



Credito sostenibile per le giovani famiglie

Arch Mortgage Insurance Limited

Credito al Credito

26 novembre 2014

Giuliano Giovannetti, CEO

Arch Capital Group

- Assicura e riassicura vita e danni in tutto il mondo
- \$7 miliardi di capitale, \$2 miliardi di indennizzi ogni anno
- ROE 13%, Total return 400% in 10 anni
- Rating A+ (stabile/positivo) da S&P, Moody's, Fitch, AM Best

- Mortgage Insurance dal 2011, 5% dei premi totali
- Nessuna assicurazione di mutui pre-crisi
- Freddie Mac cliente diretto dal 2013
- Filiale in Italia da Novembre
- Prima Banca cliente italiana in arrivo

Giovani e casa - Dov'è il problema?

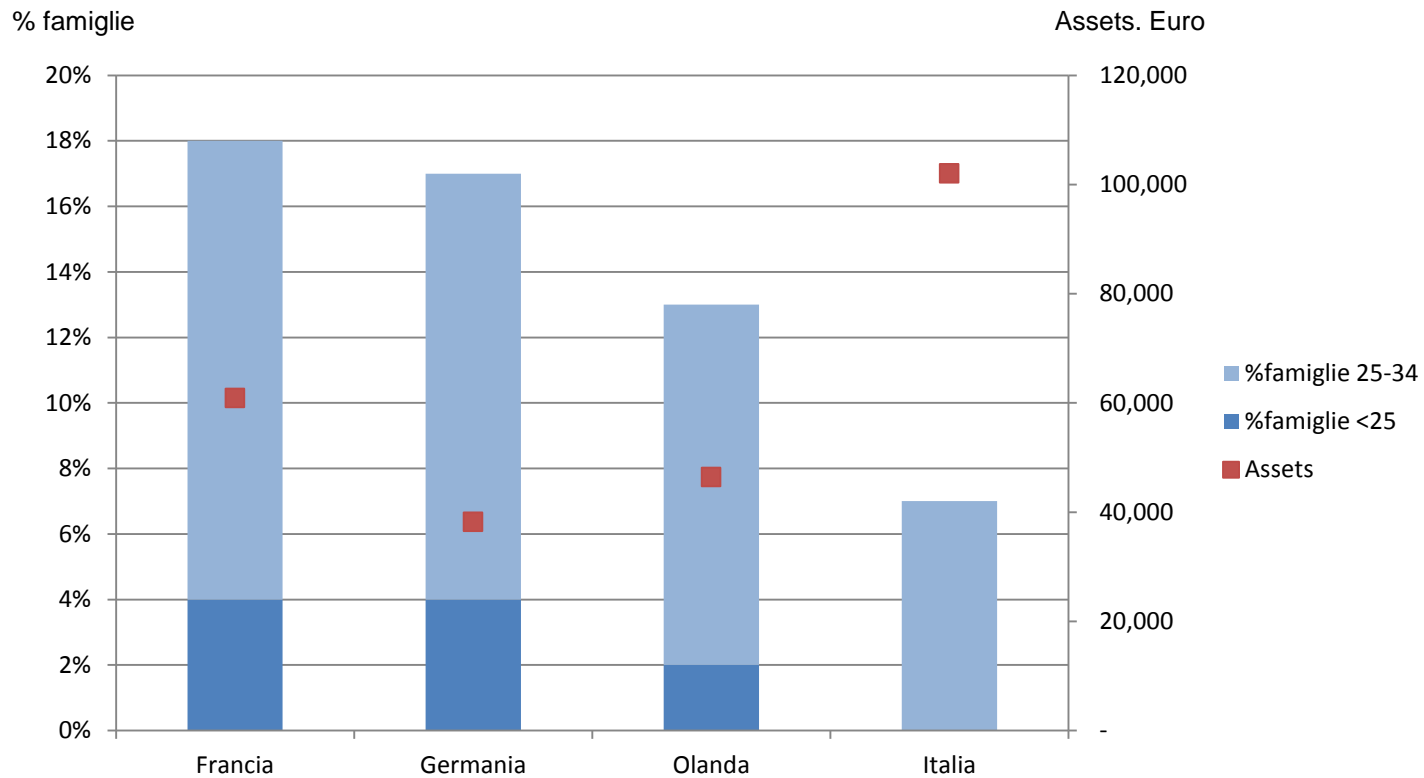
Metà delle “giovani” famiglie è già proprietaria di casa e il reddito non è influente

Famiglie <40 anni	Finlandia	Germania	Italia	Regno Unito	USA
% Famiglie Proprietarie	43%	21%	51%	64%	48%
Differenza di reddito Proprietari / Non proprietari	80%	73%	27%	60%	97%

Fonte: Bicáková, Sierminska su dati LWS per famiglie <40 anni

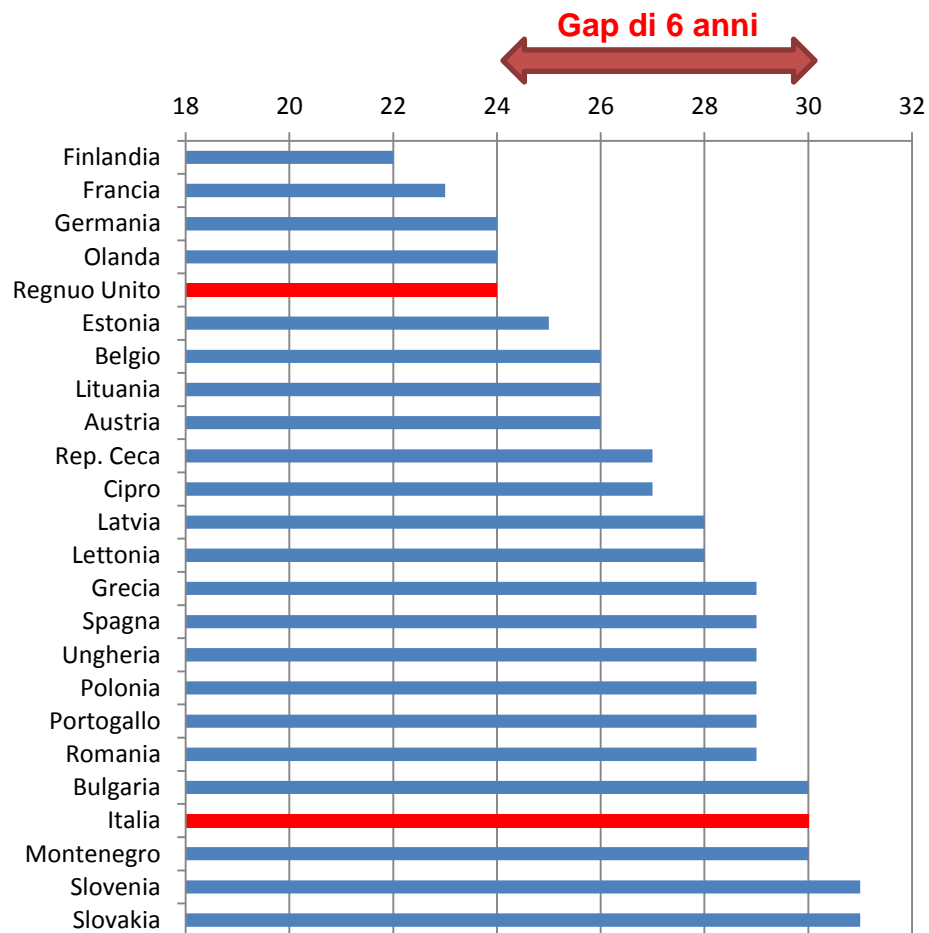


In Italia l'amore non basta a formare una famiglia



Fonte: Bezrukovs, HFCS data

I giovani italiani sono tra gli ultimi a uscire di casa



Fonte: Eurostat

...e il nostro sistema finanziario ne è causa ed effetto

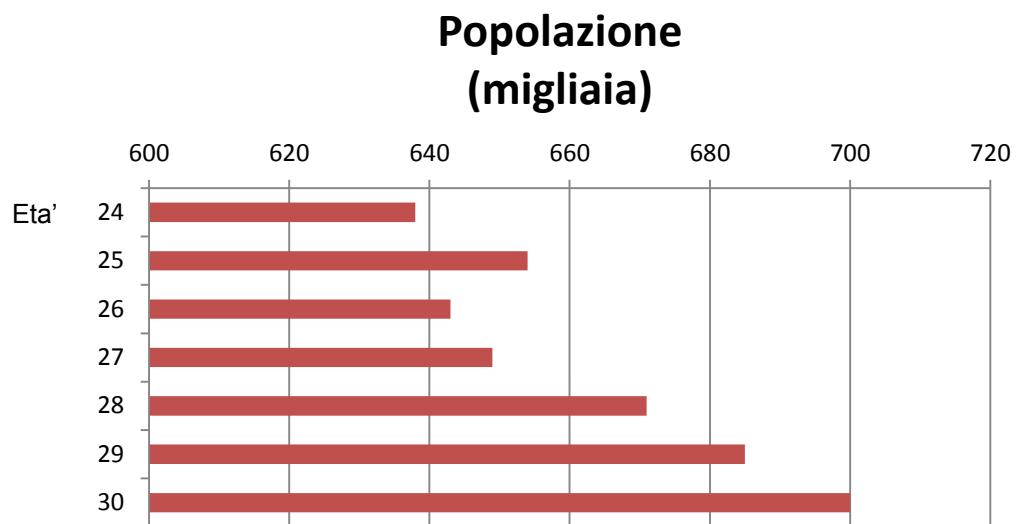
(Rating S&P del Paese)

Paese	Eta' media uscita	Rating S&P
Finlandia	22	AA+
Francia	23	AA
Germania	24	AAA
Olanda	24	AA+
Regno Unito	24	AAA
...
Romania	29	BBB-
Bulgaria	30	BBB-
Italia	30	BBB
Montenegro	30	BB-
Slovenia	31	A-
Slovackia	31	A

Finanziarizzazione
ridotta → più
difficile formare
famiglia

Meno famiglie,
meno produttori
→ minore sviluppo

4.5 milioni di giovani a casa dei genitori
 2.5 milioni di abitazioni “perse”
 Quale beneficio per l’economia si potrebbe liberare?



Mercato immobiliare

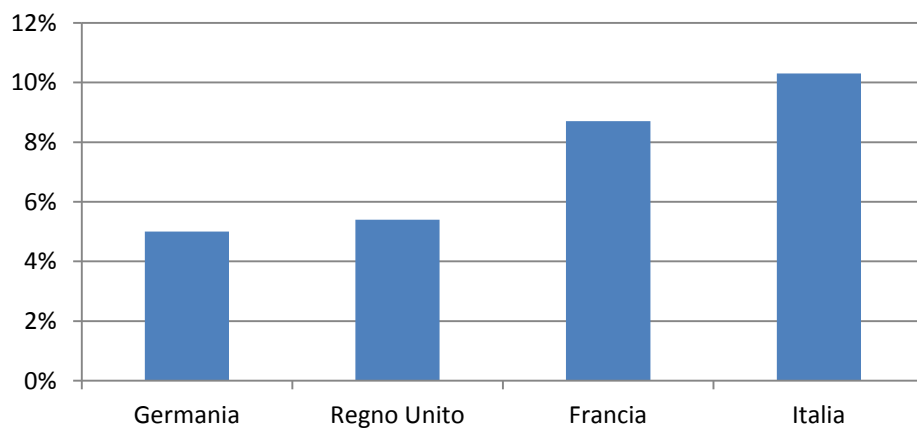
- 400.000 compravendite
- -50% rispetto a 2007

Fonte: Istat, OMI

La disoccupazione è un problema ma non spiega tutto

Tasso Disoccupazione

Eta' >25 anni



Paese	Eta' Uscita
Germania	24
Regno Unito	24
Francia	23
Italia	30

Fonte: Eurostat

- Disoccupazione < > Sottoccupazione
- Chi non cerca non è disoccupato

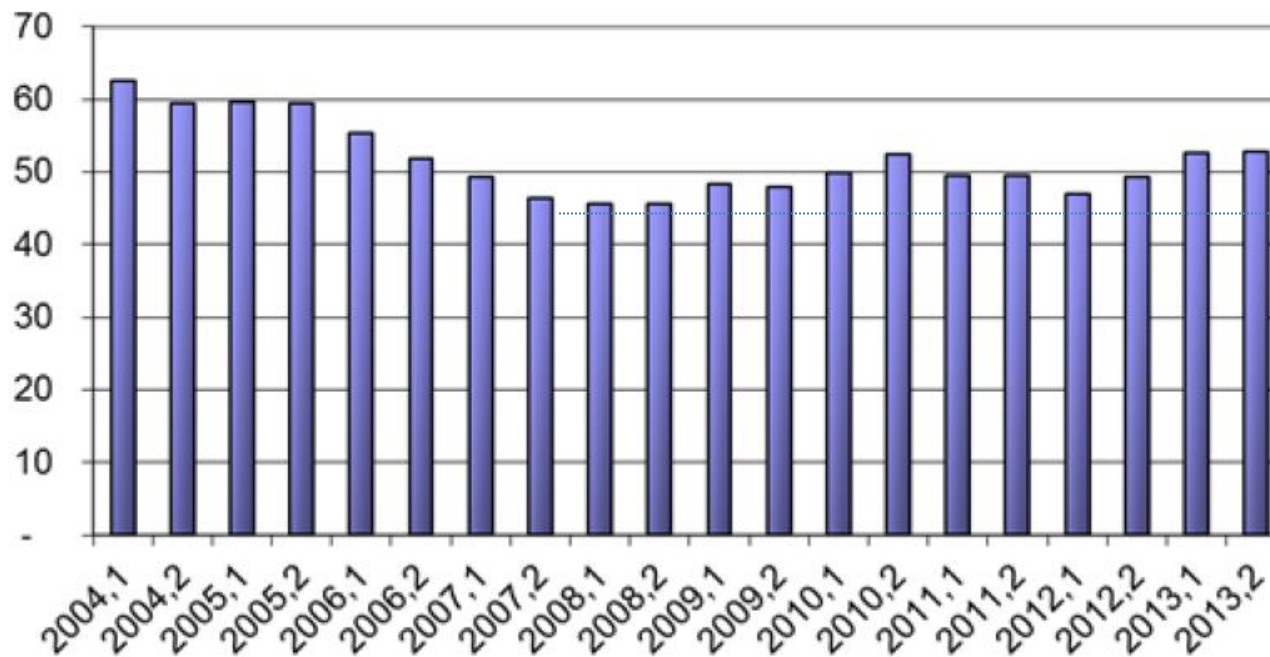
MA

- 2-5% extra disoccupazione non giustifica un eccesso di 5 milioni di figli dipendenti



Capacità di acquisto oggi superiore al periodo di boom

(% di famiglie in grado di rimborsare un mutuo)



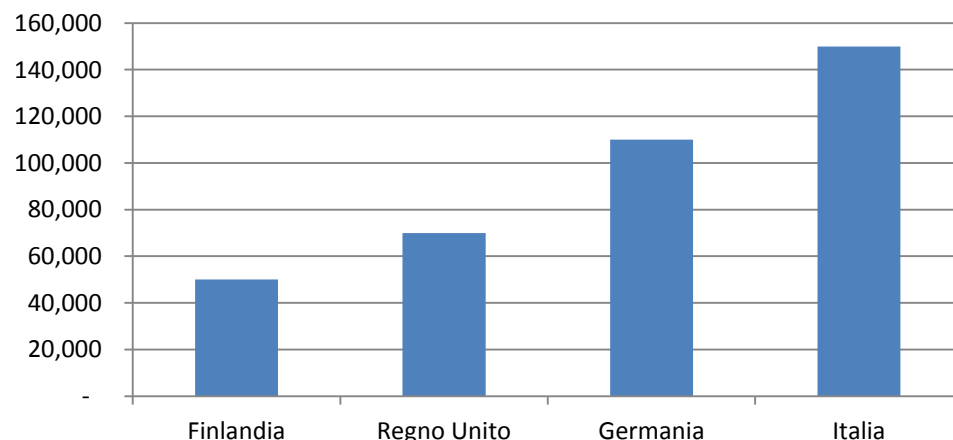
↑ +10%

Occasione da non perdere!

Fonte: OMI

Il deposito iniziale è uno dei principali ostacoli dei giovani

Valore della casa di proprietà non coperto da mutuo



- Un Trentenne italiano dovrebbe trovare 70,000 Euro più di un inglese.
- Solo il 20% dei giovani proprietari italiani ha un mutuo
- In Italia la casa non si compra, si eredita
- Finché non si eredita, si resta con i genitori

Fonte: Bicáková, Sierminska su dati LWS

Domanda senza (molta) offerta

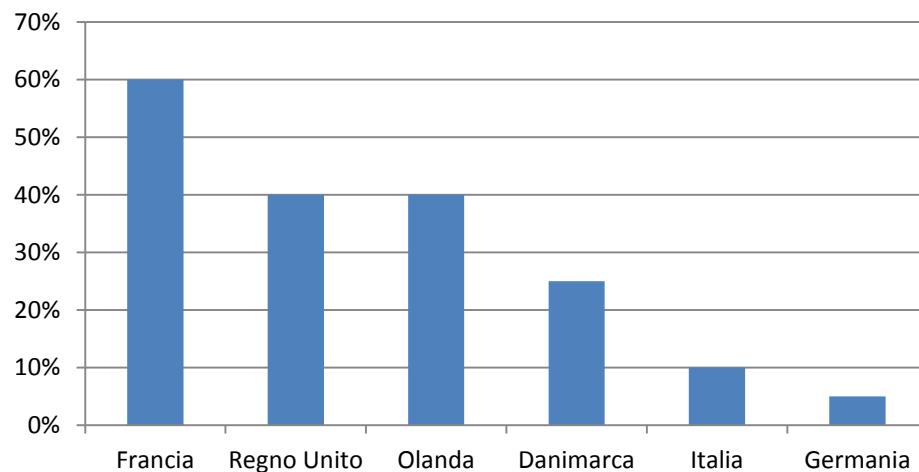
- Le giovani famiglie rappresentano un segmento sano, ampio e ancora poco servito in un mercato immobiliare ai minimi
- L'elevato deposito richiesto per l'acquisto è tra i principali ostacoli all'acquisto per i giovani lavoratori



- Mutui ad Alto LTV in Italia sono rari:
 - Maggior rischio percepito
 - Maggior assorbimento di capitale
- Rischio dell'Alto LTV maggiore ma alta variabilità tra banche
- Il rischio si riduce con i giusti processi e partner
- Perdite e capitale si riducono con le giuste garanzie aggiuntive

Erogato Alto LTV molto limitato

Mutui ad alto LTV % dell'erogato

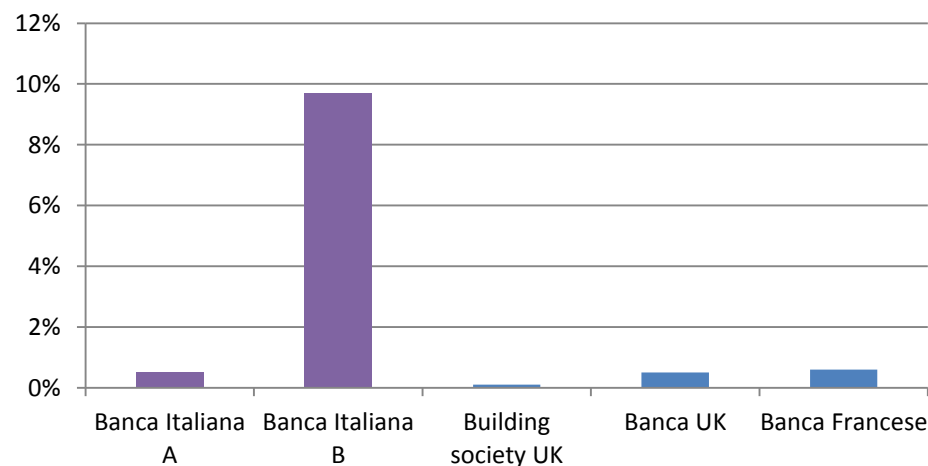


- **Scarsa penetrazione dei mutui Alto LTV in Italia rispetto ad altri Paesi**
- **Trend crescente 2005-2008 poi quasi azzerato**

Fonte: Analisi Arch MI su varie fonti pubbliche

Performance mutui Alto LTV molto sensibile al processo

% mutui 2007 ad Alto LTV in default



Fattori determinanti

- Istruttoria al centro, in filiale o dal broker
- Scoring, analisi eventi pregiudizievoli
- Verifica reddito e Rapporto rata/reddito
- Valutazione immobile
- Tasso / Cambio (!)
- Consolidamento crediti e Liquidità al debitore
- Irregolarità documentali
- Gestione rate impagate

Fonte: Analisi Arch MI su dati interni di banche clienti

Arch collabora con banche e istituzioni in tutto il mondo per migliorare i processi

Garanzie integrative: Impatto su LGD e Capitale

- Alto LTV
 - Maggiore probabilità di default: può essere migliorata con il processo
 - Maggiore perdita in caso di default
 - Maggior capitale richiesto
- Garanzie integrative (Mortgage Insurance) e CRD/CRR:
 - Consentono fondiarietà (garante con rating “A” per banche IRB)
 - Riducono il capitale per Pillar 1 (riduzione LGD o cartolarizzazione sintetica) in funzione del modello IRB/standard e del rating del garante
 - Riducono le perdite attese, se rating del garante ammissibile
 - Possono ridurre il capitale Pillar 2 / Stress Test EBA se garante ha rating adeguato

Mutui Alto LTV - E' ora di ripartire?

- Giovani famiglie mancanti: Problema sociale ed economico
- Risolverlo aiuterebbe Banche ed economia del Paese:
 - Banche: più volumi a spread maggiori
 - Economia: più transazioni, più lavori
- Capacità di acquisto buona grazie alla crisi immobiliare (!)
- Deposito iniziale: ostacolo eccessivo rispetto ad altri Paesi
- Mutui ad Alto LTV tolgono l'ostacolo ma aumentano rischio e capitale
- Il rischio di default si gestisce affinando i processi: dieci anni di storia
- Le perdite ed il capitale si possono attenuare:
 - Mortgage Insurance a livello di singolo mutuo
 - Cartolarizzazioni sintetiche su portafogli



Il tweet del giorno

Rendere i giovani indipendenti

#creditoalcredito

#lavoltabuona