

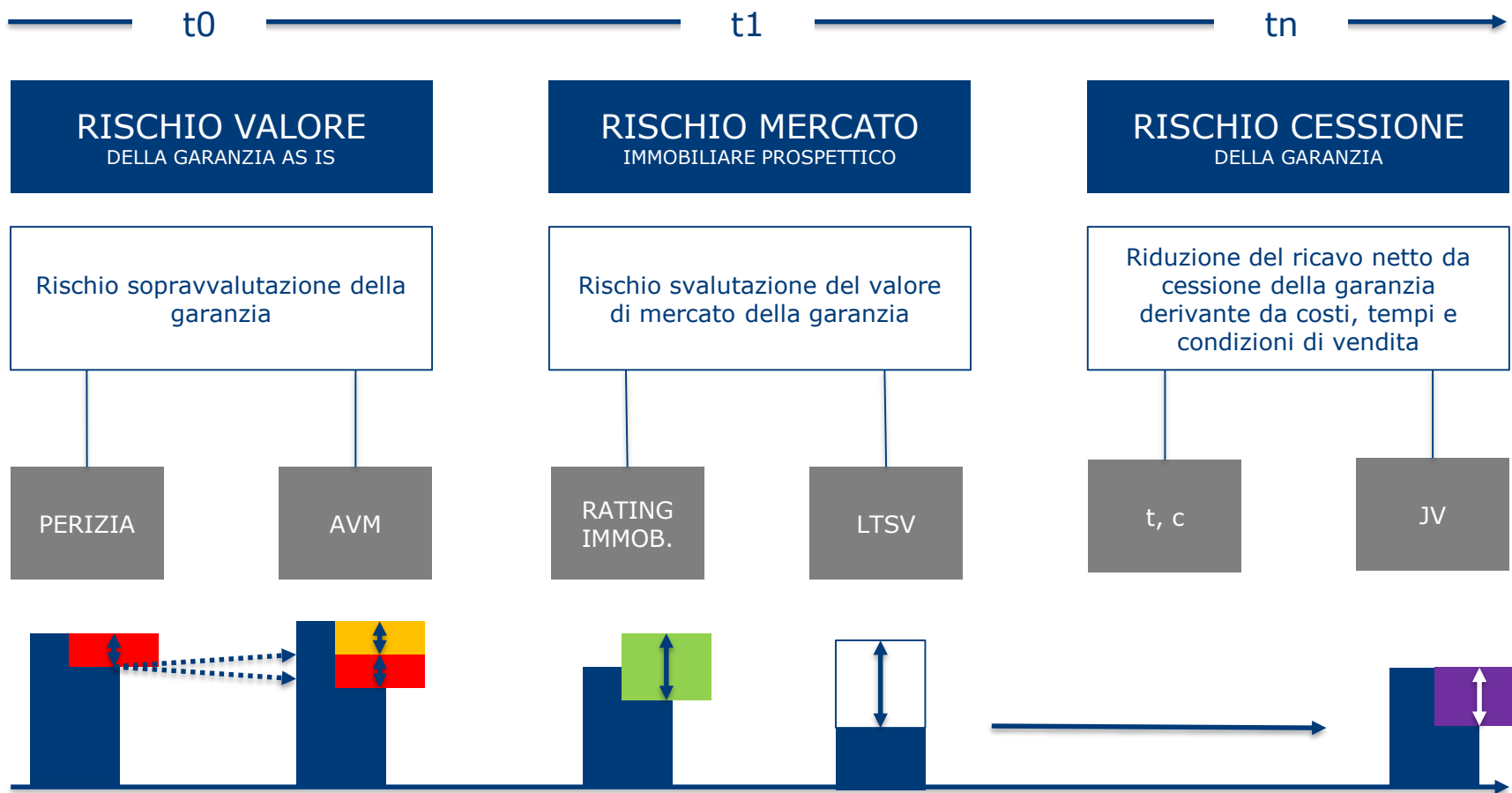


L'utilizzo di Big Data per valutare il mercato immobiliare ed indicatori di rischio a supporto delle decisioni aziendali

Gianluca Natalini

La gestione delle garanzie immobiliari

Rischio e strumenti a supporto delle decisioni



Il valore di mercato da Perizia

Rischio sopravvalutazione, come misurarlo?



Step 1 – Selezione del campione: **Atti di compravendita**

• **Cause di esclusione:**

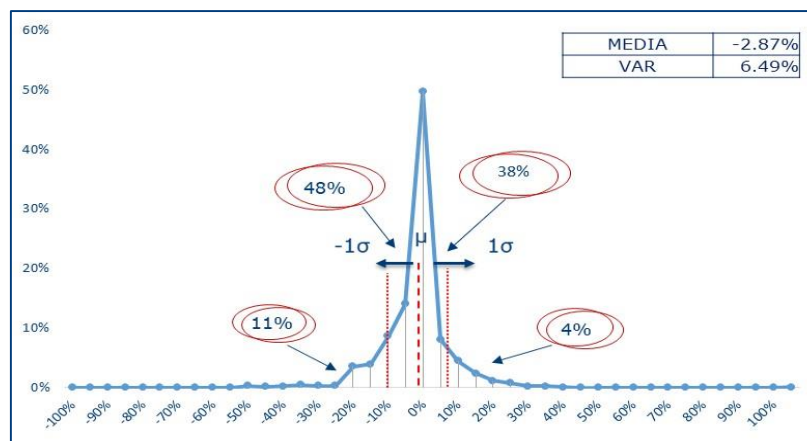
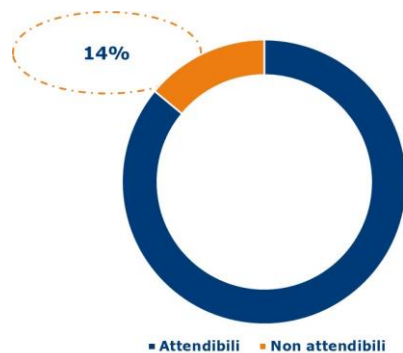
- Permute
- Conferimenti a società
- Donazioni
- Vendite all'asta
- Cessione di beni in seguito a fallimento

Step 2 – Pulizia del campione da analizzare

• **Numerosità campione: 2.037**

• **Cause ulteriori di esclusione:**

- Immobili in sviluppo
- Compravendita tra soggetti appartenenti allo stesso nucleo familiare
- Compravendita relativa ad un asse ereditario
- Controparti persone giuridiche
- Pagamento non totalmente tracciabile
- Notaio non certifica l'atto personalmente (è solo testimone della transazione)



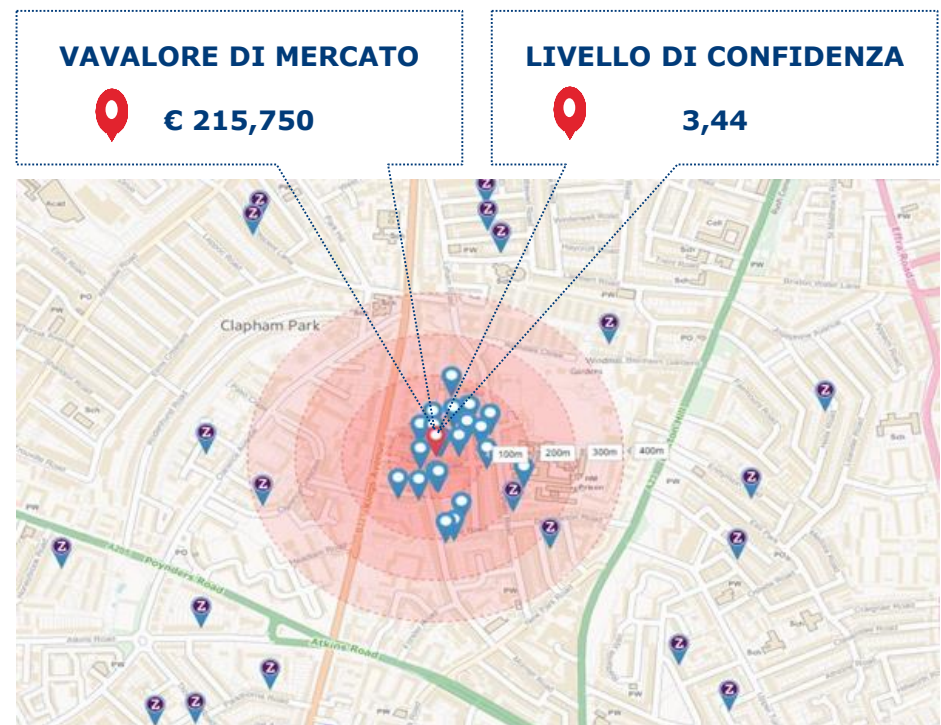
Il monitoraggio dei valori di mercato: AVM

Sistema di valutazione automatizzata per la stima del valore **specifico**



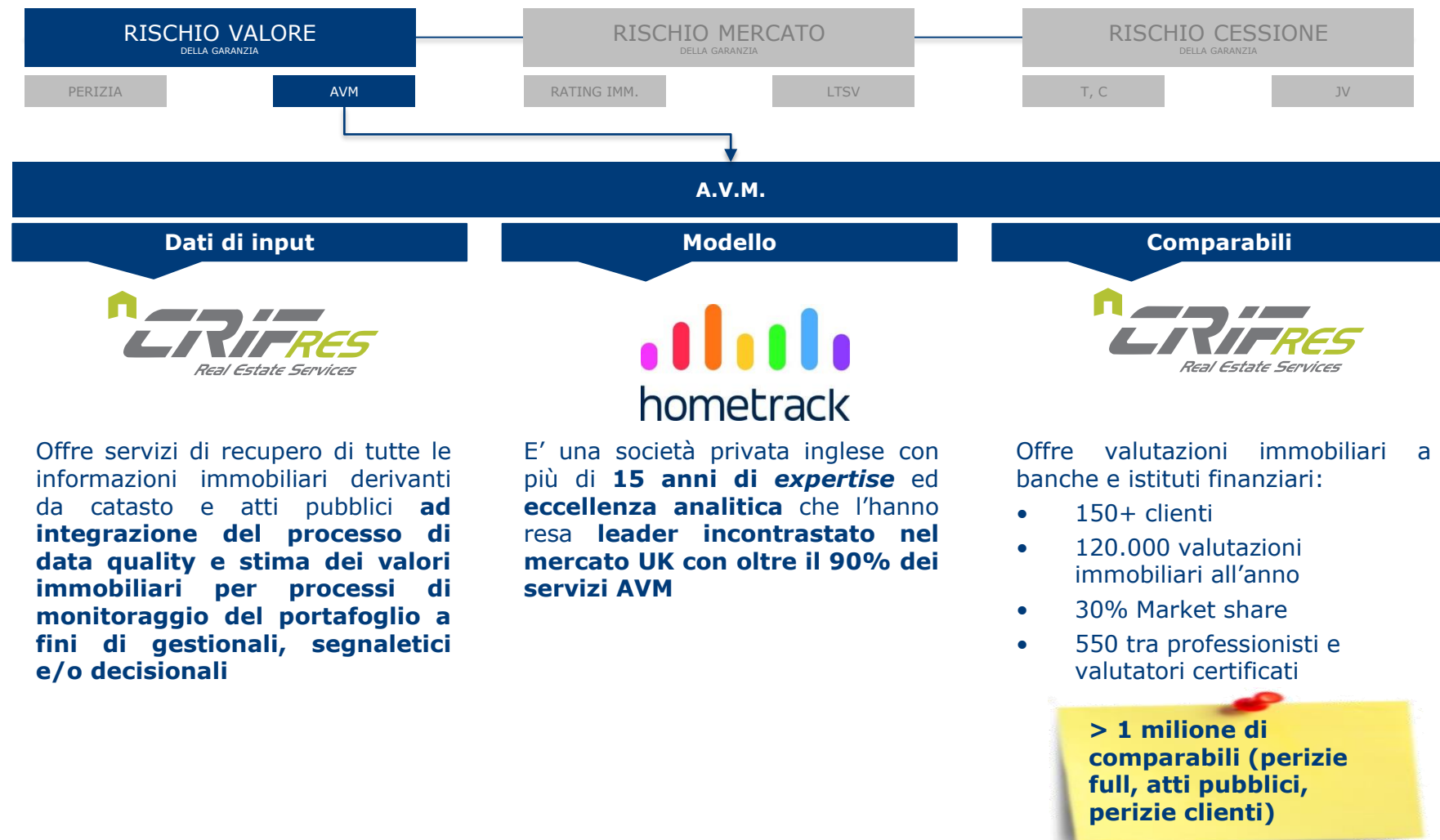
A.V.M.

- ✓ **Nessun intervento umano**
- ✓ **Utilizzo di un modello statistico-matematico**
- ✓ **Può funzionare senza valore precedente come input**
- ✓ **Non distorto dal valore precedente**
- ✓ **Può funzionare senza mq in input**
- ✓ **Basato su prove comparabili**
- ✓ **Indicatore di accuratezza previsto per ciascun risultato**
- ✓ **Soggetto a rigorosi test di convalida / accuratezza del modello e reporting**



Il monitoraggio dei valori di mercato: AVM

I valori distintivi dell'AVM di CRIF

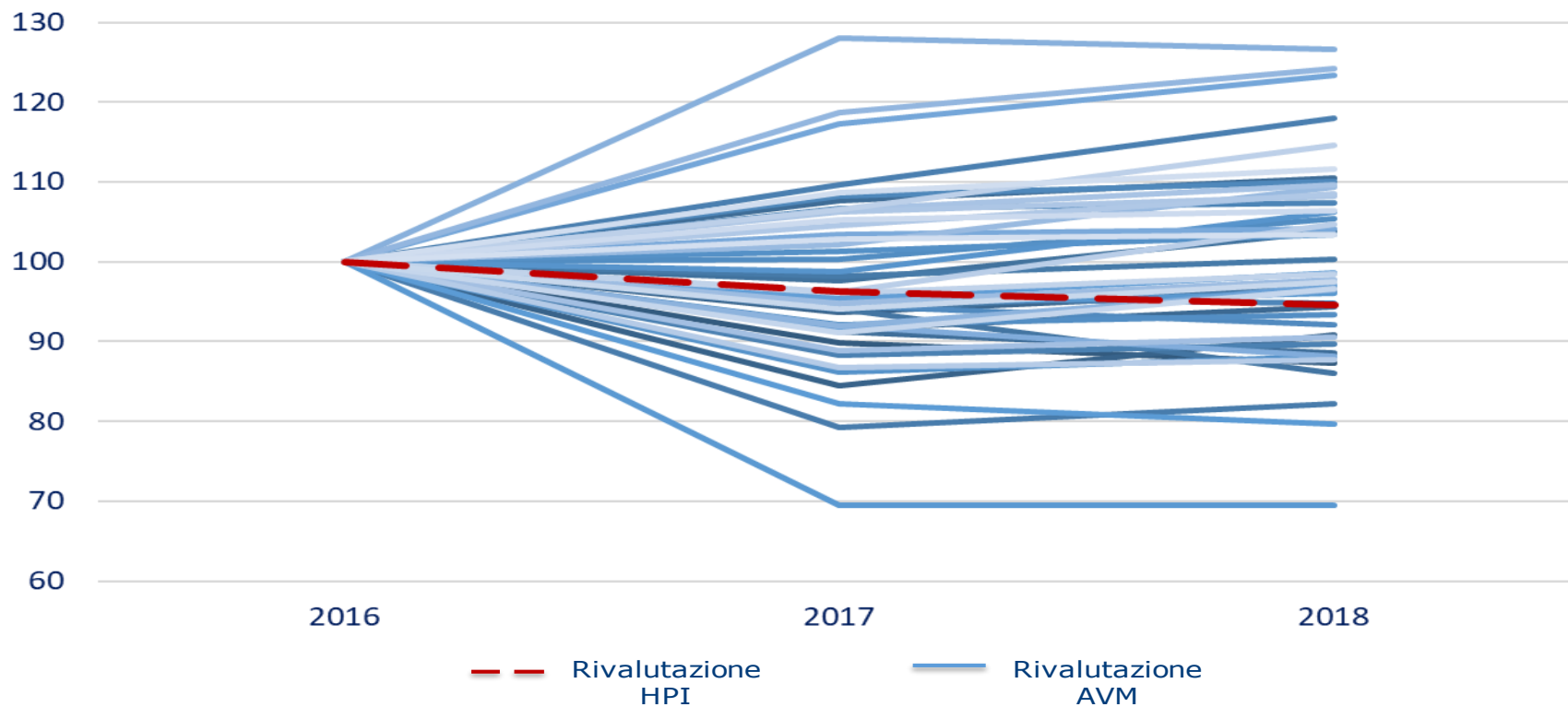


Il monitoraggio dei valori di mercato: AVM

Case study: 1000 immobili comune di Bologna t0, t1, t2



APPLICAZIONE A.V.M. CAMPIONE 1000 IMMOBILI COMUNE DI BOLOGNA T0 - 2016



Il rating immobiliare

Volatilità del valore di mercato del singolo immobile in relazione al ciclo economico



RATING IMMOBILIARE

Caratteristiche Intrinseche

- Anno di costruzione
- Classe energetica
- Tipo di riscaldamento
- Tipologie di immobile
- Superficie dell'immobile
- Caratteristiche dello stabile (ascensore, panoramicità)
- ...

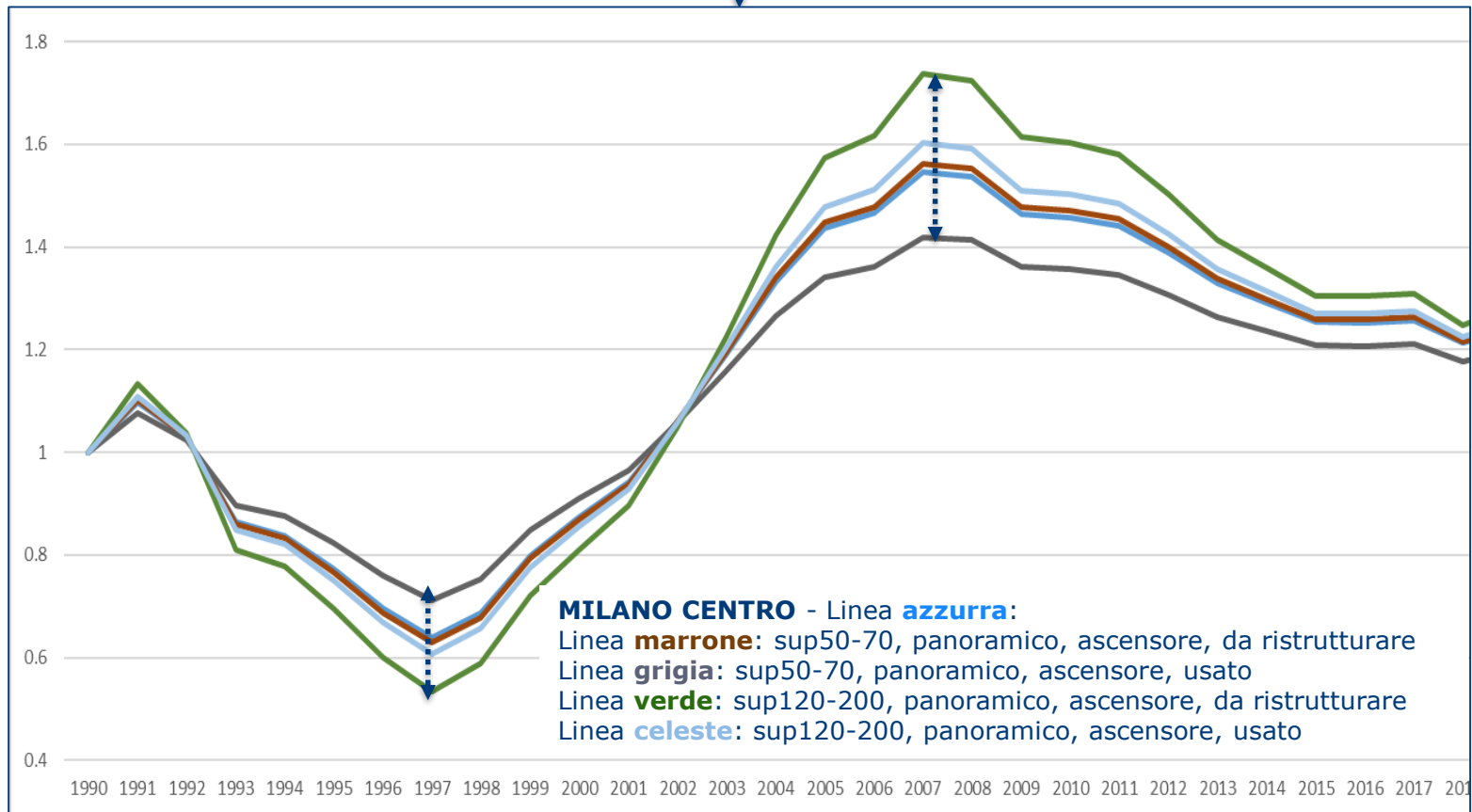
Caratteristiche estrinseche

- **Points of interest:** vicinanza a università, ospedali, mezzi di trasporto, gdo, ...
- **Geo:** vicinanza strade alta percorrenza, zone turistiche, presenza parchi, zone industriali,...
- **Socio-Demografia:** caratteristiche demografiche (età, pensioni, lavoratori, redditi, pendolari, ecc)
-



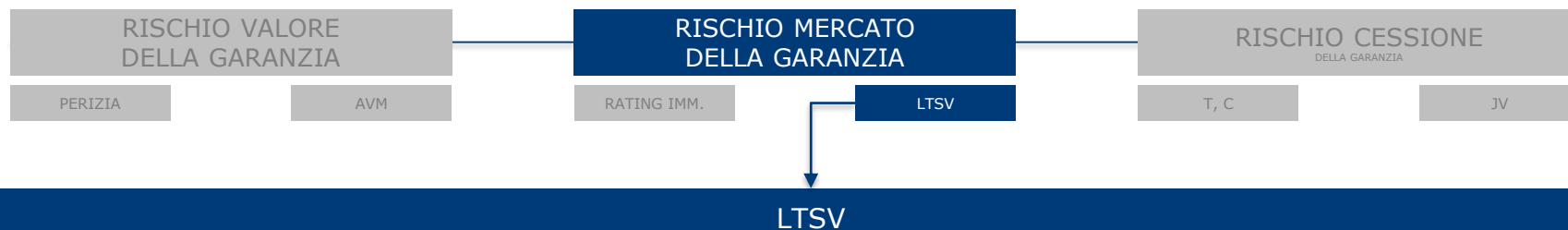
Il rating immobiliare

Volatilità del valore di mercato del singolo immobile in relazione al ciclo economico



Il rating immobiliare

Volatilità del valore di mercato del singolo immobile in relazione al ciclo economico



Una banca deve assicurarsi la «garanzia» di tutela credito per l'intera durata del finanziamento. E' quindi essenziale stimare il **valore sostenibile** della proprietà ipotecata, c.d. Long-Term Sustainable Value (L-TSV), allo scopo di determinare, probabilisticamente, il peggior rapporto LTV nel corso del ciclo di vita del mutuo

Forward Looking

- PIL
- Inflazione
- Reddito medio
- Occupazione / Disoccupazione
- Demografia
- Parere esperto di tecnici legati alla microzona e alla tipologia di immobile
- Analisi esperta del ciclo immobiliare

Sustainable Value

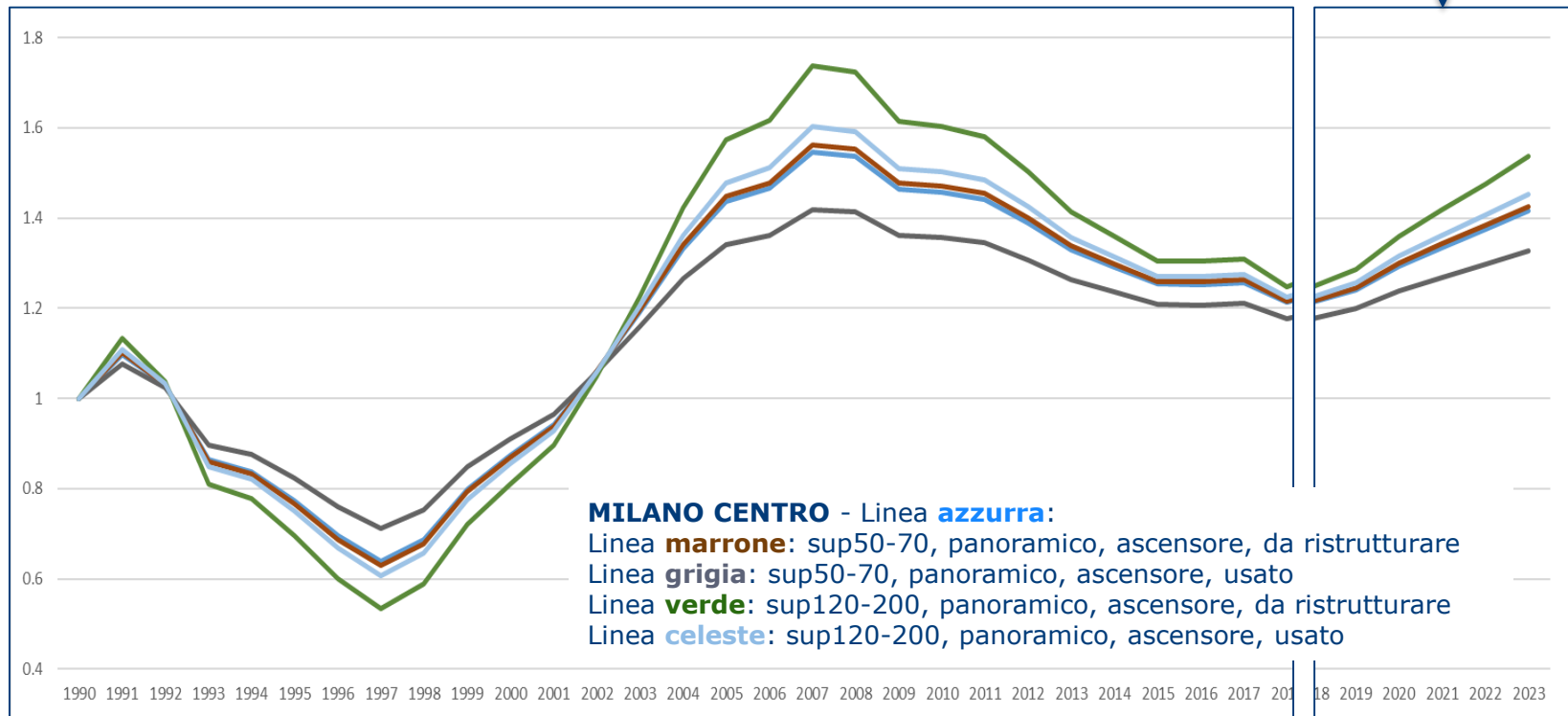
- Definizione di probabilità di evento
- Intervallo di confidenza
- LTV prospettico
-

Il rating immobiliare

Volatilità del valore di mercato del singolo immobile in relazione al ciclo economico



FORWARD LOOKING





Grazie per
l'attenzione