

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

La rilevanza del settore agricolo nel PNRR e le novità nella valutazione di terreni e aziende agrarie



All'interno della Missione 2 del PNRR, rivolta alla "Rivoluzione verde e transizione ecologica" compare la componente specifica dedicata all'"Agricoltura sostenibile ed economia circolare" con uno stanziamento superiore ai 5 miliardi di Euro.

Il contributo del settore agricolo all'interno dell'economia nazionale ammonta al 4,1% e il nostro Paese si colloca al primo posto della classifica europea per valore aggiunto (31,9 miliardi di euro nel 2019) superando ancora una volta Francia, Spagna e Germania. L'importanza di questo comparto si evince anche dagli 1,2 milioni di unità economiche esistenti, anche se solo 60 mila di esse sono "rilevanti" (ovvero con una produzione che supera gli 8 milioni di Euro), evidenziando quindi una forte parcellizzazione.

Altra peculiarità del nostro sistema agricolo è che ben il 60% delle unità locali è situato al Sud, ma i redditi più elevati si registrano al Nord, ove si concentrano maggiormente le aziende a produzione intensiva.

In tale contesto, si rileva uno scarso livello di finanziarizzazione, probabilmente imputabile all'insufficiente specializzazione delle banche in agricoltura, le quali tendono a considerare le imprese del settore a elevato rischio per la poca trasparenza e le scarse informazioni a disposizione degli istituti. Il pregiudizio sulle imprese del settore agricolo porta a considerarle di elevato rischio, e a seguito delle scarse informazioni a disposizione non si attua un processo di valutazione oggettivo, in linea con i moderni sistemi di credit scoring e rating.

CRIF, e in particolare il suo braccio operativo immobiliare, CRIF Real Estate Services, si è da tempo dedicata alla progettazione e alla implementazione di servizi e soluzioni destinati al settore agrario, ad esempio con le attività di valutazione di terreni e aziende agricole a fini di finanziamento.

Sono infatti oltre 10 mila i terreni e le aziende agricole valutate sino ad oggi con un controvalore che supera gli 11,3 miliardi di €.

Nel 2021 il servizio specialistico di valutazioni agrarie si evolve ulteriormente con "AgriValue" grazie all'accesso strutturato e organizzato a nuove banche dati e fonti informative (proprietarie ed esterne) che permettono di ottenere contenuti e analisi più evoluti, potendo consultare in modo trasparente ed efficiente fonti e basi informative ancora più complete.

Grazie all'approccio metodologico innovativo di "AgriValue", le valutazioni degli asset agricoli sono più precise e vanno quindi a ridurre, a parità di costi, il rischio di erogazione alle realtà agricole.

Tale metodologia adottata da CRIF Real Estate Services per la valutazione degli immobili agricoli ai fini dell'ottenimento di finanziamenti è in grado di portare vantaggi sia alle imprese del settore sia al comparto bancario. Nel primo caso, le imprese potranno più facilmente accedere al credito e quindi affrontare meglio la transizione economica in atto. Secondariamente, il comparto bancario potrà invece meglio valutare il rischio di questa tipologia di clientela per poi effettuare scelte di erogazione più consapevoli, perché basate su un supporto informativo ancora più solido, e in tempi ridotti.

Il numero delle compravendite residenziali continua a crescere registrando un aumento pari al +21,9% rispetto al terzo trimestre 2020

In crescita nel quarto trimestre 2021 i prezzi al mq (+2,5%)

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	I TRIM 2021	II TRIM 2021	III TRIM 2021	IV TRIM 2021
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	8,8	3,9	5	0,6	-15,5	-27,2	3,1	8,8	38,6	73,4	21,9	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-2,7	-11,4	-10,3	0,2	-1,6	-7,8	5,8	0,6	20,5	35,8	10,2	
Importo medio mutuo erogato (€)	117.371	117.747	118.709	123.392	121.820	126.096	124.850	124.768	126.580	127.420	129.677	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	1	-2	-1,4	-0,3	1,9	6	1,9	2,4	-0,9	-2	1	2,5

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

Nel 2021 il mercato immobiliare ha mostrato una sorprendente vitalità, con le compravendite residenziali che nel **III trimestre 2021** sono cresciute considerevolmente rispetto allo stesso periodo del 2020, evidenziando un incremento pari al **+21,9%**.

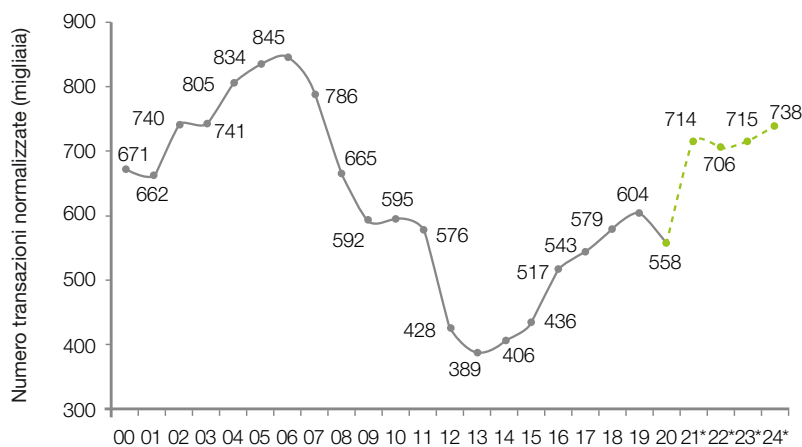
Tale minore crescita rispetto ai trimestri precedenti del 2021 è spiegata dal confronto con il terzo trimestre 2020, periodo durante il quale si sono realizzate numerose compravendite immobiliari slittate dai mesi precedenti a causa della pandemia Covid-19.

Analizzando gli andamenti nelle diverse aree territoriali, nel **terzo trimestre del 2021, si registrano segnali** in tutte le zone del Paese più o meno con la stessa intensità, confermando una spinta più forte nei **comuni minori**, rispetto ai **comuni capoluogo**.

L'acquisto di abitazioni, rivolto più diffusamente nelle città minori, sottolinea la propensione delle famiglie verso l'acquisto di abitazioni che privilegiano maggiori spazi a disposizione, oltre che maggiore sostenibilità e migliore qualità della vita a fronte di prezzi ben inferiori a quelli dei grandi centri urbani.

La crescita della domanda è stata infatti attivata dalle nuove esigenze abitative connesse alla pandemia, come il bisogno di maggiori superfici per consentire lo smart working, l'importanza della presenza di balconate, terrazze e giardini, la disponibilità di impianti sportivi e/o servizi e spazi condominiali, il maggior utilizzo di seconde case in località turistiche che consentano lo smart working e la minore necessità di ridurre gli spostamenti per raggiungere il luogo di lavoro. Le nuove dinamiche comportamentali della domanda, ormai divenute strutturali, hanno puntato sulla qualità degli immobili e dei contesti in cui si inseriscono, sulla salubrità e sull'efficienza energetica, riducendo il peso della centralità della localizzazione. La ripresa della domanda ha trovato fondamenta nel rilancio economico, certificato dall'incremento del PIL del 6,5% nel 2021 e dalla previsione di un'ulteriore crescita del 3,8%, nel 2022, e nel più agevole accesso al credito conseguente al miglioramento dello stato occupazionale e al basso livello dei tassi di interesse dei mutui. Sulla base delle circa 700.000 transazioni attese nel 2021, le prospettive per il triennio 2022-2024 risultano attestarsi su livelli stabili.

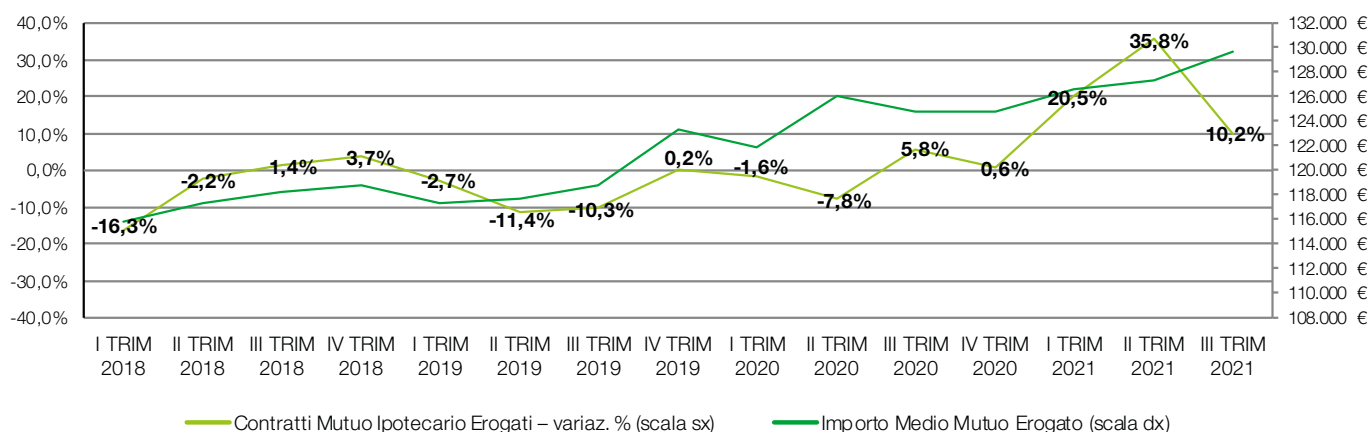
Compravendite residenziali in Italia - Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni (migliaia)



Fonte: stime Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

I **contratti di mutuo ipotecario erogati** a persone fisiche, nel terzo trimestre del 2021, registrano un lieve calo del **+10,2%** ma comunque **in crescita** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

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



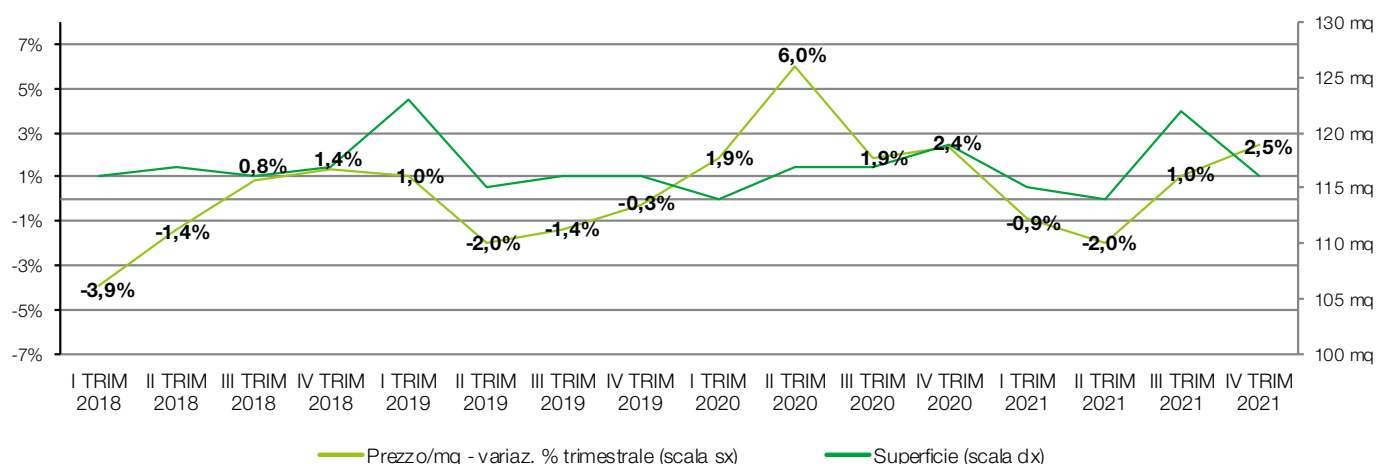
Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Torna a crescere leggermente l'**importo medio dei mutui erogati** rispetto al trimestre precedente, attestandosi a **129.677 euro** nel terzo trimestre del 2021.

Per quanto riguarda, le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe**, nell'anno 2021, le famiglie italiane hanno fatto segnare un lieve calo del **-0,2%** rispetto all'anno precedente.

La performance negativa risente del calo delle surroghe che, nel periodo di osservazione, hanno via via accentuato la contrazione dei volumi a causa del fisiologico ridimensionamento dei contratti per i quali la rottamazione risulta ancora vantaggiosa.

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



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Per quanto riguarda l'analisi dell'**immobile oggetto di garanzia** nel quarto trimestre 2021 si registra un valore medio pari a **173.000 euro**, mentre la **superficie media** registrata è risultata pari a **116 mq**, leggermente in calo rispetto ai trimestri recenti.

Il **prezzo al mq degli immobili residenziali** è in aumento rispetto agli ultimi 2 semestri con un **+2,5%** registrato nel corso del **quarto trimestre 2021** su base annua, sospinto anche dal ritorno dell'inflazione. Tale contesto ha comportato altresì la riduzione dei tempi di vendita e degli sconti praticati.

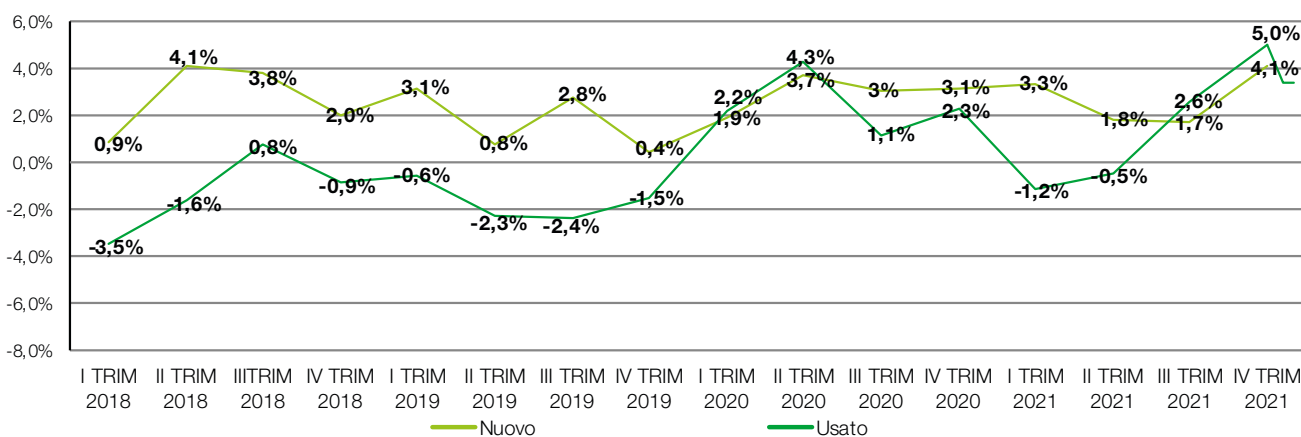
Il trend di crescita dei prezzi al mq nel quarto trimestre 2021 si è confermato in quasi tutte le **zone geografiche**, con una maggior intensità al **Nord-Ovest (+5,4%)** e al **Nord-Est (+3,8%)** e un leggero calo invece al **Sud e Isole (-0,9%)** e al **Centro (-1,4%)**.

Andamento Prezzo/Mq - Variazioni Trimestrali

	IV TRIM 2021 / IV TRIM 2020	IV TRIM 2021 / III TRIM 2021
Centro	-1,4%	2,9%
Nord-Est	3,8%	4,7%
Nord-Ovest	5,4%	2,9%
Sud e Isole	-0,9%	2,7%
Totale Italia	2,5%	3,4%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

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 RES

Entrando nel dettaglio dei prezzi al mq per i diversi **stati manutentivi**, nel quarto trimestre 2021, il prezzo/mq per gli immobili usati registra un rimbalzo del **+5%**, dopo diversi trimestri in cui ha sempre segnato performance negative, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili segna un notevole aumento pari al **+4,1%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Negli **ultimi 10 anni** la variazione complessiva è rimasta molto negativa con una contrazione media dei prezzi al mq pari al **-21,2%** nel periodo **2011/2021**.

Le previsioni formulate da Nomisma per il 2022 ci parlano di una crescita del **+1,9%** nel 2022, per poi passare al **+2,2%** nel 2023 e **2,0%** nel 2024.

Ulteriore incentivo per il mercato degli immobili residenziali usati è costituito dalla proroga al 2023 dei benefici fiscali pari al 110% dei lavori di efficientamento energetico degli edifici condominiali, che consentirà a una gran quantità di abitazioni appartenenti a tale segmento di mercato di essere ristrutturato ed efficientato.

Tale fenomeno nel prossimo triennio comporterà per gli immobili residenziali usati sia un aumento delle transazioni, dovuto alla maggior appetibilità connessa alla migliorata qualità dell'abitazioni o alla loro potenziale riqualificazione senza costi, sia un incremento dei prezzi per le abitazioni già ristrutturate e con una classe energetica già in linea con le esigenze dei prossimi anni.

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, monocalci, 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 outlier per una più coerente lettura delle elaborazioni.
- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.