

Nuove opportunità di business e nuovi requisiti normativi guidano l'innovazione PropTech per governare il rischio di credito immobiliare



22.06.2021

RE Valuta: chi siamo

Vision

RE Valuta è sinonimo di **eccellenza operativa** e **valutazioni affidabili** in ogni decisione immobiliare

Mission

RE Valuta supporta tutti gli stakeholder che si occupano quotidianamente di **erogazione e recupero crediti**, di **acquisizioni, dismissioni e gestione di portafogli immobiliari**, in ambito Retail e Corporate

Execution

RE Valuta agisce da oltre 10 anni su **vari livelli di complessità**, dalla valutazione alla gestione di interventi strutturati, **declinando la propria offerta** sulle esigenze di **7 tipologie principali di clienti**

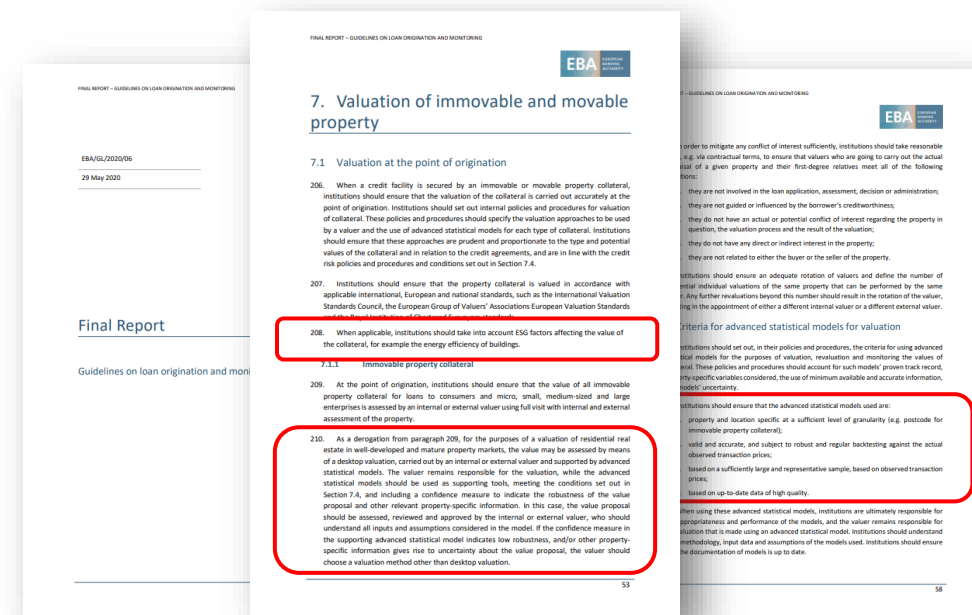


EBA LOM Chapter 7 – Valuation of immovable and movable property

Figure 2: Indicative areas of impact of the EBA Guidelines

EBA guidelines	Credit policies and procedures	Organizational design	Control environment	KRIs and monitoring	Data infrastructure
Governance					
Loan origination					
Pricing					
Collateral valuation					
Monitoring					

Source: Deloitte



IMPATTI

- **Intervento in procedura valutazione per ampliamento data set sui collateral** al momento della stima
- Adozione advanced analytics per **back-testing delle valutazioni immobiliari** con reliance su valori di compravendita

OPPORTUNITA'

- **Apertura a strumenti statistici purché granulari e «powered by» dati reali sul compravenduto**
- **Recupero dati ESG** sui collateral per operazioni di finanza strutturata (es. **green bond**)

30/06/2021

Applicazione su nuovi finanziamenti

30/06/2022

Applicazione su finanziamenti in stock sui quali sono concesse rinegoziazioni o modifiche contrattuali

30/06/2024

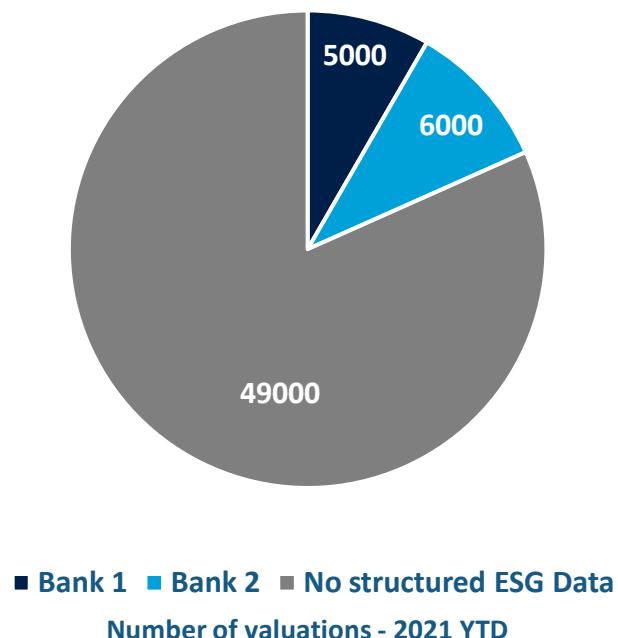
Possibilità di adeguamento dei framework / infrastrutture di monitoraggio

REValuta
TINEXTA GROUP

EBA LOM Chapter 7 – Impact Assessment

ASSESSMENT SU 200 CLIENTI BANCA

Structured ESG collateral data

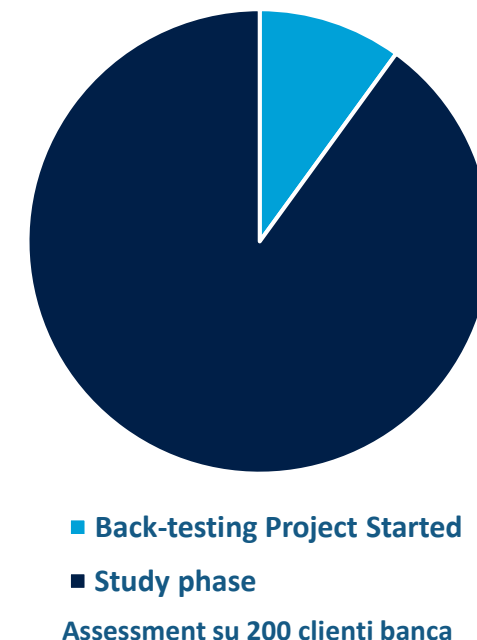


- Nel H1 2021 il **78% dei collateral** sono stati censiti **senza recuperare il dato di performance energetica dalla perizia**
- Il **10% dei clienti** (principalmente large banks) ha avviato **progetti di back-testing** delle valutazioni immobiliari tramite strumenti di **advanced analytics** e **dati reali di compravendita**

CRITICITA' OPERATIVE

1. L'**APE non sempre è presente** al momento della valutazione del collateral
2. Il dato sul compravenduto **non include le caratteristiche dell'immobile** perciò **inutile ai fini machine learning e back-testing** con la valutazione immobiliare
3. Il dato di compravendita è ancora **difficilmente reperibile in maniera massiva e automatizzata**

Back-testing projects



30/06/2021

Applicazione su nuovi finanziamenti

30/06/2022

Applicazione su finanziamenti in stock sui quali sono concesse rinegoziazioni o modifiche contrattuali

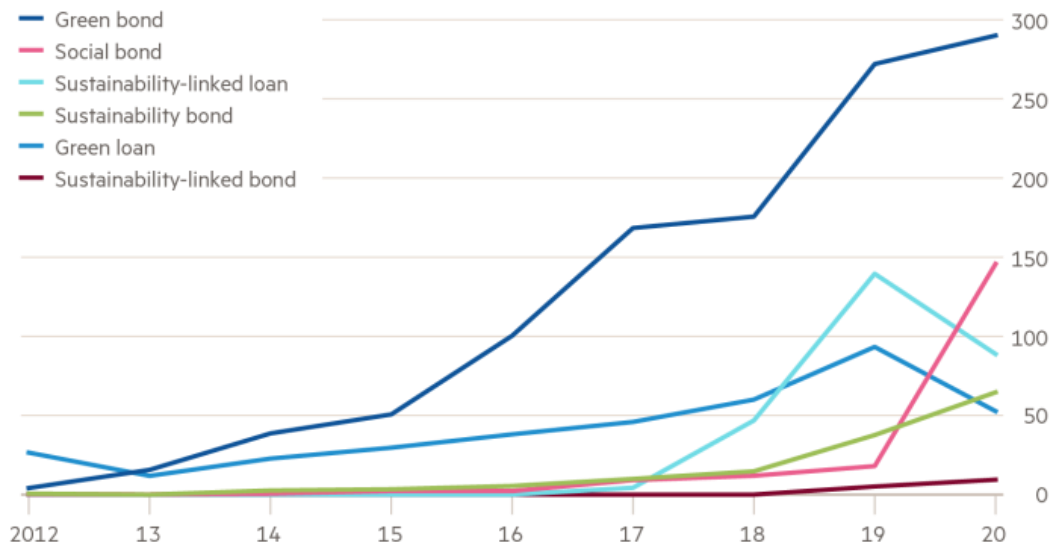
30/06/2024

Possibilità di adeguamento del framework / infrastrutture di monitoraggio

EBA LOM Chapter 7 – Green Bond Opportunity

Green bonds dominate sustainable debt market

Issuance by instrument type (\$bn)



Source: Bloomberg NEF
© FT

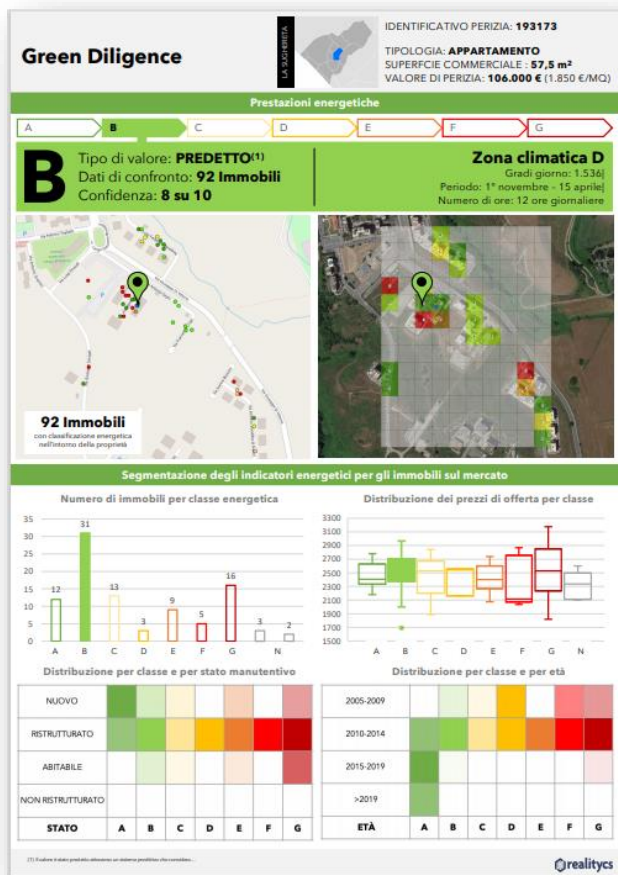
- Tra il 2014 e il 2020 le emissioni di green bond nel mondo sono passate **da 50 mld di dollari a più di 250 mld di dollari**
- **L'Europa è leader in questo settore** con 150 mld emessi nel 2020
- Le nuove emissioni di green bond **potrebbero raggiungere i 400-450 miliardi di dollari a livello globale nel 2021 (previsione CBI)**



TAKE AWAY

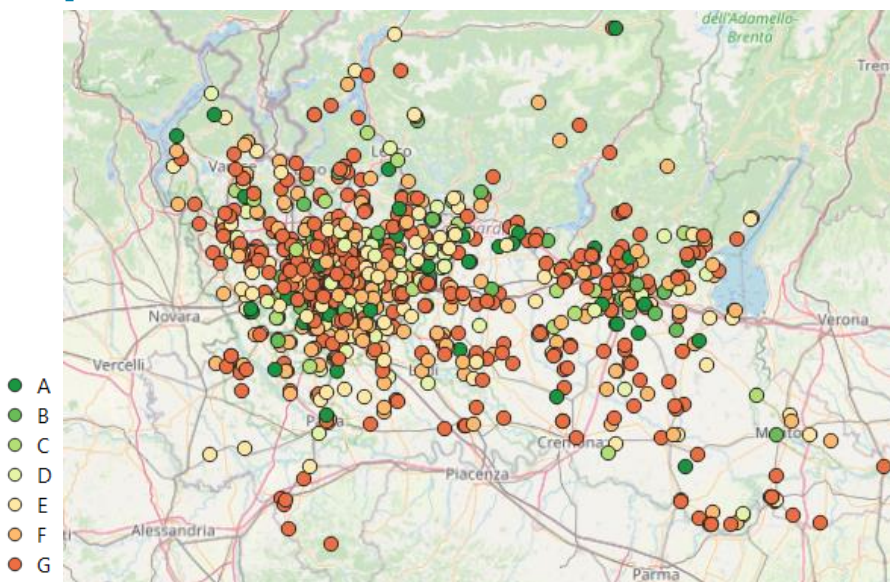
L'IMPOSIZIONE NORMATIVA E' UN VOLANO PER LE BANCHE CHE RIESCONO A DIFFERENZIARE IN MANIERA TEMPESTIVA GLI IMMOBILI GREEN DA QUELLI BROWN PER PROCEDERE VELOCEMENTE CON EMISSIONI DI GREEN BOND AD ALTA SOTTOSCRIZIONE DEL MERCATO

EBA LOM Chapter 7 – Green Diligence



- Banca dati di **più di 3 milioni di APE** e l'intero **archivio pluriennale di annunci** corredati con le informazioni relative alle prestazioni energetiche
- **Modello predittivo delle prestazioni energetiche** tramite **supervised machine learning** ed un motore di business location intelligence
 - mappa mercato locale con la classe energetica più rappresentata
 - composizione del mercato locale della classificazione energetica degli immobili in offerta
 - relazioni tra classe energetica e anno di costruzione degli edifici
 - relazione tra classe energetica e prezzo di offerta degli immobili in zona
 - relazioni tra classe energetica e stato di manutenzione

EBA LOM Chapter 7 – Green Diligence



● A			
● B			
● C			
● D			
● E			
● F			
● G			
	ALTA	MEDIA	BASSA
	34942	2887	4842
	3606	14036	18425
	5603	15258	204632
	ALTA	MEDIA	BASSA

Esito test su **1000 collateral immobiliari** in Lombardia oggetto di ipoteca negli ultimi 6 mesi:

- ✓ **Recuperato APE puntuale: 783**
- ✓ **Posizioni con APE predetto: 217 (Alta/Media/Bassa)**
- ✓ **Accuracy Totale: 96%**



TAKE AWAY

**IL DATO APE UFFICIALE NON SEMPRE RECUPERABILE, NECESSARI ALGORITMI PREVISIONALI ROBUSTI PER COLMARE GAP
IL DATO «RISTRUTTURATO» NON E' PROXY PER PERFORMANCE ENERGETICA**

EBA LOM Chapter 7 – Dati reali di compravendita

- Cala il numero di compravendite residenziali (-7,7%) nel 2020 su 2019
- Cala la stima del “fatturato” (-8,7%) ma anche per la prima volta dal 2013 cala il valore del “transato” (-6,6%)
- Da 7 anni il valore del transato è inferiore al valore stimato dall'Agenzia delle Entrate (in media -8%)

ANNO	NTN	Var % annua NTN	Stima fatturato mld €	Var % annua fatturato	Stima VMD mld €	var% annua VMD	Scostamento % fatturato / VMD
2011	575.797	-	99,3	-	103,4	-	-3,9%
2012	427.566	-25,7%	73,7	-25,8%	74,6	-27,9%	-1,2%
2013	389.448	-8,9%	66,3	-10,0%	64,8	-13,1%	2,3%
2014	405.722	4,2%	69,7	5,1%	65,5	1,1%	6,4%
2015	435.931	7,4%	73,9	6,0%	67,3	2,7%	9,7%
2016	517.184	18,6%	86,3	16,8%	79,7	18,4%	8,3%
2017	543.188	5,0%	89,5	3,7%	82,3	3,3%	8,8%
2018	579.207	6,6%	94,1	5,2%	85,9	4,4%	9,5%
2019	604.168	4,3%	97,6	3,7%	89,5	4,2%	9,0%
2020	557.926	-7,7%	89,1	-8,7%	83,6	-6,6%	6,5%



- ✓ I mutui nel 2020 rappresentano il 51% del totale compravendite residenziali
- ✓ Esiste uno spread tra le stime dell'AdE e i prezzi transati che va considerata con attenzione nel processo di back-testing periodico richiesto dall'EBA
- ✓ Il valore va misurato con una pluralità di fonti informative, includendo dati da compravendite certificate

EBA LOM Chapter 7 – Back-testing

- Oltre 900.000 dati sul compravenduto raccolti negli ultimi 3 anni
- Dati qualitativi da oltre 500.000 sopralluoghi effettuati negli ultimi 6 anni
- Prime 40.000 valutazioni arricchite con dati socio-economico-demografici nel H1 2021



- ✓ Irrobustire protocolli di controllo valutazioni in pre-delibera
- ✓ Maggiore capacità di controllo di secondo livello recuperando valore del compravenduto per back-testing periodico



Conclusions

- La **stretta normativa** sulla concessione e il monitoraggio di credito in vigore dal 30 giugno 2021 impatta la **data governance dei collateral**, le procedure di **controllo** e la misurazione dei **KRI**
- **L'impatto può essere offset** da **tre** principali vantaggi:
 1. **Dati ESG** in procedura per carve-out portafogli oggetto di finanza strutturata (vedi **green bond**)
 2. **Dati sul valore reale di compravendita** per **back-testing** delle valutazioni
 3. **Valutazione immobiliare** tramite **advanced analytics** al momento della concessione in mercati più liquidi

Grazie

Luke Brucato
Chief Marketing & Innovation Officer
RE Valuta – Gruppo Tinexta
Via Meravigli 7 – 20123 Milano
T +39 345 623 1626
E luke.brucato@revaluta.it

