



3°RAPPORTO NOMISMA  
SUL MERCATO IMMOBILIARE 2019

**MARKET & TOOLS**

**Linee guida EBA: quali cambiamenti  
per l'immobiliare**

**Gianluca NATALINI**

Milano, 27 novembre 2019

# BAROMETRO CRIF: andamento del numero delle richieste



➡ Significativo incremento mesi recenti...

➡ ...ma siamo ancora in territori negativo

Andamento del numero di richieste di nuovi mutui e surroghe - 2012-2019  
ponderato a parità di giorni lavorativi

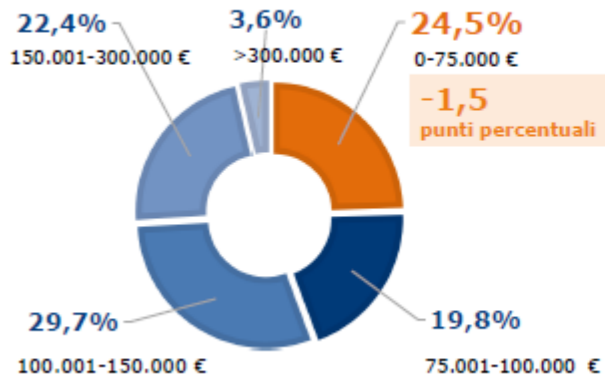
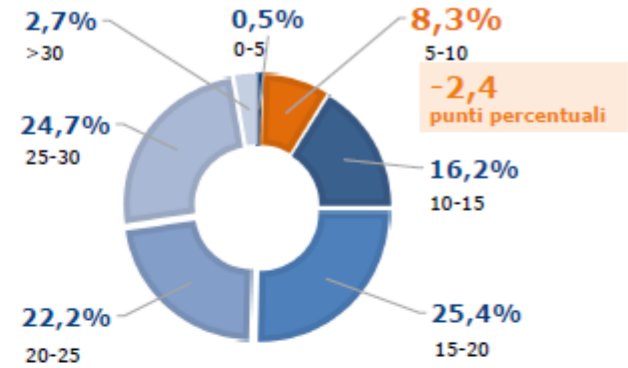


➡ ...quali le ragioni?

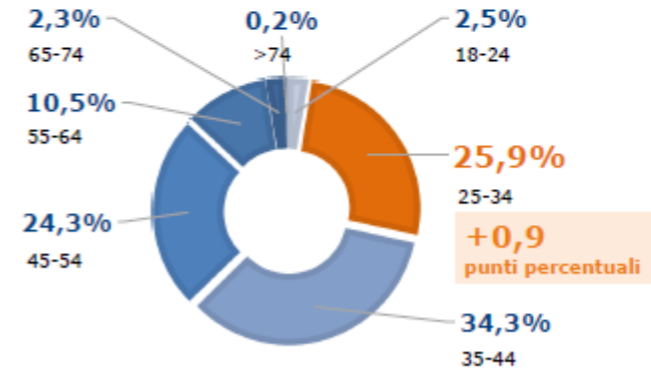
# BAROMETRO CRIF: caratteristiche del finanziamento



**Durata del finanziamento (anni)**  
 Gennaio-Ottobre 2019

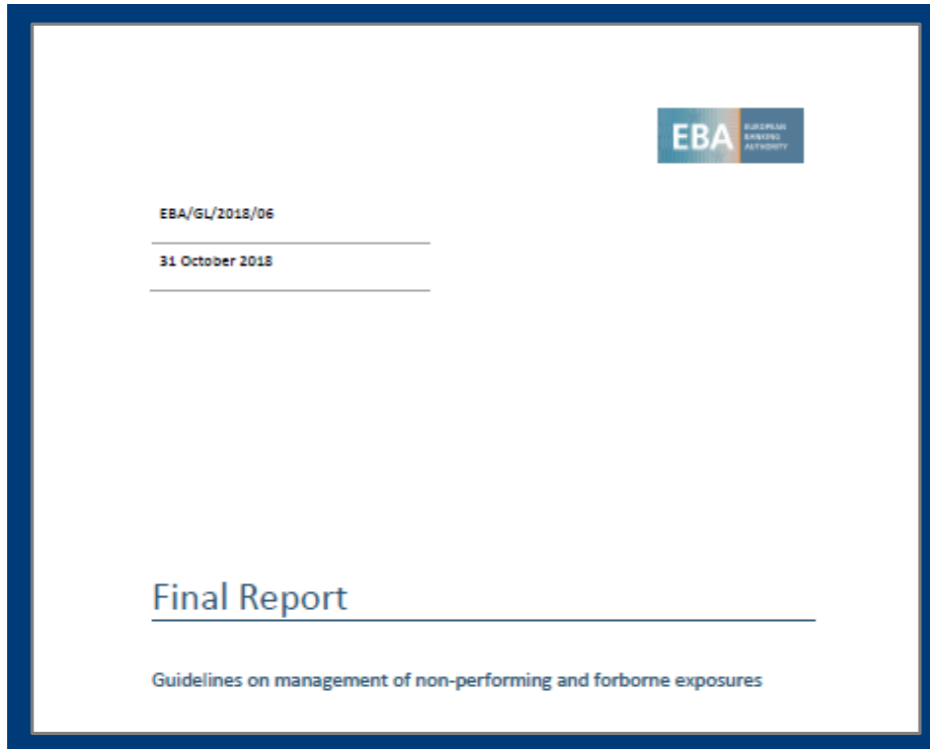


**Fasce d'importo richiesto**  
 Gennaio-Ottobre 2019



**Età del richiedente (anni)**  
 Gennaio-Ottobre 2019

# EBA: un nuovo approccio



Da «come smaltirli»...

- Bad bank di Stato
- Cessioni di NPL e GACS
- Calendar provisioning
- EBA Templates sul mercato secondario



...a «come produrne meno»

- Dopo la «grande illusione» dei rating interni ora l'enfasi è (anche) su governance, processi, **qualità e tracciabilità dei dati e delle decisioni**

# EBA: le principali novità

Valutazione:  
come?

- **Si amplia il set di informazioni per la valutazione del commercial real estate lending to professionals e il real estate development**
- **Devono essere esplicitate** (e rese oggettive) **le determinanti della valutazione** (condizioni del mercato locale, grado di liquidità, ecc);
- **Gli indici e i modelli statistici** utilizzati per monitorare il valore della garanzia devono essere basati su sufficienti serie temporali e su **osservazioni di transazioni e valutazioni delle garanzie reali.**



Data



Analytics



Certified data

Monitoraggio:  
Quando e come?

- Possono essere utilizzati i **modelli statistici avanzati** (Property specific) nel rispetto dei relativi requisiti minimi (basati su un **campione rappresentativo, soggetti a back testing**) come strumento di rivalutazione
- **La frequenza del monitoraggio si differenzia** oltre che per tipo di immobile, **anche per stage IFRS 9 (1 o 2), immobili finiti o in costruzione, valore dell'immobile e LTV**



AVM



Policy

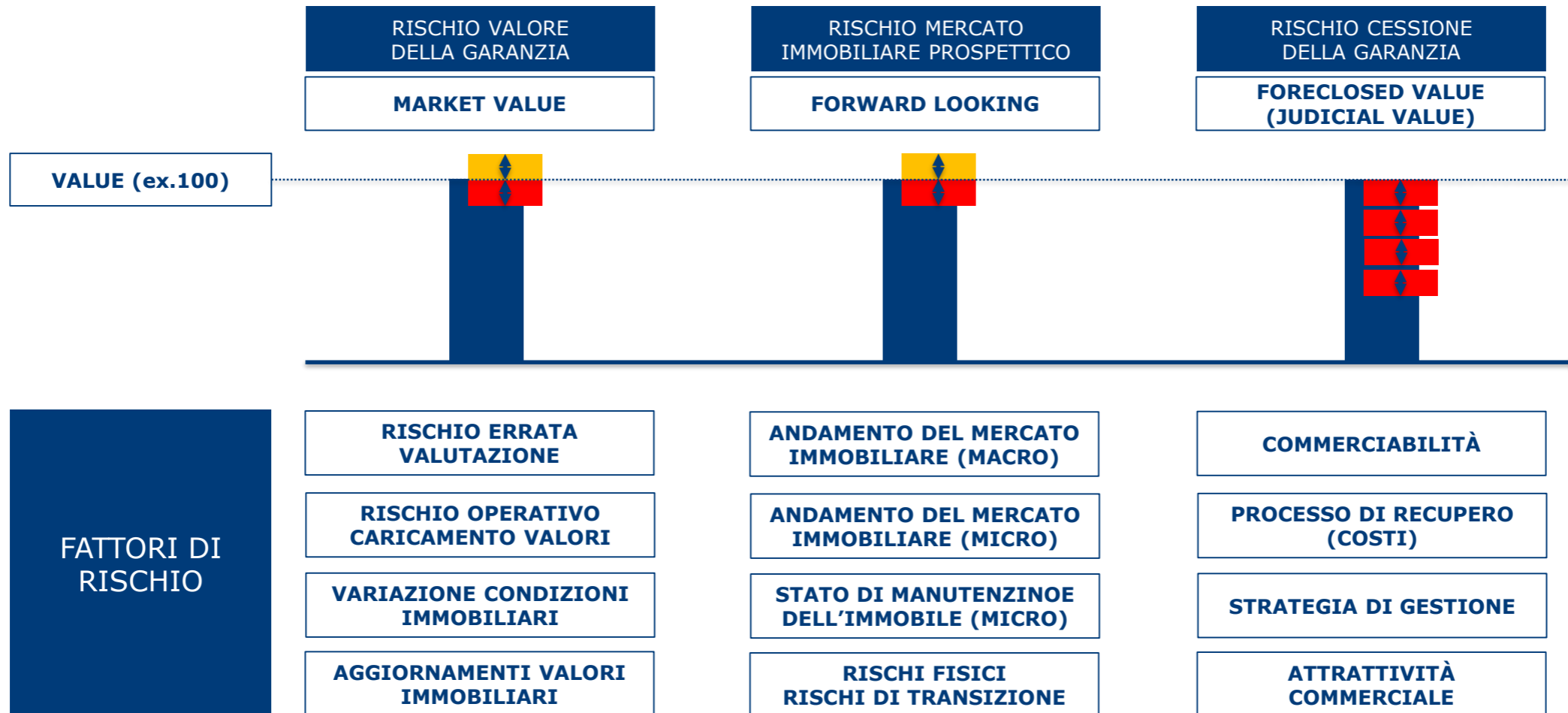


Policy

Green lending:  
Come?

- Le istituzioni che vogliono erogare prodotti green (green mortgage) devono dotarsi di **policy e procedure ad hoc per la concessione e monitoraggio del credito**

# ELEMENTI DI RISCHIO NELLA VALUTAZIONE



# ELEMENTI DI RISCHIO NELLA VALUTAZIONE

		RISCHIO VALORE DELLA GARANZIA	RISCHIO MERCATO IMMOBILIARE PROSPETTICO	RISCHIO CESSIONE DELLA GARANZIA	
		MARKET VALUE	FORWARD LOOKING	FORECLOSED VALUE (JUDICIAL VALUE)	
A		1.000 €	+10%	-20%	880€
B		1.000 €	-10%	-60%	360€
		VALORE DI MERCATO	FORWARD LOOKING	FORECLOSED VALUE	

# SCORE E DATA QUALITY



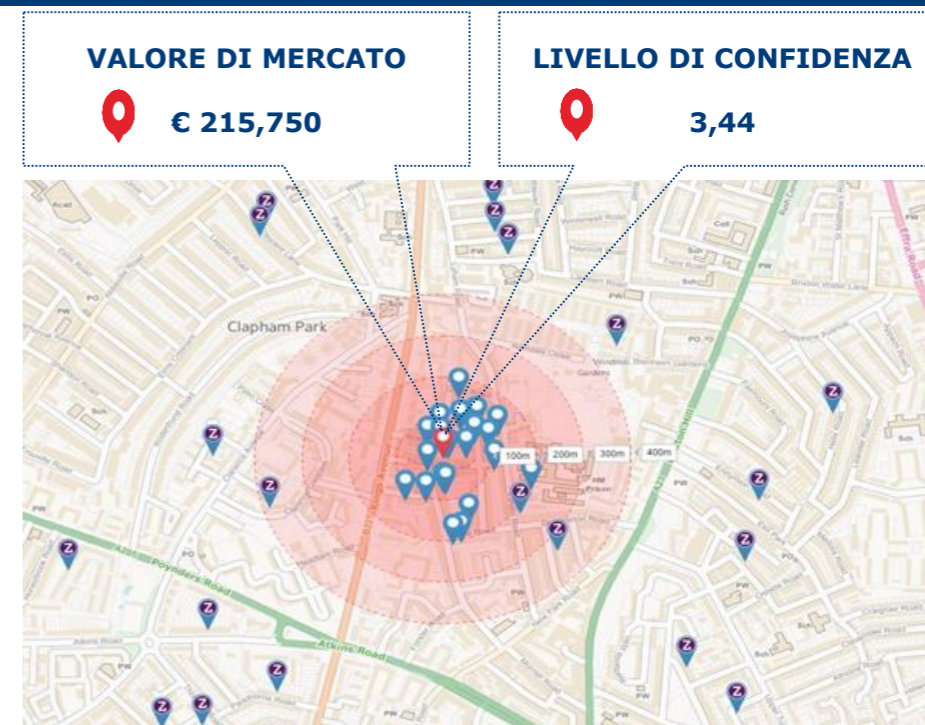


# AUTOMATED VALUE MODEL

**L'AVM** (Automated Valuation Model) è un sistema di valutazione automatizzata che, grazie all'utilizzo di modelli statistico-matematici, **fornisce una stima di valore di uno specifico immobile (residenziale) ad una specifica data (anche in serie storica)**

## 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**



# FORWARD LOOKING

Lo **score forward looking** esprime un punteggio (**1, peggiore; 5, migliore**), basato sul confronto dell'immobile con il benchmark di riferimento (**Italia, Comune, Zona**)

— Input —

Dati Perizia



— Output —

Score Italia

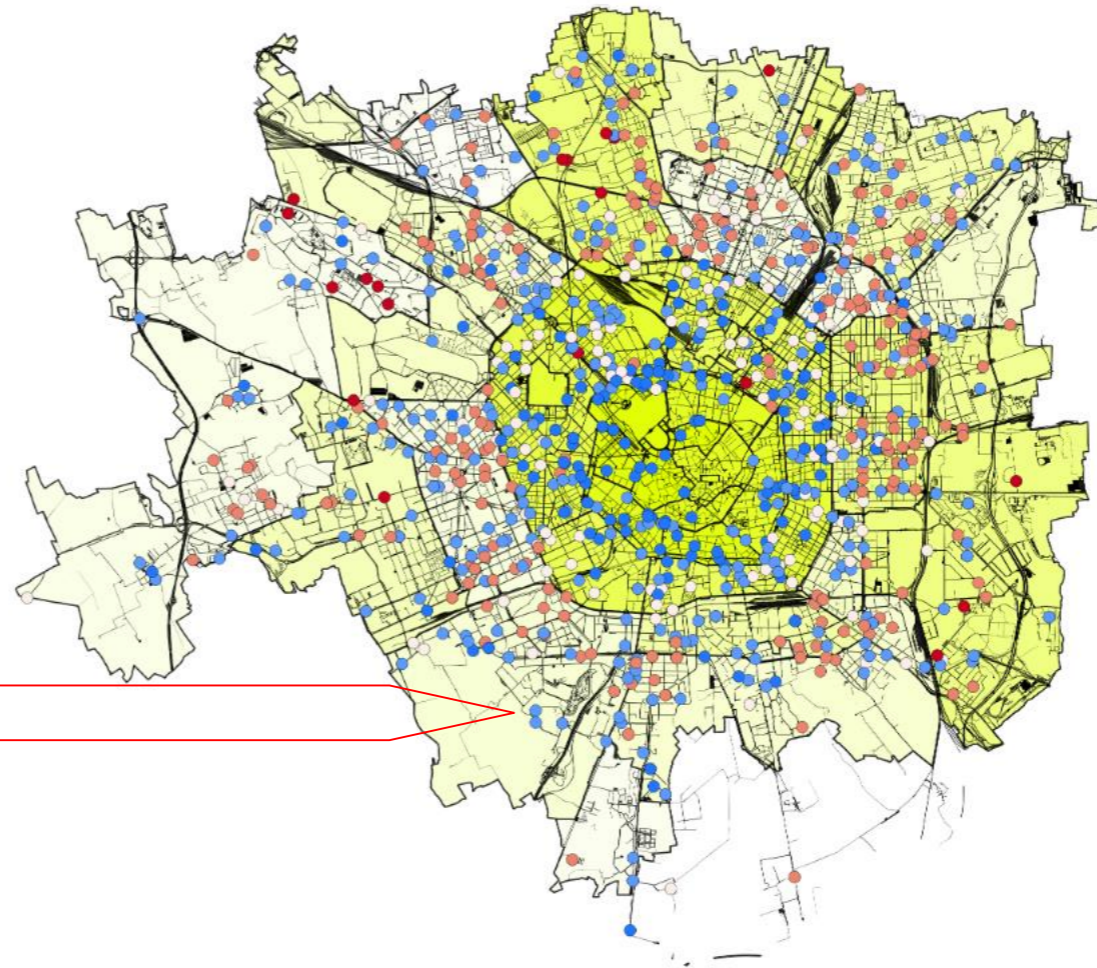
5

Score Com.

4

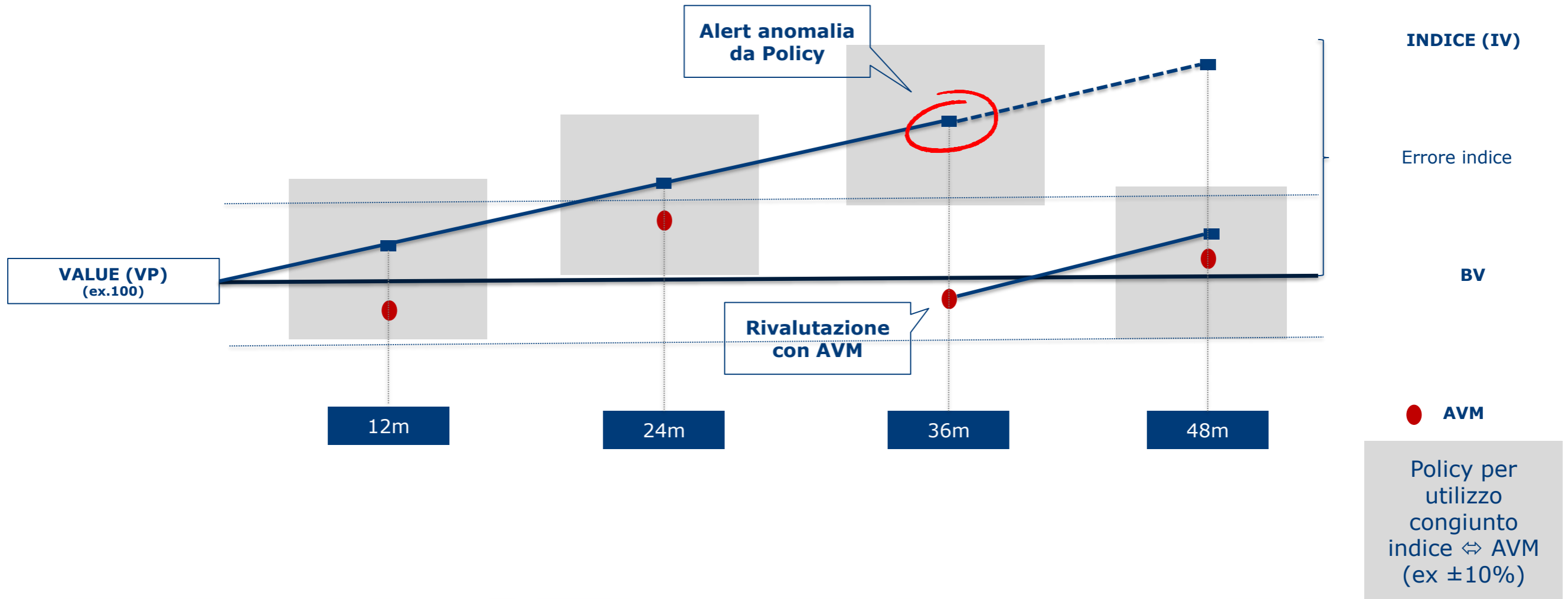
Score Zona

3



Milano 2018

# MONITORAGGIO DEI VALORI IMMOBILIARI



# GREEN LENDING



[HOME](#) | [THE INITIATIVE](#) | [THE CONSORTIUM](#) | [THE STAKEHOLDERS](#) | [PILOT SCHEME](#) | [DOWNLOADS](#) | [NEWS](#) | [EVENTS](#) | [VIDEO GALLERY](#) [Q](#)

## WELCOME TO THE EeMAP Initiative

An initiative that aims to create a standardised energy efficient mortgage

[ABOUT THE INITIATIVE](#)

# CONCLUSIONI

## QUALI CAMBIAMENTI NEL MONDO BANCARIO:

- **NUOVA CREDITO** - dopo il grande impegno a smaltire i NPL ora l'enfasi passa su governance, processi, qualità e tracciabilità dei dati e delle decisioni
- **QUALITÀ DELLE INFORMAZIONI** - Si rafforza il bisogno di dati certificati, analytics, score, di policy di concessione sempre più puntuali e attente a valutare la qualità dell'iniziativa
- **INFORMAZIONI PUNTUALI** - Il monitoraggio dei collateral immobiliari diventa puntuale e commisurato alla rischiosità del finanziamento

## CON QUALI IMPATTI NEL MERCATO:

- **RISCHIO** – la combinazione di maggiori informazioni e l'ideale di un mondo default-free può portare ad razionamento selettivo del credito
- **OPPORTUNITÀ** - maggiore pulizia nei bilanci e professionalità interne alla Banca può portare ad una nuova stagione di finanziamento del mercato immobiliare
- **BISOGNO DI MAGGIORE - professionalità, trasparenza, incremento di mezzi propri** (dimensioni e/o investitori privati o istituzionali)
- **ATTENZIONE AI BISOGNI DEL MERCATO** perseguendo non esclusivamente fini «speculativi» di breve periodo



Scarica la nuova app di approfondimento  
**CRIF FINANCE NEXT**

