

Confirmation of the slow recovery of the real estate market, but property prices continue to fall

Si conferma la lenta ripresa del mercato immobiliare ma i prezzi continuano a calare

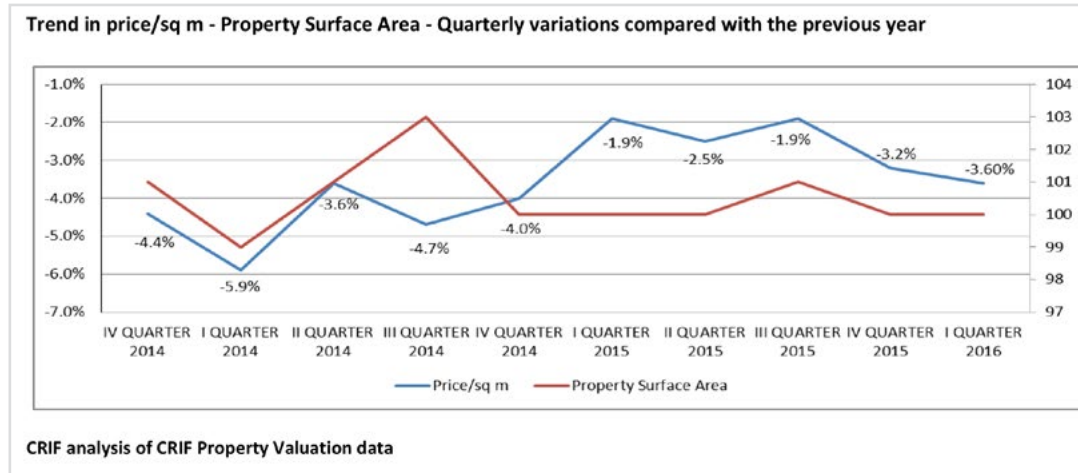


Stefano Magnolfi
Real Estate Executive Director,
CRIF

Nel primo trimestre dell'anno in corso lo scenario del mercato immobiliare mostra una lenta ripresa, sostenuta da tassi di offerta sui mutui sempre più competitivi e da prezzi degli immobili in continuo calo. La dinamica positiva dei tassi

di interesse, assieme a un progressivo miglioramento delle aspettative di ripresa economica, spingono sempre più privati e famiglie a riconsiderare il progetto acquisto casa e rappresentano condizioni favorevoli che contribuiscono a

sostenere la domanda di nuovi mutui. Di seguito sulla base dei dati di CRIF Valutazione Immobili, delle informazioni registrate in EURISC - il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF che raccoglie i dati relativi a oltre 78 milioni



di posizioni creditizie - e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, approfondiamo in maniera puntuale le tendenze del mercato e del credito immobiliare. Nel quarto trimestre 2015 le compravendite residenziali hanno fatto registrare un incremento pari

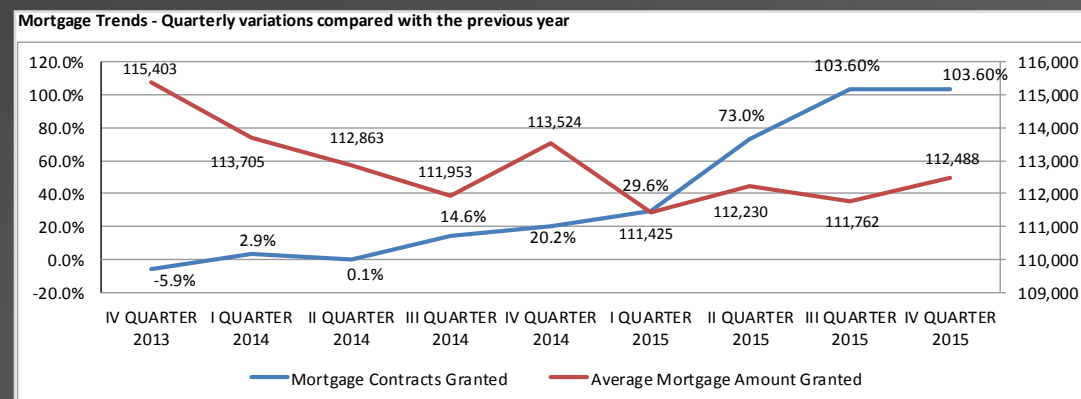
al +9,4% rispetto all'anno precedente, per un totale di 127.553 unità compravendute, rispetto alle 116.543 del corrispondente trimestre 2014. Nel corso del 2015 la crescita delle compravendite è stata pari al +6,5%, corrispondente a 444.636 unità compravendute.

L'andamento delle compravendite sul territorio nazionale ha mostrato un segno ampiamente positivo rispetto al quarto trimestre 2014 in tutte le aree: al Nord con 66.763 unità compravendute si registra una crescita del +10,5%, al Centro (27.393 unità) il rialzo delle

In the first quarter of this year, the real estate market showed signs of a slow recovery, sustained by increasingly competitive mortgage interest

rates and by the continued reduction in property prices. The positive trend in interest rates, together with the gradual improvement in expectations

of economic recovery, have led more individuals and families to consider buying a house, providing favorable conditions that contribute to sustaining the



demand for new mortgages. In this article, we look in detail at real estate credit and market trends, using CRIF Property Valuation data, information held in EURISC (the CRIF credit reporting system which holds data on over 78 million credit positions), and Italian Revenue Agency information. In the fourth quarter of 2015, residential sales increased by +9.4% compared with the previous year, with a total of 127,553 units sold, compared with 116,543 in the corresponding quarter in 2014. In 2015, the overall rise in sales was +6.5%, corresponding to 444,636 units sold. The trend in property sales in

Italy was very positive compared with the fourth quarter of 2014 across all areas: in the North, with 66,763 units sold, there was a growth of +10.5%; in the Center (27,393 units), the increase in residential sales was around +11.1%; while in the South (33,398) there was a growth of +6.1%. Mortgages granted to natural persons are continuing to grow: in fact the fourth quarter of 2015 saw a +103.6% rise compared to the previous year, while mortgage demand, in terms of the number of applications made, increased by +17.3% in March 2016 compared with the same month in 2015. In the fourth quarter of 2015,

the average mortgage amount granted was 112,488 euro, slightly up (+0.6%) on the 111,762 euro of the third quarter 2015. The pool of potential mortgage holders interested in mortgage subrogation also reduced following quarters when many households had already opted to transfer their mortgages. On the other hand, referring to trends in prices for new mortgages offered by banks at the end of 2015, in the first quarter of 2016, the quarterly average of the best online spreads for variable rate mortgages reduced slightly to a value around 1.5%. At the same time, the quarterly average of the

compravendite di abitazioni si attesta intorno al +11,1%, mentre al Sud (33.398 unità) si rileva una crescita pari al +6,1%. I contratti di mutuo ipotecari erogati a persone fisiche continuano a far registrare un trend crescente: il quarto trimestre 2015 riporta infatti un incremento del +103,6% rispetto all'anno precedente, mentre la domanda di mutui, in termini di numero di richieste effettuate, nel mese di marzo 2016 ha fatto segnare un +17,3% rispetto allo stesso mese del 2015. Nel quarto trimestre del 2015

l'importo medio dei mutui erogati è stato pari a 112.488 euro, in leggero aumento (+0,6%) rispetto ai 111.762 euro del terzo 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, nel primo trimestre 2016 la media trimestrale dei migliori spread online per mutui

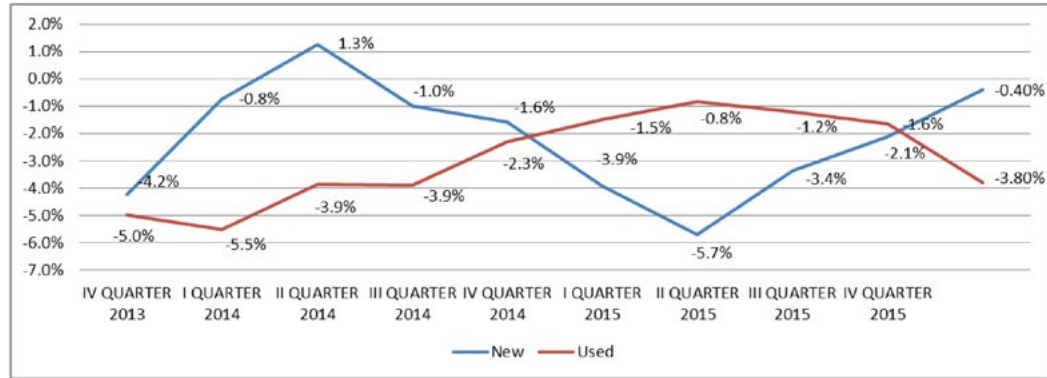
a tasso variabile diminuisce leggermente e si assesta attorno all'1,5%. Allo stesso tempo, la media trimestrale dei migliori spread online per mutui a tasso fisso aumenta dall'1,0% all'1,2%. L'aumento degli spread relativi ai mutui a tasso fisso è da porsi in collegamento alla riduzione degli indici IRS registrata sul primo trimestre 2016 e relativa inelasticità dei tassi finiti di offerta proposti dai principali istituti di credito. Analizzando invece l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, il prezzo/mq mostra ancora

valori negativi con un -3,6% nel primo trimestre 2016 rispetto all'anno precedente e con una superficie media compravenduta che si assesta stabilmente a circa 100 mq. In particolare, nel primo trimestre 2016 si registra una contrazione del prezzo/mq per gli immobili usati pari al -3,8%, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili subisce una riduzione più contenuta (-0,4%), confermando l'annullamento dell'inversione di tendenza che si era già manifestata nello scorso trimestre, per

cui l'immobile risentiva 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. 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 170.000 Euro del primo trimestre 2016.

La dinamica negativa delle quotazioni interessa tutte le aree italiane anche se con intensità differente: i dati del primo trimestre 2016 mostrano una contrazione maggiore nel Nord-Est con un -6,4%, seguito dal Centro con -4,9% e dal Nord-Ovest con -3%. Il Sud e Isole hanno invece fatto registrare un decremento pari al -2%. Osservando invece l'andamento del prezzo/mq rispetto al trimestre precedente emerge una diminuzione sensibile sull'area Nord Est con un -3,4%.

Trend in price/sq m - New and Used Properties - Quarterly variations compared with the previous year excluding renovated properties and properties to be renovated



CRIF analysis of CRIF Property Valuation data

best online spreads for fixed rate mortgages increased from 1.0% to 1.2%. The increase in spreads relating to fixed rate mortgages should be seen in conjunction with the reduction in IRS indexes registered in the first quarter of 2016 and the relative inflexibility of the total rates offered by the main credit institutions. Analyzing, on the other hand, property used as collateral for

mortgages, the price per square meter is still going down, with drop of -3.6% in the first quarter of 2016 compared with the previous year, while the average area sold is stable at around 100 square meters. In particular, in the first quarter of 2016 there was a -3.8% reduction in the price/sq m for used properties, while the price/sq m for new properties underwent a more contained

reduction (-0.4%), canceling out the inversion in the trend seen in the previous quarter. For this reason, property was most affected by negative market trends due to the difficulties facing the construction industry and the presence of a certain portion of new unsold properties. This declining trend in the price/sq m is also evidenced by the trend in the average value of property used as collateral,



which has continued to fall from over 200,000 euro in 2010 to around 170,000 euro in the first quarter of 2016. The negative trend in prices involves all areas in Italy although with different

intensities: data from the first quarter of 2016 compared with the same quarter in 2015 show a greater contraction in the North East with -6.4%, followed by the Center with -4.9% and by the North West with -3%.

The South and Islands, on the other hand, showed a decrease of -2%. Looking at the trend in price/sq m compared to the previous quarter there is a substantial decrease of -3.4% in the North East.

Impatti del recepimento della Direttiva Mutui sulle Valutazioni Immobiliari

Il 20 aprile è stato definitivamente approvato, da parte del Consiglio dei Ministri, il testo del decreto legislativo che recepisce la Direttiva europea 2014/17 (cosiddetta Mortgage Credit Directive – MCD). Nel testo si pone l'accento sull'importanza di una "corretta valutazione del bene immobile" e in tal senso si indica agli Stati membri l'adozione di standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale (IVS, EVS, RICS). Un punto della Direttiva Mutui che ha destato particolare interesse riguarda

la possibilità per le parti coinvolte nell'erogazione del mutuo di accordarsi in caso di inadempimento del mutuatario per la restituzione dell'immobile dato in garanzia senza passare dal tribunale.

Ciò significa che, per quanto riguarda le nuove sottoscrizioni di mutui, gli istituti di credito di fronte a una situazione di inadempienza (corrispondente nello specifico a 18 rate non pagate), avranno la possibilità di vendere l'immobile direttamente sul mercato e quindi la garanzia di poter recuperare il credito. Gli istituti di credito devono però impegnarsi a "valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile, indipendentemente dall'ammontare del debito residuo".

La Direttiva prevede inoltre che il contraente debba essere

adeguatamente informato prima della sottoscrizione, anche mediante l'assistenza di un consulente, e debba sempre avere l'ultima parola prima che l'istituto di credito proceda alla vendita dell'immobile senza passare dall'asta giudiziaria. La possibilità di inserire nelle clausole contrattuali da parte dell'istituto di credito il cosiddetto "patto marciano" rappresenta un ulteriore elemento a tutela del consumatore.

L'approvazione del decreto porterà gli istituti di credito ad avere un'attenzione sempre maggiore verso i processi di valutazione dell'immobile, oltre alla possibilità di evitare le aste giudiziarie e la gravosa svalutazione dell'immobile che solitamente ne consegue a discapito non solo del creditore, ma anche del mutuatario.

La commercializzazione volontaria dell'immobile senza passare da lunghi e complicati procedimenti giudiziari, oltre ad aumentare i valori di vendita, ridurrebbe sensibilmente i tempi e di conseguenza renderebbe più trasparente il processo di valutazione immobiliare sottostante, laddove cioè una valutazione generosa passerebbe in sordina se osservata a conclusione del processo giudiziario.

Come si può osservare anche grazie ai sistemi di AVM (Automated Valuation Models), le garanzie sovrastimate sono molto di più nei portafogli NPL che in quelli in bonis. Per gli istituti di credito, quindi, sarà ancora più cruciale avvalersi di valutatori immobiliari affidabili in fase di origination e rinnovare le valutazioni prima di prendere decisioni in ambito NPL.

Impacts of the implementation of the Mortgage Credit Directive on property valuations

The text of the Italian Legislative Decree that implements European Directive 2014/17 (the so-called Mortgage Credit Directive or MCD) was definitively approved on April 20 by the Council of Ministers. The text emphasizes the importance that "residential immovable property is appropriately valued", and for this purpose Member States should adopt internationally

recognized valuation standards (IVS, EVS, RICS). One point in the Mortgage Credit Directive that has attracted particular interest is the possibility for the parties involved in the disbursement of a mortgage to agree on the return of a property used as security without going to court in the event of borrower default. This means that, in relation to new mortgage underwriting, in the case of default (corresponding specifically to 18 unpaid installments) credit institutions can sell the property directly on the market and therefore ensure they can recover the credit. According to the Italian decree,

institutions can, however, "value the property at the best realizable value, independently of the total residual debt". The Directive also requires that the contracting party is adequately informed before underwriting, including through the support of a consultant, and must always have the last word before the credit institution proceeds with the sale of the property without going to a judicial auction. The option for the credit institution to add the so-called "patto marciano" into the contractual clauses (allowing out-of-court transfer of property ownership to the creditor on default providing there

is an adequate valuation) is a further element aimed at consumer protection. Approval of the decree will mean that credit institutions will pay increasing attention to property valuation processes, as well as having the option of avoiding judicial auctions and serious depreciation of the property, which is usually to the detriment not only of the creditor but also the borrower. The voluntary sale of property without going through lengthy and complicated court proceedings, as well as increasing sale values, will significantly reduce timescales, and as a result make the underlying property valuation process more transparent, since



a generous valuation could pass unnoticed if only seen at the end of the judicial process. As can be seen from Automated Valuation Model (AVM) systems, there are many more overvalued securities in NPL portfolios than

in performing ones. For credit institutions, therefore, it is much more important to use reliable property appraisers in the origination phase and update the valuations before making any decisions relating to NPLs.