



La nuova era della rivalutazione
periodica delle garanzie
immobiliari

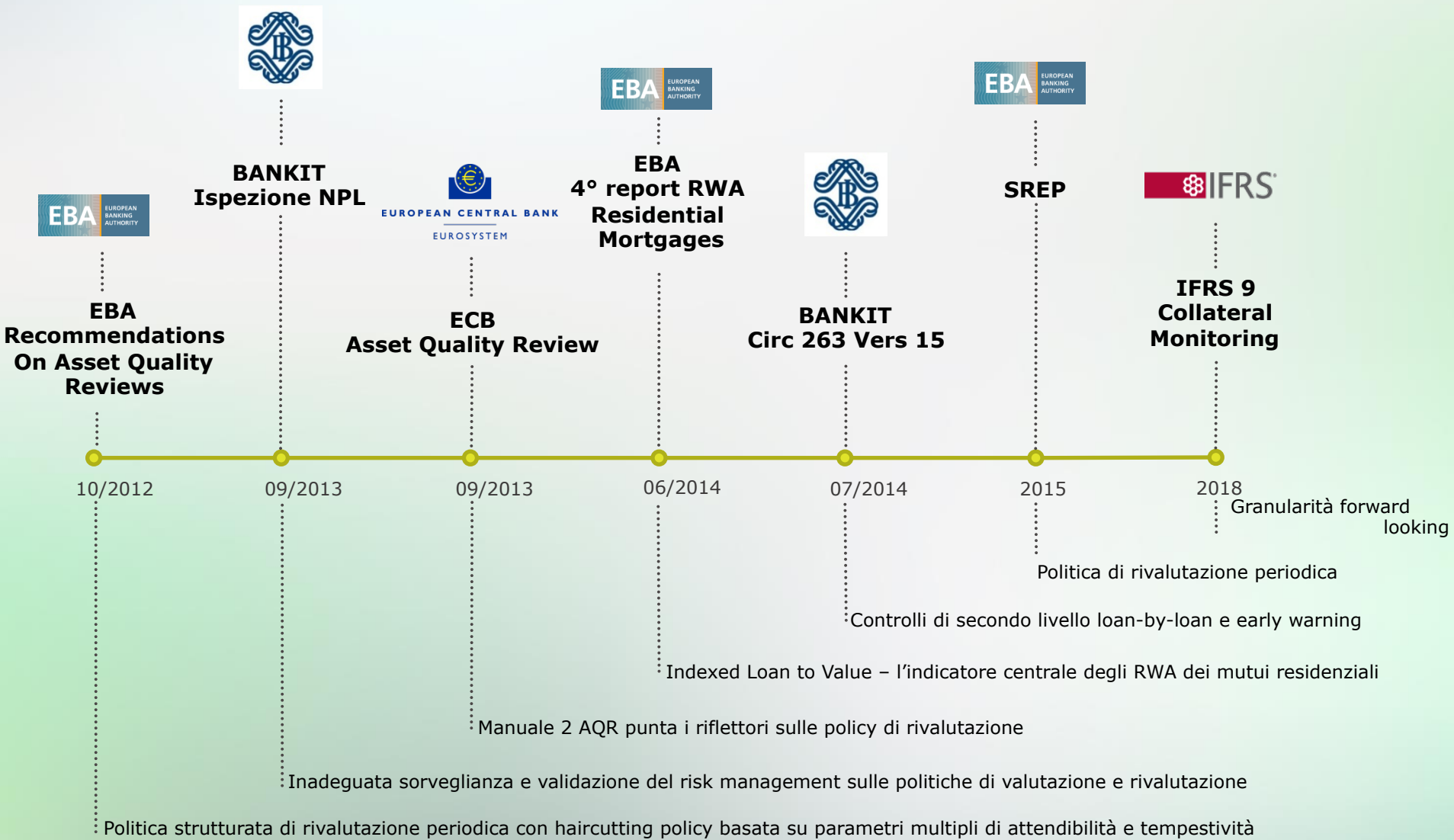
Dai requisiti regolamentari a
modelli di rivalutazione
automatizzati (AVM)

Roma, 26 Novembre 2015

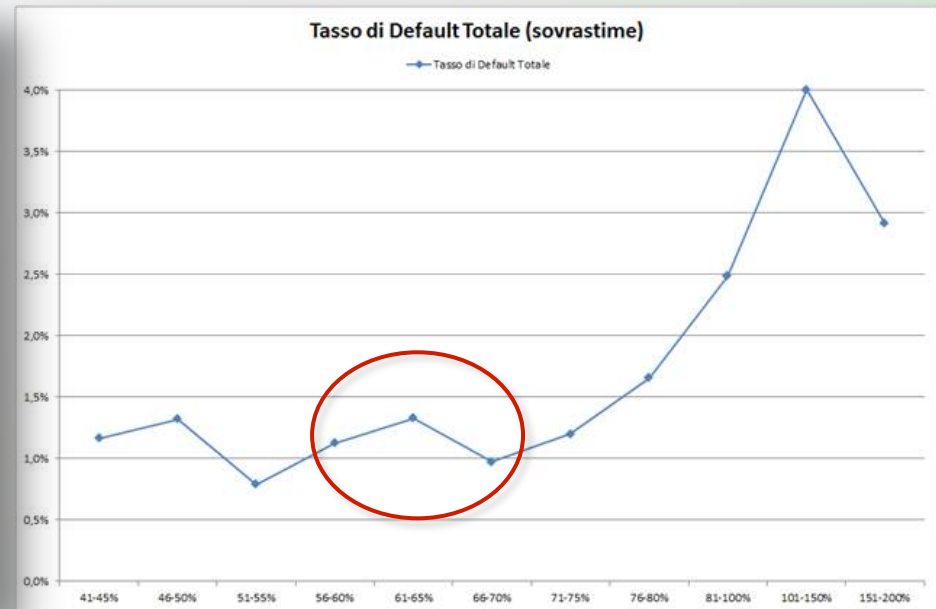
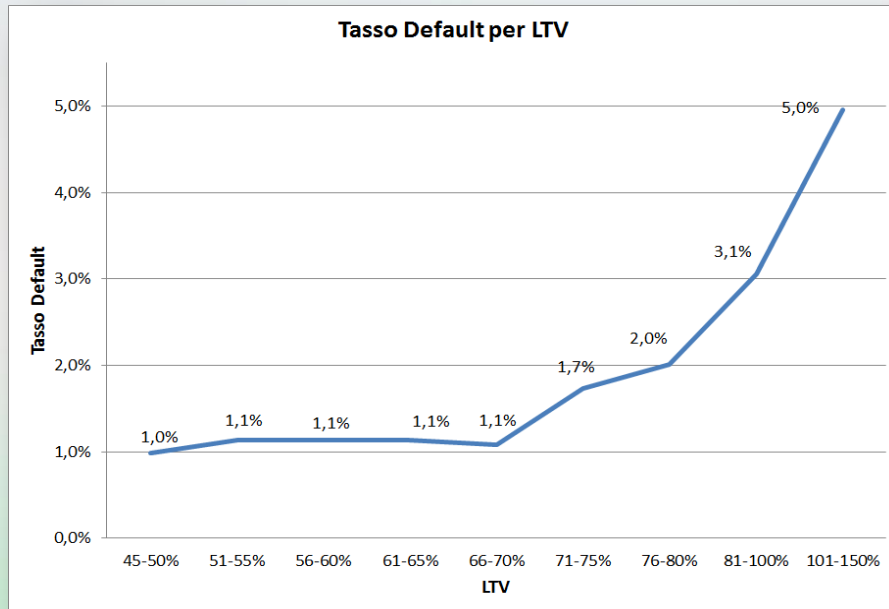
Luke Brucato

Marketing & Business
Development Manager

10 slide in 1



LTV sorvegliato speciale



Fonte: CRIF

- ✓ Il tasso di default aumenta in **modo esponenziale nelle classi di LTV superiori a 80%**
- ✓ Market value è un indicatore **point-in-time** – le banche hanno bisogno di viste **through-the-cycle e strumenti tempestivi**
- ✓ **L'indicizzazione non identifica sotto/sovrastime all'origination** e pertanto continua a classificare il credito nel bucket LTV sbagliato

Un ragionamento da strada

- ✓ Gli indici e i prezzi al metro quadro vengono forniti per comune, cap, zone (centrale, semicentrale, periferica) e in alcuni caso per stato dell'immobile

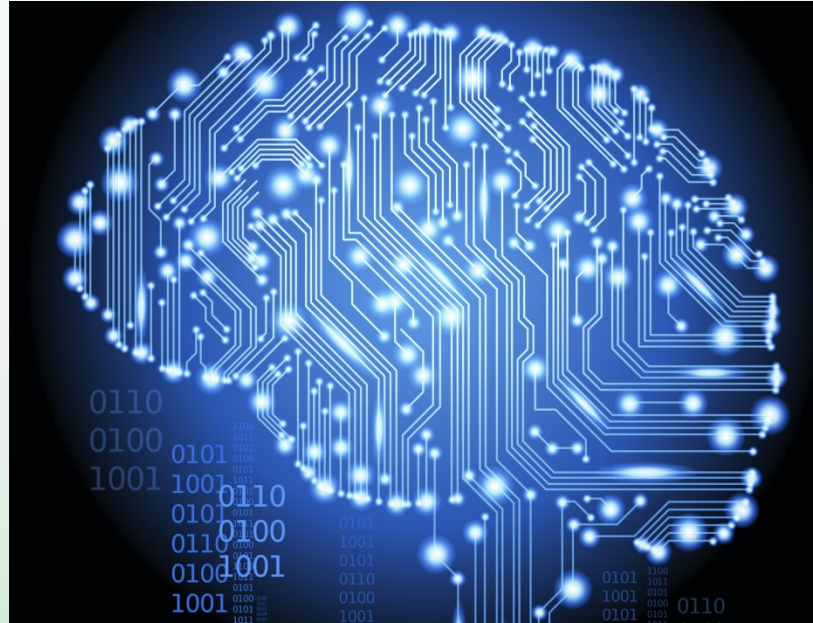


Un ragionamento da strada

- ✓ Stessa zona, stessa città, stesso comune, stesso CAP, stessa strada, stesso stato (usato)
- ✓ **STESSO INDICE DI RIVALUTAZIONE!**



Come procedere?



Una tecnologia capace di simulare il lavoro di valutazione di un perito in maniera automatizzata

AVM (Automated Valuation Model)

Che cos'è un AVM?

Automated Valuation Model (AVM)

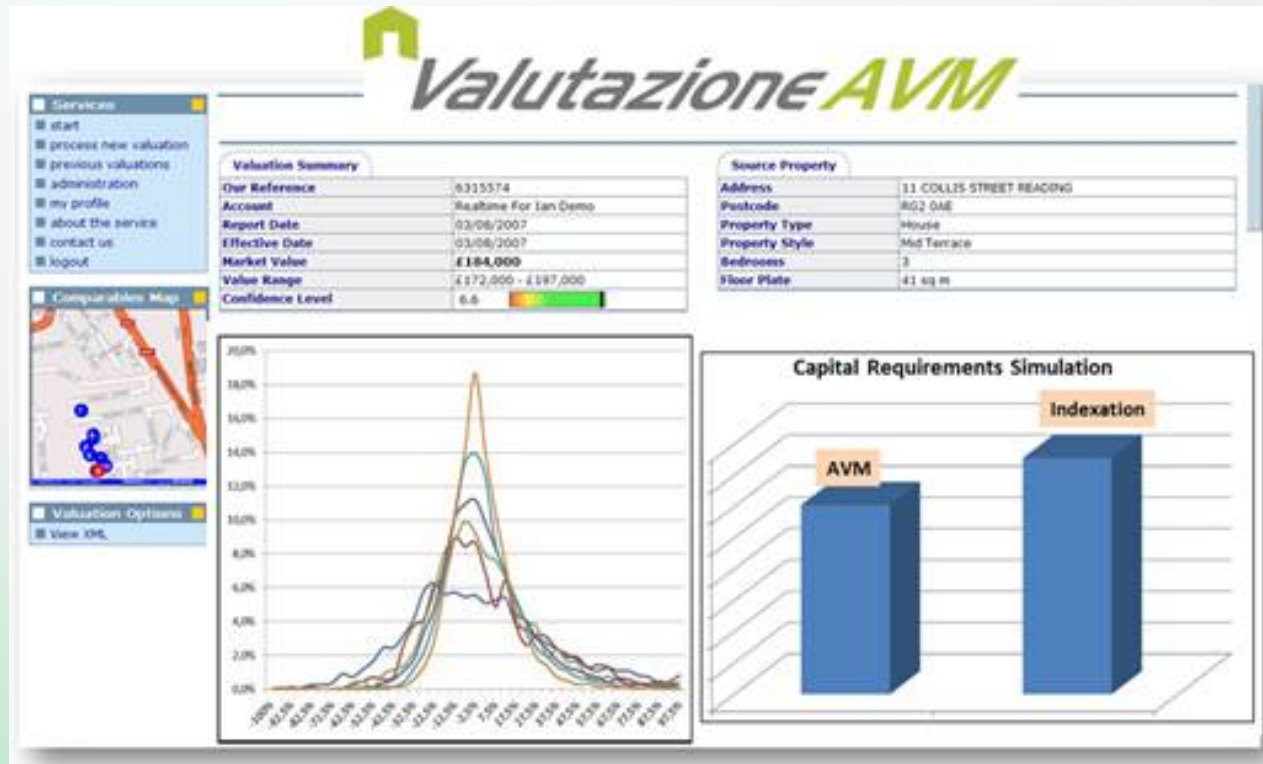
Un sistema di valutazione automatizzata che, grazie all'utilizzo di modelli statistico-matematici, fornisce una stima di valore di uno specifico immobile ad una specifica data



European AVM Alliance

- ✓ **Promuovere gli AVM e standard comuni**
- ✓ **Presentarsi come interlocutore unico**
- ✓ **Pubblicare reportistica e consolidare i dati di mercato**

Scopi e applicazioni



- ✓ Rivalutazione periodica di portafoglio in modalità granulare
- ✓ Controllo qualità pre-post origination
- ✓ Structured finance
- ✓ Data quality

Considerazioni finali

- ✓ Il nuovo approccio alla vigilanza richiede una **governance dei dati sugli asset** diversa dalla precedente
- ✓ La **European Banking Authority** è chiara su monitoraggio delle garanzie, haircutting e LTV corrente
- ✓ La maggiore accuratezza empirica degli AVM permette al risk management di:
 - ✓ Applicare **haircuts** minori rispetto agli indici e perciò di liberare capitale, a prescindere dal risultato AVM
 - ✓ Dimostrare all'ente di vigilanza una più attenta governance del rischio di credito ipotecario con un controllo andamentale delle singole posizioni (Bankit Circ. 263/vers 15)
 - ✓ **I Confidence Level permettono** di segmentare i risultati e approfondire la rivalutazione in modo mirato e non più a campione, facendo un uso efficiente del proprio budget di risk management



Grazie per
l'attenzione

I.brucato@crif.com