancora uno standard consolidato ed essere utilizzato in parallelo nei mercati già regolamentati. Nell'ambito degli edifici a destinazione residenziale l'**IPMS prevede 3 diversi criteri di misurazione**:

- **IPMS1** per finalità progettuali e per determinare i costi per lo sviluppo immobiliare,
- **IPMS2** per il corretto e più efficiente uso degli spazi delle costruzioni,
- **IPMS3** per le transazioni immobiliari e le attività estimative connesse.

Il **criterio IPMS1** prevede che la superficie sia misurata sommando le aree di ogni piano dell'edificio, rientranti all'interno del perimetro esterno degli elementi esterni della costruzione.

Il **criterio IPMS2** prevede invece che la superficie sia misurata sommando le aree di ogni piano che compone l'edificio, rientranti all'interno della **superficie interna dominante**, che rappresenta l'elemento perimetrale della costruzione che interessa **più del 50% della superficie**. Lo **standard IPMS3**, ritenuto idoneo per le attività di valutazione immobiliare, presenta tre sottocategorie, classificate con le lettere A, B e C, che considerano rispettivamente l'area occupata in uso esclusivo misurata fra:

- A. La **superficie esterna della muratura esterna**, la linea di mezzzeria dei muri di confine con altre proprietà e la superficie interna dei muri di confine con spazi comuni,
- B. La **superficie dominante interna**, la linea di mezzzeria dei muri di confine con altre proprietà e la superficie interna dei muri di confine con spazi comuni,
- C. La **superficie dominante interna e la superficie interna di qualunque muratura interna e di confine dell'immobile**.

Facendo un confronto con i criteri previsti dalle Linee Guida ABI, l'area misurata con il criterio della **Superficie Esterna Lorda (SEL)** differisce da quella determinata con lo standard IPMS3A per la metà della muratura di confine con gli spazi comuni, che in quest'ultimo non è computata. Analogamente, la differenza fra il criterio di misurazione della **Superficie Interna Lorda (SIL)** e quello dello standard IPMS3B è rappresentata dalla metà dei muri di confine con altre proprietà. Il criterio della **Superficie Interna Netta (SIN)** e quello dello IPMS3C risultano analoghi.

Nel seguente caso di studio si riscontrano differenze dell'**1% circa fra SEL e IPMS3A** e del **4% circa fra SIL e IPMS3B**.

Misurazioni effettuate con criteri diversi per un appartamento in fabbricato condominiale

