

**7-8-9 LUGLIO**  
**CREDIT VILLAGE**  
**DIGITAL EVENT**

**REAL ESTATE:**  
**THE QUESTION MARK FOR THE FUTURE?**



CREDIT VILLAGE

**T.W.I.N**  
the world is now

# Il mercato immobiliare e l'impatto COVID-19: l'outlook di CRIF

Stefano Magnolfi

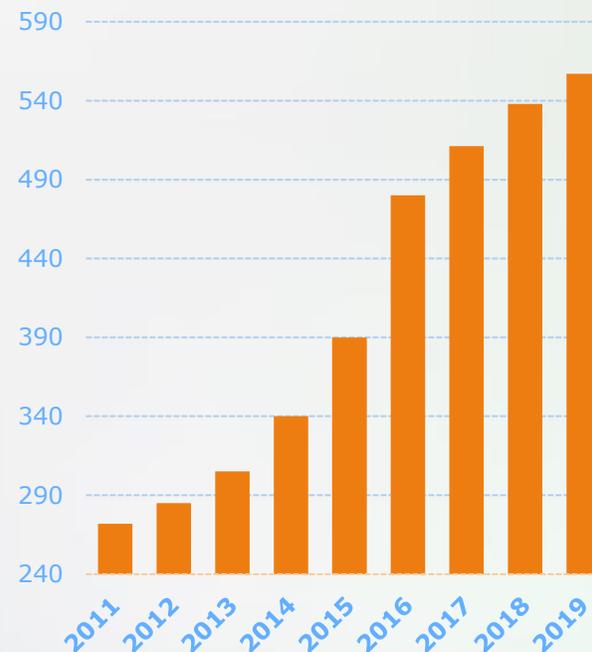
*Executive Director CRIF Real Estate Services*



# CRIF IN PRIMO PIANO



**Valore della produzione**  
(milioni di Euro)



# CRIF, THE END-TO-END KNOWLEDGE COMPANY



## Information

- Credit Bureau and Data Pool
- Business Information
- Big Data
- Identification and Anti-fraud Services
- Property Information
- Insurance Services
- Information Bureau Platforms



## Solutions

- Advanced & Big Data Analytics
- Risk & Management Consulting
- End-to-End Credit Management Platform
- E-commerce Solutions



## Outsourcing & Processing

- Business Process Optimization
- Credit Collection
- Non Performing Loans Servicing
- Real Estate Valuation



## CRIF Ratings

- Regulatory Ratings
- Credit Assessment



## Ecosystem Growth Platform

- CRIF Digital Next



## Personal Solutions



# I numeri chiave di **CRIFRES** Real Estate Services

**+50** Dipendenti + **70** consulenti

**+500** Valutatori Indipendenti

**+1,5 MLN** Valutazioni Immobiliari

**+130.000** Valutazioni Immobiliari all'anno

**+50 MLD €** Valore dei beni valutati all'anno

**+400.000** Visure immobiliari all'anno

**+150** Clienti

**25%** Quota di mercato

**+80%** Perizie eseguite da periti con certificazione ISO 17024 e REV (TEGoVA)

Qualità certificata da DNV - UNI EN ISO 9001

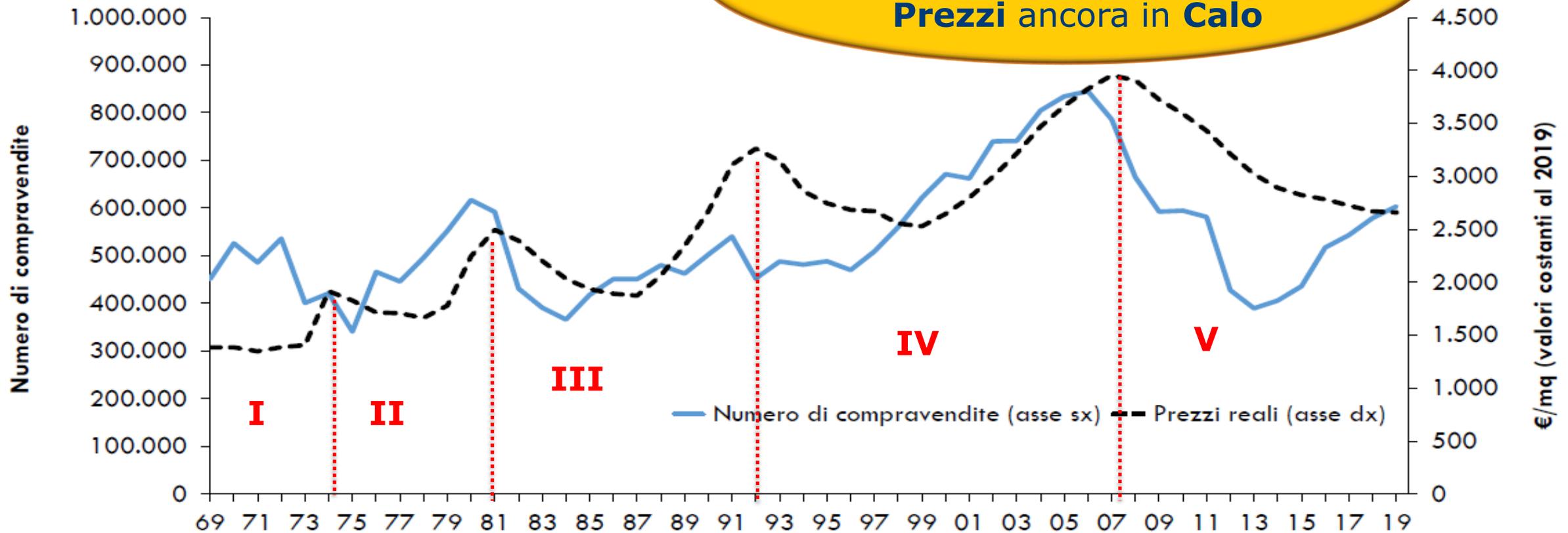


# **Il mercato immobiliare ....**

## **come ce lo ricordavamo**

# Overview mercato immobiliare

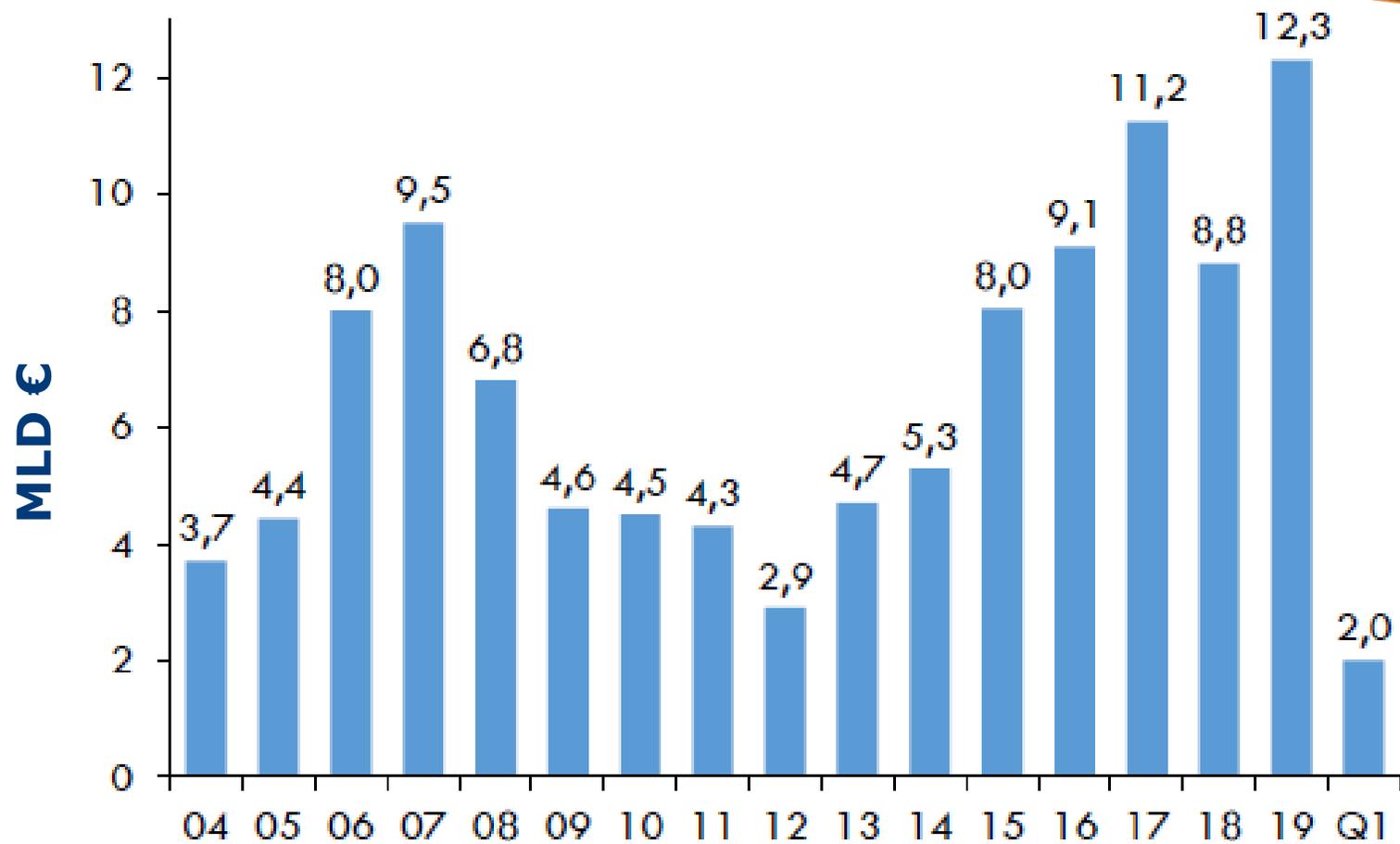
**PARADOSSO ITALIANO:  
Compravendite in Aumento da tempo  
Prezzi ancora in Calo**



Fonte: elaborazioni Nomisma su fonti varie

## Gli Investimenti «Corporate»

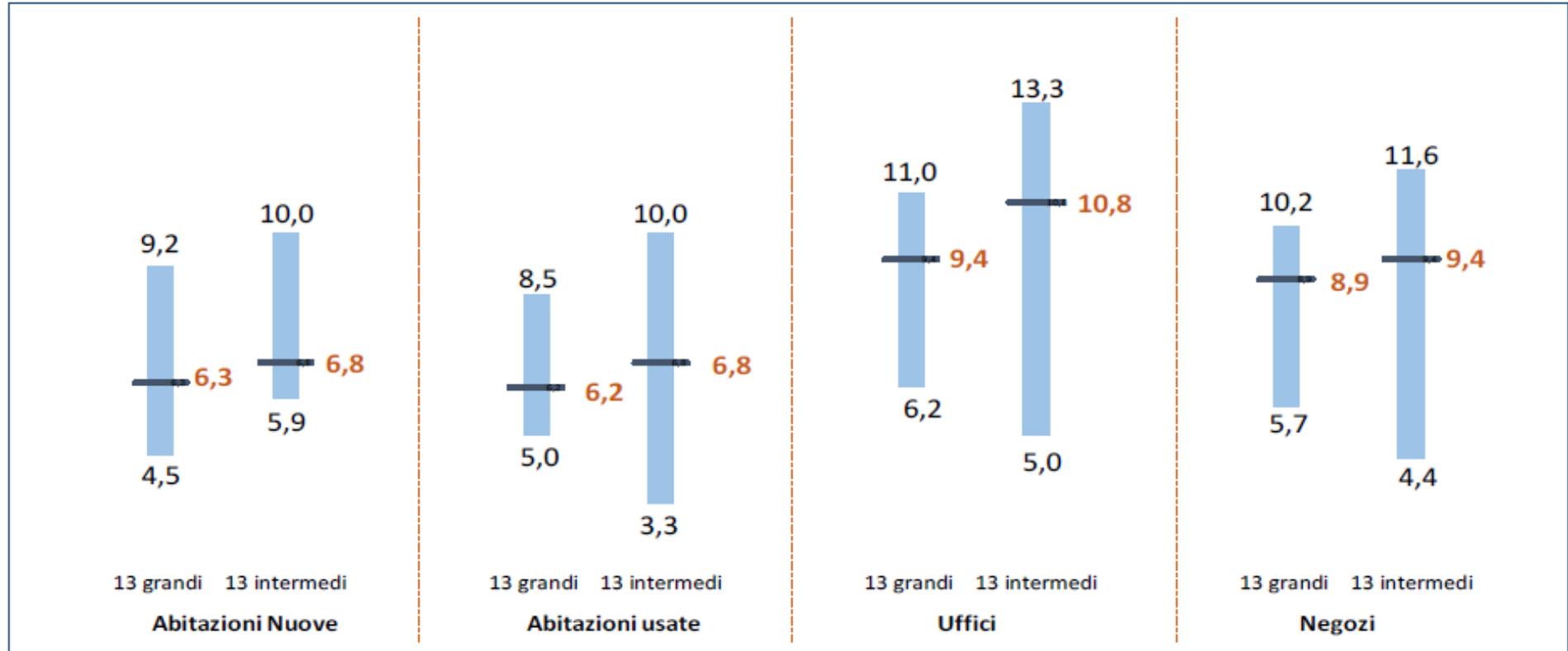
Nel 2019 record di investimenti in Italia  
di cui il 75% dall'estero



Fonte: <sup>20\*</sup>elaborazioni Nomisma su fonti varie

# Tempi medi di vendita

I mercati **residenziali** nelle **grandi città** sono **più veloci**  
**Riduzione** graduale e generalizzata dei **tempi di vendita**

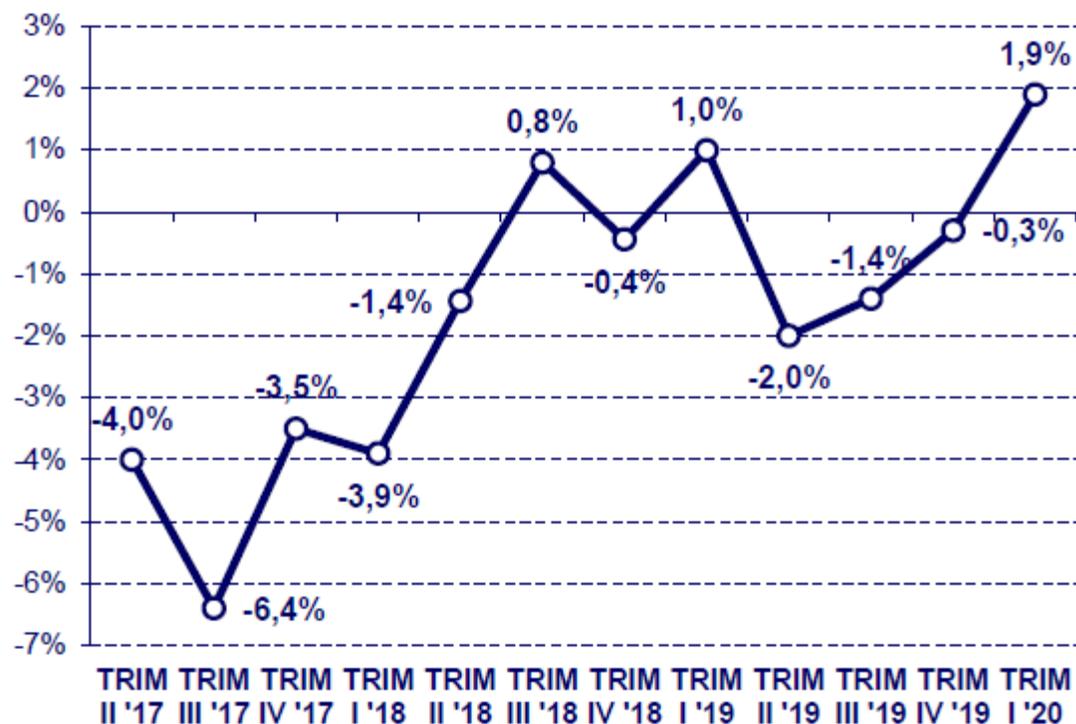


Fonte: Nomisma

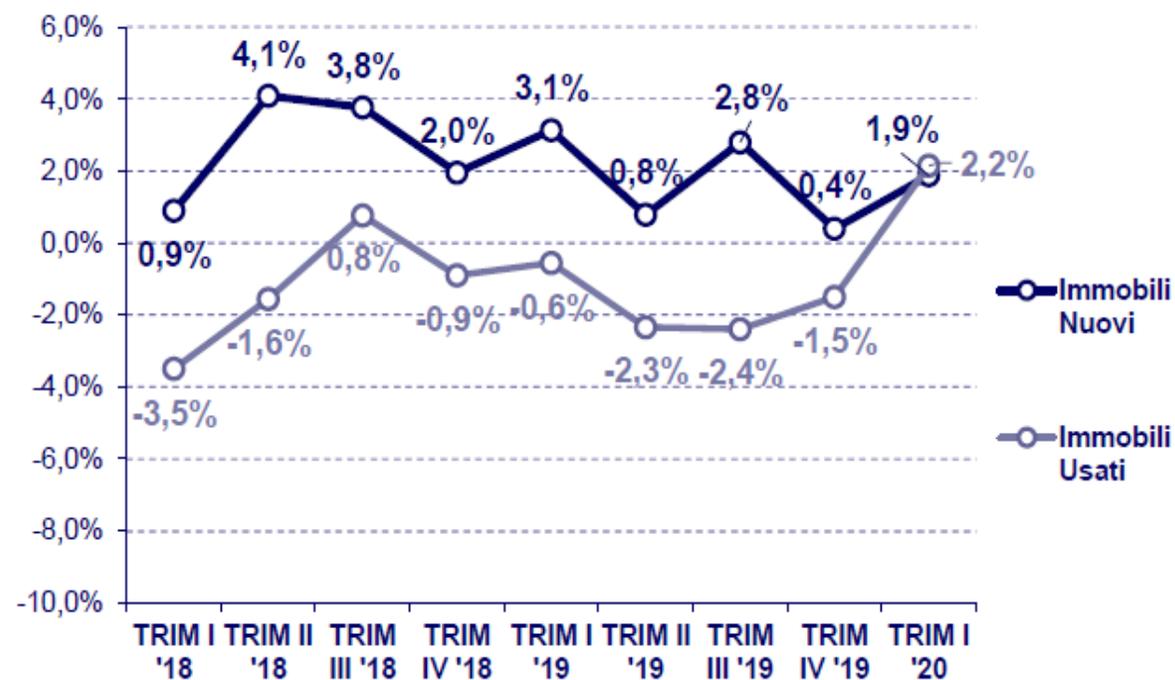
**I prezzi** stavano faticosamente risalendo soprattutto nelle grandi città.

**Abitazioni nuove** più performanti delle usate

Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



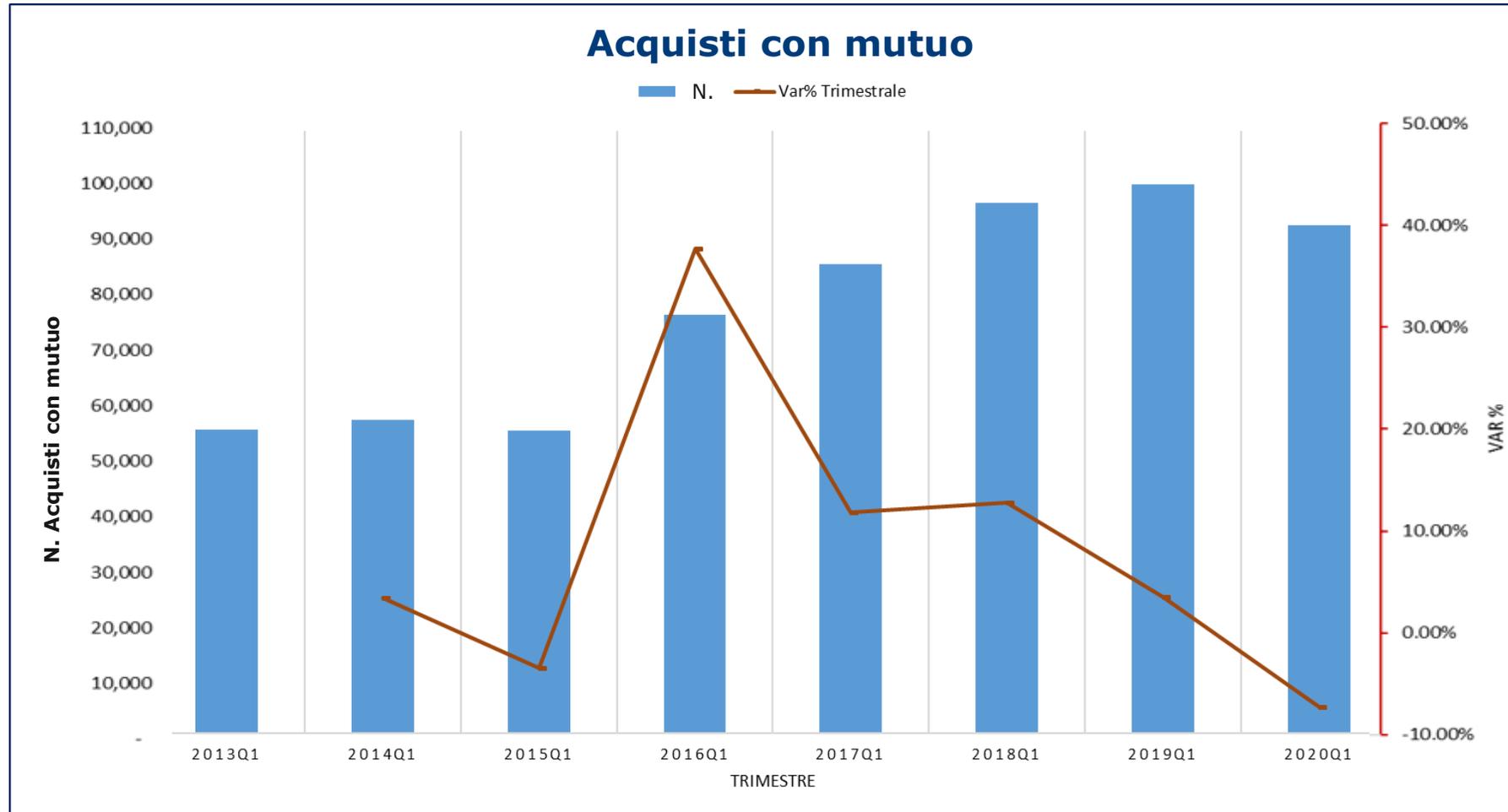
Fonte: CRIF RES



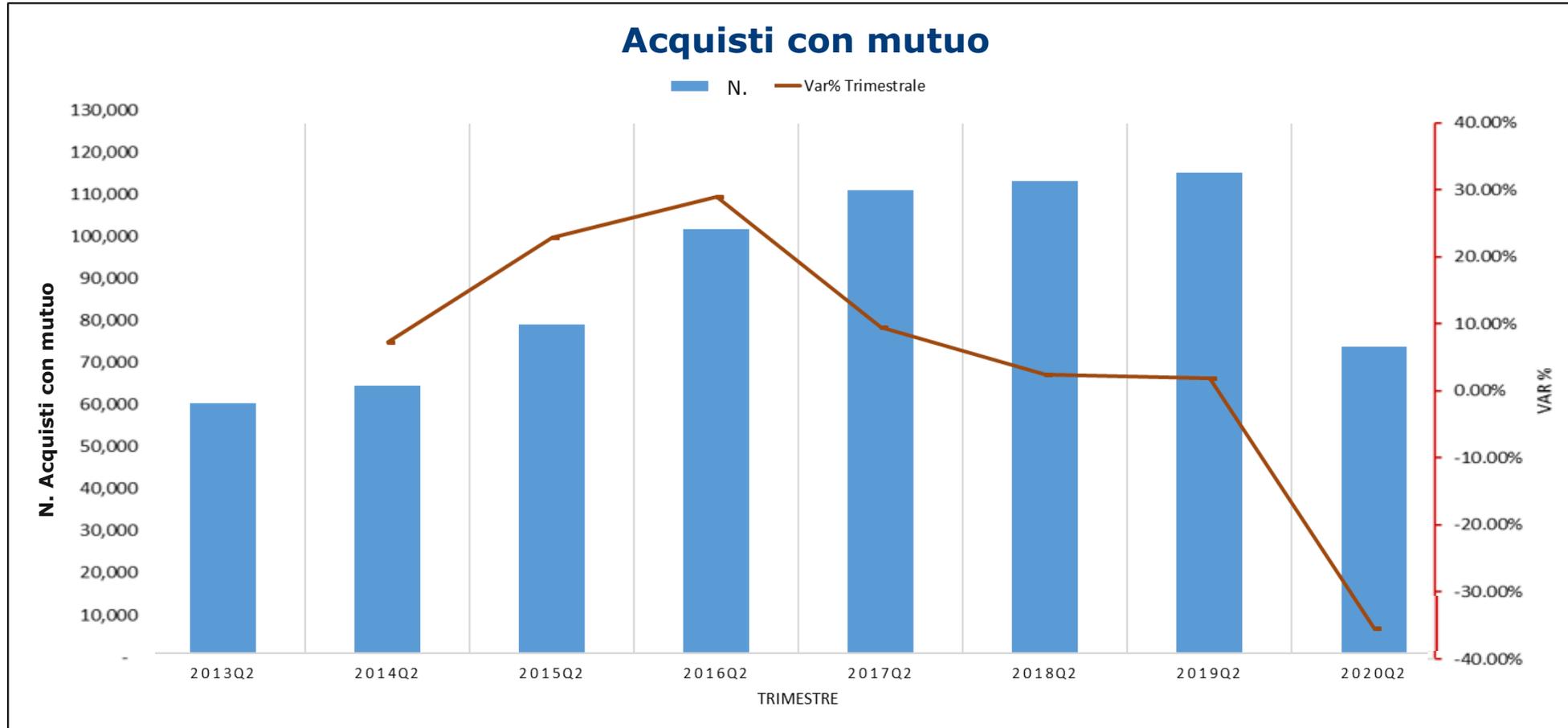
# Osservare il mercato con nuovi indicatori per monitorare una realtà che cambia: immobili residenziali



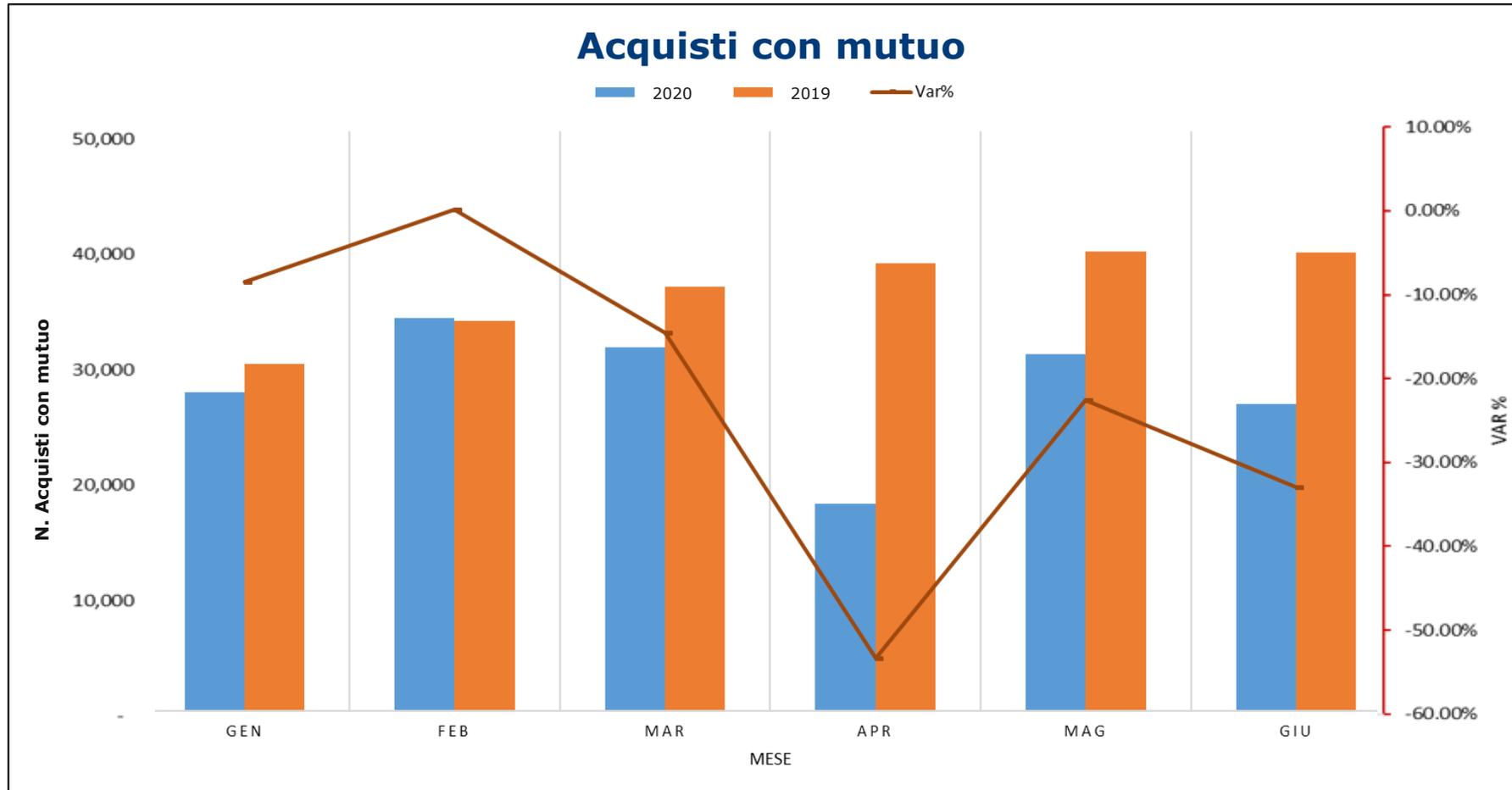
# Stima degli acquisti con mutuo: primo trimestre



# Stima degli acquisti con mutuo: secondo trimestre



# Variazione degli Acquisti con Mutuo mensile



## Le moratorie mutui

301.439

**Contratti con moratoria a maggio**

6,4%

**% Contratti con moratoria a maggio**

611€

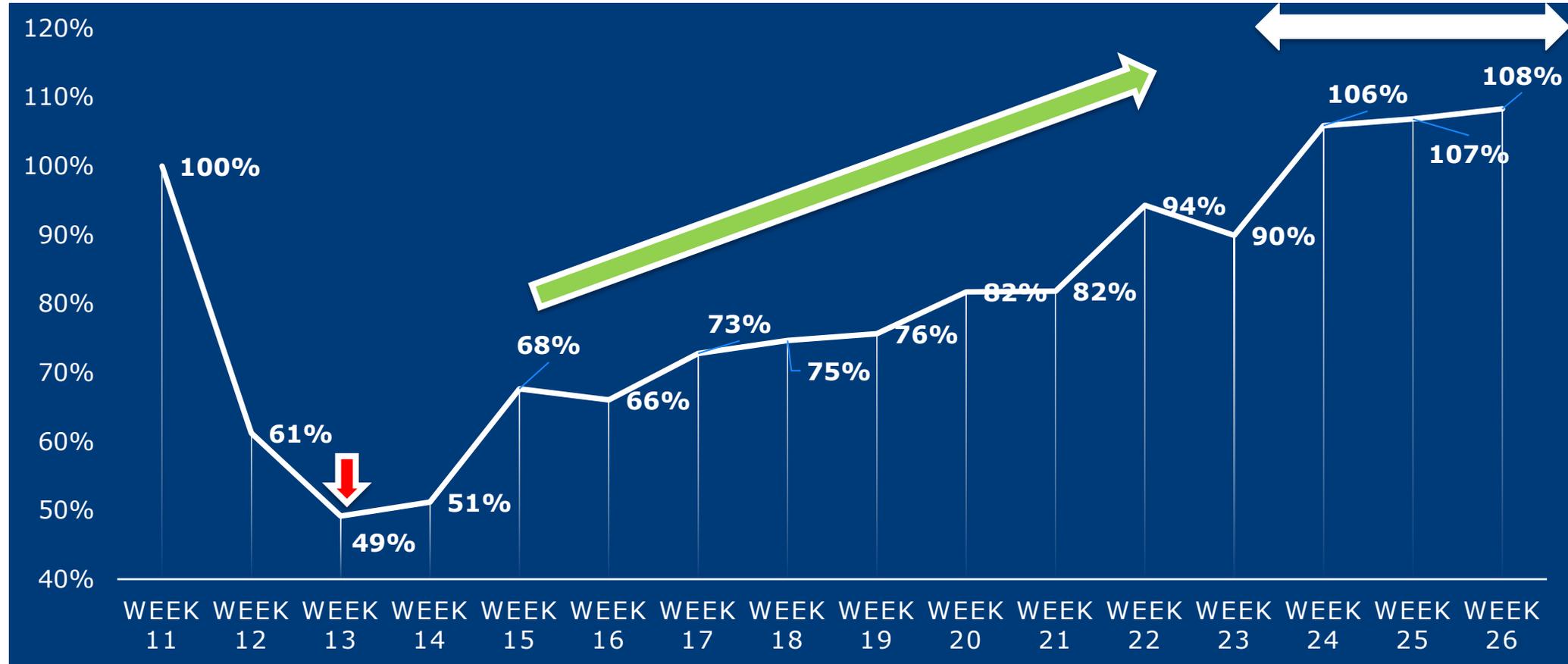
**Importo Medio Rata Sospesa**

121.745€

**Importo Medio Residuo**

Fonte: CRIF

## Andamento della Domanda di Mutui



- **Picco minimo fra il 23/3 e 5/4, poi lento recupero**
- **Nelle ultime tre settimane di giugno domanda sui livelli prelockdown**

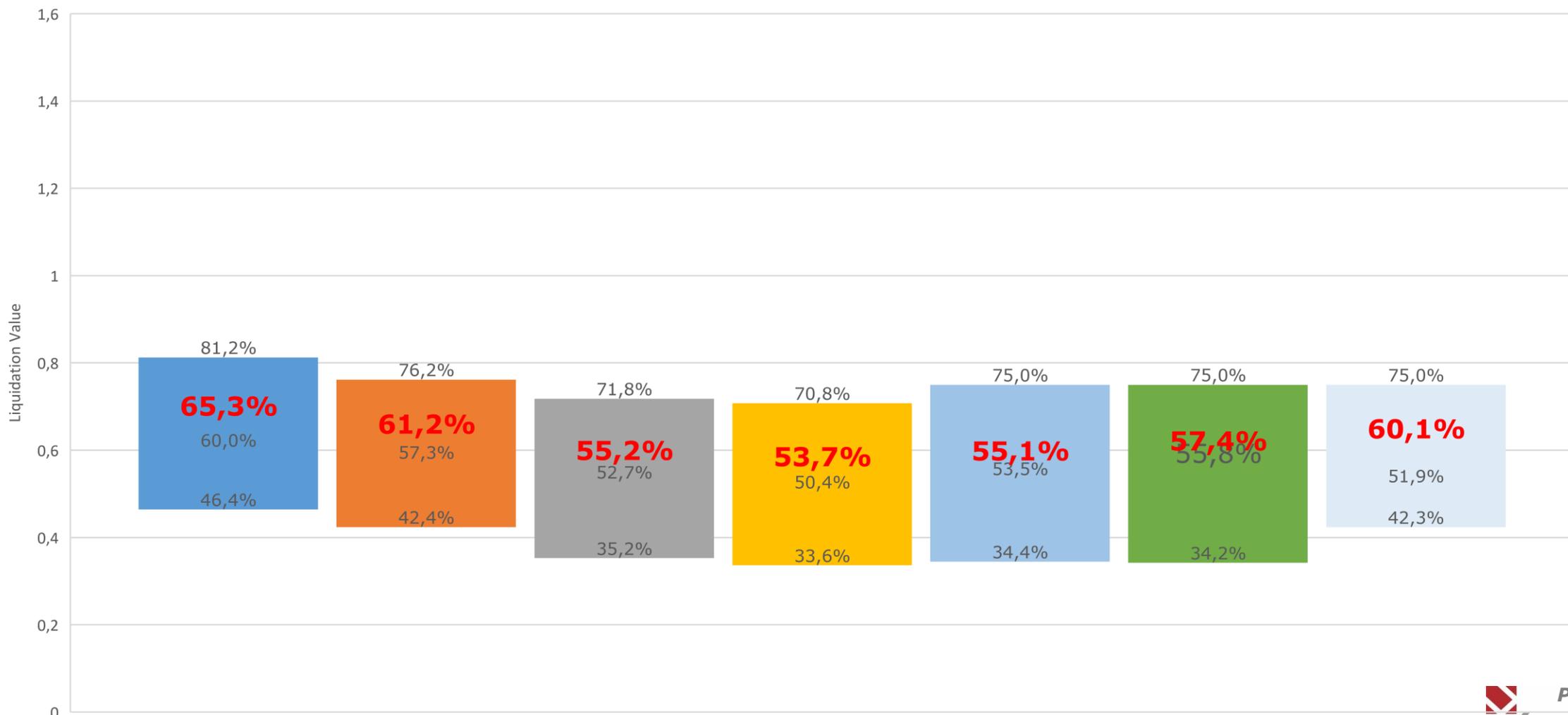


# Osservare il mercato con nuovi indicatori per monitorare una realtà che cambia: mercato delle aste



# Liquidation value per anno di aggiudicazione

■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020



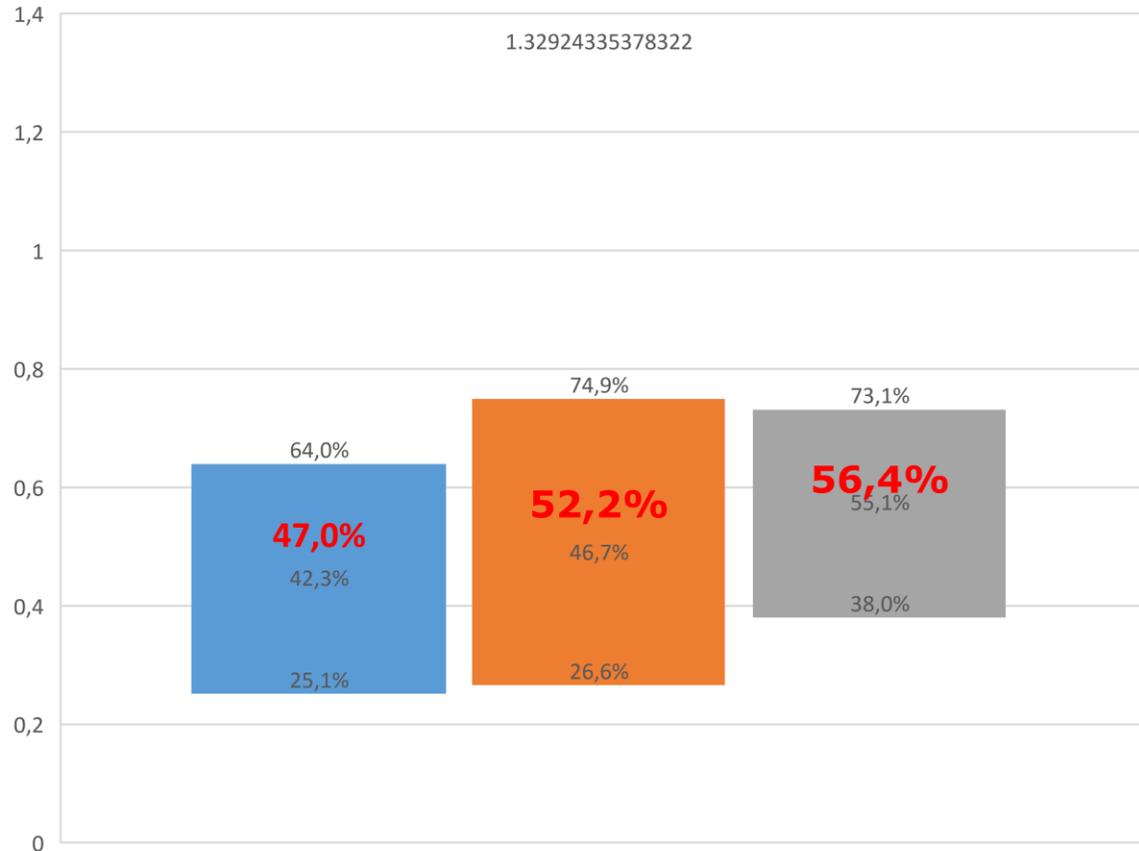
Sono qui rappresentati dall'alto verso il basso: il quartile superiore, media (in rosso), la mediana, il quartile inferiore

Powered by  
**Legal Eye**

# Liquidation value per tipologia collateral

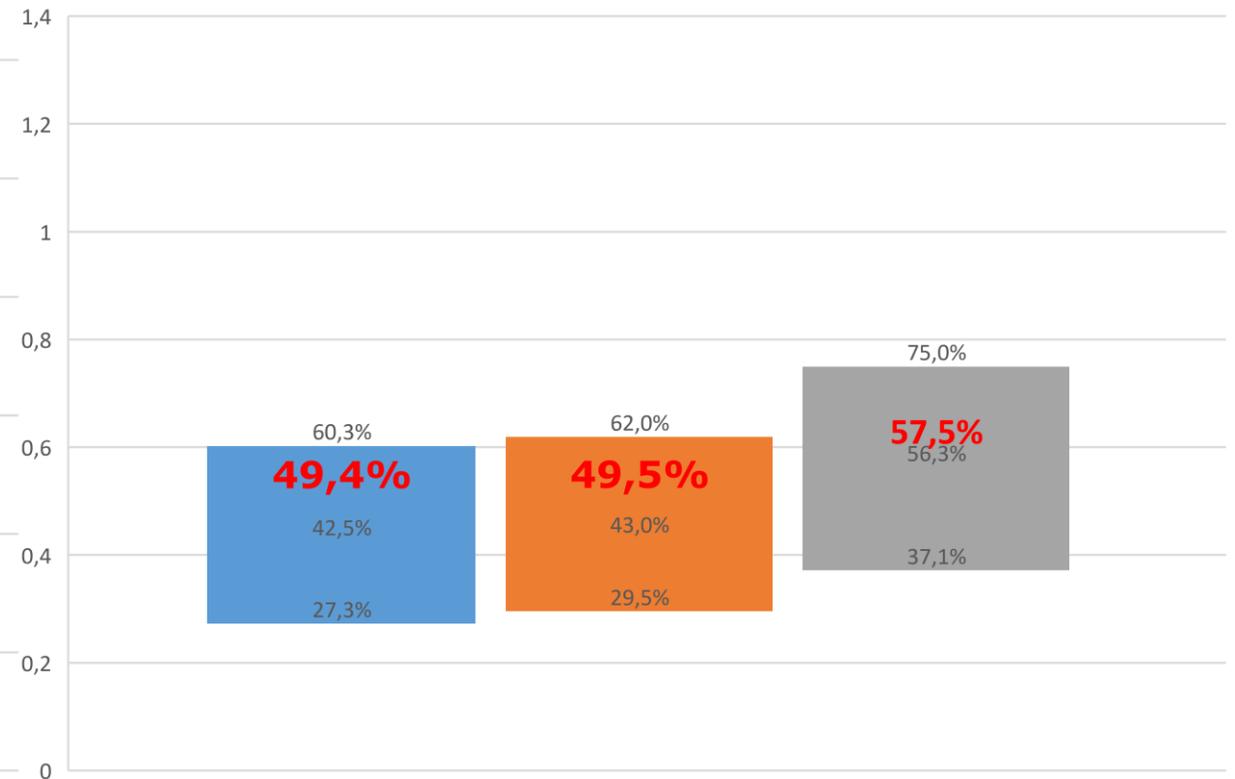
TRIENNIO 2015-2017

■ COMMERCIALE ■ INDUSTRIALE ■ RESIDENZIALE



TRIENNIO 2018-2020

■ COMMERCIALE ■ INDUSTRIALE ■ RESIDENZIALE



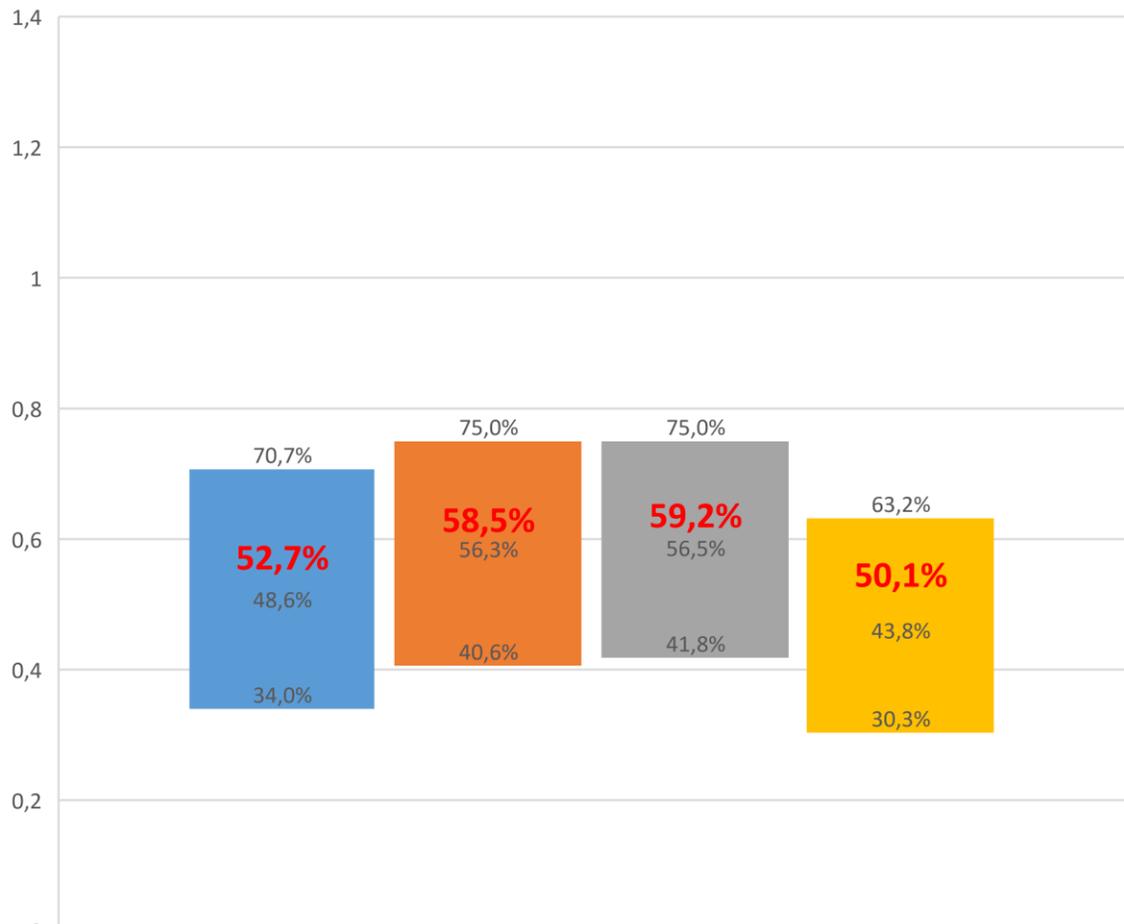
Sono qui rappresentati dall'alto verso il basso: il quartile superiore, media (in rosso), la mediana, il quartile inferiore

Powered by  
**Legal Eye**

# Liquidation value per area Nielsen

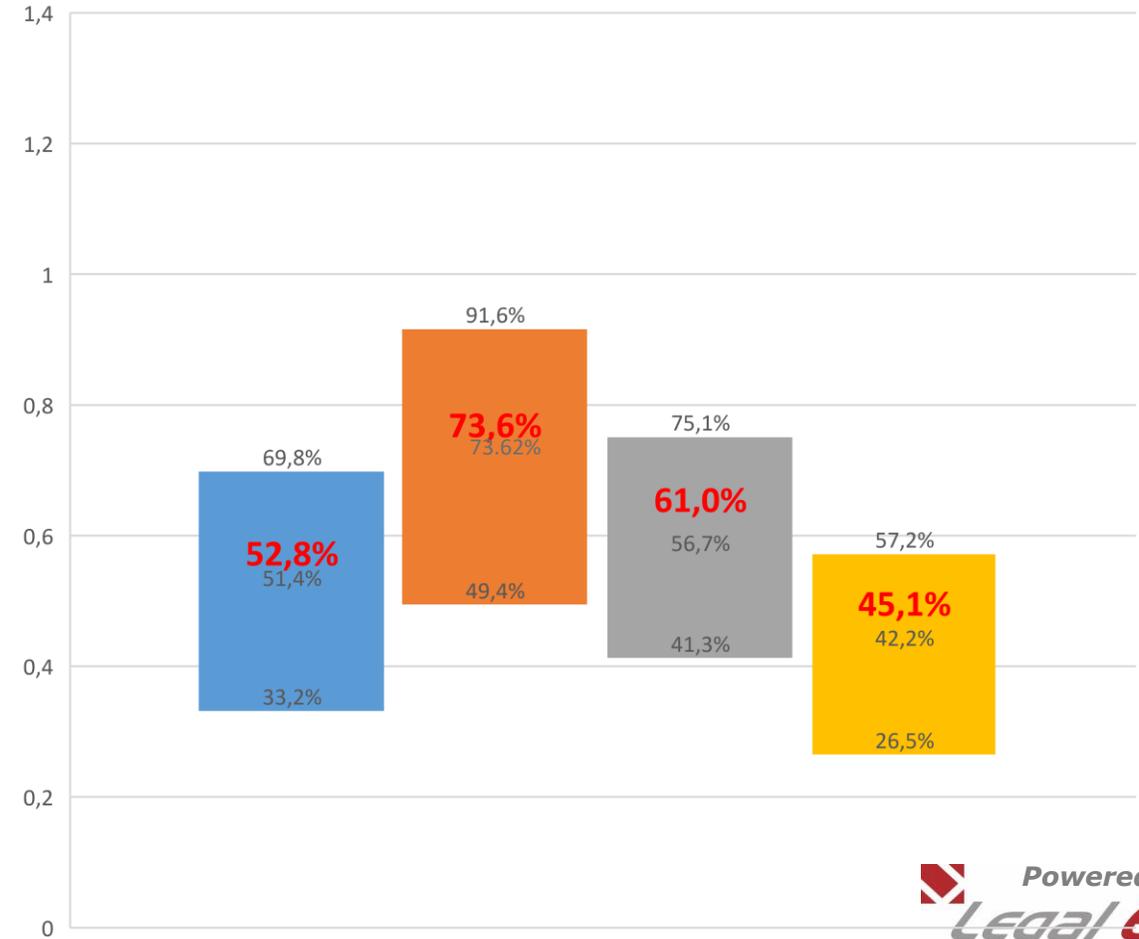
TRIENNIO 2015-2017

■ CENTRO ■ NORD EST ■ NORD OVEST ■ SUD



TRIENNIO 2018-2020

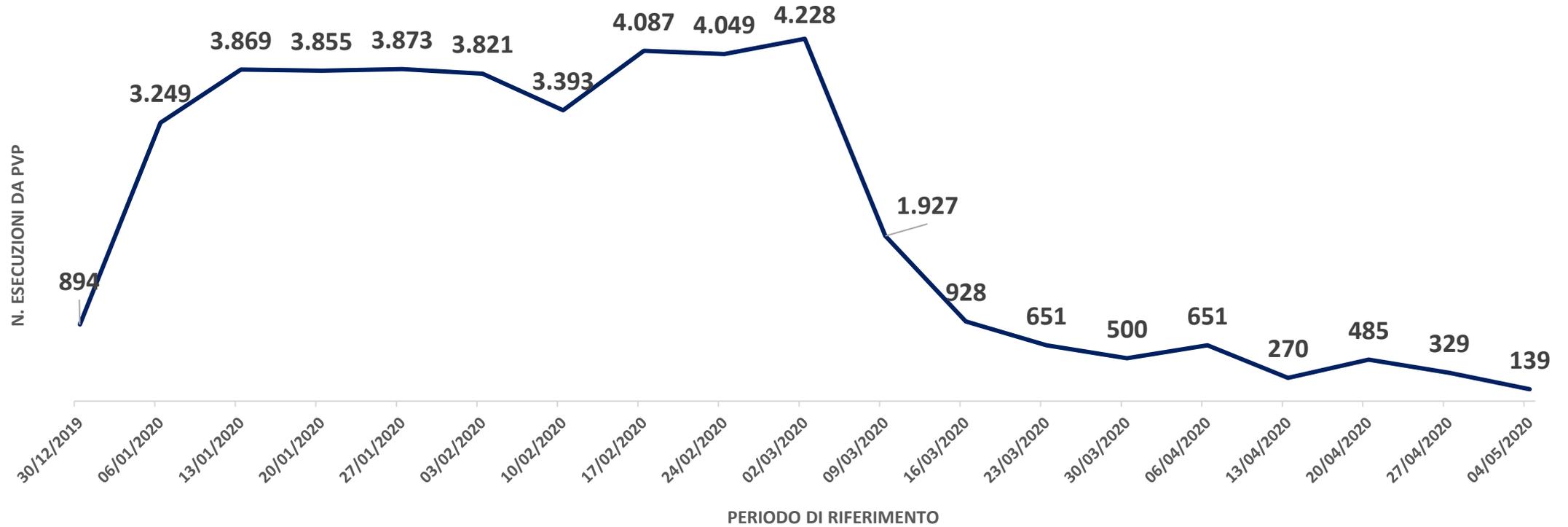
■ CENTRO ■ NORD EST ■ NORD OVEST ■ SUD



Sono qui rappresentati dall'alto verso il basso: il quartile superiore, media (in rosso), la mediana, il quartile inferiore

Powered by  
**Legal Eye**

# COVID: ha bloccato solo in parte le esecuzioni



Fonte: PVP



# Osservare il mercato con nuovi indicatori per monitorare una realtà che cambia: immobili non residenziali



# Dal mercato al singolo immobile



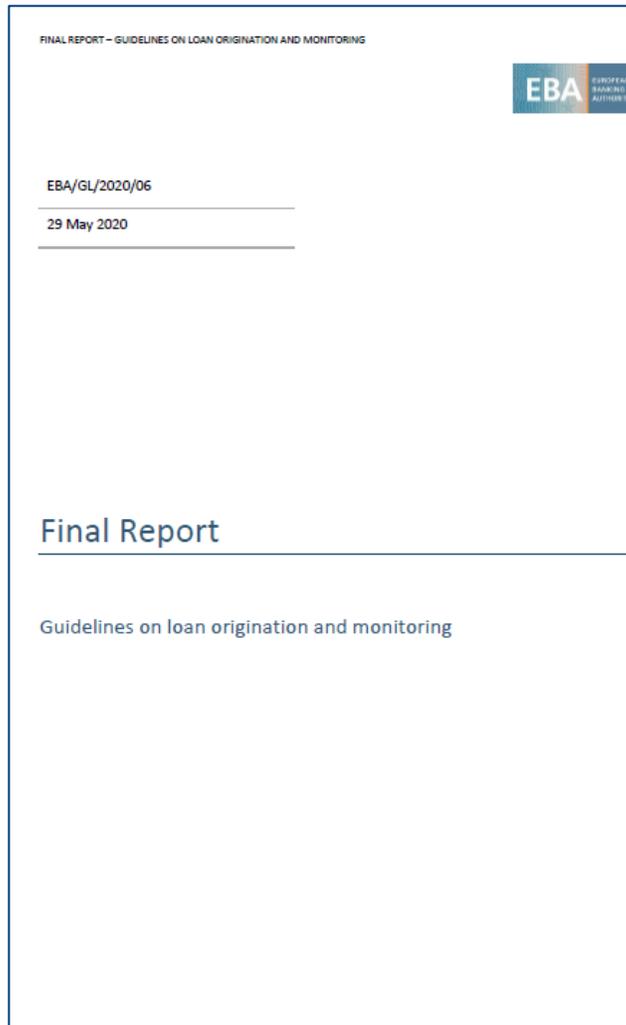
# Nuovi Rischi ed Opportunità



# Nuovi Rischi ed Opportunità



# Finanza Green e Riqualificazione del Patrimonio Immobiliare



## 4.3 Credit risk policies and procedures

### 4.3.5 Environmental, social and governance factors

56. Institutions should incorporate **ESG** factors and associated risks in their credit risk appetite and risk management policies, credit risk policies and procedures, adopting a holistic approach.

### 4.3.6 Environmentally sustainable lending

58. Institutions that originate or plan to originate environmentally sustainable credit facilities should develop, as part of their credit risk policies and procedures, specific details of their **environmentally sustainable lending policies** and procedures, covering the granting and monitoring of such credit facilities. These policies and procedures should, in particular:

## 7. Valuation of immovable and movable property

208. When applicable, institutions should take into account **ESG** factors affecting the value of the collateral, for example the energy efficiency of buildings.

# Simulatore per interventi efficientamento energetico

**Edificio**

INSERISCI I TUOI DATI

- 1 POSIZIONE
- 2 EDIFICIO
- 3 IMPIANTI

SCEGLI GLI INVESTIMENTI

- 4 INTERVENTI EDILIZI
- 5 INTERVENTI IMPIANTI

RIEPILOGO

- 6 PANORAMICA

**01. Caratteristiche dell'immobile**

TIPOLOGIA DI ABITAZIONE: Appartamento

COM'È POSIZIONATO L'APPARTAMENTO?: Piano terra

QUANTE PERSONE ABITERANNO L'IMMOBILE?: 3

QUANDO SI RITIENE SIA STATO COSTRUITO L'IMMOBILE?: 1960 - 1980

COPERTURA DELL'EDIFICIO

- Tetto spiovente
- Tetto piano
- Tetto trapezoidale**
- Tetto spiovente laterale

**Riepilogo consumi**

CONSUMO RISCALDAMENTO: 710 €/anno | 1.000 kWh/anno

CONSUMO ENERGIA ELETTRICA: 600 €/anno | 2.500 kWh/anno

CONSUMO RAFFREDDAMENTO: 365 €/anno | 700 kWh/anno

Budget e obiettivi

**Interventi edilizi**

INSERISCI I TUOI DATI

- 1 POSIZIONE
- 2 EDIFICIO
- 3 IMPIANTI

SCEGLI GLI INVESTIMENTI

- 4 INTERVENTI EDILIZI
- 5 INTERVENTI IMPIANTI

RIEPILOGO

- 6 PANORAMICA

**Isolamento termico delle pareti verticali (Cappotto)**

COSTO DI INVESTIMENTO STIMATO	POSSIBILITÀ DI DETRAZIONE FISCALE	RISPARMIO POSSIBILE CON L'INTERVENTO	TEMPO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO
17.100 €	11.115 € 65%	-791 €/anno -30%   -930 m <sup>2</sup> /anno   -9.254 kWh/anno	7,6 anni >20 anni senza detrazioni fiscali

**Isolamento termico della copertura**

COSTO DI INVESTIMENTO STIMATO	POSSIBILITÀ DI DETRAZIONE FISCALE	RISPARMIO POSSIBILE CON L'INTERVENTO	TEMPO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO
4.680 €	3.042 € 65%	-264 €/anno -10%   -310 m <sup>2</sup> /anno   -3.085 kWh/anno	6,2 anni 17,8 anni senza detrazioni fiscali

**Sostituzione delle finestre**

COSTO DI INVESTIMENTO STIMATO	POSSIBILITÀ DI DETRAZIONE FISCALE	RISPARMIO POSSIBILE CON L'INTERVENTO	TEMPO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO
11.700 €	5.850 € 50%	-395 €/anno -15%   -465 m <sup>2</sup> /anno   -4.627 kWh/anno	14,8 anni >20 anni senza detrazioni fiscali

**Panoramica investimento**

COSTO DI INVESTIMENTO STIMATO	POSSIBILITÀ DI DETRAZIONE FISCALE
33.480 €	20.007 €
RISPARMIO POSSIBILE CON L'INTERVENTO	TEMPO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO
-1.449 €/anno -55%	9,3 anni >20 anni senza detrazioni fiscali

**Consumi stimati**

- RISCALDAMENTO: 1.395 m<sup>2</sup>/anno | -1.705 m<sup>2</sup>/anno
- ENERGIA ELETTRICA: 2.000 kWh/anno | -500 kWh/anno
- RAFFREDDAMENTO: 700 kWh/anno | -0 kWh/anno

# Nell'era post-COVID **granularità dei dati** per leggere il mercato

- Mercato in **fortissima contrazione**: si ritorna ai livelli di 5/6 anni fa
- **Prezzi più resilienti** rispetto ai volumi
- **Impatto diverso** fra le asset classes
- **Attenzione a livello di singolo immobile**
- **Necessari dati granulari**: indicatori medi non più sufficienti



Grazie per l'attenzione

**Stefano Magnolfi**

**[s.magnolfi@crif.com](mailto:s.magnolfi@crif.com)**