



# COLLATERAL MANAGEMENT RE-LOADED:

*Nuovi approcci valutativi nel  
Real Estate*

Milano, 29 ottobre 2019



# Agenda

- 1. Framework normativo**
- 2. Mercato**
- 3. Impatto sulla metodologia di valutazione**
- 4. La soluzione CRIF per i mutui verdi**
- 5. Benefici per la banca**



# 1. FRAMEWORK NORMATIVO

## EBA – Draft Guidelines on Loan Origination and Monitoring

### 4.3.4 Environmental factors and green lending

48. Institutions should include environmental, social and governance (ESG) factors as well as risks and opportunities related to ESG in their risk management policies, credit risk policies and procedures. Institutions should adopt a holistic approach, and incorporate ESG considerations in their credit risk policies and procedures.
49. As part of their credit policies and procedures, institutions that originate or plan to originate green credit facilities should develop specific green lending policies and procedures covering granting and monitoring of such credit facilities. These policies and procedures should, in particular:
- provide a list of the green projects and criteria that the institutions consider as eligible as part of their green lending policy or relate to one or more generally accepted standard on what type of lending is considered to be green; and
  - specify the process by which the institutions are evaluating that the proceeds of the green credit facilities they have originated are properly used. For professionals such process should include:
50. Institutions should position their green lending policies and procedures within the context of their overarching objectives, strategy and policy related to sustainable finance. In particular, institutions should set up qualitative and quantitative targets to support the development and the integrity of their green lending activity and to assess the extent to which this development is line with or is contributing to their overall climate-related and environmentally sustainable objectives.
51. Institutions should in particular take into account risks associated with environmental factors and climate change in their credit risk policies and procedures. The risks of climate change for the financial performance of borrowers can be classified as physical risks or transition risks.

## 2. MERCATO

### Ricerca REBUILD – Green Building: Valori e Tendenze

L'indagine ha inteso verificare se, e in che modalità, il mercato immobiliare apprezzi l'offerta green. A questo scopo è stato preso in esame il segmento dell'offerta direzionale di alcune aree di Milano nell'ipotesi che tale segmento anticipi tendenze future relative a tutto il Paese.

Le indagini hanno evidenziato un **premium price** statisticamente significativo per immobili certificati per i livelli più elevati (LEED Gold e Platinum) con differenziali di prezzo rispettivamente del 7 e del 14%.

Il tasso di assorbimento dei beni certificati, in modo analogo, riflette le preferenze del mercato per immobili green. I tassi di assorbimento sono di quattro volte superiori per il segmento pre-let. Entro sei mesi dalla collocazione sul mercato la percentuale locata è dell'80% per gli immobili certificati, mentre risulta del 21% degli immobili non certificati.

Entrambi gli aspetti indagati concorrono a **superiori performance finanziarie** degli investimenti green per l'effetto congiunto dell'aumento dei valori di ricavo e della loro più favorevole articolazione temporale.

L'indagine sul mercato italiano trova conferme in diversi paesi europei ed extraeuropei grazie a indagini condotte sia da organismi professionali (RICS per il Regno Unito) che da centri di ricerca specializzati con percentuali che ricalcano quelle individuate nello studio.

## 2. MERCATO

# Efficienza Energetica e Mercato Immobiliare

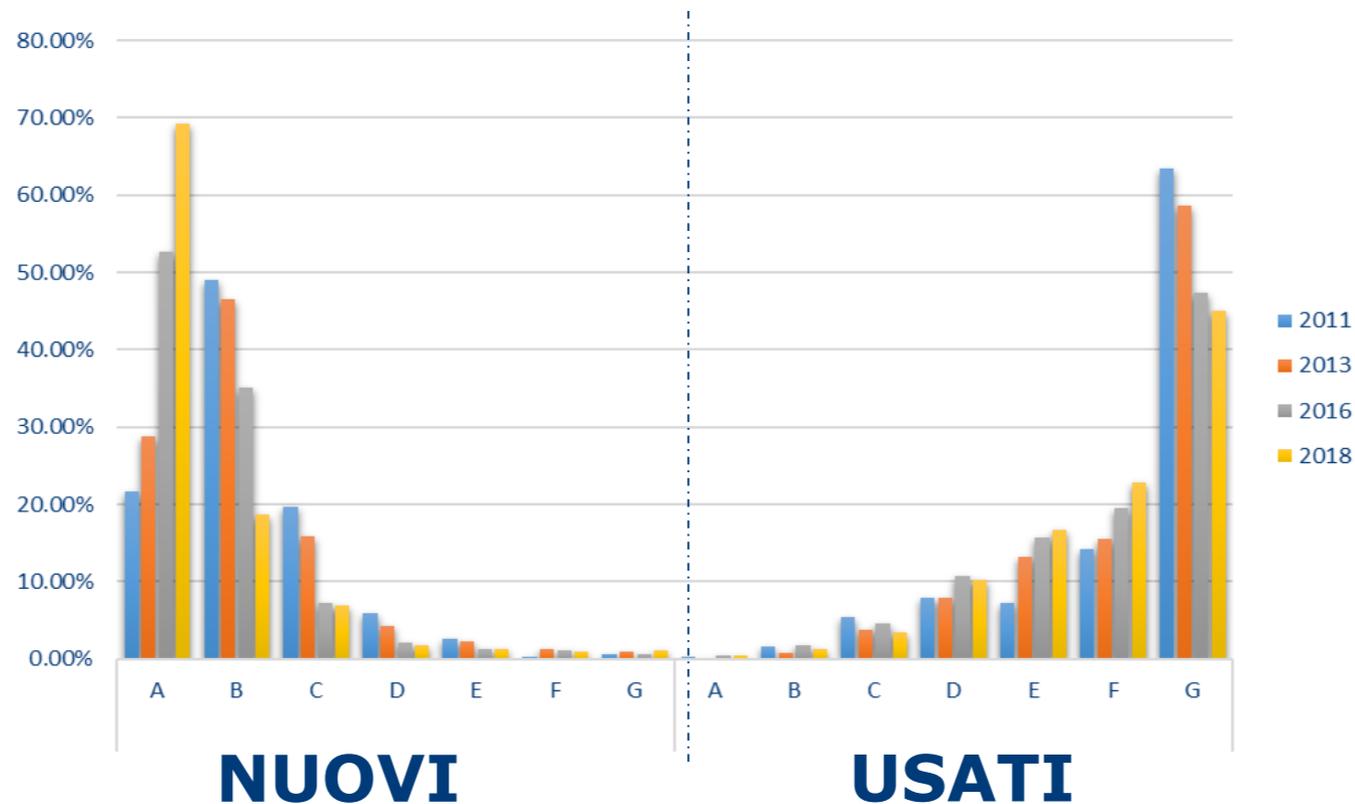
Dal 2011 al 2018



**Crescita di Classe A** in Immobili **Nuovi**  
(dal 20% al 70%)



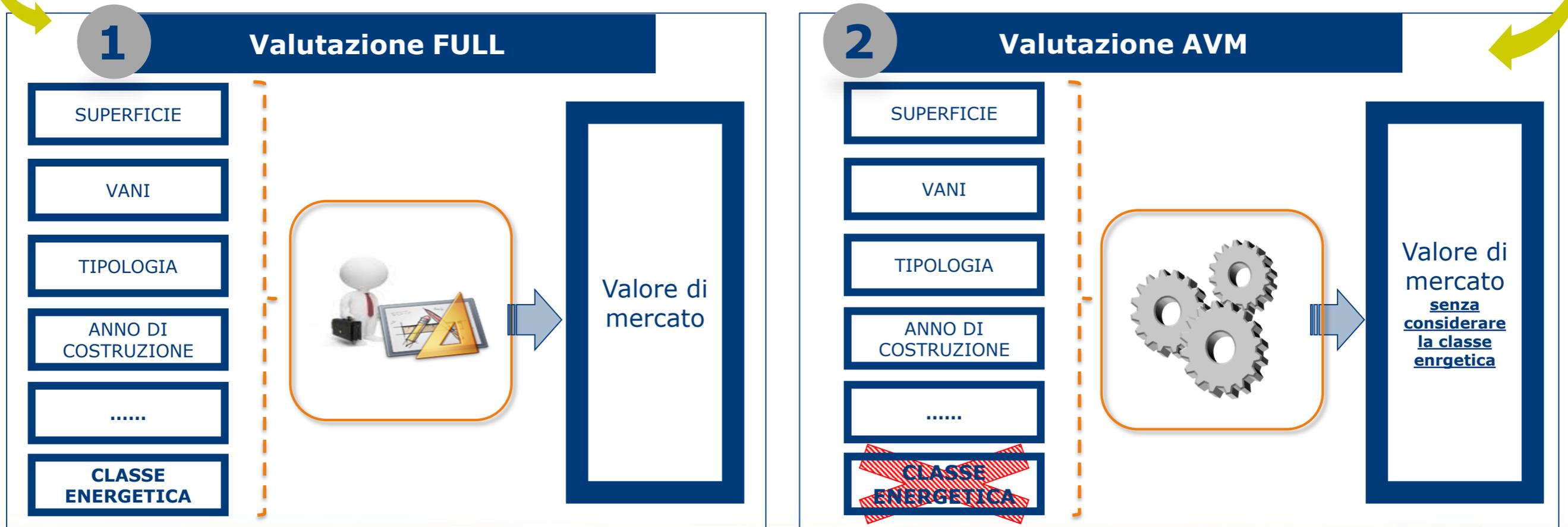
**Diminuzione di Classe G** in Immobili **Usati** (dal 65% al 45%)



### 3. IMPATTO SULLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

## L'impatto dell'Efficienza Energetica sul Valore di Mercato

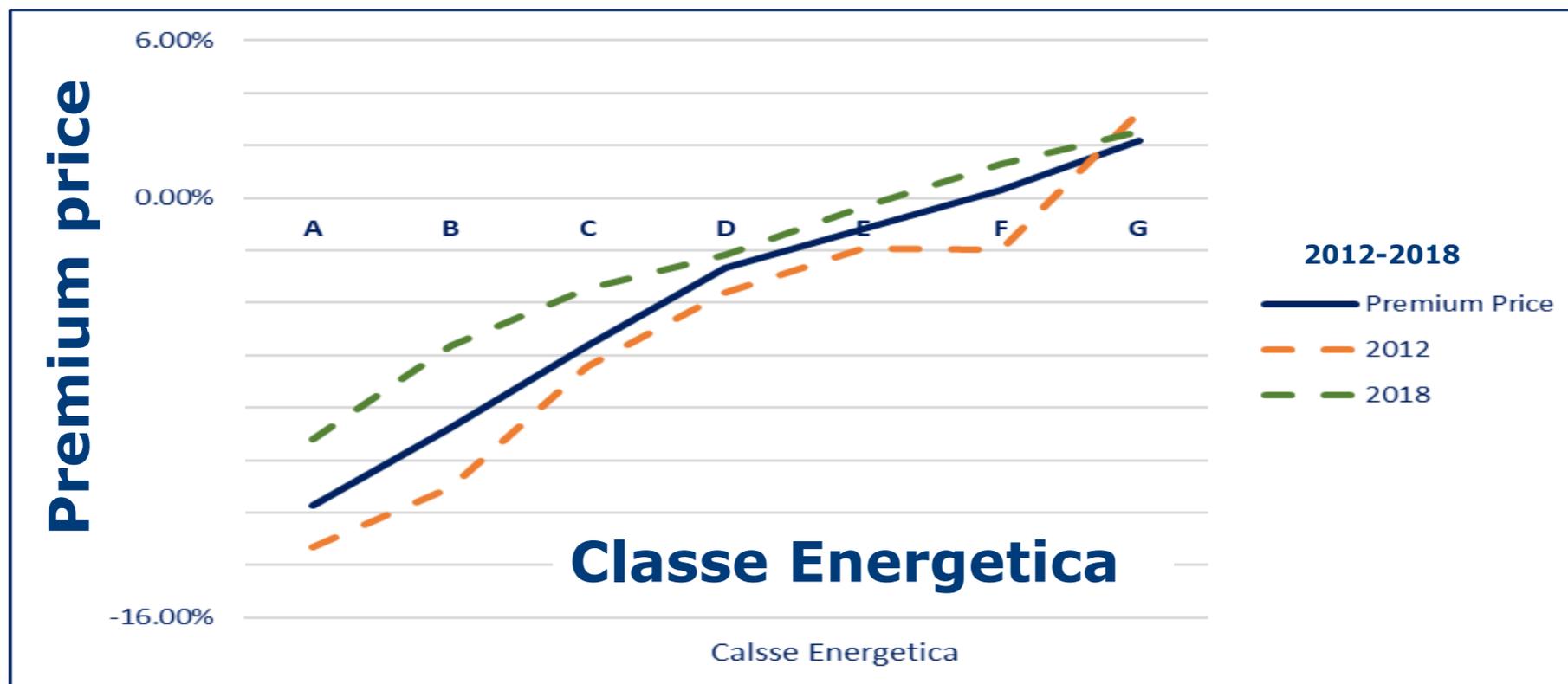
- Campione di **56.000 immobili residenziali** con **classe energetica nota** valutati da CRIF tra il **2011** e il **2018**
- Rivalutazione con AVM (Modello di Valutazione Automatica), **non** inserendo come input del modello l'attributo della **classe energetica**.
- **Isolamento dell'impatto** che la classe energetica ha sul **valore** degli immobili.



### 3. IMPATTO SULLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

## Risultati

- **Esiste un Premium Price** ed è stato **misurato**
- Il Premium Price assume un comportamento «intuitivo»: **più positivo** mano a mano la **classe energetica cresce e viceversa**
- **Penalizzazione** della Classe **G** in generale, ma negli **ultimi anni anche su Classe F**
- Il Premium Price è **più evidente** durante la fase **più acuta della crisi**



Fonte: CRIF RES

### 3. IMPATTO SULLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

#### Principali Risultati

✓ Grazie ad **AVM** possiamo calcolare il **prezzo marginale** della caratteristica «**classe energetica**»

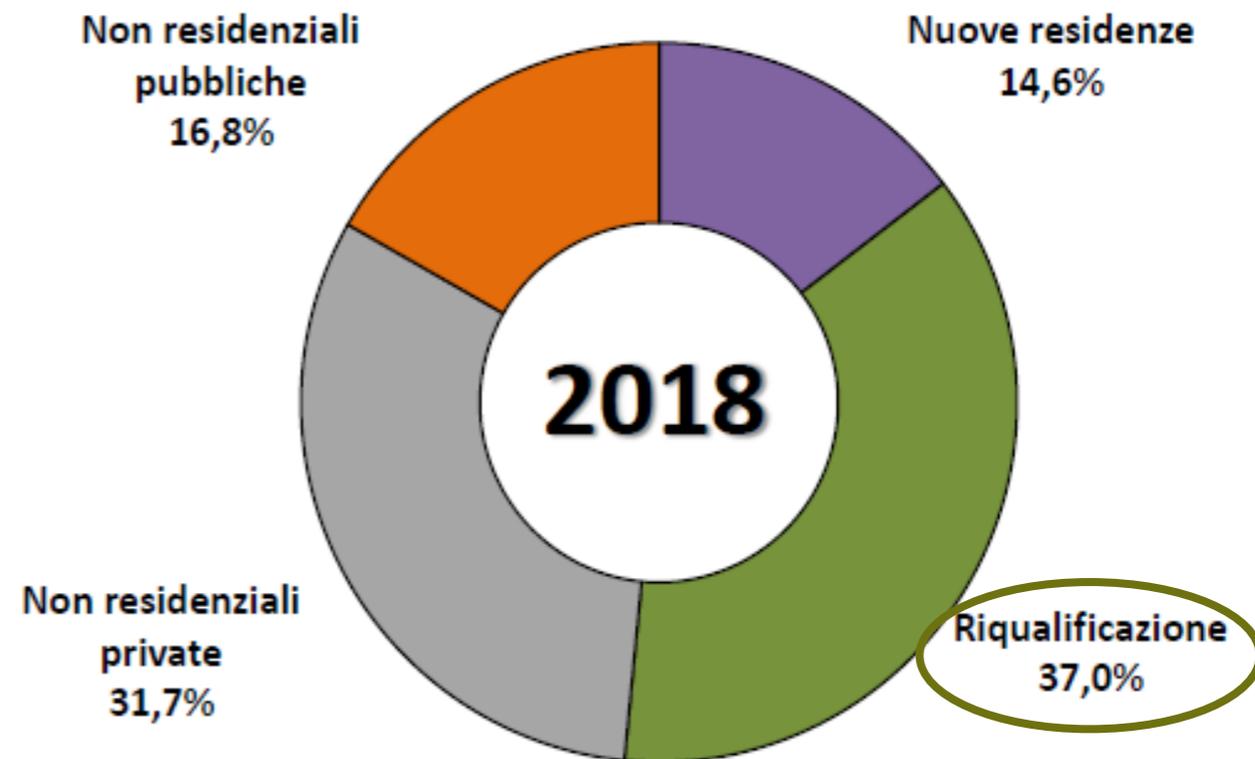
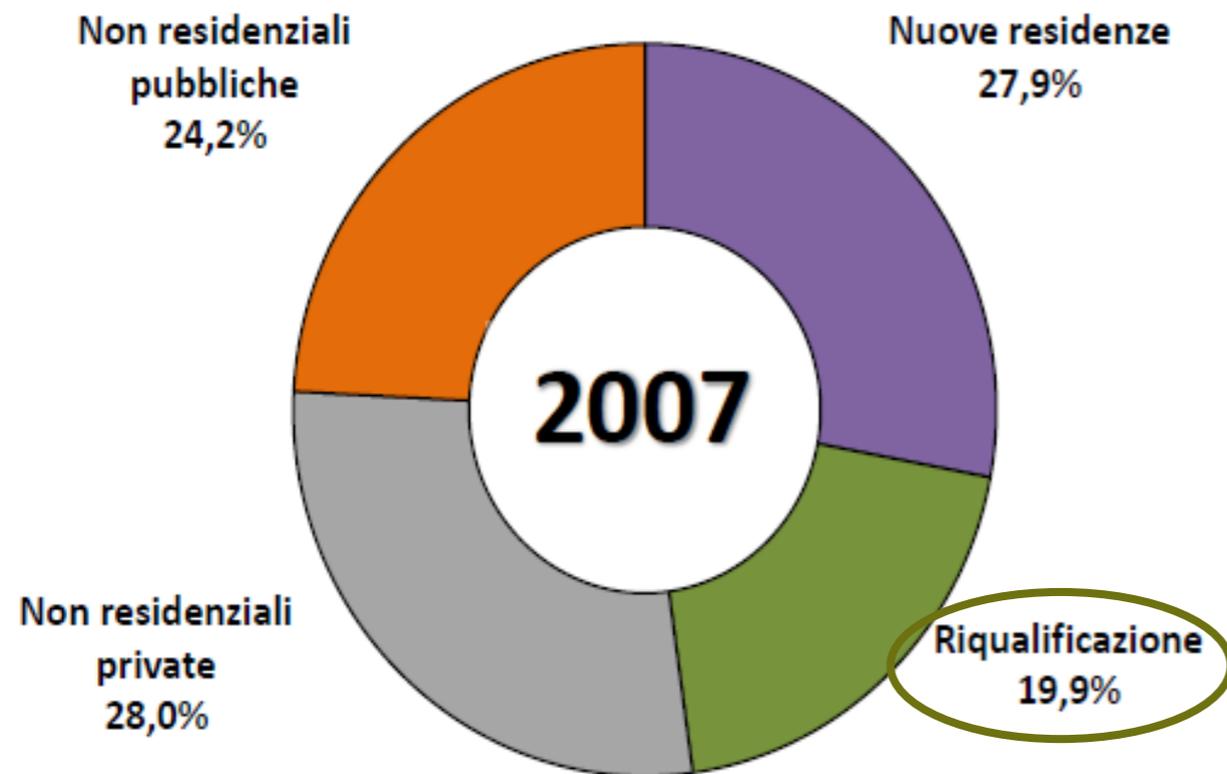
✓ **Tracciato**



Fonte: CRIF RES

## 4. LA SOLUZIONE CRIF PER I MUTUI VERDI

### I numeri del mercato



Fonte: ANCE

## 4. LA SOLUZIONE CRIF PER I MUTUI VERDI

### I numeri del mercato

Composizione compravendite



Fonte: Nomisma

**Famiglie** che nei **prossimi 12 mesi** hanno intenzione di effettuare **interventi di ristrutturazione** dell'abitazione principale

**5,1**  
milioni di  
famiglie

**1** milione di famiglie sicuramente

**4,1** milioni di famiglie probabilmente

Fonte: Nomisma

## 4. LA SOLUZIONE CRIF PER I MUTUI VERDI

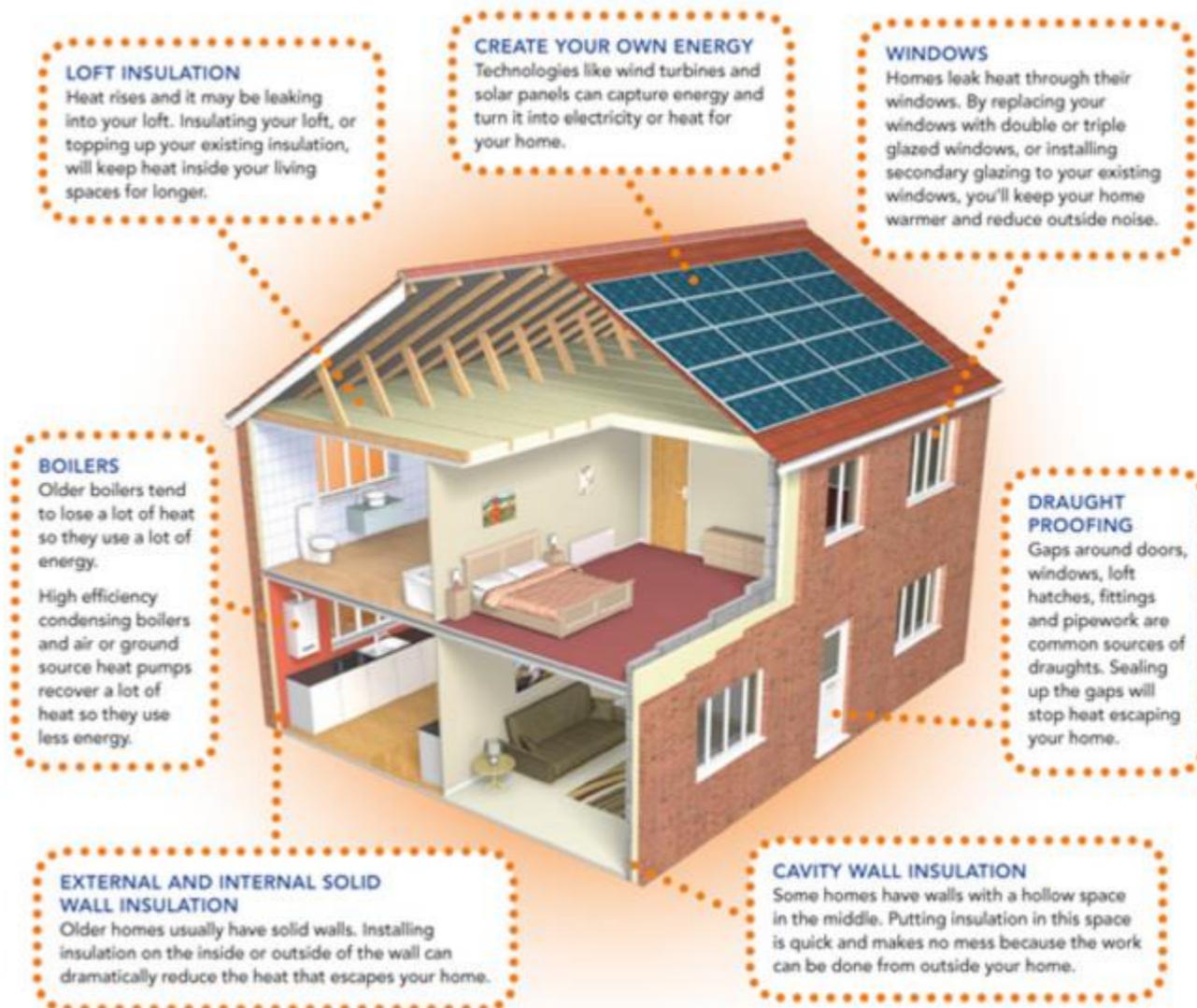
### Quali interventi hanno un impatto sull'efficienza energetica?

#### GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA

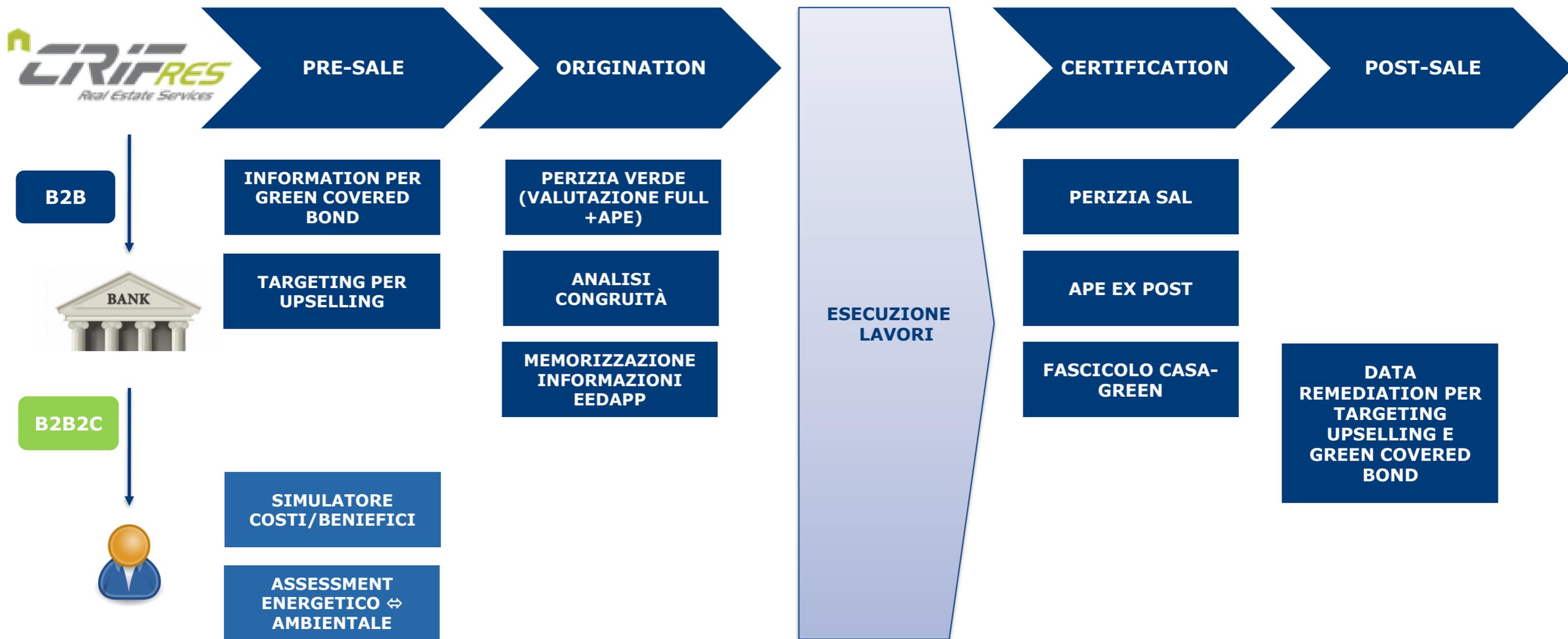
(ai sensi dell' art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)

#### ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE PRINCIPALI OPERE

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
		OPERA	ELEMENTO	
Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	Manutenzione ordinaria Interventi edili che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali quaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno	5
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	7
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8



# 4. LA SOLUZIONE CRIF



## 5. BENEFICI PER LA BANCA

- patrimonio informativo degli immobili "green"
- processo che consente l'emissione dei green bond
- migliore qualità dei collateral:
  - minori consumi energetici liberano risorse per far fronte al mutuo;
  - gli immobili verdi hanno miglior tenuta di valore





Scarica la nuova app di approfondimento

**CRIF FINANCE NEXT**





Grazie per l'attenzione