

PRELIOS 



21-22 settembre 2020

La gestione del rischio di credito immobiliare fra evoluzione normativa e tecnologica

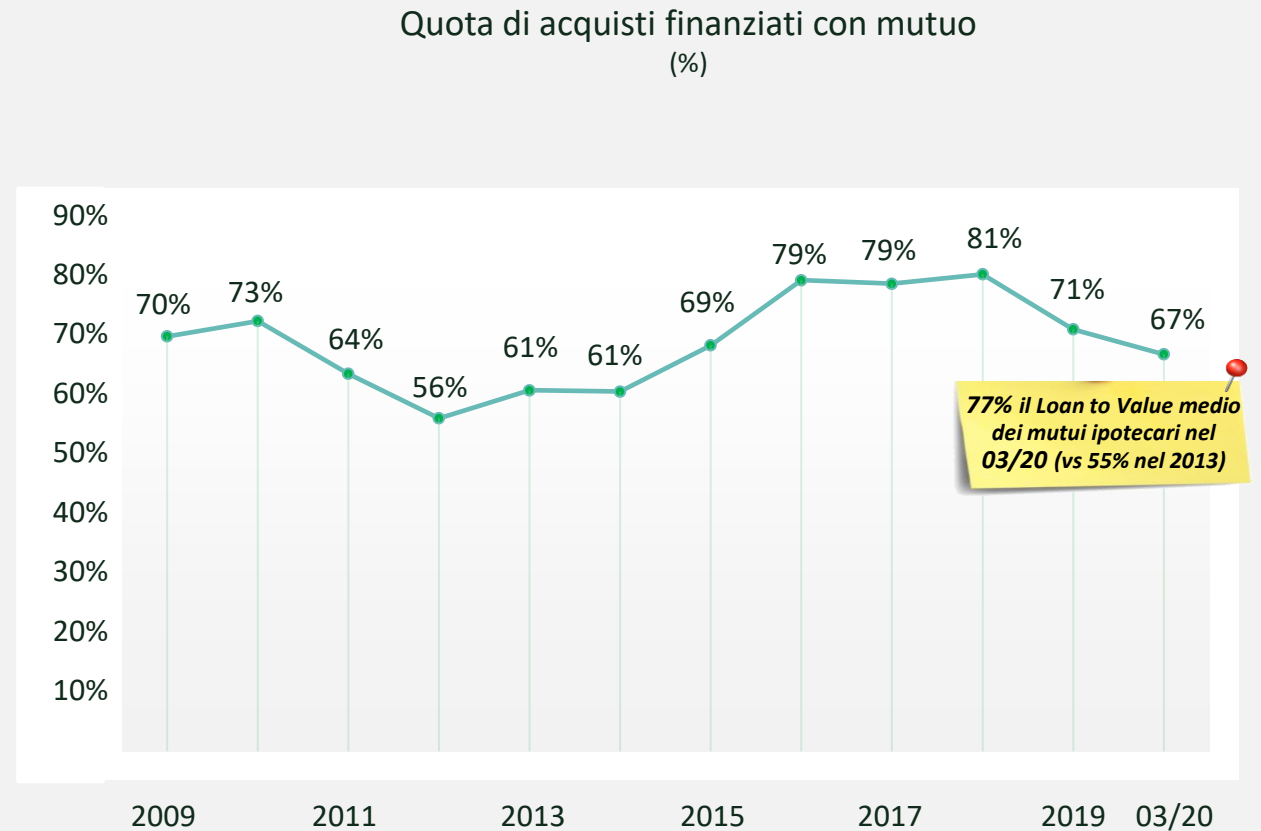
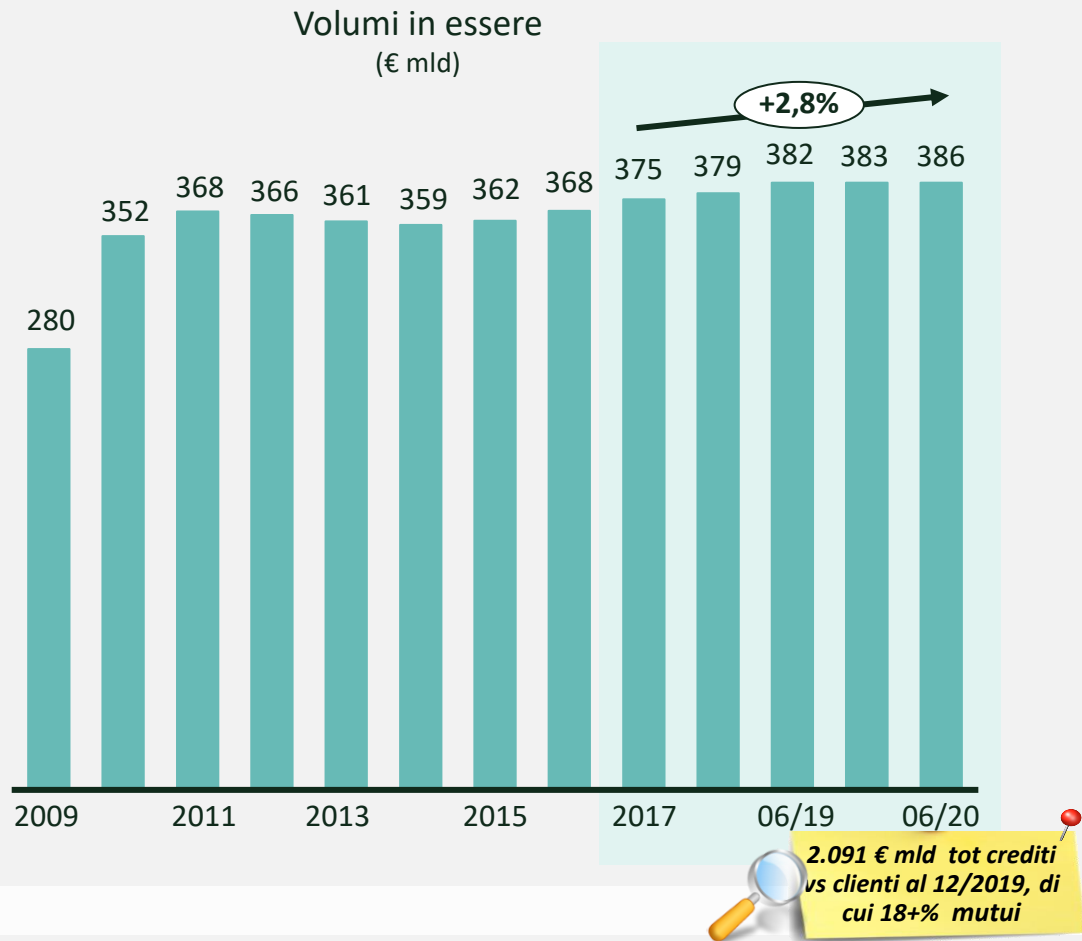
Marco Giannantonio – Sessione Parallela 4.1



- Da sempre il **real estate** ha interrelazioni col **settore bancario** ed il peso del credito immobiliare è di **quasi il 30% del totale dei crediti vs clienti**
- Lo shock esogeno del **COVID-19** è arrivato in un momento di un momento di **forte evoluzione della regolamentazione del credito** ed cui il **ciclo immobiliare viveva una fase espansiva**
- Al contempo, l'**innovazione tecnologica** offre nuove opportunità per **evolvere le prassi operative e massimizzare il contributo informativo dei dati**
- **Obiettivo dell'intervento** è illustrare le **implicazioni dello scenario evolutivo** e le possibili azioni per **affrontare al meglio le prossime sfide**

Banking e real estate, quanto sono interconnessi? (1/2)

Mutui a famiglie per l'acquisto di abitazioni



Fonte: Banca d'Italia, Banche e Moneta (grafico a sinistra) e Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (grafico a destra)

Banking e real estate, quanto sono interconnessi? (2/2)

Credito ad imprese di costruzioni ed immobiliari

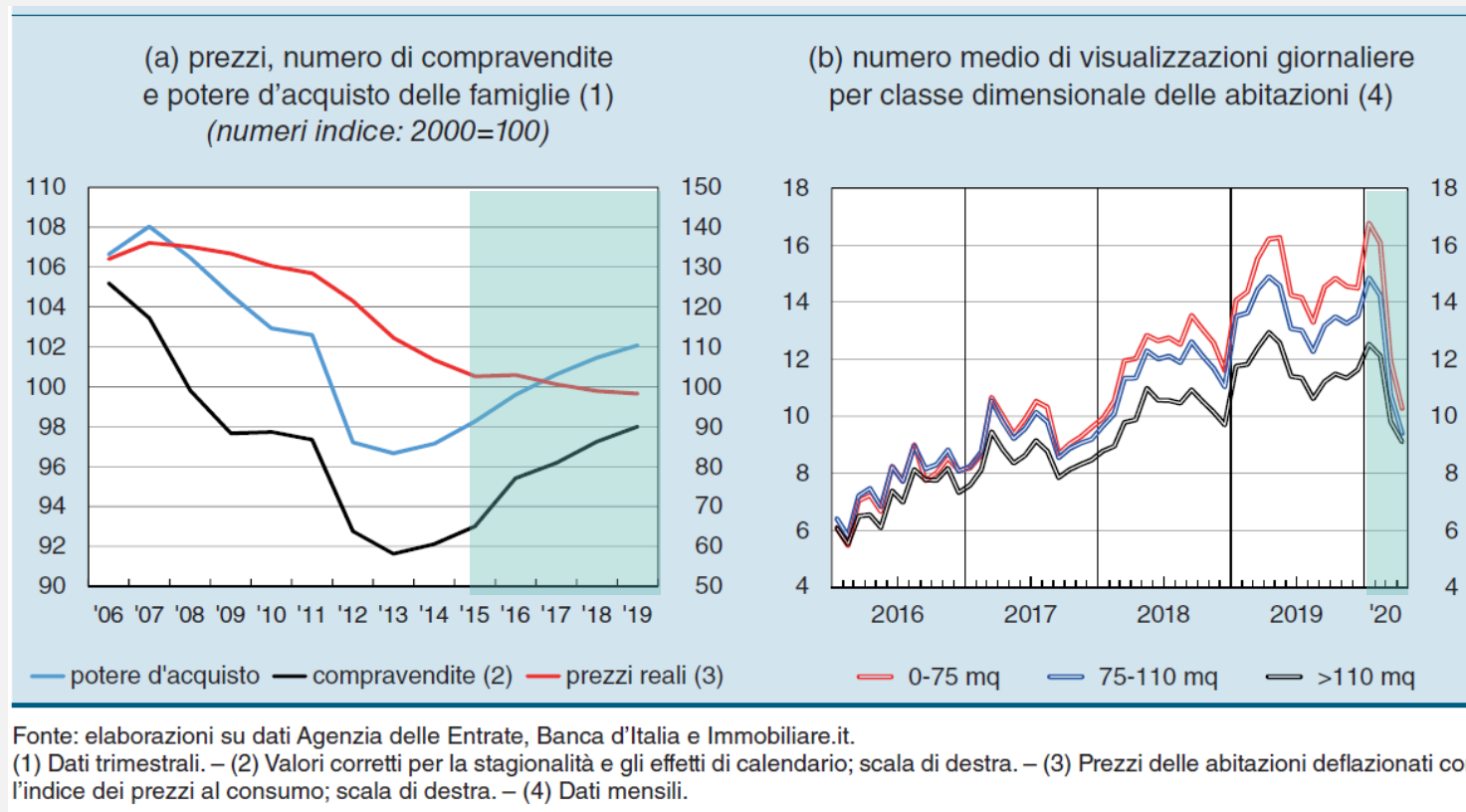
VOCI	Variazioni sui 12 mesi					Composizione percentuale
	2016	2017	2018	2019	marzo 2020	marzo 2020
Banche						
Attività economica						
Manifattura	-0,6	2,6	2,7	-0,2	2,6	23,1
Costruzioni	-5,2	-3,5	-2,1	-4,0	-2,7	11,8
Servizi	3,4	1,7	4,3	-1,0	3,6	37,7
Attività immobiliari	1,0	-3,1	-3,5	-4,4	-3,9	9,8
Altro	-1,8	-0,8	-2,8	-3,2	-1,5	9,0
Dimensione						
Imprese piccole (2)	-2,1	-0,9	-1,0	-2,2	-1,7	16,0
Imprese medio-grandi	0,7	0,5	1,8	-1,7	1,8	75,4
Totale	0,2	0,2	1,3	-1,8	1,1	91,4
Società finanziarie						
Leasing	-2,7	-4,0	-3,4	-3,1	-3,5	5,4
Factoring	11,0	4,3	8,5	-1,0	-2,0	2,4
Altri finanziamenti	-4,6	7,5	0,8	27,3	22,0	0,8
Totale	0,6	-1,2	0,3	-0,8	-1,5	8,6
Banche e società finanziarie						
Totale	0,2	0,1	1,2	-1,7	0,9	100,0

Fonte: segnalazioni di vigilanza.
 (1) I dati si riferiscono ai settori delle società non finanziaria e della famiglia produttrici. I dati di marzo 2020 sono provvisori. Per la definizione delle serie, cfr. nella sezione Note metodologiche dall'Appendice la voce Credito alle imprese. - (2) Società in accomandita semplice e in nome collettivo, società semplici, società di fatto e imprese individuali con numero di addetti inferiore a 20.

- **20+%**
del credito alle imprese è connesso al real estate
- **150+ €/mld**
valore assoluto dei prestiti in essere

Residential real estate, dove siamo oggi...

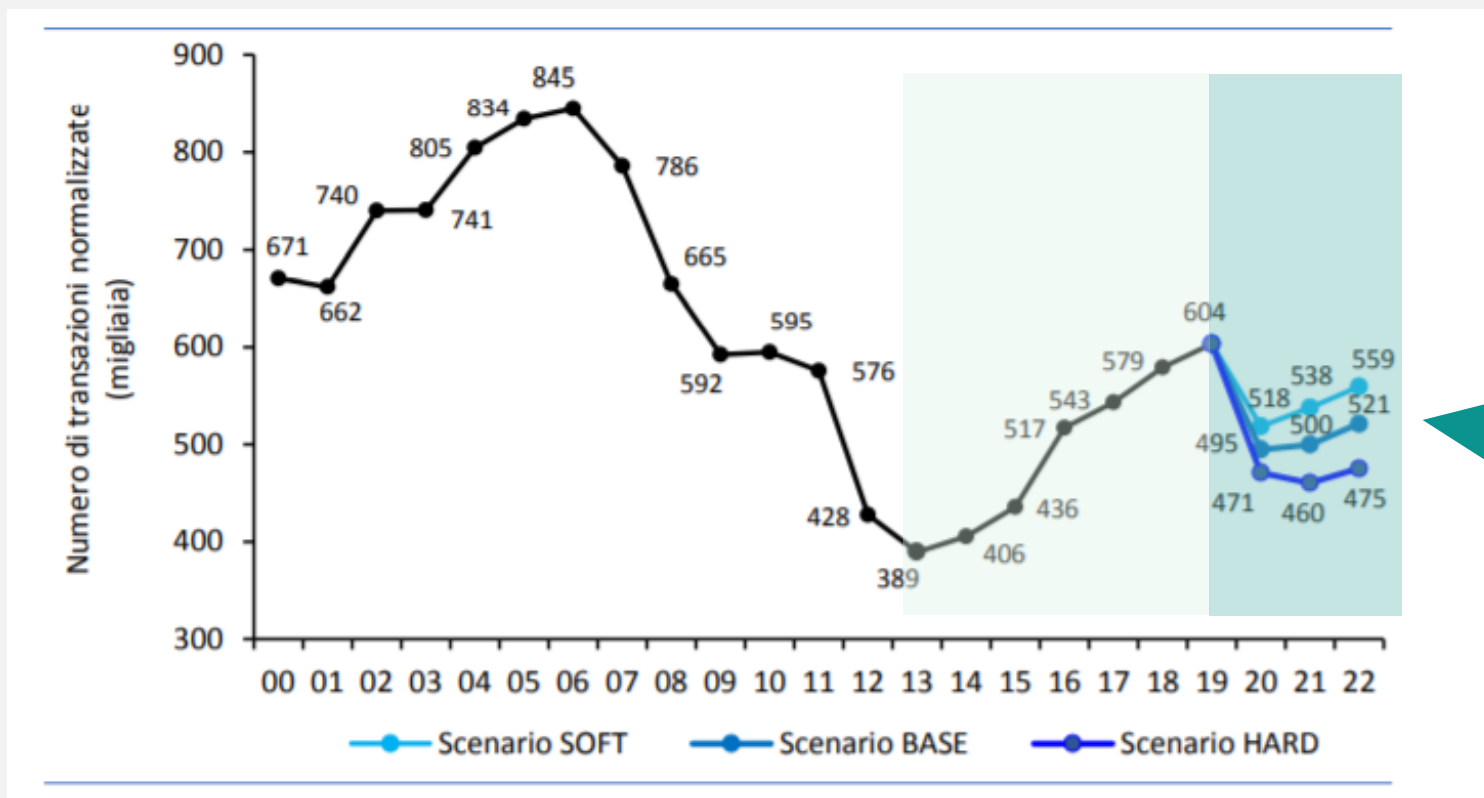
Il mercato delle abitazioni in Italia



- Prezzi reali su valori sostanzialmente stabili dal 2015, nonostante l'aumento delle compravendite
- Da marzo 2020, forte calo nella ricerca on-line degli annunci immobiliari

...e cosa possiamo aspettarci in futuro (1/2)

Numero di compravendite residenziali annuale e previsioni



- **+55%**
di crescita del mercato residenziale fra 2013 e 2019
- **-18%**
forecast per il 2020 in uno scenario base

...e cosa possiamo aspettarci in futuro (2/2)

I mutui abbattano la barriera di 0,50%: tassi mai così bassi

«Il caso ha voluto che sia stata una cattiva notizia - ovvero la crisi economica innescata dal Covid-19 - a spingere i prestiti ipotecari verso nuovi guinness. A conti fatti ad oggi sia la soluzione a **rata variabile** - che dipende dalle fluttuazioni degli indici Euribor o del costo del denaro stabilito dalla Banca centrale europea - **che quella a tasso fisso sono scese, considerando le migliori offerte di mercato, per la prima volta sotto la barriera dello 0,5%.** Nel primo caso il Tan (Tasso annuo nominale) si è spinto fino a un minimo dello 0,3%, nel secondo allo 0,4%. Anche il Taeg (quel tasso a cui si arriva aggiungendo agli interessi tutte le altre spese) sta volando sui minimi: si parte dallo 0,44% sul variabile e dallo 0,63% sul fisso.

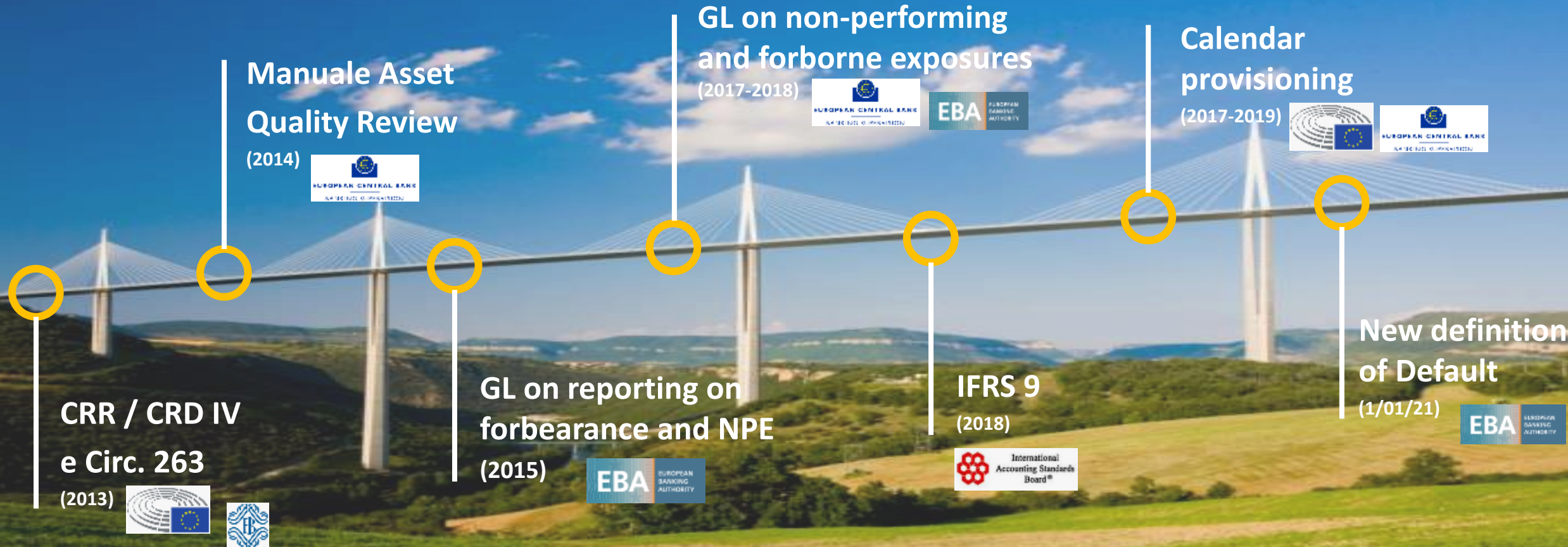
Non fa eccezione il **costo delle surroghe** - motore trainante del settore in questo 2020 pandemico caratterizzato da una contrazione straordinaria delle compravendite immobiliari, crollate del 27% nel secondo trimestre - è piombato al ribasso sugli stessi livelli.»



Andamento storico delle 3 migliori offerte in termini di TAN. Nota metodologica:
Richiesta di mutuo 120k€ (immobile 200k€, 60% LTV), 20 anni

Il lungo percorso evolutivo della regolamentazione del credito bancario...

Negli ultimi anni vi è stata una crescente attenzione dei Regulator / Supervisor al presidio della qualità del credito



NON ESAUSTIVO

...e le EBA Guidelines on Loan Origination e Monitoring

NON ESAUSTIVO

Lo scorso maggio, l'EBA ha pubblicato la versione finale* della «**Guidelines on loan origination and monitoring**» con **go-live date al 30/06/2021** per i nuovi crediti**

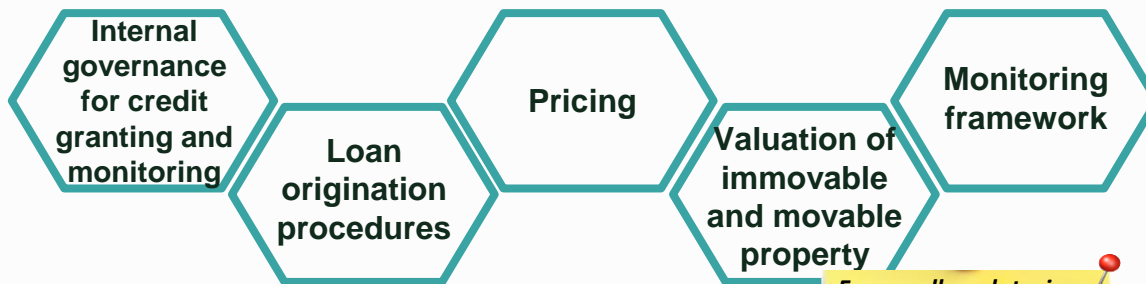


Finalità

Nella view strategica del Regulator, le GL hanno **molteplici finalità**:

- Introdurre un più robusto e **prudente presidio del rischio di credito**
- Migliorare meccanismi **di governance complessiva del credito**
- Avere **nuovi crediti di elevata qualità**, prevenendo nuove NPE
- Garantire, in ultimo, la **stabilità del sistema finanziario europeo**

Il documento tratta in modo omnicomprensivo **l'assunzione ed il monitoraggio del rischio di credito**:



Focus sulla valutazione delle garanzie immobiliari nella prossima tavola




* Il documento è stato posto in consultazione presso l'industria bancaria europea il 20 giugno 2019 con termine per presentare commenti al successivo 30 settembre.

**Per lo stock creditizio, è stato previsto un regime transitorio con due deadline: a) 30/06/2022: per i crediti esistenti al 30/06/2021 e rinegoziati post 30/06/22; b) 30/06/2024: per colmare eventuali gap di dati ed aggiornare le procedure IT

Capitolo 7, valuation of immovable and movable property

Focus sulla valutazione delle garanzie immobiliari

1. Definizione dei **requisiti per le valutazioni immobiliari da utilizzare** durante il ciclo di vita del credito ed **indicazioni delle aspettative che devono esser adottate per la valutazione / rivalutazione delle garanzie** (e.g., indipendenza dei valuer)
2. **Aggiornamento delle procedure IT** a supporto della valutazione e rivalutazione delle garanzie e previsioni di **controlli di data quality / data remediation**

 La principale novità rispetto al draft è l'utilizzo di una valutazione peritale redatta da un professionista col supporto modelli statistici* (i.e., AVM**) sin dalla prima concessione

Valuation conducted by:	Initial valuation	Revaluation		Monitoring
		Art. 208(3) applies ^(a)	Art. 208(3) does not apply ^(b)	
Valuer	✓	✓	✓	✓
Valuer supported by advanced statistical models	✓	✓	✓	✓
Advanced statistical models			✓	✓
Other statistical models, including indexation			✓	✓

Benefici attesi

- + **Miglioramento dei tempi di istruttoria** (i.e. «time to yes»)
- + **Riduzione dei costi** connessi all'istruttoria del credito
- + **Maggior grado di standardizzazione degli approcci valutativi**, con benefici verso Supervisor e Funzioni di controllo

* L'EBA introduce tale possibilità solo in caso di residential real estate in mercati maturi e sviluppati (cfr. GL LOM, pag. 81, paragrafo «Valuation of immovable property collateral»)

** I modelli di valutazione automatizzata (i.e., Automated Valuation Model, AVM) forniscono il più probabile valore di mercato delle garanzie e il relativo intervallo di confidenza (cfr. <https://www.rics.org/eu/news-insight/latest-news/news-opinion/automated-valuation-models-which-future/>)

PREMIUM, la piattaforma di analisi del rischio immobiliare di Prelios



Caratteristiche...

Premium offre un **innovativo supporto in termini di visione strategica e gestione del rischio di credito immobiliare**, mediante:

1. **Risk Index** per il calcolo della probabilità di perdita di valore nel breve termine
2. **Predictive Market Value** per il calcolo prospettico del valore nel medio e lungo termine ai fini del calcolo del lifetime expected loss in ottica IFRS
3. **Judicial Value** per il calcolo del più probabile prezzo di aggiudicazione in asta giudiziaria

Premium permette pertanto alle banche di **analizzare un collateral immobiliare a 360° e con vista prospettica**:

- in funzione di oltre **300 categorie di big data socio-demografici** e serie storiche di prezzi e transazioni ultra ventennali
- **identificando le possibili perdite future** sui mutui garantiti da immobili, rispondendo ai più recenti indirizzi regolamentari

...e punti di forza



Pluralità di fonti immobiliari certificate esterne e interne



Cartografia dettagliata (*riconduzione dei valori fino alla zona di censimento ISTAT*)



Aggiornamento tempestivo delle fonti di approvvigionamento del modello che concorre al calcolo degli indici di rischio



Integrazione di Big Data di tipo socio-demografico, economico-finanziario e social

Ambiti di applicazione di PREMIUM nel processo del credito

PREMIUM può generare benefici tangibili mediante interventi «quick-win»



Conclusioni e prossime sfide

- Siamo di fronte a forti incertezze causate dal COVID-19 (ed il real estate non farà eccezione)
- In tale contesto, le recenti EBA GL LOM possono essere interpretate con la classica «risposta» ad un requisito normativo oppure abilitare una (reale) gestione proattiva del rischio di credito immobiliare
- Interventi «quick-win» su origination e monitoring possono permettere un miglior presidio del rischio immobiliare ed, in ultimo, un ritorno di redditività



Grazie per l'attenzione!



MARCO GIANNANTONIO
Senior Vice President Loan Services
marco.giannantonio@prelios.com

FIND US ON LINKEDIN! 