

ESG IN BANKING

SESSIONE PARALLELA E: Dati e misurazione del rischio

I DATI A SUPPORTO DELL'INTEGRAZIONE ESG

Luke Brucato – Chief Marketing & Innovation Officer



13 Luglio 2022

Cambiamenti climatici e real estate



IL CAMBIAMENTO CLIMATICO È IN ATTO E VISIBILE ANCHE NEL NOSTRO PAESE, MA CHE RUOLO GIOCANO LE BANCHE E QUALI BENEFICI POSSONO AVERE DATO CHE RAPPRESENTANO I PRINCIPALI FINANZIATORI DEL MERCATO DEL REAL ESTATE?

Overview: rischio climatico e valore degli immobili

La valutazione degli immobili accoglie anche i rischi legati al clima

Report McKinsey. L'analisi delle variabili deve entrare nelle prassi di lavoro degli operatori. In arrivo stress test della Bce per capire se le banche sanno gestire le situazioni

ziari e immobiliari. Ma la strategia più efficace – spiega l'analisi di McKinsey – la faranno, da un lato, la capacità di elaborare e incrociare dati continuamente aggiornati sul clima, l'area e il patrimonio immobiliare che si trova in una specifica area, così come la differenziazione strategica nel settore immobiliare, che, da solo, genera quasi il 40% delle emissioni globali totali. Di queste, circa l'11% è generato dalla produzione di materiali utilizzati negli edifici (tra cui acciaio e cemento), mentre il resto è emesso dagli edifici stessi e genera l'energia che alimenta gli edifici stessi.

Tra alluvioni, incendi, frane e terremoti, le abitazioni più esposte ai fenomeni estremi legati ai cambiamenti del clima possono arrivare a perdere dal 5 sino al 45% del loro valore, come pubblicato dall'Eurotower ne "Gli scenari della Bce" tre settimane fa.

Fonte Sole 24 Ore

Case: i rischi climatici rischiano di dimezzare il valore degli immobili

27 Gennaio 2022, di Redazione Wall Street Italia

Case, inondazioni e siccità: paesi più esposti

"Quello che è più preoccupa sono i rischi fisici", ha affermato de la Mora, che sta lavorando con gli istituti di credito per guidarli attraverso i requisiti stabiliti negli stress test. Prendiamo il caso delle inondazioni. Un recente studio della Bce ha rilevato che il 22% delle banche dell'area euro ha un'elevata esposizione verso questo rischio, specie in Austria, Olanda, Germania e Francia, mentre gli incendi rappresentano una minaccia predominante in Spagna e Italia.

Per gli asset immobiliari a basso rischio di inondazioni, la BCE ipotizza un calo del 5% del valore, secondo de la Mora. Lo scenario di siccità della banca centrale è invece "più gestibile" e comporta un impatto economico dovuto alla minore produttività. Solo i paesi dell'Europa meridionale subiscono forti shock del Pil in settori legati al clima, come l'agricoltura.

Fattori abilitanti



Aumento della frequenza e dell'intensità di eventi climatici estremi

Milioni di «migranti climatici»

Impatti



Forti impatti su asset immobiliari, svalutazioni dal 15% al 35% entro il 2050

Non solo rischi fisici ma anche di transizione, ovvero potenziali perdite finanziarie a seguito del mancato processo di aggiustamento verso economia low-carbon

ESG Metrics – Spartiacque del credito

PRIMA

- Valore del bene ed esigibilità della garanzia
- Attenzione del regulator su NPL/UTP
- Analisi storica dei dati



TODAY

GREEN NEW DEAL
EU TAXONOMY
CLIMATE STRESS TEST
EBA LOM
LG ABI ESG



DOPO

- Attenzione alla qualità del credito performing
- Analisi prospettica affiancata all'analisi storica dei dati
- Valore del bene in relazione alla **sostenibilità (dati di performance energetica degli immobili e rischi climatici)**

2010

LINEE GUIDA
ABI PRIMA
VERSIONE

As is

LUGLIO 2022 ECB CLIMATE STRESS TEST PRELIM RESULTS

- ✗ BANCHE SOVRESPOSTE AL RISCHIO CLIMATICO
- ✗ QUASI 60% NON INCLUDE CLIMATE RISK METRICS
- ✗ SOLO 1 SU 5 CONSIDERA CLIMATE RISK IN ORIGINATION

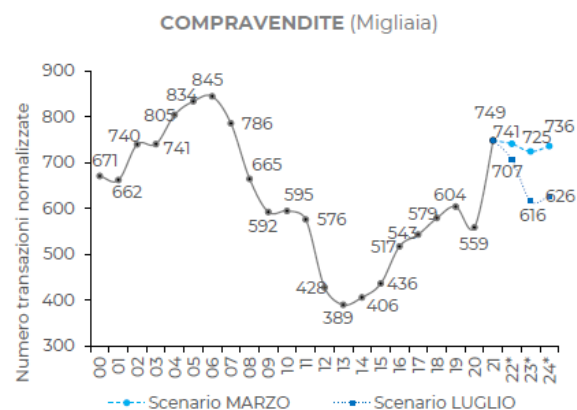
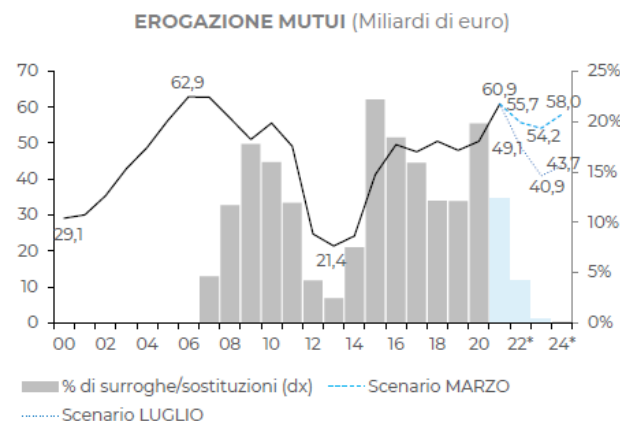
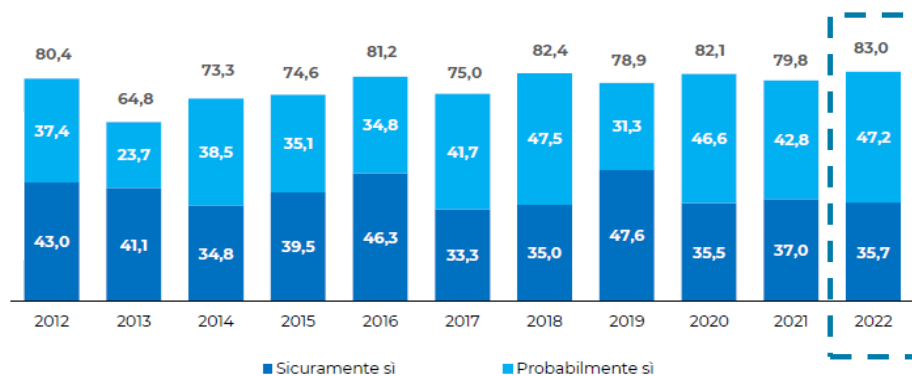
2030

FIT FOR 55

Scenario attuale del mercato mutui

FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI ACCENDERE UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE

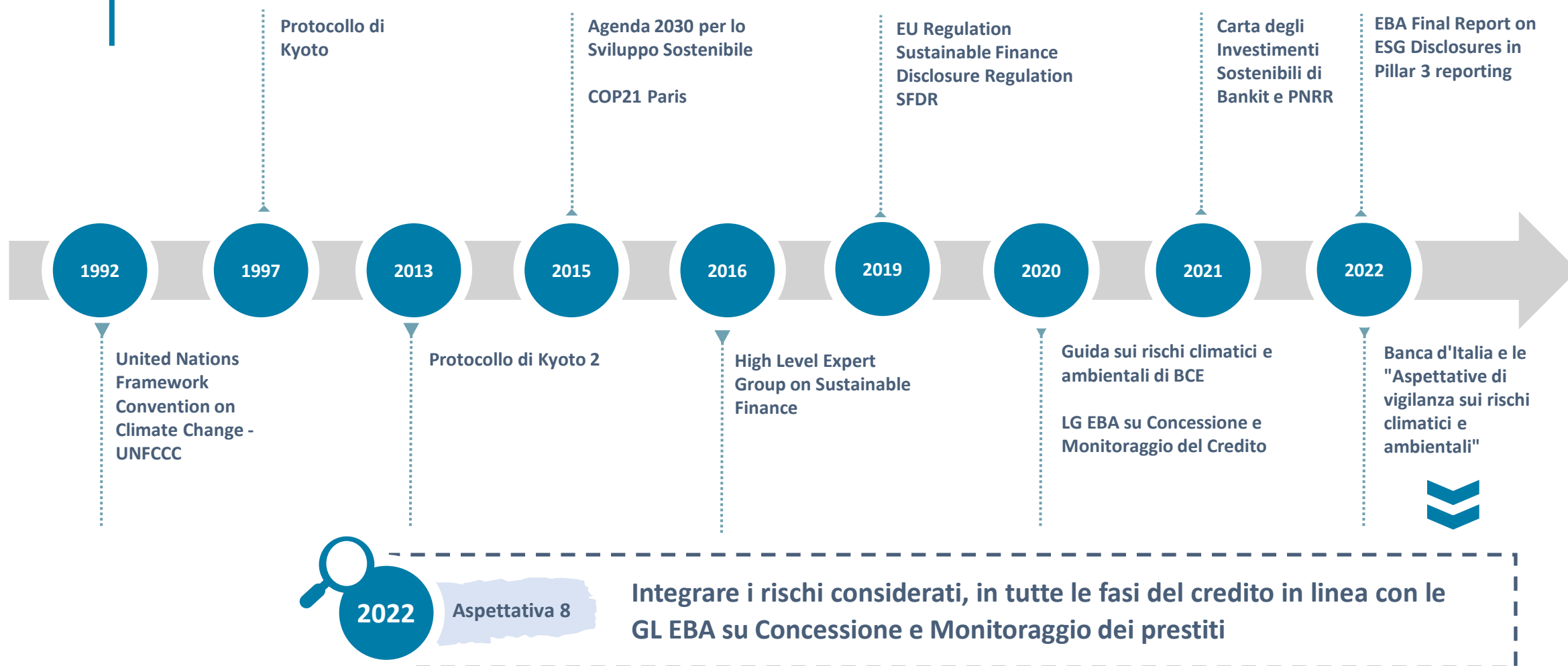
(% sul totale delle famiglie nei prossimi 12 mesi)



(*) previsioni Nomisma

- Forte l'intenzione di acquisto di una casa nel 2022 tramite mutuo (**83% delle famiglie**)
- Attesa una contrazione dei mutui sia nel 2022 che nel 2023 **per poi tornare al segno positivo nel 2024 (+6,7%)**
- Importante **gap negativo** tra la previsione di marzo e quella di luglio per il prossimo triennio

Ramp-up normativa ESG con impatti bancari



Dallo stato attuale alla renovation wave

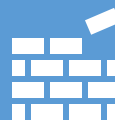
AS IS



Gli edifici sono responsabili di circa il **40% del consumo totale di energia dell'UE** e il **36% delle emissioni GHG**

Solo l'1% degli edifici subisce una ristrutturazione efficiente dal punto di vista energetico ogni anno

OBIETTIVI UE



Entro il 2030 l'UE deve

- **60% emissioni di gas a effetto serra degli edifici**

- **14% consumo energetico**

- **18% consumo riscaldamento e raffreddamento**

EFFORT RICHIESTO



Serve almeno raddoppiare il tasso annuo di ristrutturazione energetica degli edifici residenziali e non residenziali entro il 2030

In EU oltre 35 milioni di unità immobiliari da ristrutturare!

RENOVATION WAVE

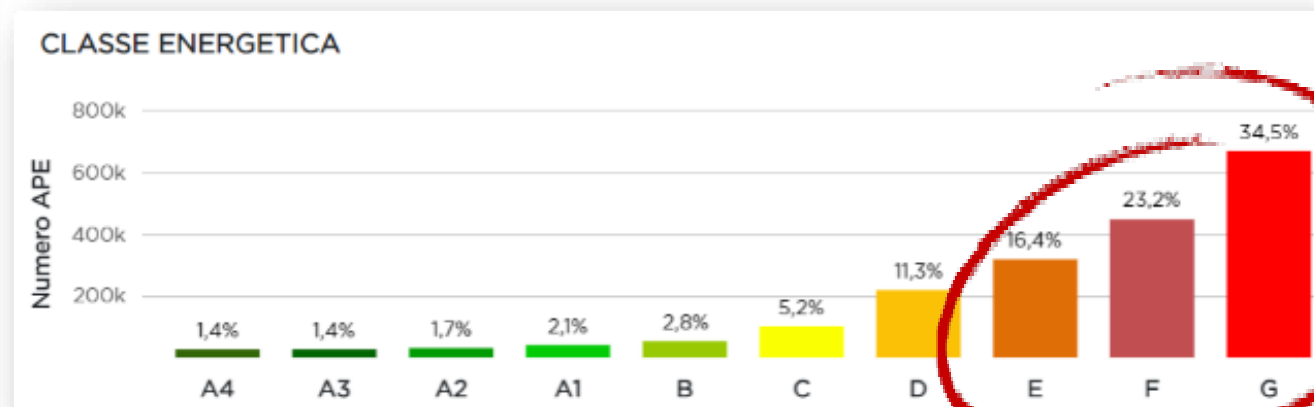
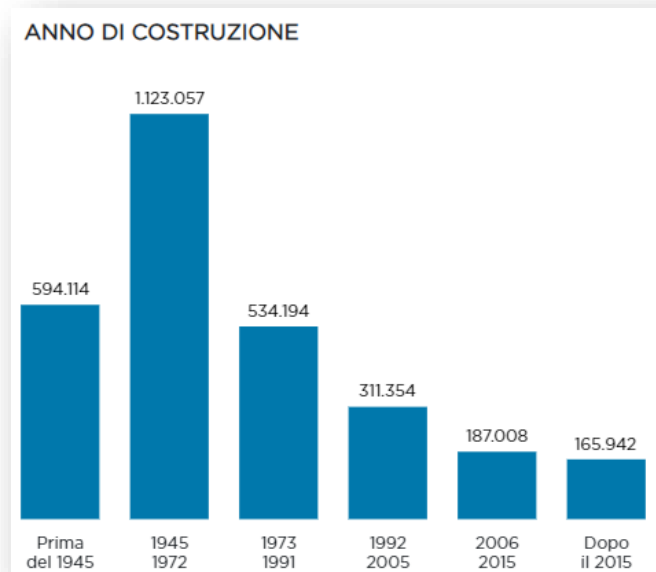


Un'ondata di ristrutturazioni stimola **lo sviluppo di prestiti e mutui verdi**

EEM (Energy Efficient Mortgage) Initiative & Label

Stima 160mila nuovi posti di lavoro in edilizia green

Overview – Rapporto annuale SIAPE 2021



Qualità stock



Oltre il 70% del parco immobiliare italiano è nelle classi energetiche meno efficienti (E-F-G), costruito principalmente tra il 1945 e il 1976. Solo l'8% nelle classi più efficienti (A4-B)

Opportunità e impatti



Aperti 160mila cantieri con il Superbonus 110, con prenotazione di crediti fiscali per oltre 30mld → serve due diligence specializzata per garantire bontà crediti

Le opportunità di business per la Banca

GREEN MORTGAGES

Individuazione degli immobili potenzialmente migliorativi sotto l'aspetto green per attività di up selling per cambio classe energetica attraverso prodotti di finanza ad hoc (per immobili già in portafoglio o per nuove concessioni)

Figura 3.31

Famiglie che hanno intenzione di effettuare interventi di ristrutturazione dell'abitazione principale nei prossimi 12 mesi (% sul totale delle famiglie)

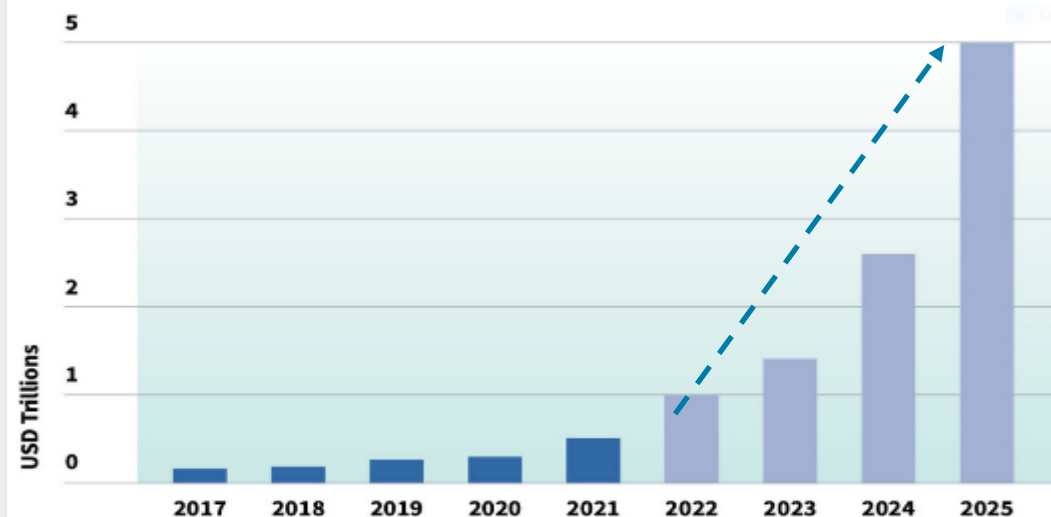


Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

GREEN BOND PROGRAM

Il recupero dei dati ESG degli immobili collaterali rende più immediato l'identificazione di «immobili green», al fine di creare prodotti di finanza strutturata e convincere investitori della bontà del sottostante

Green Bond Issuance (USD Trillion)



© Climate Bonds Initiative 2022

Small steps, in the right direction

1

SANARE IL PREGRESSO

Recupero **massivo** dei dati sulla performance energetica e calcolo del rischio fisico degli immobili in portafoglio



2

RECEPIRE LA NORMATIVA

Recupero dei dati sulla performance energetica e calcolo del rischio fisico **in origination per nuove concessioni** (trend in crescita: 56% perizie RE Valuta con dati EPC in H1 2022)



3

VERIFICARE

Bonus fiscali: **due diligence specializzata** per verifica del valore immobiliare, stato avanzamento lavori e bontà del credito sottostante



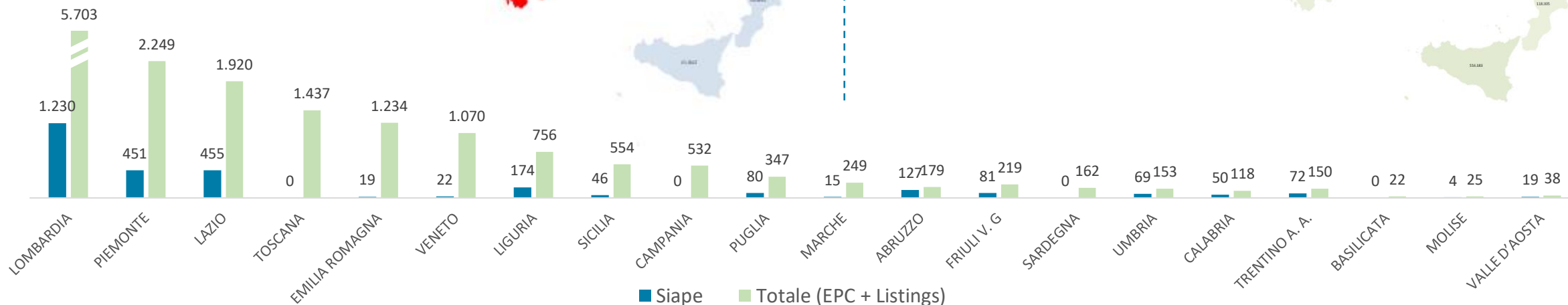
Overview – SIAPE vs RE Valuta/Immobiliare.it a confronto

SIAPE
~ 3 milioni

SIAPE: #2.915.669 APE registrate al 31/01/2022, 4 regioni risultano scoperte (Sardegna, Campania, Basilicata e Toscana in via di aggiornamento)

REValuta
Immobiliare.it
~ 18 milioni

RE VALUTA/ IMMOBILIARE.IT:
#18.918.510 APE da EPC puntuali e listings e perizie dal 2016 ad oggi, tutte le regioni risultano coperte



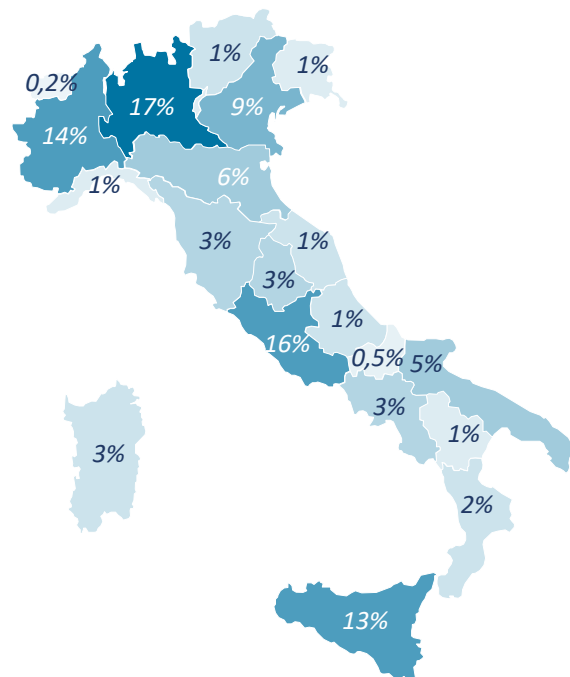
valori espressi in '000



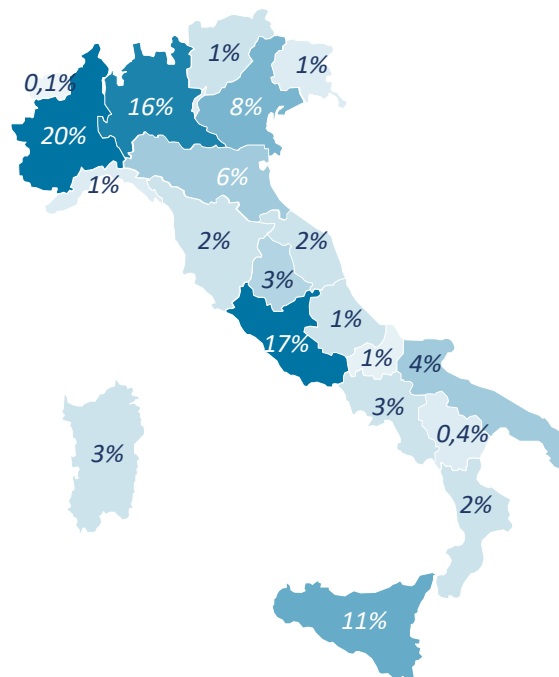
Supremazia del dato puntuale per benchmark e confronto in attività quali il Top 15% e Pillar 3 reporting

Case study: la collaborazione con UniCredit per ESG Data Remediation –Mappe di concentrazione e highlights Top 15%

UCI Top 15% - Numero di Assets per regione (%)



UCI Top 15% - Consumi/emissioni per regione (%)



Confronto con SIAPE su dati nazionali medi
(Fonte sito SIAPE)



Emissioni di CO₂ medie
66,6 kgCO₂/m² anno

Indice di Prestazione Energetica
Globale non rinnovabile EP_{gl,non}
medio
234,8 kWh/m² anno

Highlights

~ **1.000.000** immobili analizzati con recupero puntuale e machine learning model

Determinazione **tripletta energetica** (classe energetica, emissioni CO₂ e consumi in kWh)

Individuazione del portafoglio **Top15%**

Lesson learnt

Un sample casuale di portafoglio della stessa dimensione riporta x3 i consumi e le emissioni di un portafoglio «Green»

Il Rischio Fisico degli immobili

4. RISCHIO SUBSIDENZA

Georeferenziazione dell'indirizzo e integrazione con il rischio di subsidenza puntuale ricavato dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Punteggio 0-100

3. RISCHIO SINKHOLE

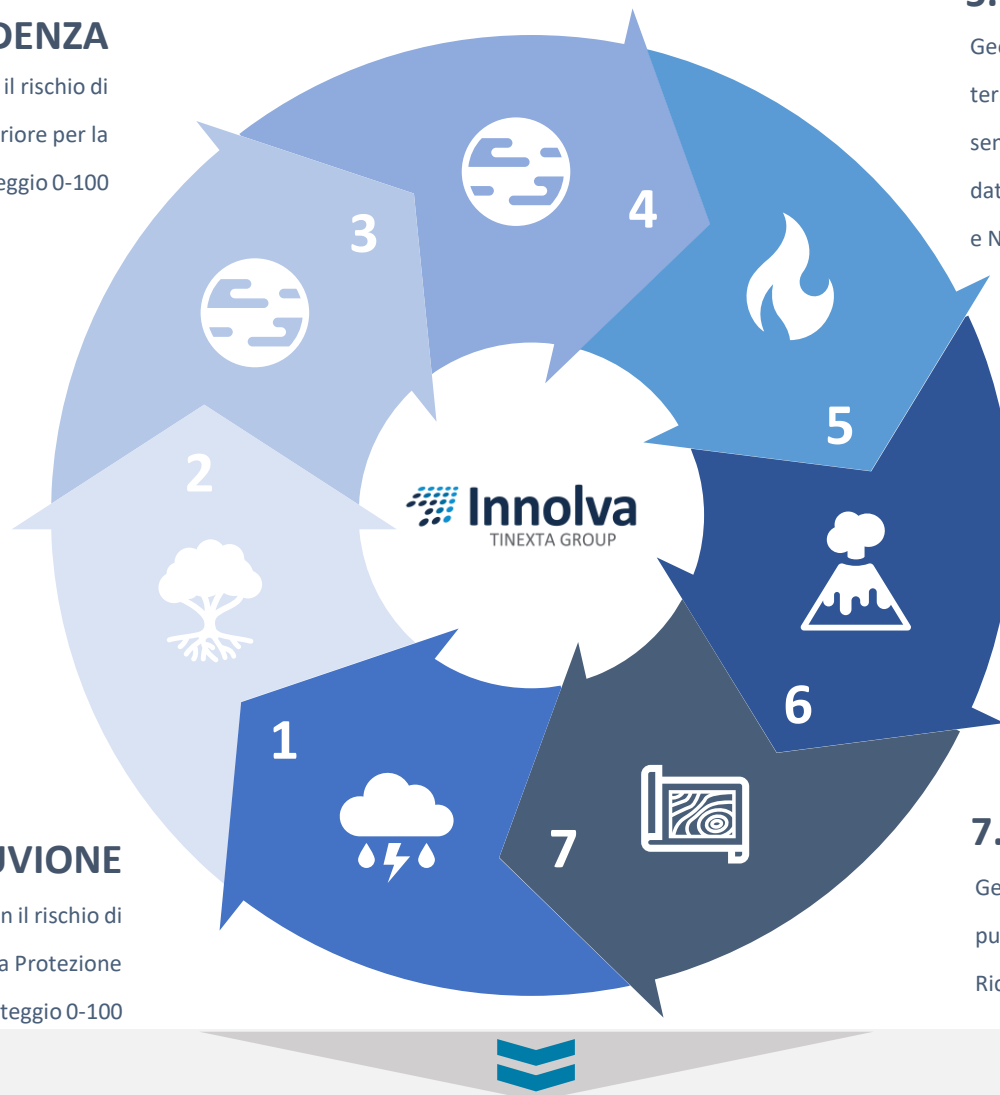
Georeferenziazione dell'indirizzo e integrazione con il rischio di sinkhole puntuale ricavato dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Punteggio 0-100

2. RISCHIO FRANA

Georeferenziazione dell'indirizzo e integrazione con il rischio frana puntuale ricavato dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Punteggio 0-100

1. RISCHIO ALLUVIONE

Georeferenziazione dell'indirizzo e integrazione con il rischio di alluvione puntuale ricavato dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Punteggio 0-100



5. RISCHIO INCENDI

Georeferenziazione dell'indirizzo e integrazione con i dati delle anomalie termiche rilevate nello spettro dell'infrarosso (incendi) attraverso i sensori Moderate Resolution Imaging Spectroradiometer (MODIS) - ed i dati della Visible Infrared Imaging Radiometer Suite (VIIRS) in orbita polare e NOAA-20. . Punteggio 0-100

6. RISCHIO VULCANICO

Georeferenziazione dell'indirizzo e integrazione con il rischio vulcanico puntuale ricavato dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Punteggio 0-100

7. RISCHIO SISMICO

Georeferenziazione dell'indirizzo e integrazione con il rischio sismico puntuale ricavato dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Punteggio 0-100

RISCHIO COMPLESSIVO

Prima e dopo le Linee Guida EBA LOM

Perizie evase per top 10 clients H1 2021 vs H1 2022 a confronto

2021
26% con dati energetici

H1 2021: #10.000 PERIZIE CON DATI ENERGETICI SU TOT.# 39.000

2022
56% con dati energetici

H1 2022: #18.500 PERIZIE CON DATI ENERGETICI SU TOT. #33.000

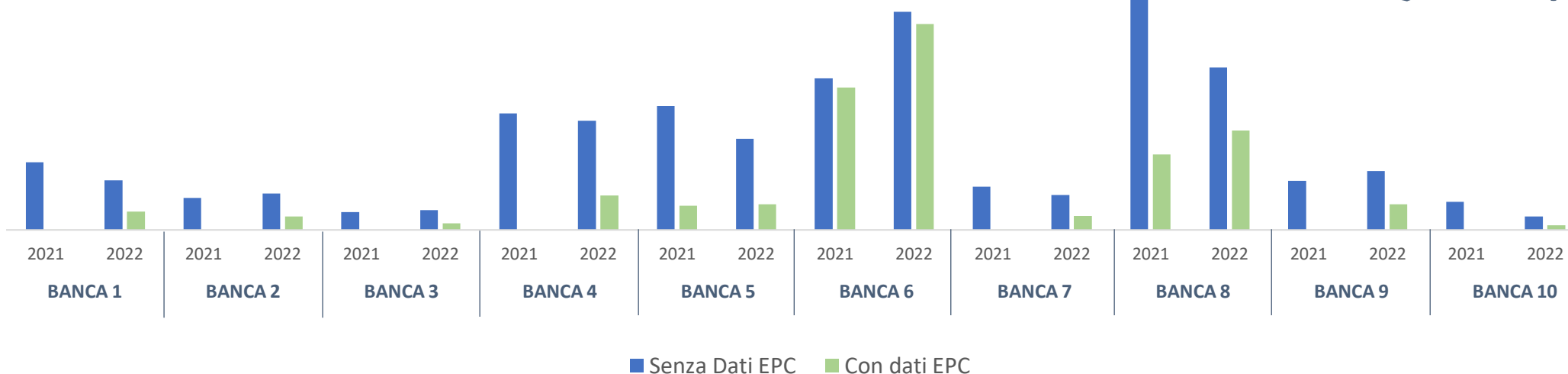
Making progress

Trend in netta crescita per il reperimento di dati energetici at origination



Work in progress

Dati di rischio fisico ancora non recepiti at origination



Conclusioni



Il **ruolo delle banche** è centrale nella «**verdificazione**» del patrimonio immobiliare europeo



Le **opportunità** di business per le banche italiane sono molteplici, dalla definizione di un **green bond program** a nuovi prodotti di finanza sostenibile



A seguito delle **EBA LOM**, le banche hanno cominciato a **sanare il pregresso** e **recuperare dati EPC** al momento della concessione



Manca ancora l'inserimento del rischio fisico degli immobili nonostante i dati siano disponibili e sintetizzati in indici sempre più granulari



In ambito di bonus fiscali, **è fondamentale verificare la bontà dei crediti sottostanti** attraverso **due diligence** specializzata che dimostri:

- la **proporzione** tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il **valore dell'immobile**
- **l'effettiva esecuzione** dei lavori



Grazie

Luke Brucato
Chief Marketing & Innovation Officer

Via Meravigli 7 – 20123 Milano

T +39 345 623 1626

E luke.brucato@revaluta.it

