



Nomisma

■

ANALISI DEI CICLI DEL
MERCATO IMMOBILIARE
FINALIZZATA ALLA DEFINIZIONE
DEL PROPERTY VALUE

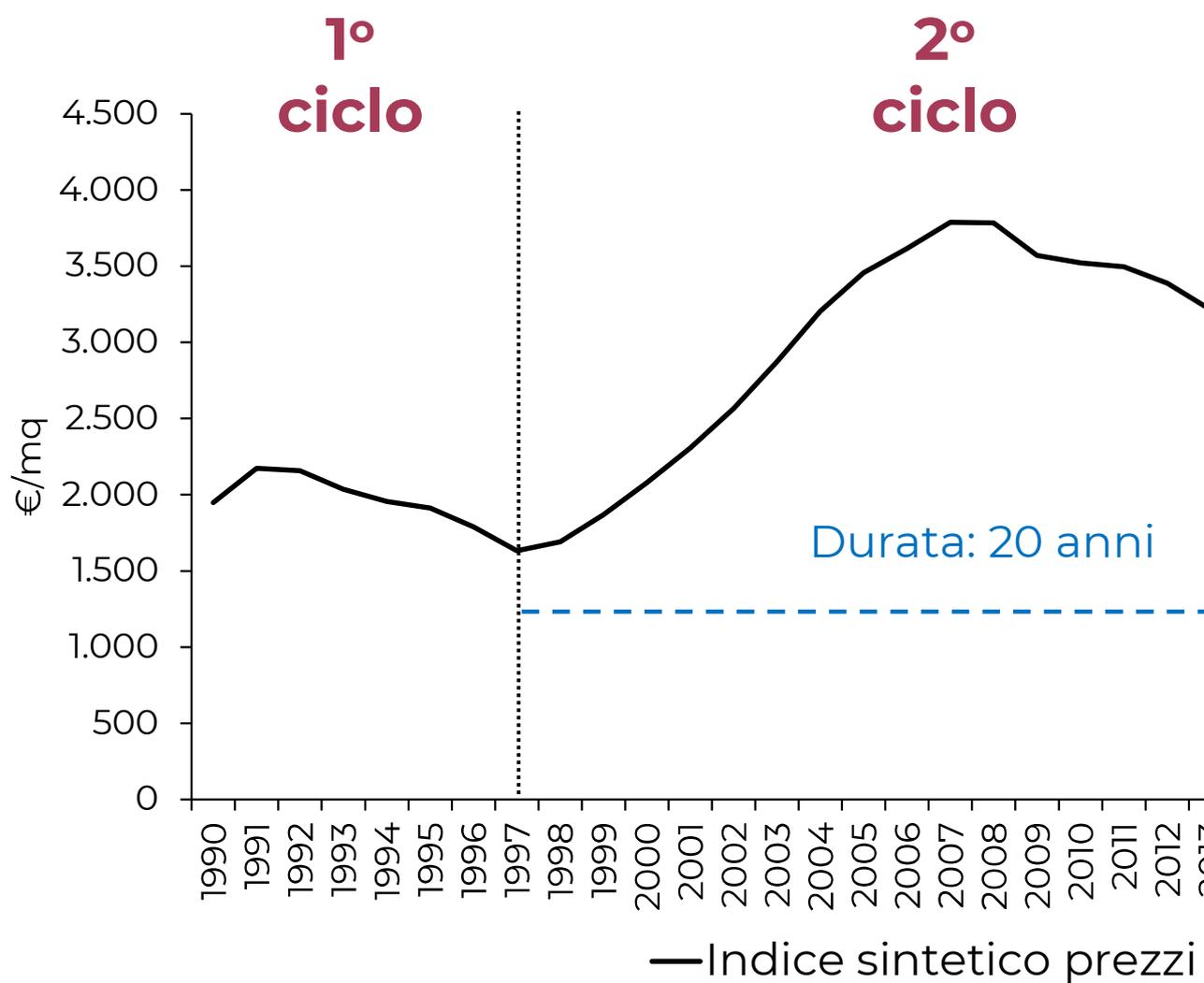
Premessa e obiettivi

- ≡ **La nuova direttiva CRR 3** (Capital Requirements Regulation) definisce che le banche devono dotarsi di adeguati sistemi di governance **e base operativo**, al fine di migliorare la vigilanza e la gestione del rischio che possono minarne la solidità patrimoniale.
- ≡ La direttiva richiede il calcolo del **Property value**, vale a dire la percentuale (di mercato) di valore di un immobile a garanzia di un finanziamento.
- ≡ **L'analisi dei cicli immobiliari** consente di disporre di informazioni per il monitoraggio di un portafoglio immobiliare, perché permette di **analizzare la perdita di valore immobiliare sulla base degli andamenti** del mercato immobiliare.
- ≡ L'analisi è finalizzata a definire parametri e valori soglia in base al **mercato**, da utilizzare per **indirizzare l'individuazione del Property Value**.
- ≡ Tale analisi deve essere accompagnata da ulteriori **valutazioni di mercato** che tengano conto delle **caratteristiche specifiche degli immobili**, elementi imprescindibili per il calcolo del Property Value.

Caratteristiche dell'analisi

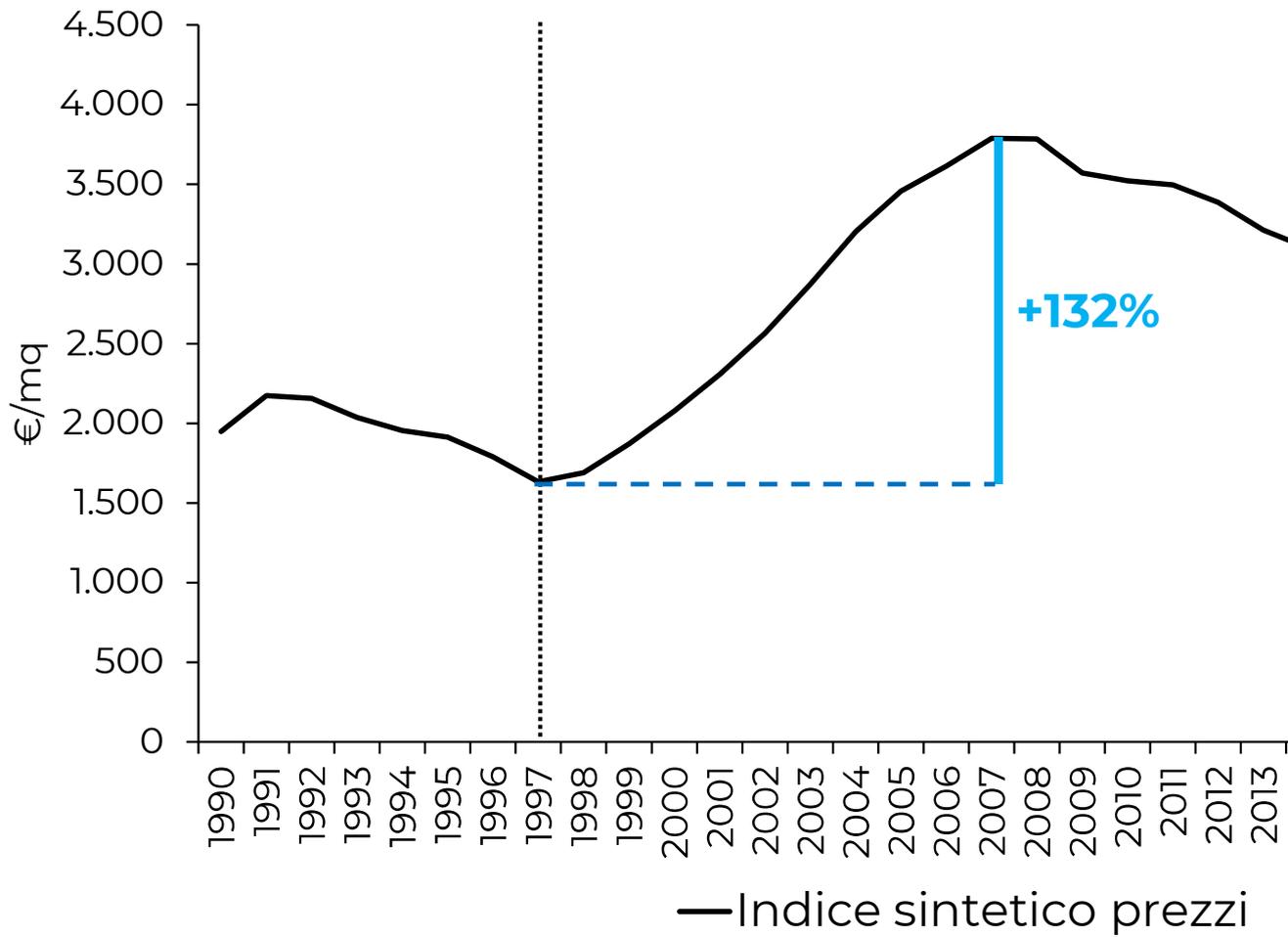
- **Tipologie immobiliari:**
 - abitazioni
 - uffici
 - negozi
- **Città di interesse:** 13 grandi città e 13 città intermedie
- **Dettaglio territoriale:**
 - macro-zone cittadine: centro, semicentro, periferia
 - media cittadina
- **Variabili analizzate:**
 - prezzi medi immobiliari in euro al mq (fonte: Nomisma)
- **Definizione di ciclo immobiliare:** periodo che intercorre tra due punti di minimo locale se il valore di un determinato anno è minore dei valori successivi 5 anni.
- **Indicatori calcolati per ciascun ciclo:** durata, valore minimo, valore massimo (rapporto tra valore massimo e valore minimo), perdita massima (rapporto tra valore di fine ciclo e valore di inizio ciclo), cambio di livello (rapporto tra valore di fine ciclo e valore di inizio ciclo), variazione.

Settore residenziale: Milano - Prezzi nomi



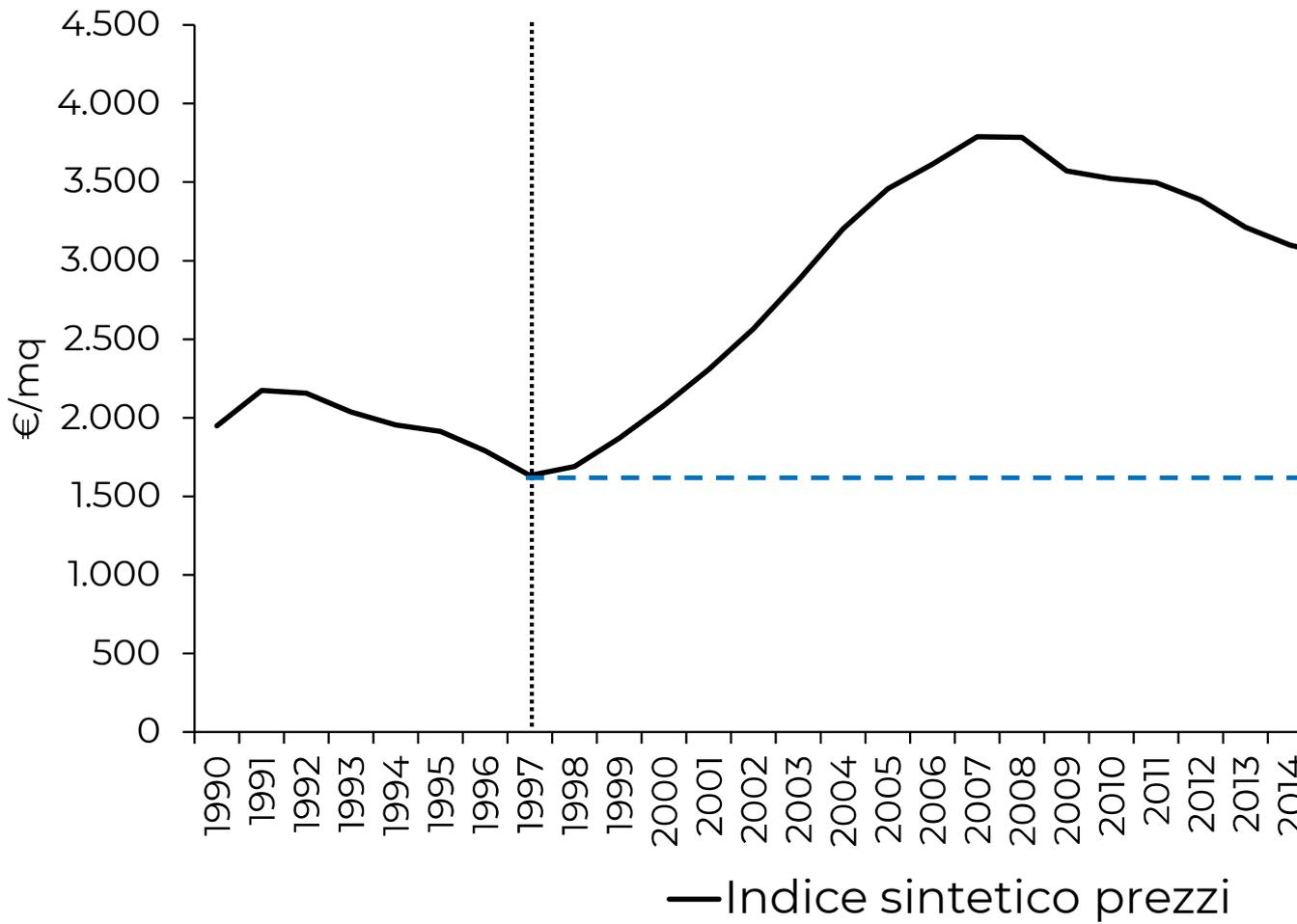
Fonte: Nomisma

Ampiezza: differenza % tra valore massimo



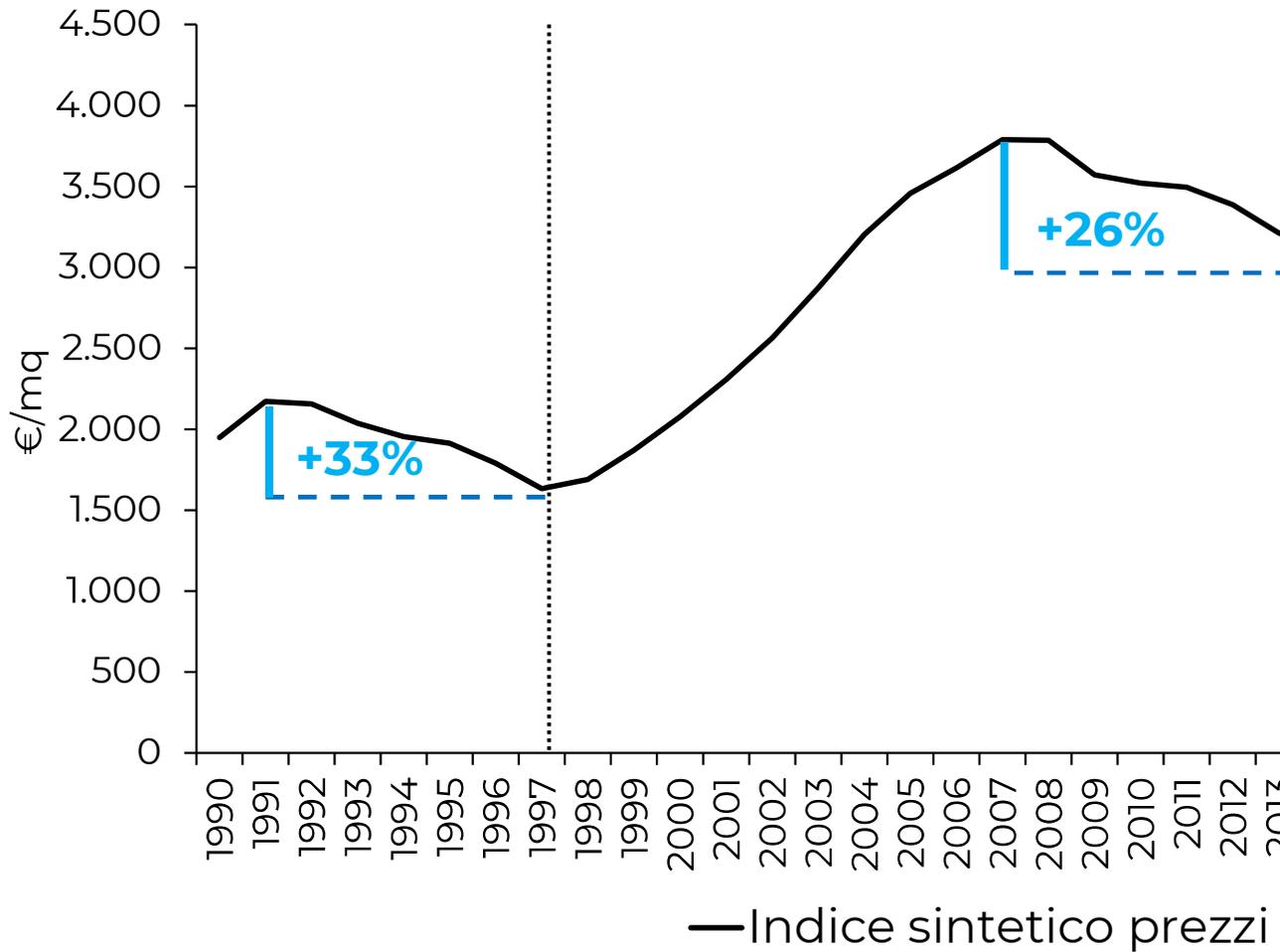
Fonte: Nomisma

Cambio di livello: differenza % tra valore inizio ciclo



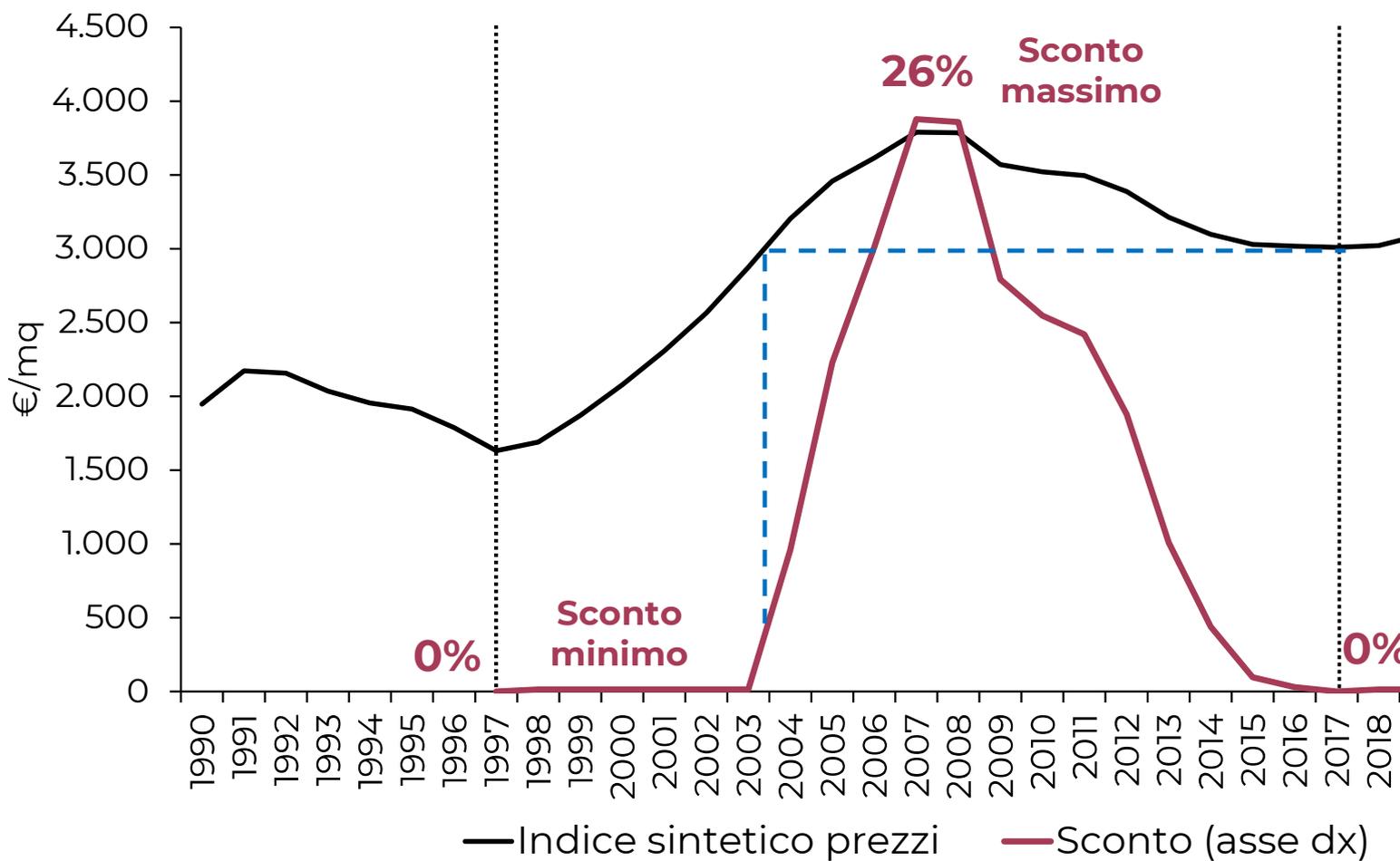
Fonte: Nomisma

Perdita massima potenziale (sconto): diff massimo e valore di fine ciclo



Fonte: Nomisma

Evoluzione storica della perdita potenziale

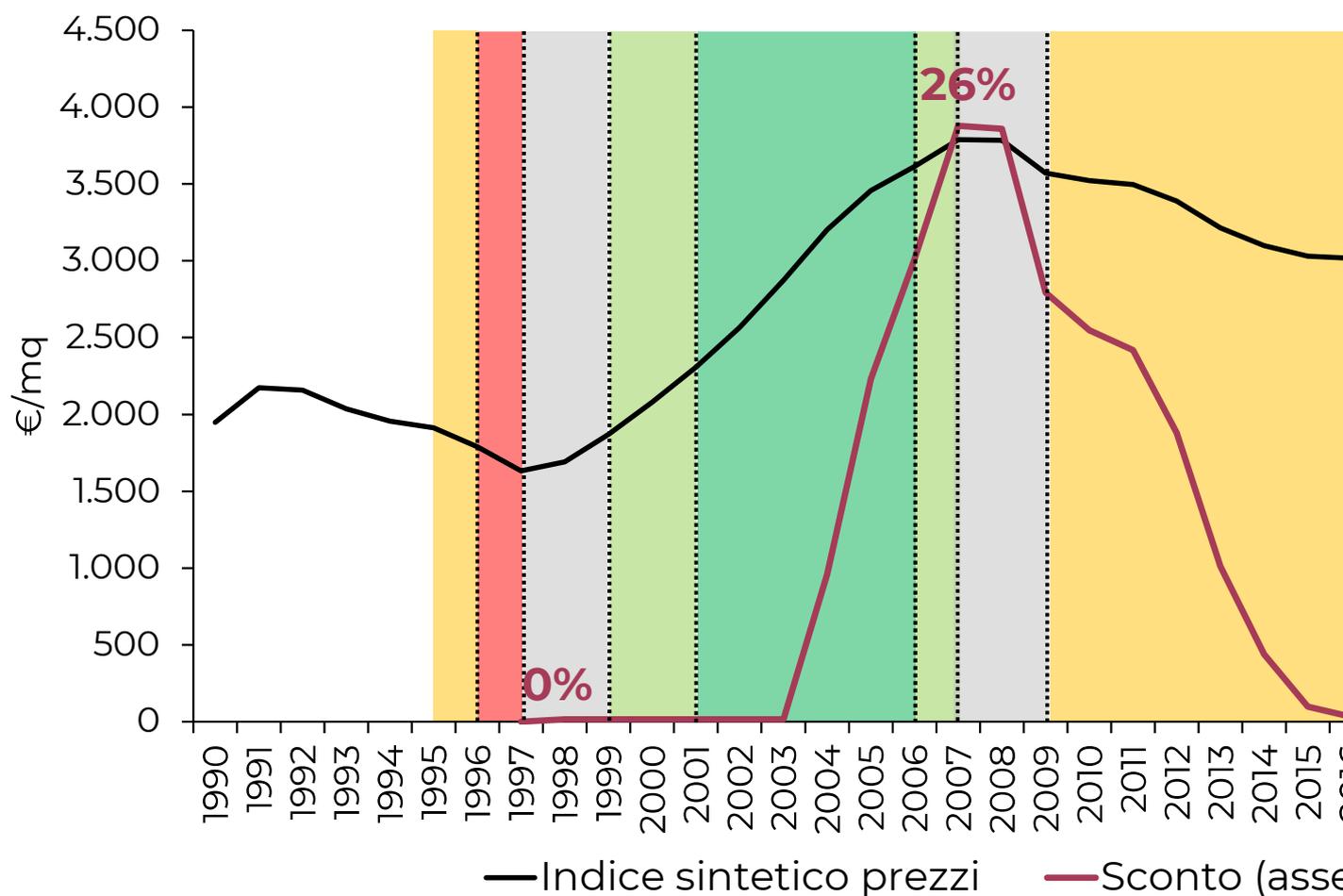


Fonte: Nomisma

Individuazione delle fasi del ciclo: regole

FASI	CONDIZIONI DA RIFERIMENTO	
Surriscaldata	Almeno 5 anni consecutivi di crescita	Var Var
Positiva	Almeno 3 anni consecutivi di crescita	
Neutra	Tutte le altre situazioni	
Negativa	Almeno 3 anni consecutivi di calo	
Depressa	Almeno 5 anni consecutivi di calo	Var Var

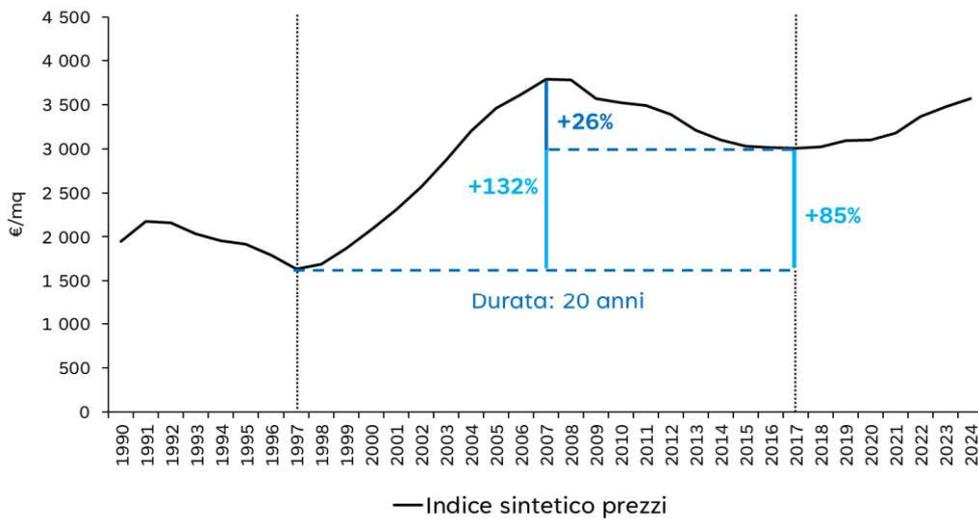
Fasi del ciclo: prezzi nominali delle abitazioni



Fonte: Nomisma

Differenze tra città: Milano VS Ancona

Milano



Ampiezza = 132%

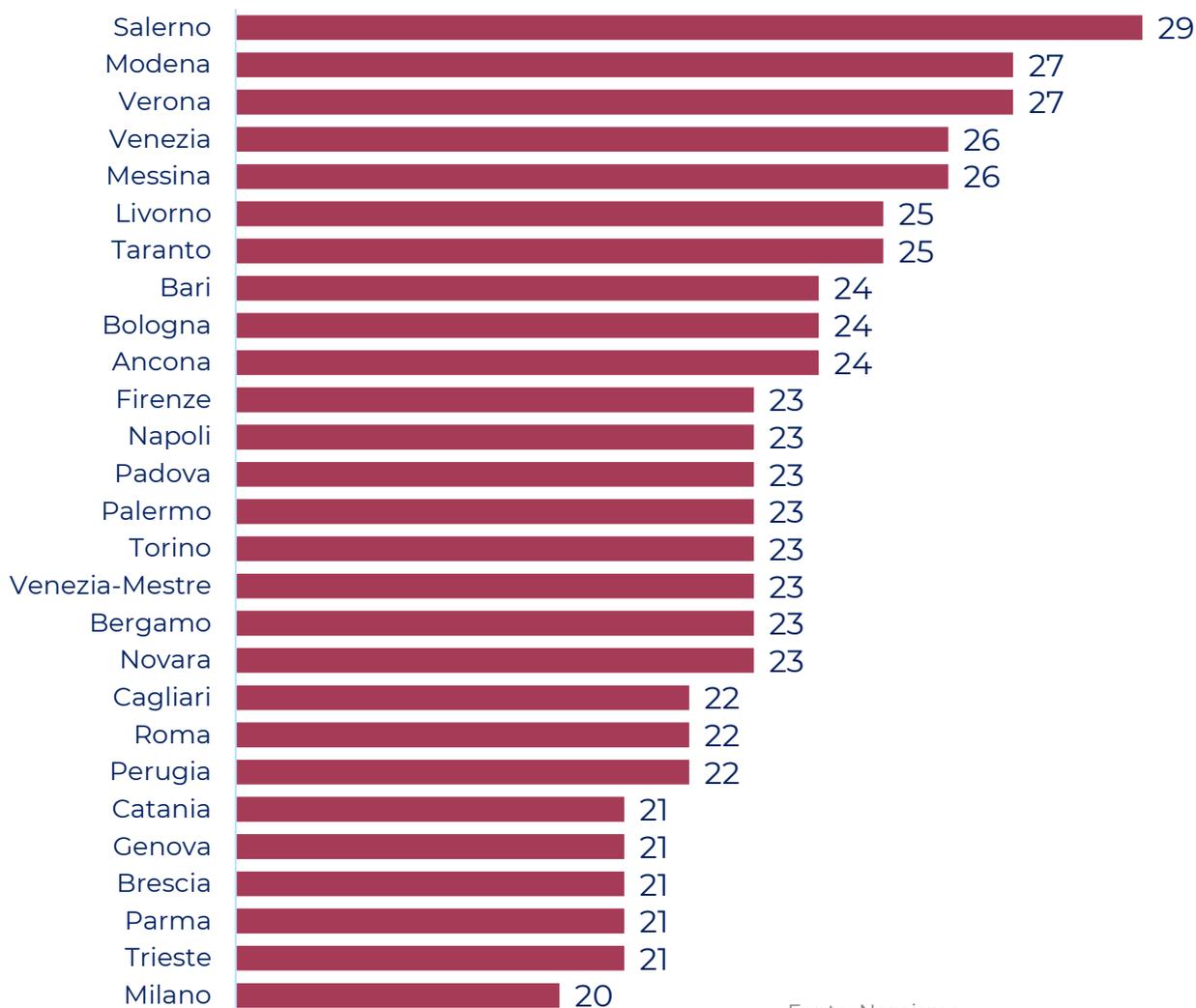
Cambio di livello = 85%

Perdita massima potenziale = 26%

Durata = 20 anni

Durata del ciclo (anni) - Risultati sulle 26

Durata del ciclo – valori medi cittadini



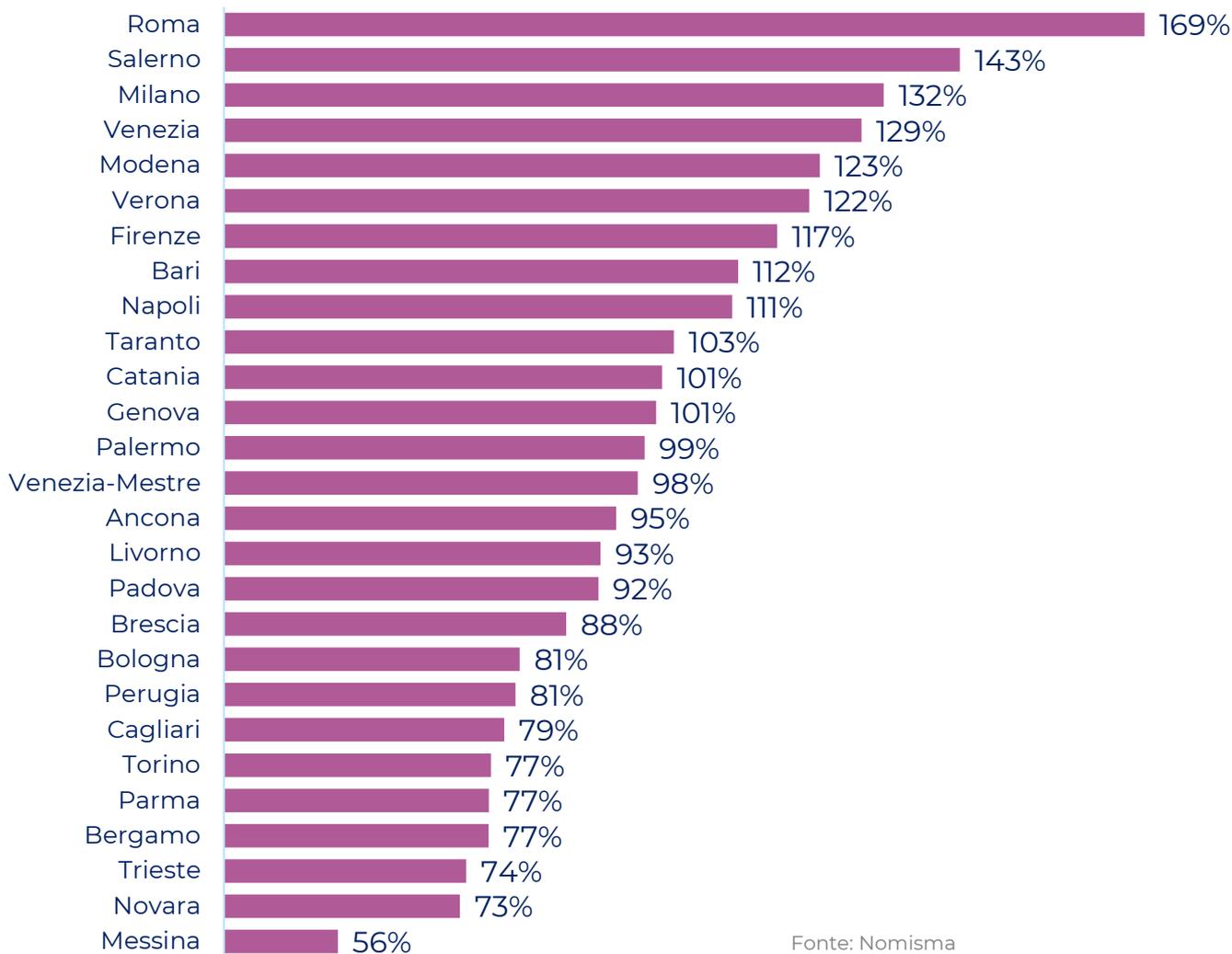
Fonte: Nomisma

€/mq

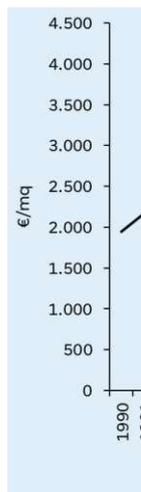
* Ca

Ampiezza: differenza % tra valore massimo (inizio ciclo)

Ampiezza – valori medi cittadini



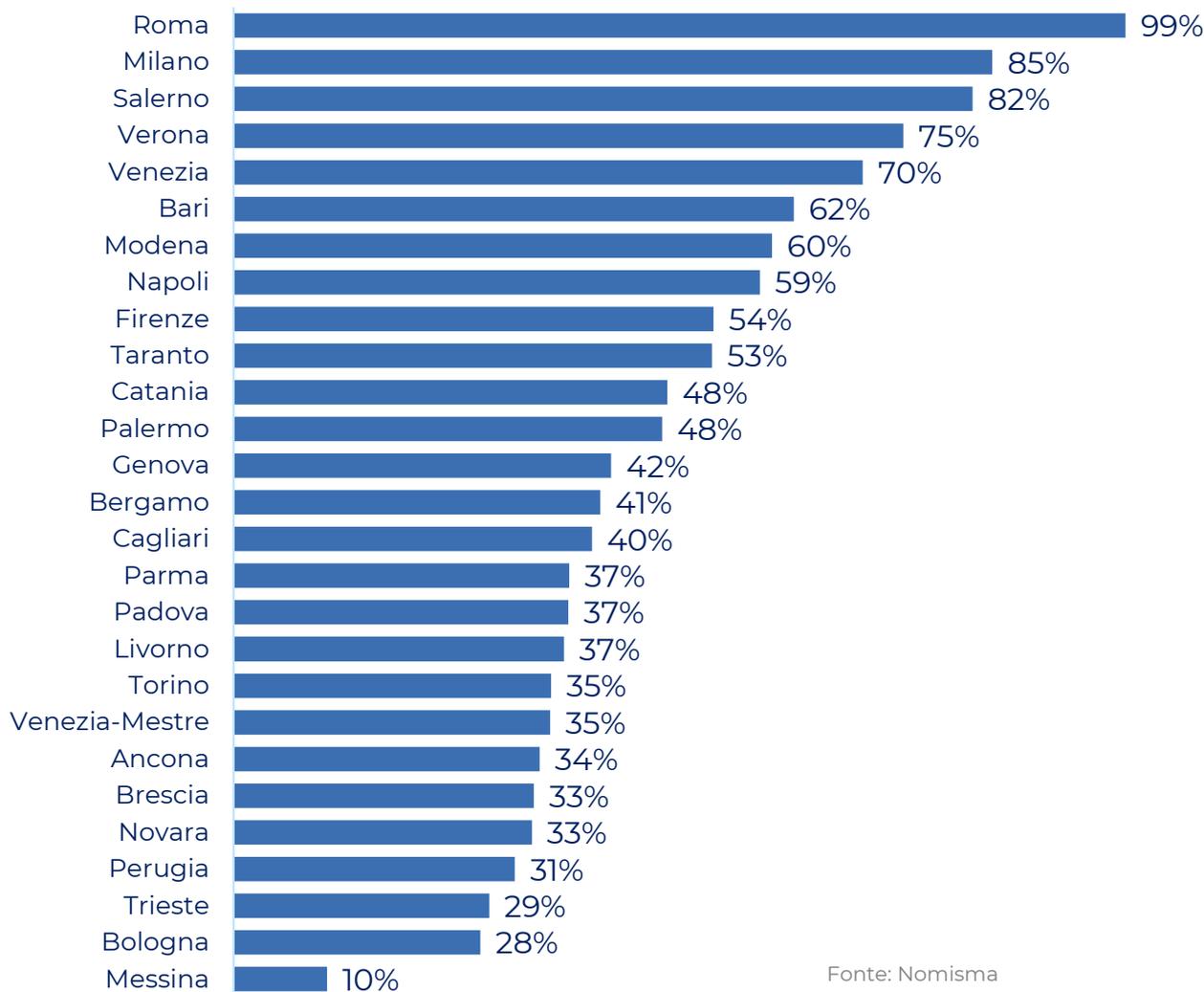
Fonte: Nomisma



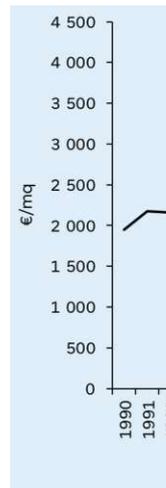
* Ca

Cambio di livello: differenza % tra valore d'inizio ciclo

Cambio di livello – valori medi cittadini



Fonte: Nomisma

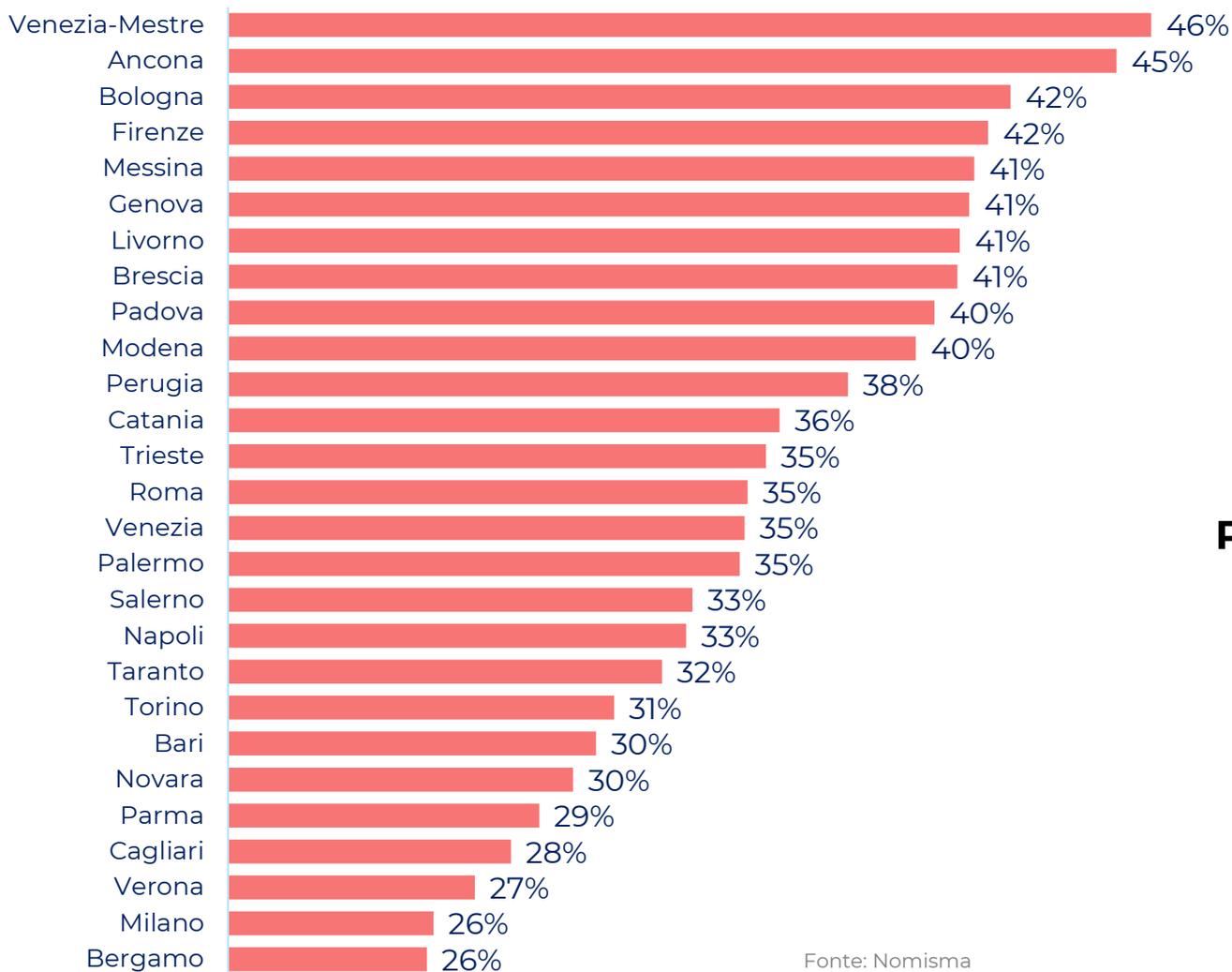


Cam

* Ca

Perdita massima potenziale (sconto): diff massimo e valore di fine ciclo

Perdita massima potenziale – valori medi cittadini



Fonte: Nomisma



Perdita ma



* Ca

Cosa abbiamo appreso

a) Forte eterogeneità:

- tra le asset class
- tra le città
- Tra le zone di una stessa città

b) Maggiore crescita dei valori nelle grandi città

c) Fase attuale su livelli minimi di sconto

- I valori attuali di mercato sono presumibilmente

d) Evoluzione futura dei cicli presumibilmente d'ordine inferiore

Output e sviluppi futuri

≡ Output dello studio

- a) Fornitura dei **parametri che definiscono i cicli storici dei pr** differente rischio di perdita di valore immobiliare (sconto) tra
- b) Definizione dell'**attuale fase del ciclo** di mercato

≡ Sviluppi futuri (prossimi)

- a) Utilizzare l'analisi dei cicli immobiliari sulle 26 città per **stimar** **(sconto) nell'attuale ciclo** in corso
- b) Offrire un **servizio** di fornitura di un **Database con:**
 - **i valori di perdita potenziale di valore immobiliare (sc** immobiliare, distintamente per durata del finanziamento
 - l'indicazione della **fase del ciclo attuale**
 - i valori di un **indicatore di eterogeneità** per dare conto medio ipotizzato