

PRELIOS 



21-22 settembre 2020

Big Data for real estate credit risk management: big opportunity or big complication?

Luke Brucato – Sessione Parallela 5.1

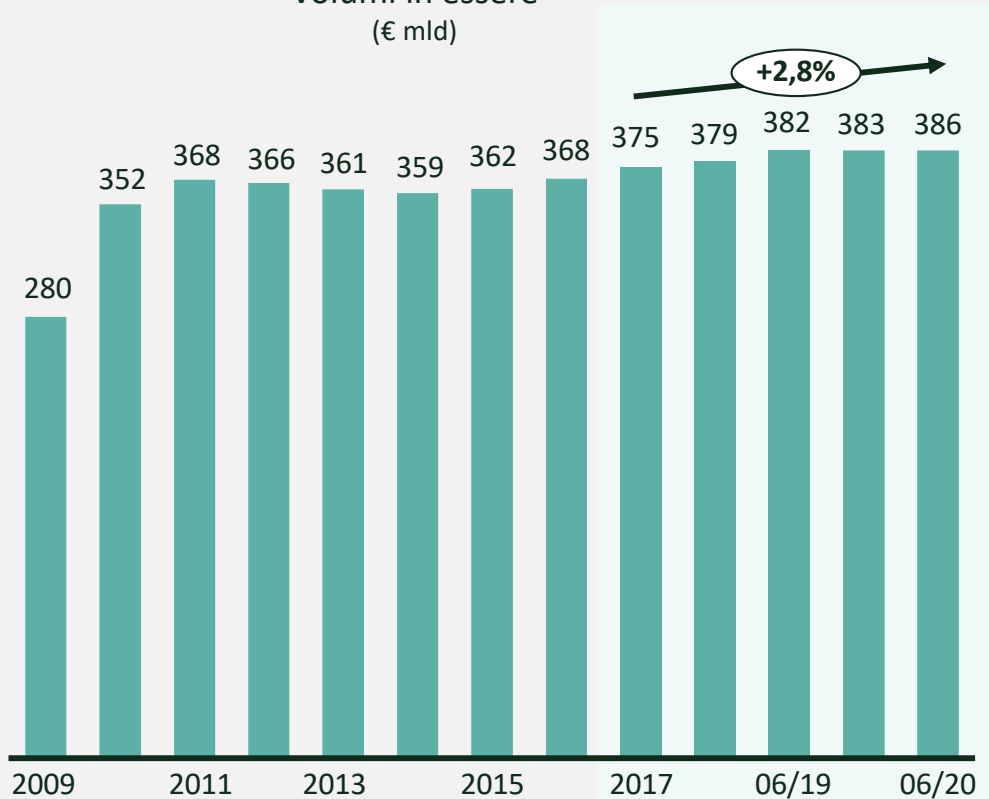


- Il **real estate** è di cruciale importanza per il **settore bancario**, in particolare per il peso del credito immobiliare di **quasi il 30% del totale dei crediti vs clienti**
- Le banche italiane **stanno cogliendo soltanto in parte le opportunità** di miglior presidio del mercato immobiliare tramite l'utilizzo di big data e modelli statistici avanzati
- **Obiettivo dell'intervento** è illustrare gli ambiti di utilizzo di big data e nuova tecnologia nel real estate credit risk management e **come passare da "big complications" a "big opportunities"**

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

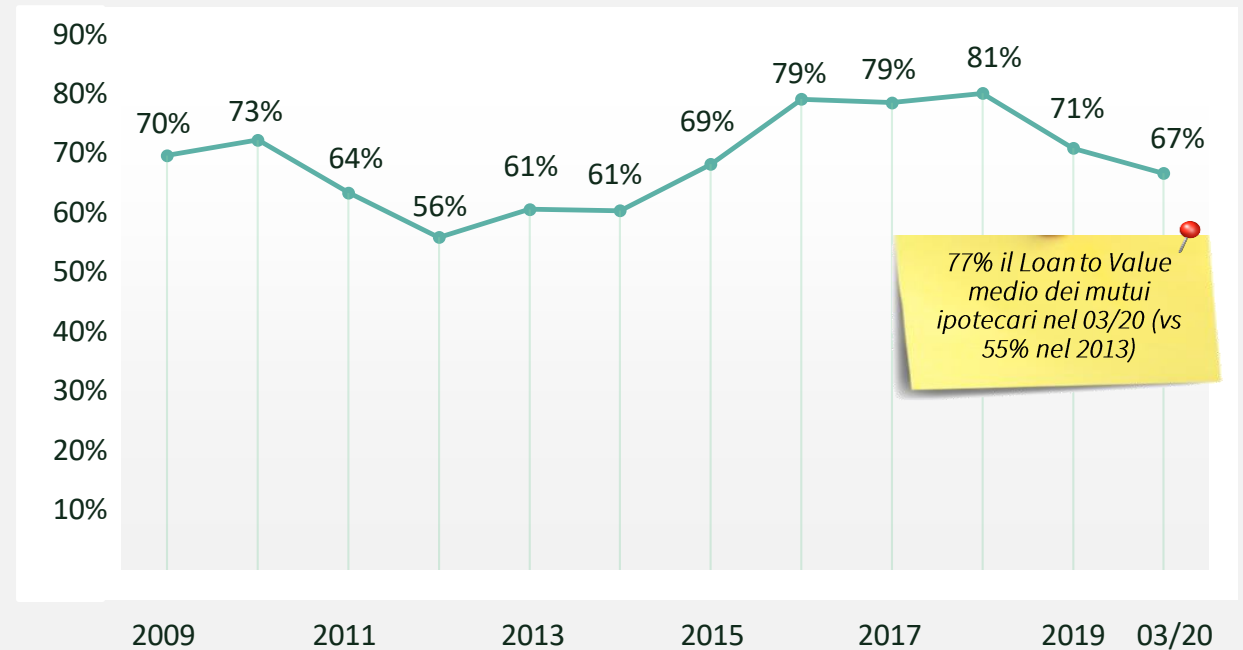
Mutui a famiglie per l'acquisto di abitazioni

Volumi in essere
(€ mld)



2.091 € mld tot crediti vs clienti al 12/2019, di cui 18+% mutui

Quota di acquisti finanziati con mutuo
(%)



77% il Loan to Value medio dei mutui ipotecari nel 03/20 (vs 55% nel 2013)

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

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

Credito ad imprese di costruzioni ed immobiliari

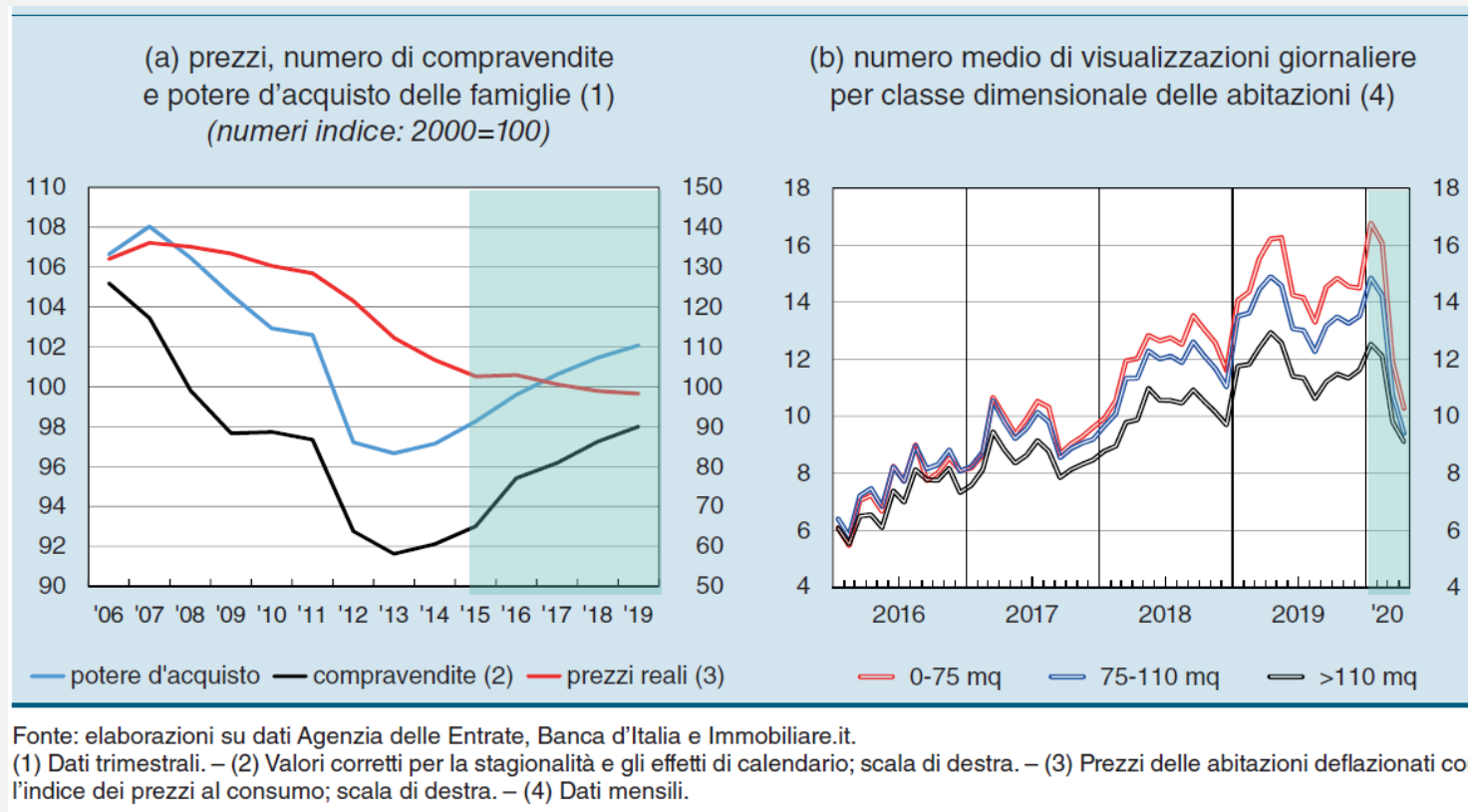
VOCI	Variazioni sui 12 mesi					Composizione percentuale marzo 2020
	2016	2017	2018	2019	marzo 2020	
Banche						
Attività economica						
Manifattura	-0,6	2,6	2,7	-0,2	2,6	23,1
Costruzioni	-5,2	-3,5	-2,1	-4,0	-2,7	11,8
Servizi	3,4	1,7	4,3	-1,0	3,6	37,7
Attività immobiliari	1,0	-3,1	-3,5	-4,4	-3,9	9,8
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...

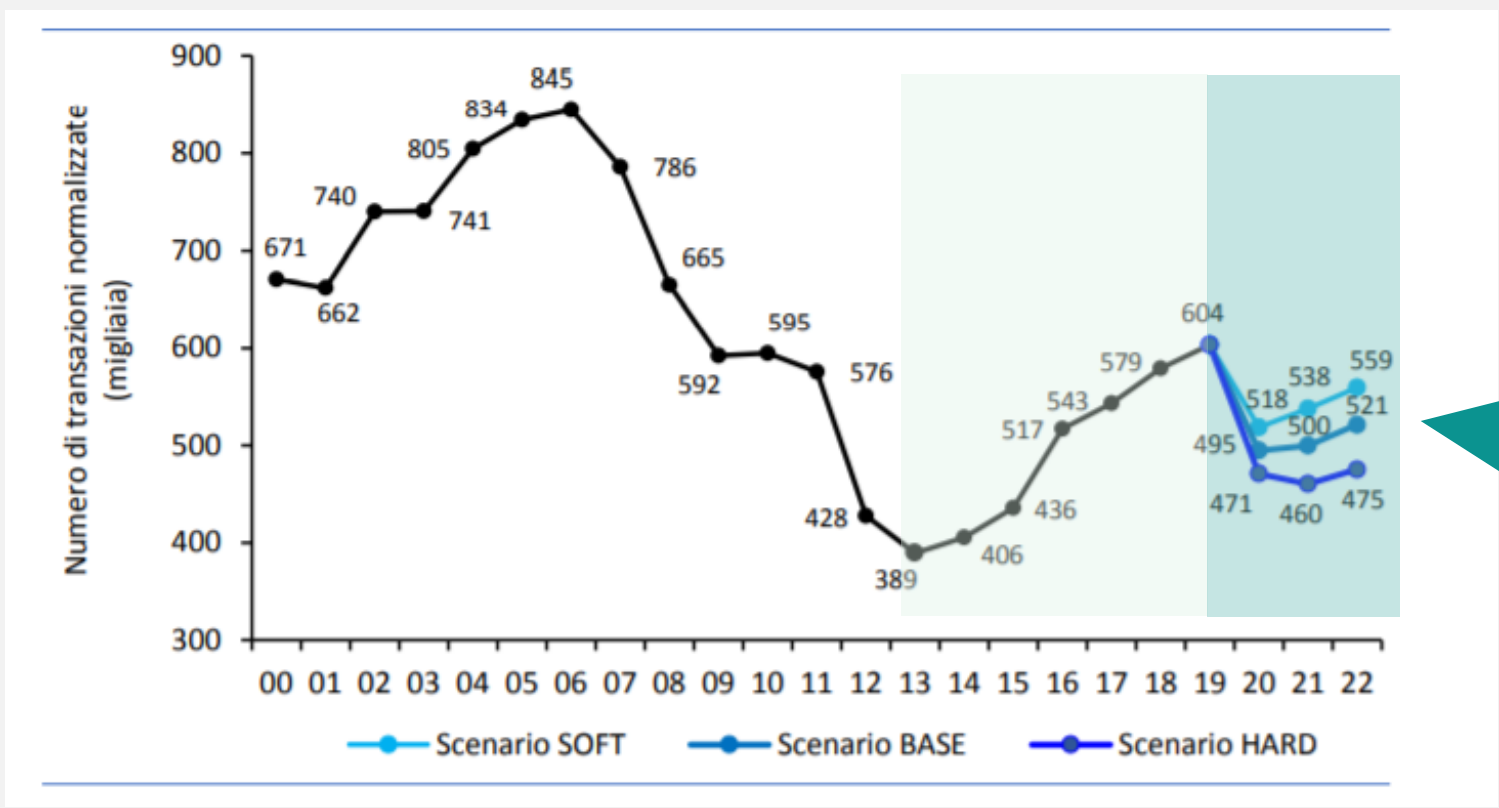
Il mercato delle abitazioni in Italia



- **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 sino al 2022

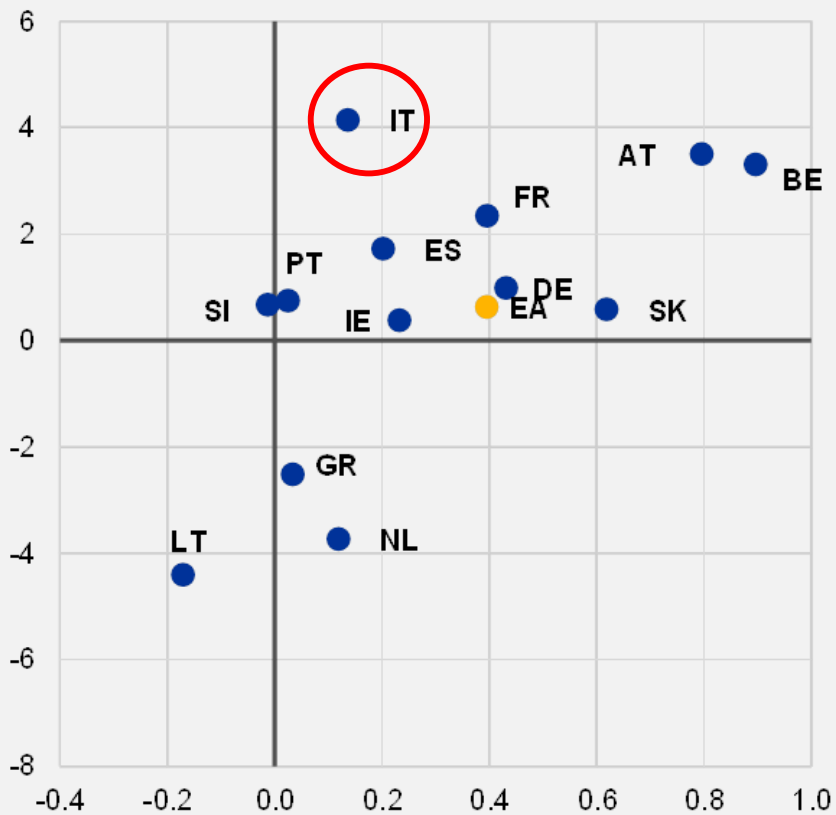
Numero di compravendite residenziali annuale e previsioni



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

Big Data al servizio del credit risk management

L'Italia accelera la crescita LTV 2016-2018



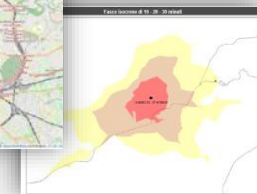
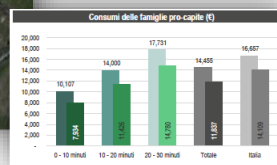
Scenario incerto di ripartenza immobiliare



Loan-To-Value in crescita, insieme alla disoccupazione...



ESRB segnala peggior andamento prezzi ITA in EU ma anche maggior sotto-valutazione



AVM (Automated Valuation Model)



Big data socio-economic-demografico per risk rating immobiliare



Confidenza statistica dei modelli per policy di utilizzo

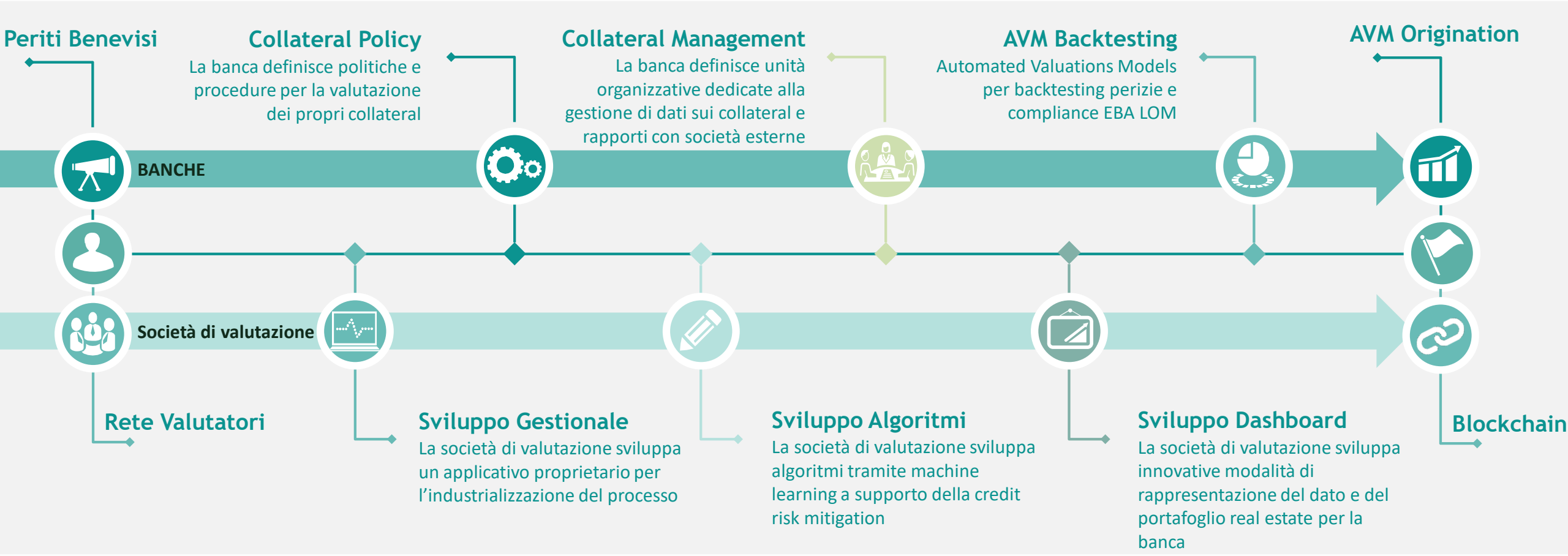
Changes in average LTV and LTI ratios in the 2016-2019 period (y-axis: % change in LTV ratio; x-axis: % change in LTI ratio)

Fonte: ECB Financial Stability Review, May 2020.

Copyright © 2020 Prelios. All rights reserved.

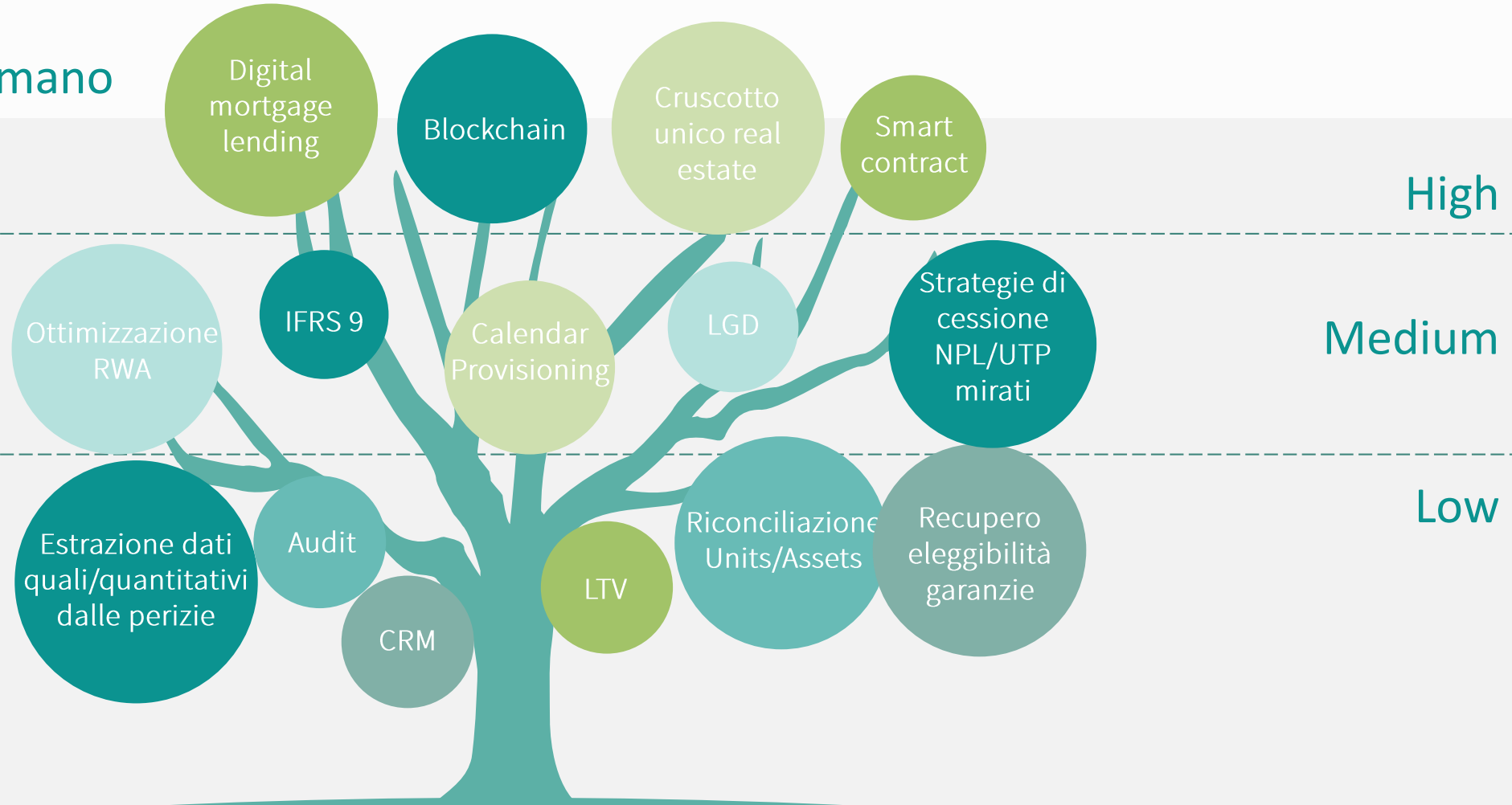
Real Estate Analytics in Banca – Stato dell’Arte

Percorso di partnership innovativa



Real Estate Analytics in Banca – Low Hanging Fruit

Obiettivi a portata di mano



Real Estate Analytics in Banca – Case Studies

Applicazioni reali di big data ed advanced analytics su portafogli crediti secured

CARTOLARIZZAZIONE CON GACS

Contesto

- ▶ 1mld circa valore del portafoglio, metà secured by RRE
- ▶ AVMs invece di indicizzazione precedente valore

Benefits

- ▶ Con advanced analytics e backtesting, trattamento migliorativo da parte di alcune rating agencies

REMEDIAZIONE & ELEGGIBILITA'

Contesto

- ▶ Migliaia di posizioni con dati missing e/o obsoleti
- ▶ Link perso tra stato attuale del perimetro ipotecato e garanzie
- ▶ Perizie originali perse o non più compliant

Benefits

- ▶ Risparmio double-digit su maggiori potenziali accantonamenti
- ▶ Interlocuzione facilitata con l'ente di vigilanza

DUE DILIGENCE MASSIVA NPL

Contesto

- ▶ Oltre 5mld circa valore del portafoglio, maggioranza RRE
- ▶ AVMs invece di indicizzazione precedente valore
- ▶ Ripopolamento massivo di dati sui collaterali

Benefits

- ▶ Oltre 8000 valutazioni immobiliari in due settimane
- ▶ Dimezzamento costi due diligence tradizionale e ¼ del tempo necessario

Real Estate Analytics in Banca – Case Studies

Applicazioni reali di big data ed advanced analytics in fase di origination



RESIDENTIAL MORTGAGES DURING A LOCK-DOWN

Contesto

- ▶ HSBC, più grande lender EU, deve garantire continuità al comparto mutui residenziali anche durante lock-down UK
- ▶ Altre banche costrette ad abbassare LTV policy perché i valutatori non escono più

Benefits

- ▶ Grazie a tecnologia AVM, HSBC addirittura alza proprio LTV threshold a 85% purché valutato da un modello statistico avanzato
- ▶ La tecnologia giusta permette di bilanciare risk management con obiettivi di redditività e conquista/difesa di market share

Guidelines on loan origination and monitoring*

Chap. 7: Valuation of immovable and movable property

VALUATION AT THE POINT OF ORIGINATION (210)

« For the purposes of a valuation of residential real estate in well-developed and mature property markets, **the value may be assessed by means of a desktop valuation**, carried out by an internal or external valuer and **supported by advanced statistical models.** »

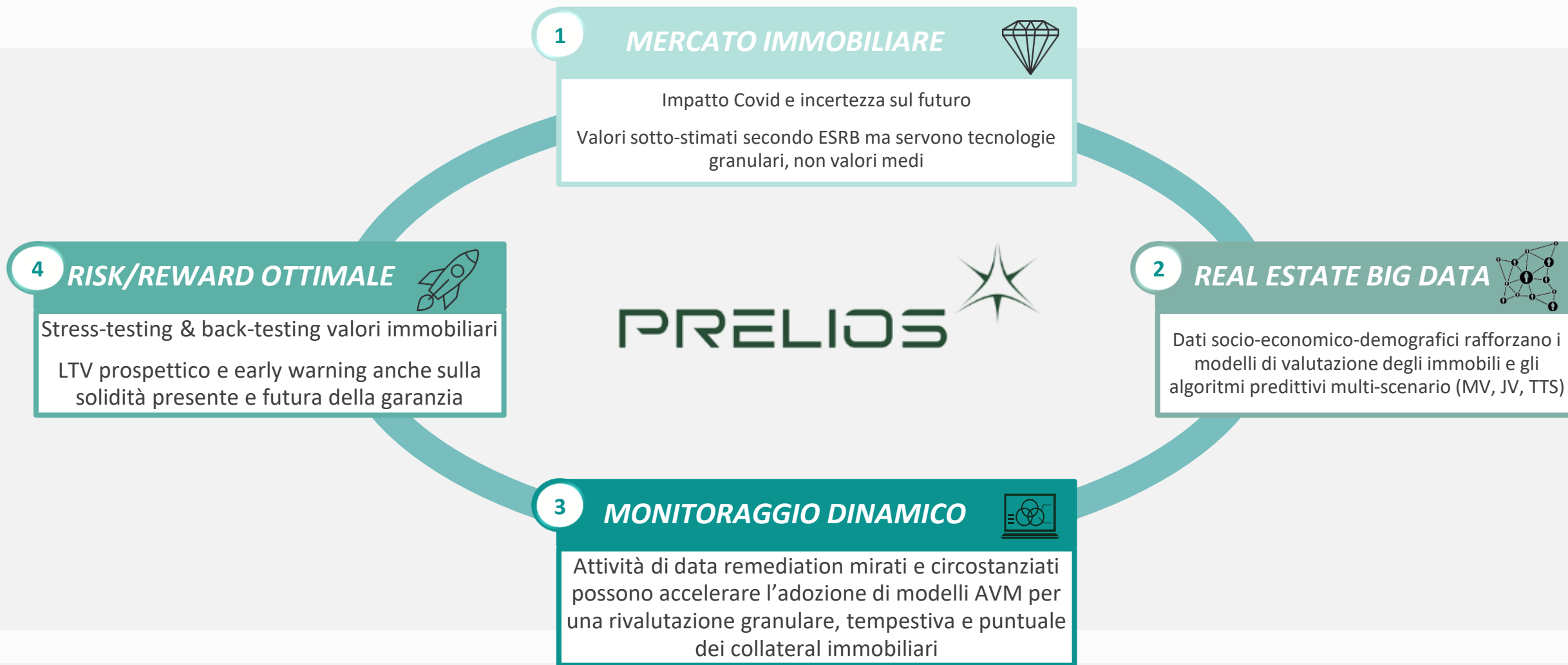
CRITERIA FOR ADVANCED STATISTICAL MODELS FOR VALUATION (237)

« Institutions should ensure that the **advanced statistical models** used are:

- property and location specific at a **sufficient level of granularity** (e.g. postcode for immovable property collateral);
- valid and accurate, and subject to robust and regular **backtesting** against the actual observed transaction prices;
- based on a sufficiently **large and representative sample**, based on observed transaction prices;
- based on **up-to-date data** of high quality. »

* EBA/GL/2020/06, Final report, 29 May 2020

Final Remarks



Grazie per l'attenzione!



LUKE BRUCATO
Sales & Markets Director, Prelios
luke.brucato@prelios.com

FIND US ON LINKEDIN! 