



# **INSIDE CREDIT ENERGY**

PROTAGONISTI NELLA TRASFORMAZIONE DEL CREDITO

**Bologna | 11 Ottobre 2018**

  
*Finance Meeting 2018*

## **Mutui: Italians do it better?**

Umberto Filotto

*Full Professor of Banking*

*Università di Roma Tor Vergata*

*Affiliate Professor*

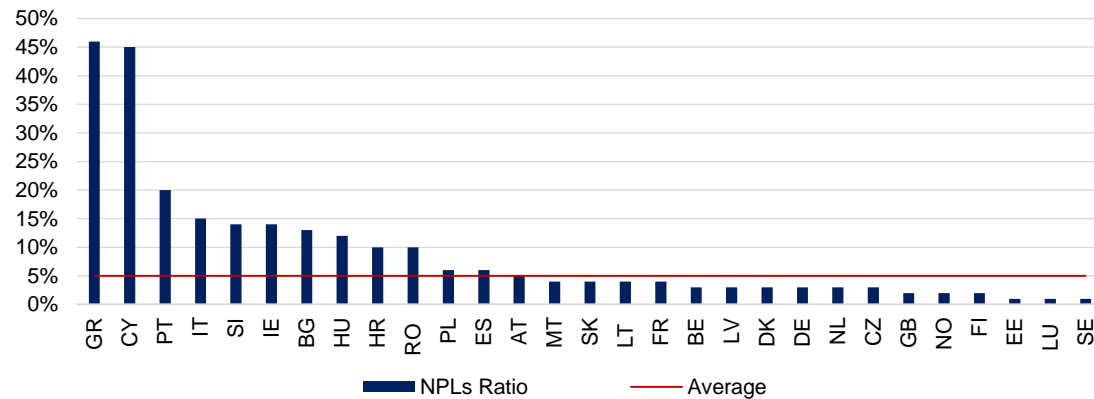
*SDA Bocconi School of Management*

Uno spettro si aggira per l'Europa...



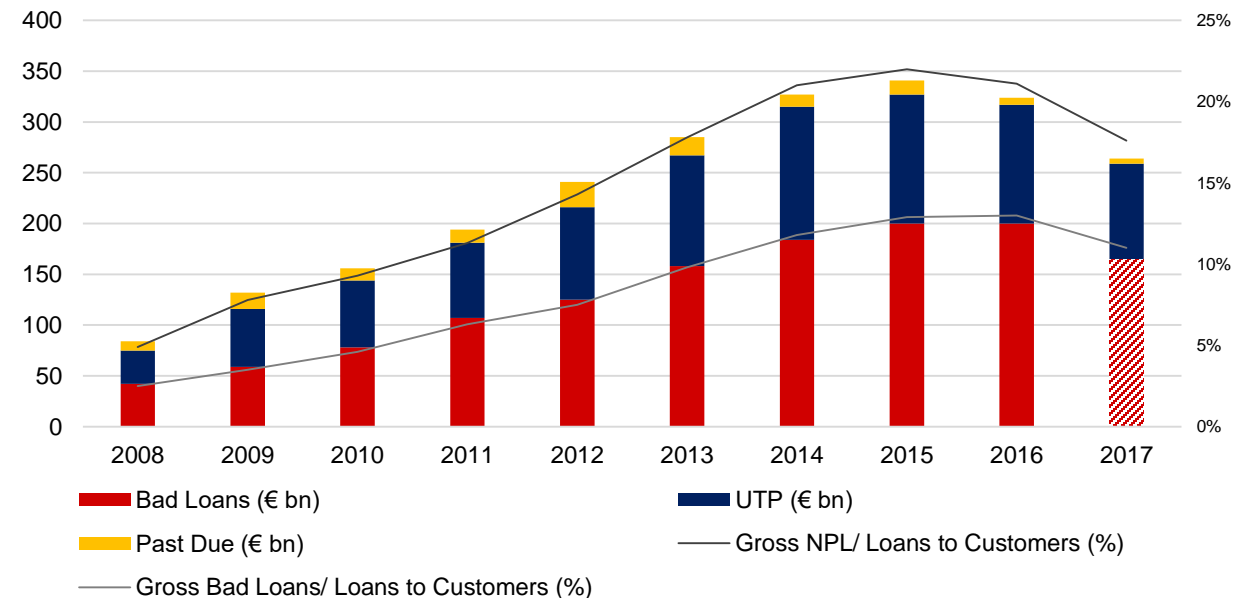
# Non-performing loans

NPL RATIO IN EUROPA, 2016 (%)



Fonte: European Bank Authority, Risk Dashboard, 2016

NPL IN ITALIA (BN€) (%)



Fonte: The Italian NPL market, elaborazioni PwC su dati Bollettino Statistico di Banca d'Italia e ABI Monthly Outlook, 2018

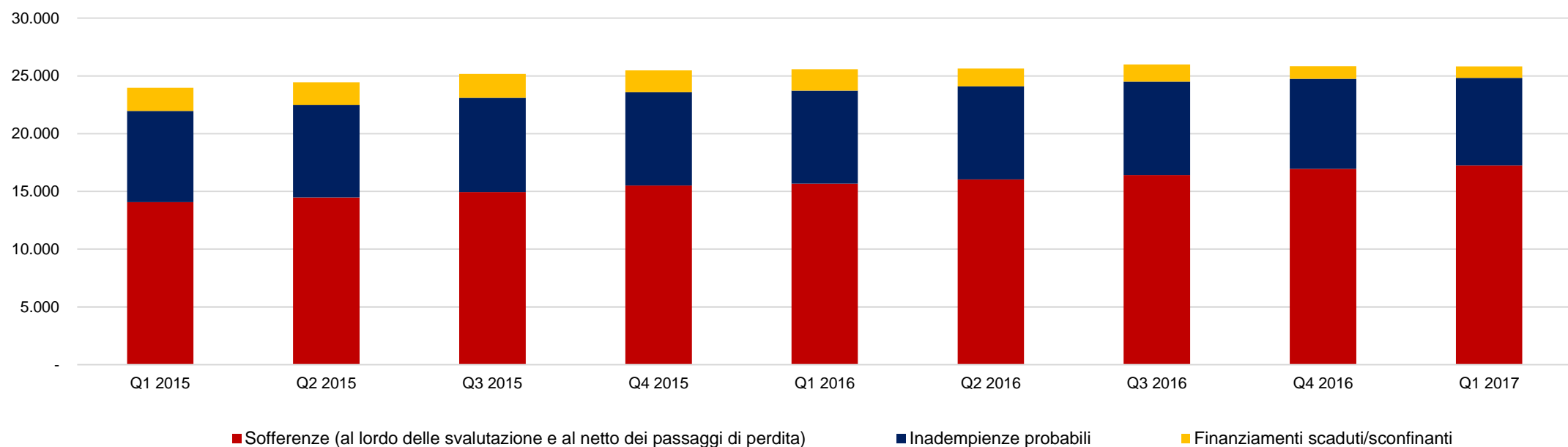
Il volume dei *NPL* lordi nel sistema bancario italiano aveva iniziato a **decreocere** dopo aver raggiunto, nel 2015, il valore massimo dall'inizio della crisi finanziaria, ossia circa 350 miliardi di Euro. I piani di **deleveraging** avviati dalle principali banche italiane, per soddisfare le richieste dell'autorità di vigilanza e degli investitori, hanno diminuito l'ammontare di *NPL* che, nel 2017, è stato pari a circa **265 miliardi di Euro**, composti per il **60% da sofferenze lorde**.

# Non-performing loan in Italia, mutui

Nella controparte **famiglie consumatrici**, l'ammontare di prestiti deteriorati per l'**acquisto di abitazioni** è stato pari, nel 2017 (Q1) a 25 miliardi di Euro ovvero circa il 10% del volume totale di *NPL*.

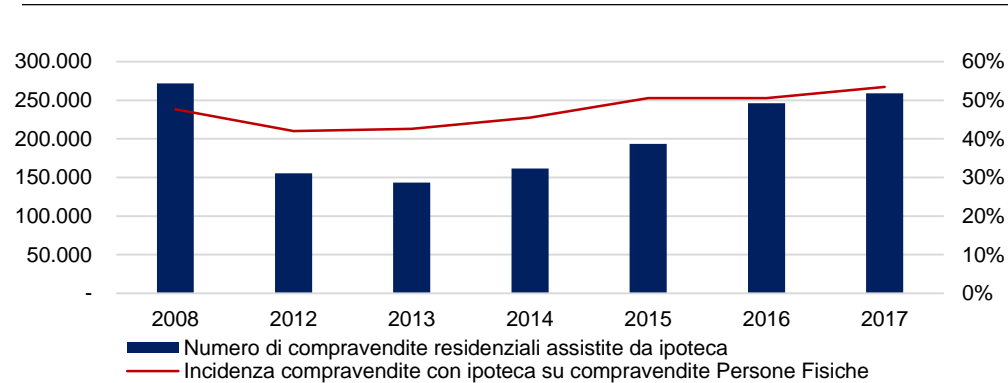
Negli ultimi dieci anni il **settore immobiliare** nazionale ha subito pesanti trasformazioni a causa della crisi, con impatti su tutti gli aspetti correlati: dal credito bancario ai prezzi di compravendita agli investimenti.

PRESTITI DETERIORATI PER ACQUISTO ABITAZIONI IN ITALIA (BN€)

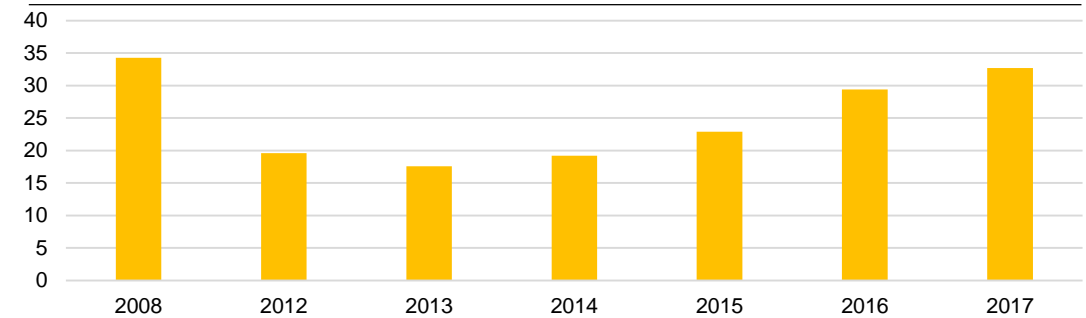


# Non-performing loan in Italia, mutui

## COMPRAVENDITE CON IPOTECA IN ITALIA (BN€) (%)

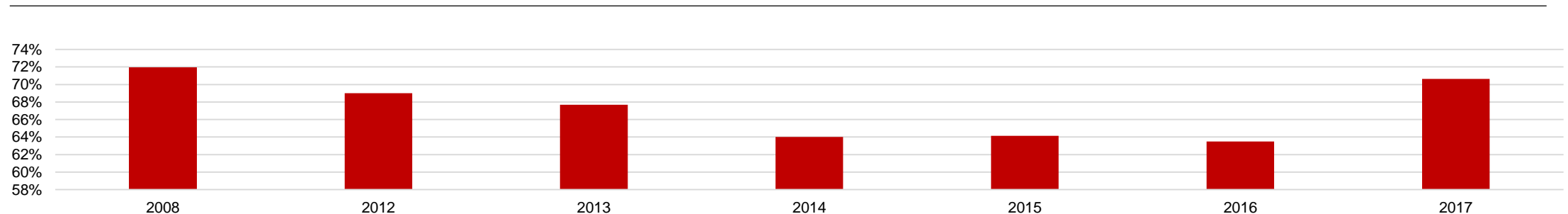


## CAPITALE EROGATO PER ACQUISTO ABITAZIONI IN ITALIA (BN€)



Nel 2017, il volume di compravendite residenziali assistite da ipoteca hanno raggiunto circa 260.000 unità per un controvalore maggiore di **30 miliardi di Euro**. Le compravendite con ipoteca hanno rappresentato circa il **50%** del totale delle compravendite effettuate da persone fisiche. Il *loan to value* è tornato approssimativamente ai livelli del 2008.

## LOAN TO VALUE IN ITALIA (%)



# NPL, gestione e regolamentazione

I livelli dei *NPL* nei bilanci delle banche europee ha fatto emergere la necessità per gli organi di regolamentazione e di vigilanza di emanare provvedimenti per la **gestione** delle esposizioni deteriorate con l'obiettivo fondamentale di garantire la stabilità del sistema finanziario.

- BCE, ADDENDUM SU LINEE GUIDA SUI NPL  
MARZO 2018
- COMMISSIONE EUROPEA, ACTION PLAN PER RIDURRE NPL  
MARZO 2018
- EBA, COMMISSIONE EUROPEA, «PACCHETTO BANCARIO»,  
sterilizzazione LGD  
MAGGIO 2018
- EBA, CONSULTATION PAPER, LINEE GUIDA PER LA GESTIONE  
DEI NPL E CONCESSIONI  
MARZO 2018

L'introduzione delle misure della BCE e CE, richiedendo **accantonamenti** per la copertura integrale dei crediti deteriorati, ha effetti sulla gestione, sul mercato e sul **prezzo** dei *NPL*. Le banche hanno a disposizione una serie di opzioni per la riduzione dei *NPL* che confluiscono in:

- ◆ WORKOUT INTERNO
- ◆ OUTSOURCING E GESTORI SPECIALIZZATI
- ◆ CESSIONI E CARTOLARIZZAZIONI

La gestione dei *NPL* inizia con l'analisi delle **caratteristiche** del **portafoglio dei crediti** deteriorati per prendere decisioni operative efficaci con un effetto complessivo di **creazione di valore** per la banca.

# La ricerca



**SDA Bocconi**  
School of Management

**Umberto Filotto, Claudio Giannotti, Gianluca Mattarocci,  
Mattia Pianorsi Xenia Scimone**

**Simone Capecchi, Davide Capuzzo, Tommaso Ferlin,  
Alessandro Poluzzi, Maria Ricucci**



# Descrizione dei campioni utilizzati

## Campione #1: *Campione generale*

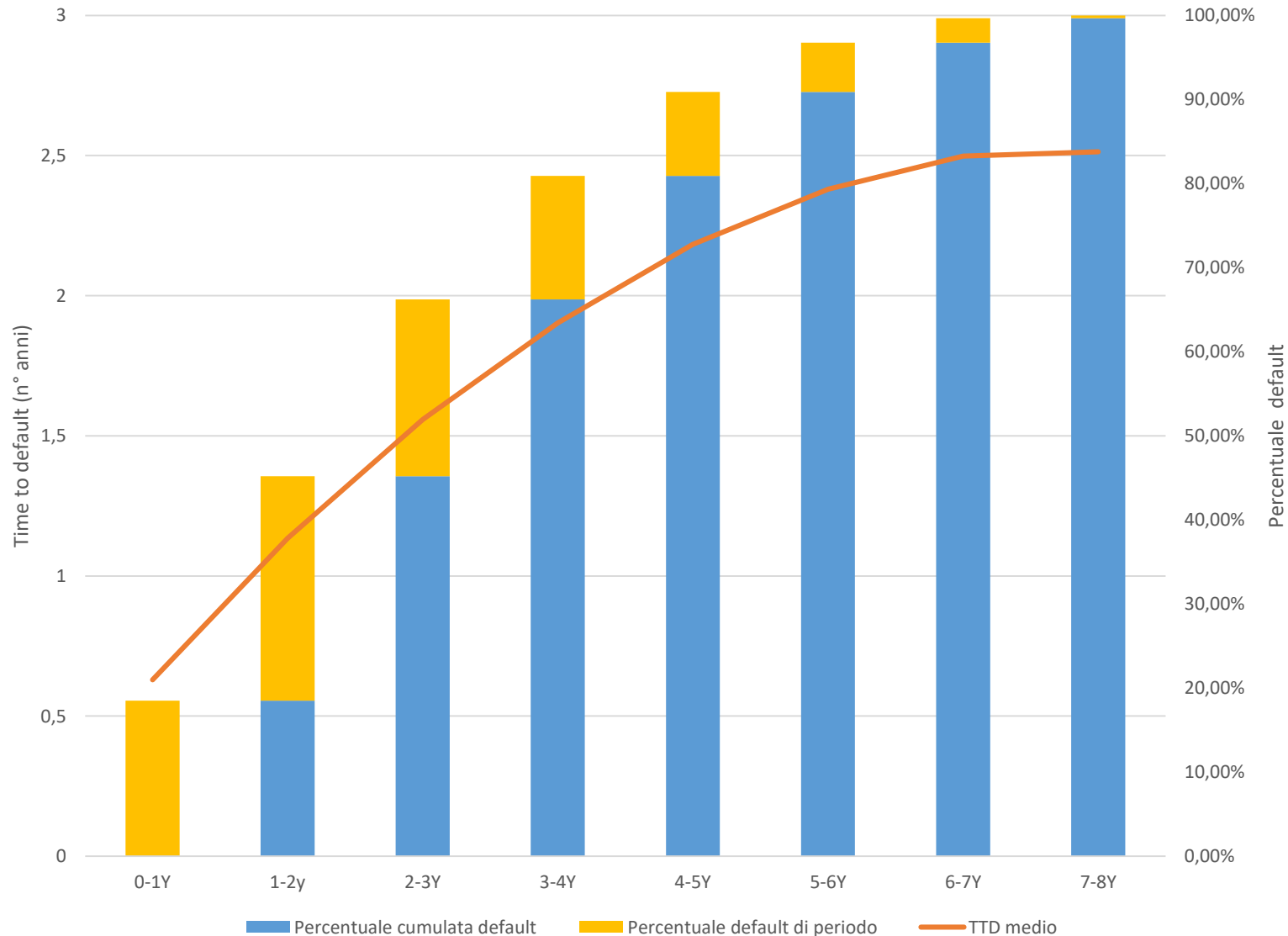
Anno entrata in default	% debitori entrati in default	Descrizione
2011	0.79%	<i>Il primo campione utilizzato comprende circa 60.000 mutui ed è rappresentativo dell'universo di finanziamenti ipotecari residenziali che hanno registrato problematiche di pagamento in Italia</i>
2012	5.2%	
2013	12.04%	
2014	18.07%	
2015	19.45%	
2016	19.27%	
2017	17.69%	
2018	7.51%	
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	

## Campione #2: *Campione speciale*

Anno entrata in default	% debitori entrati in default	Descrizione
2011	0.08%	<i>Il secondo comprende poco meno di 2.500 posizioni. Non è pienamente rappresentativo della situazione generale, ma è corredato da più informazioni, tra cui, in particolare il loan to value.</i>
2012	1.56%	
2013	3.24%	
2014	9.47%	
2015	23.48%	
2016	28.87%	
2017	30.89%	
2018	2.40%	
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	



# 1) Time to default (Campione generale integrato)



***Time to default calcolato sulla base del numero di anni rispetto all'erogazione***

Media	2.51
Mediana	2.20
Moda	1.33
Minimo	0.00
Massimo	7.42

# 1) Lessons learned and hints

Come mai così in fretta?

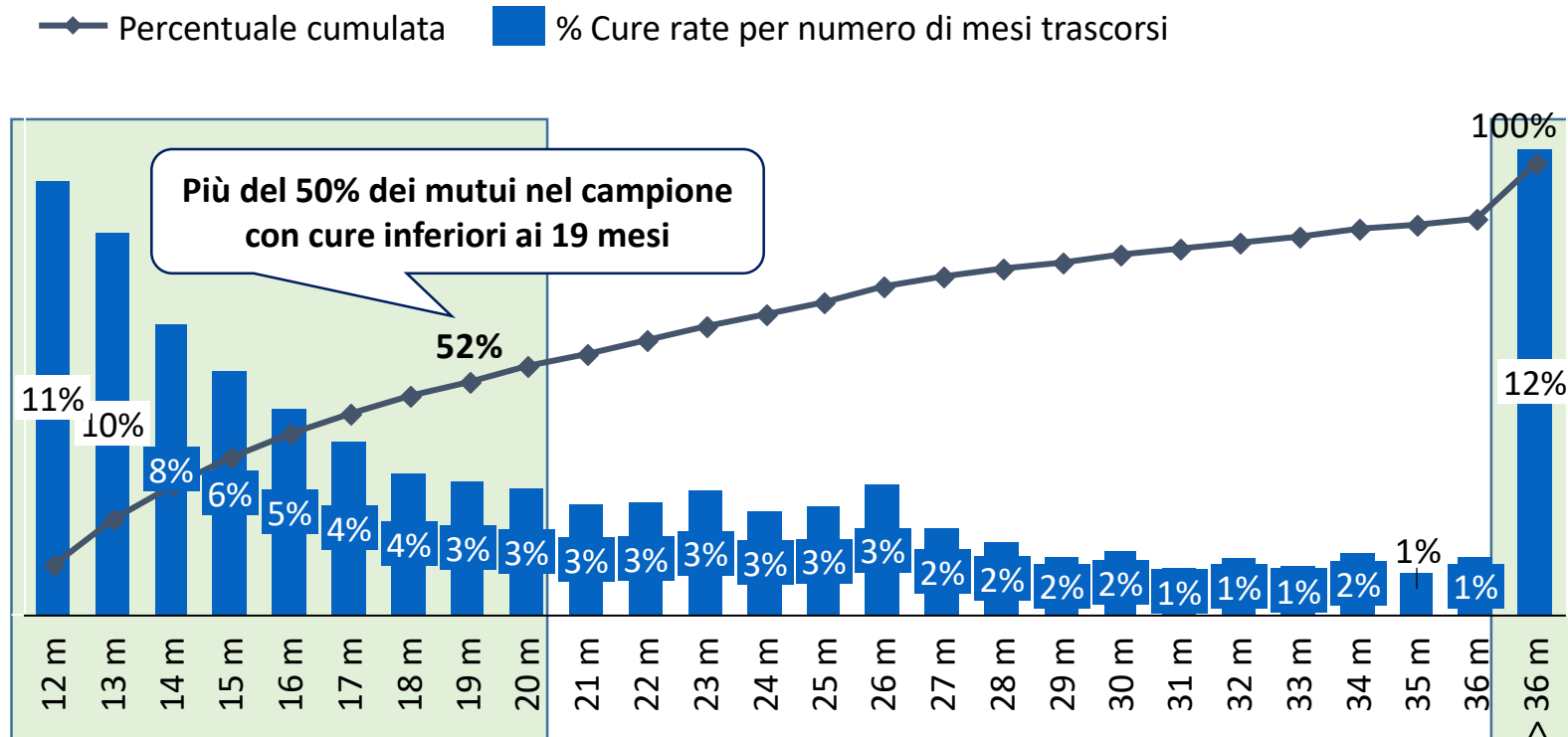
- a. I sistemi di valutazione del merito creditizio non funzionano
- b. Vince il commerciale: anche se il rischio è alto premia il potenziale di acquisizione di nuova clientela
- c. I mutui devono «stabilizzarsi»
- d. Man mano che aumenta l'equity del mutuatario i suoi comportamenti diventano più responsabili



Ma allora ha senso una politica delle coperture lineare o non conviene seguire il vintage

## 2) Distribuzione del Cure rate per i mutui (Campione generale)

### *Cure rate per i mutui residenziali – campione generale*

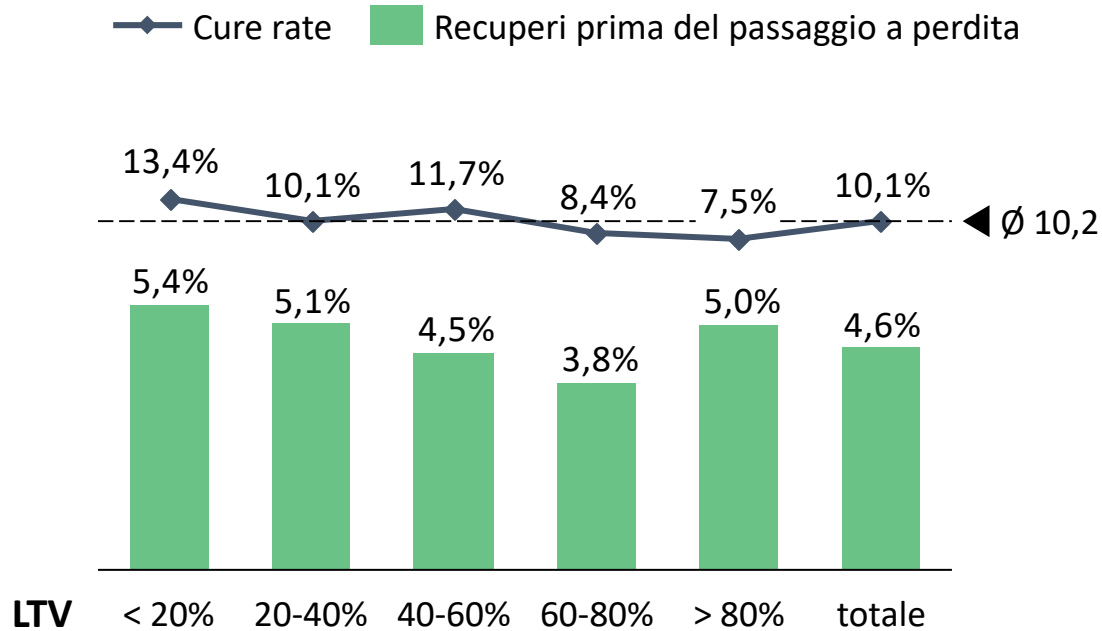


*Il recupero integrale della posizione (cure) avviene nei 12 mesi immediatamente successivi alla classificazione in past due. solo nell'11 dei casi; per oltre il 12% è necessario attendere oltre 36 mesi affinché il debitore sia in grado di rientrare della posizione e cominciare a pagare nuovamente in modo regolare il mutuo contratto.*

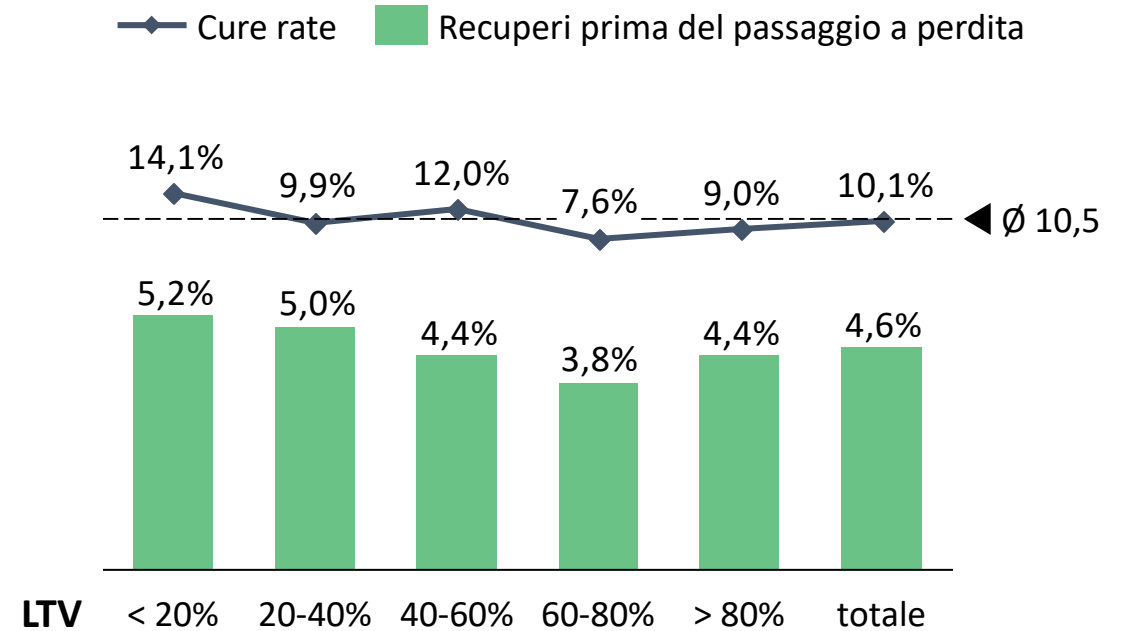
**Mediamente il tempo necessario per completare il processo di riclassificazione in bonis della posizione è di 22.64 mesi (pari a 1.89 anni).**

## 2) Cure rate e time to cure (Campione speciale)

Cure rate e Recovery rate  
Per LTV at origination



Cure rate e Recovery rate  
Per LTV at default



- Il *cure rate* è maggiore della media per le posizioni con importi finanziati non superiori al 60% del valore dell'immobile
- I recuperi legati alla gestione del recupero sono maggiori di meno di un punto percentuale rispetto al resto del campione quando il LTV al momento del default e al momento della concessione del fido è inferiore al 40% del valore della garanzia

## 2) Lessons learned and hints

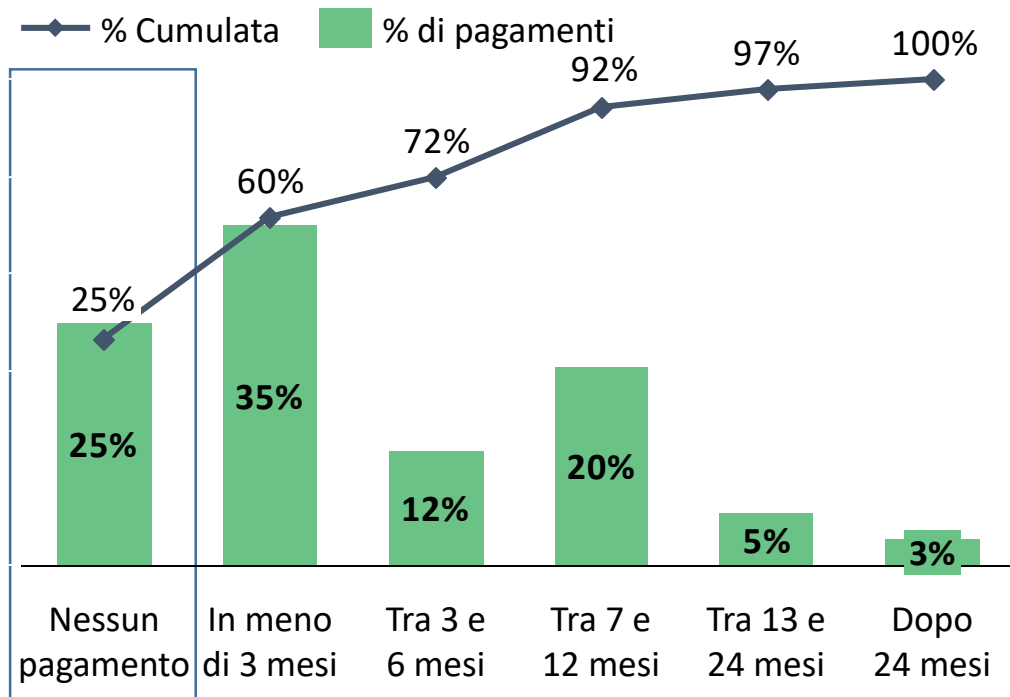
Il default del mutuo non è un male incurabile: c'è chi guarisce e questo è più probabile quando l'LTV è più basso ed il «paziente» è più maturo. Il rischio di recidiva è limitato.



Ma perché questo accada il medico deve essere molto dinamico e rapido: la possibilità di riportare in bonis la posizione dipende dalla tempestività dell'intervento. Insistere (oltre 1 anno per pagamenti parziali, oltre 3 per il recupero della posizione) costa e non produce vantaggi sensibili

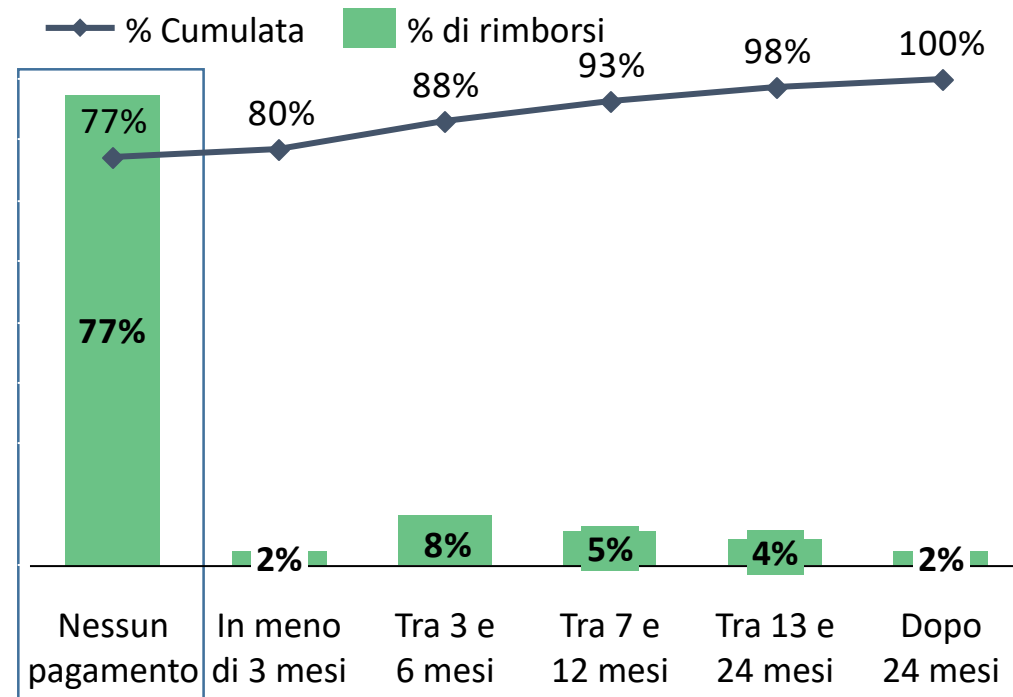
# 3) Data di pagamento e rimborso del debito post default (Campione generale)

## Pagamenti post default di rate correnti



*Il 25% dei mutui entrati in default non ha mai effettuato più pagamenti dopo il default.*

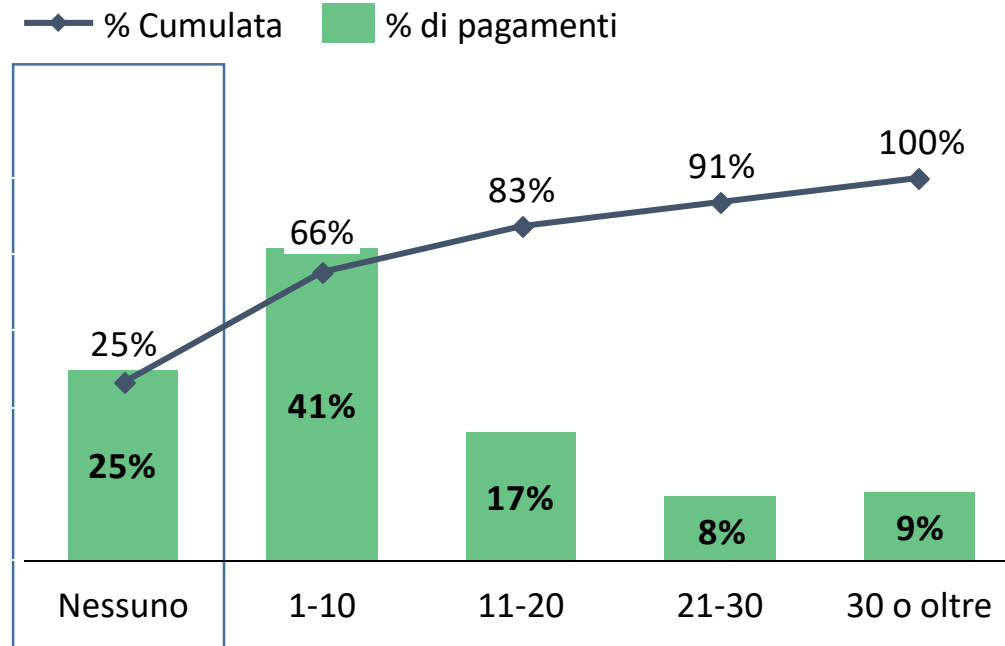
## Rimborsi post default di rate scadute



*Al manifestarsi del default oltre il 77% dei debitori non è in grado di rimborsare le rate non pagate in precedenza, mentre circa il 23% rimborsa almeno una rata pregressa*

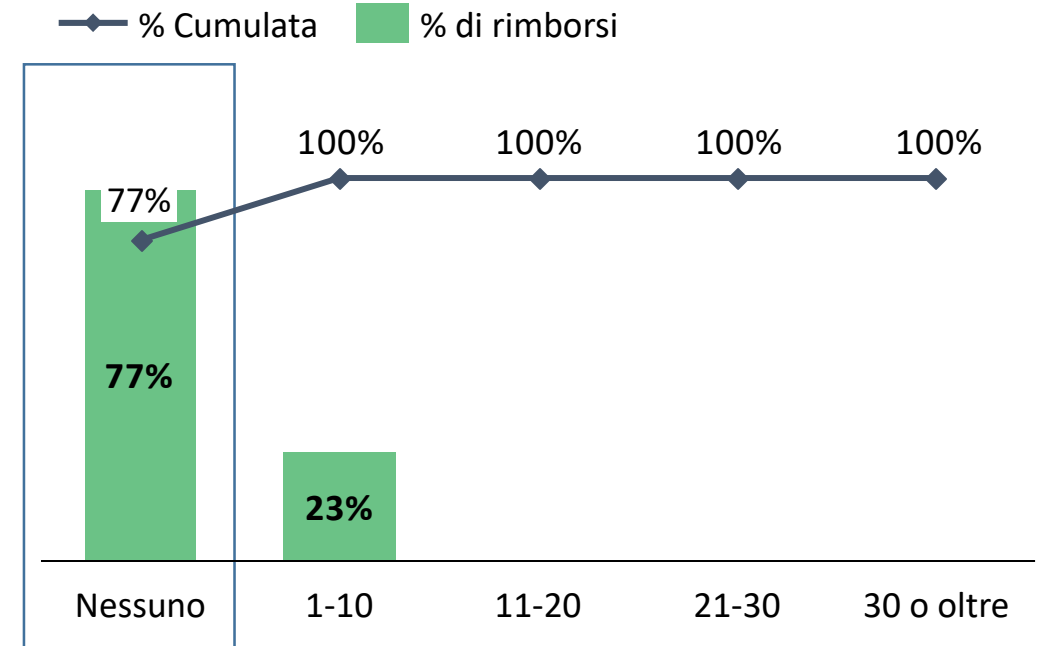
### 3) Analisi dei pagamenti post default rispetto al numero di rate pagate (Campione generale)

**Pagamenti post default di rate correnti**



*In meno dell'25% dei casi dopo il default il soggetto finanziato interrompe tutti i pagamenti legati al mutuo e in oltre il 17% dei casi esaminati si registra dopo il default il pagamento di oltre 20 rate pagate anche in modo non consecutivo...*

**Rimborsi post default di rate scadute**



*...tali pagamenti sono però legati prevalentemente alle rate correnti previste da piano di ammortamento del mutuo visto che solo nello 23% dei casi i debitori sono in grado di rimborsare una o più rate non pagate in precedenza.*

### 3) Lessons learned and hints

Il default «totale» non si manifesta nella maggior parte dei casi: in tre quarti dei casi il mutuatario paga almeno qualche rata futura, ed un quarto anche alcune rate passate).

La regola del gioco è quindi «gestione, gestione gestione!»



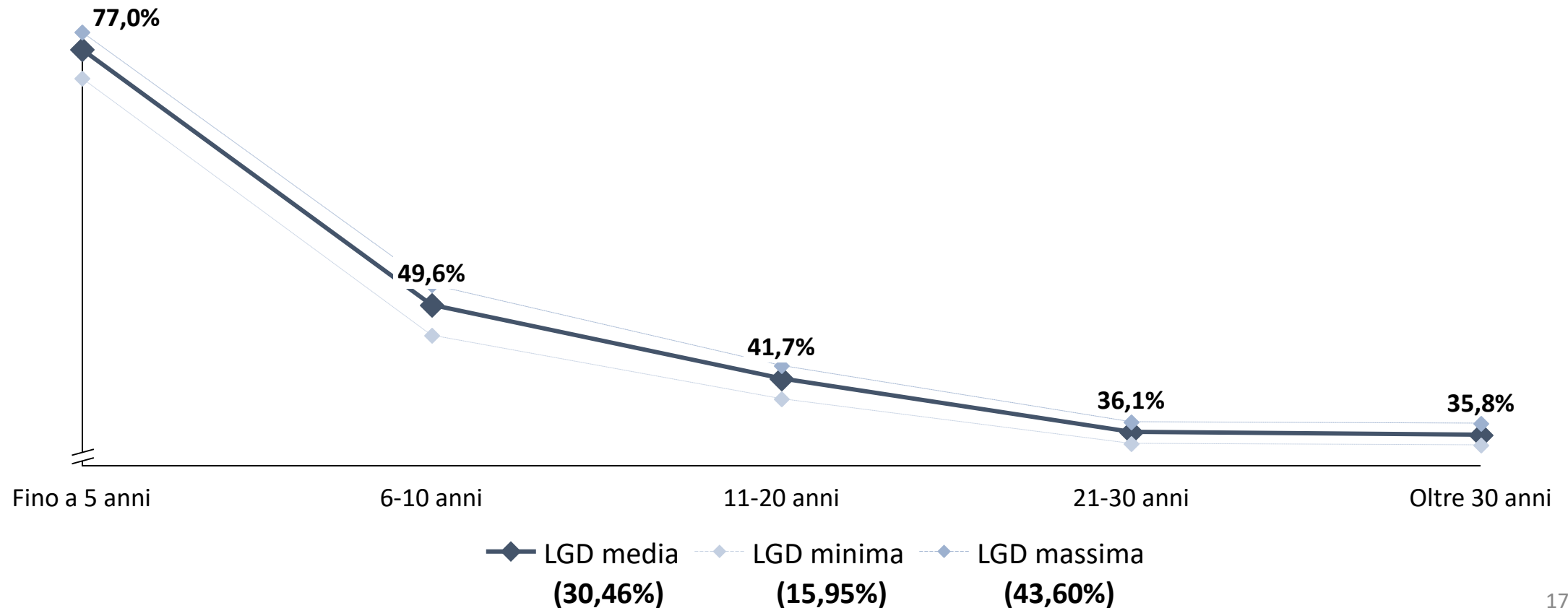
La gestione deve essere professionale (e quindi è costosa) e va ottimizzata ed indirizzata sui mutuatari più sensibili

- Fidelizzati
- Con LTV più basso
- Su mutui «corti»



# 4) Distribuzione del recupero rispetto alla durata iniziale del contratto (Campione generale)

**Percentuale di recupero (prima del passaggio a perdita) rispetto alla durata iniziale del contratto**



## 4) Lessons learned and hints

La perdita finale si contiene «prima» e «dopo»

«Prima» significa oltre ad ottimizzare la selezione del mutuatario

- governare e controllare le durate
- Contenere l'LTV

«Dopo» significa ottimizzare la gestione della parte di portafoglio che presenta criticità più o meno gravi **anche attraverso la segmentazione**



La perdita finale è quella che ti resta una volta che le hai provate tutte,

- quindi devi provarle tutte
- concentrandoti su quei segmenti di portafoglio che promettono meglio (o meno peggio)



# **INSIDE CREDIT ENERGY**

PROTAGONISTI NELLA TRASFORMAZIONE DEL CREDITO



**Bologna | 11 Ottobre 2018**

  
*Finance Meeting 2018*

**Grazie per l'attenzione**

Umberto Filotto

**SDA Bocconi**  
School of Management