

IL MERCATO MUTUI RIPARTE DALLA CASA

Expect the best, prepare for the worst

IL CONTESTO DEL NUOVO MERCATO MUTUI



La normativa bancaria non conosce crisi!

- Gli attori **esterni** coinvolti sono esponenzialmente di più: Bankit, BCE, EBA, Commissione Europea, Basilea, Financial Stability Board, IFRS, etc.
- Dalla Circolare 263:2006 alla Circolare 285/288:2016: i paragrafi dedicati sono **aumentati da 3 a 37!**
- Anche gli attori **interni** alla banca sono aumentati: dai crediti al risk management, internal audit, compliance, legal, organizzazione



TAKE-AWAY

La rapidità dell'evoluzione normativa in campo valutativo richiede supporto specializzato

Una generazione che oggi ha tra 18 e 34 anni

- Sono il 16% della popolazione italiana
- Sono i **più disoccupati d'Italia** (40%) e la loro classe è tra le più disoccupate in Europa
- Molti sono **NEET** (which is not neat...)
- Quasi la metà dei 25-34enni **abita con i genitori**
- Cresciuti nella **sharing economy** di Uber, Bla Bla Car, Airbnb, Spotify
- Immobile da bene rifugio a bene di servizio
- Apprezzamento per diverse (e nuove) caratteristiche immobiliari, location urbana



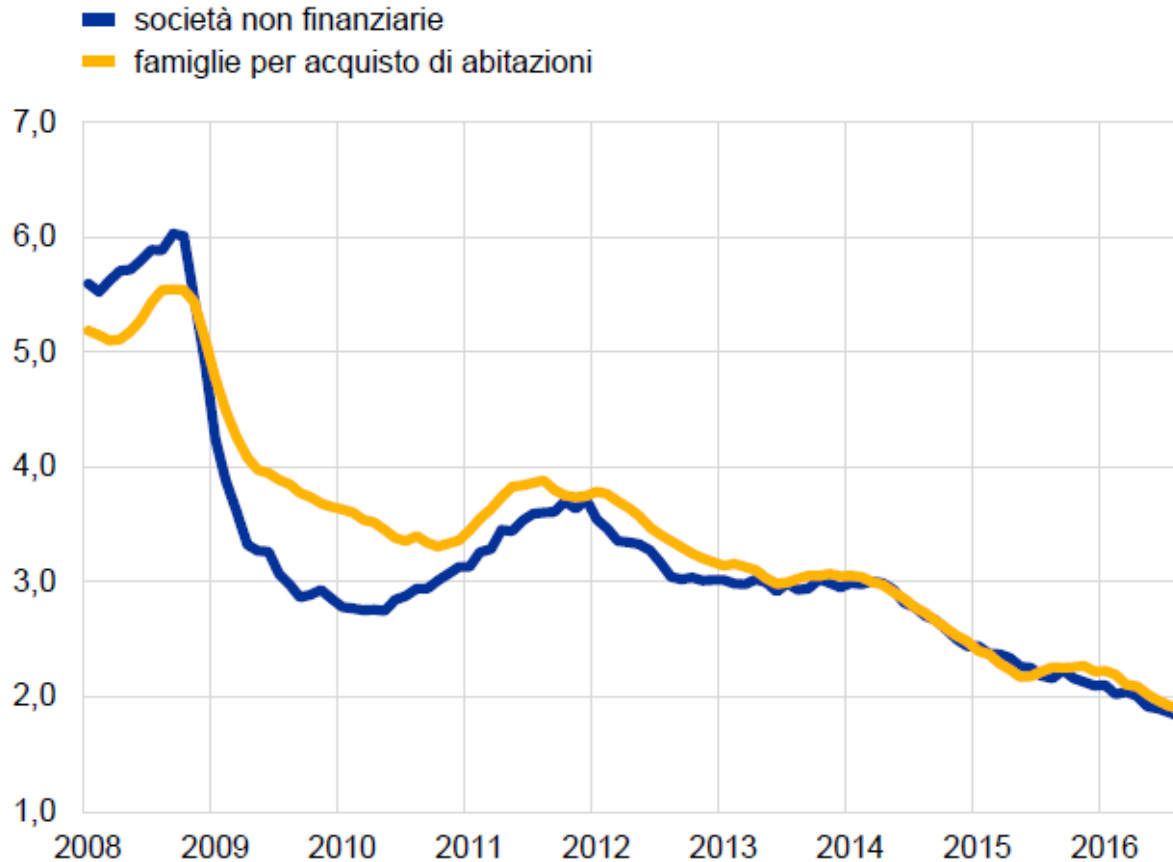
TAKE-AWAY →

L'analisi di singoli cespiti, interi portafogli e progetti di sviluppo deve tenere in considerazione anche esigenze prospettiche della nuova generazione di consumer

— THE LONDON UNDERGROUND — RENT MAP

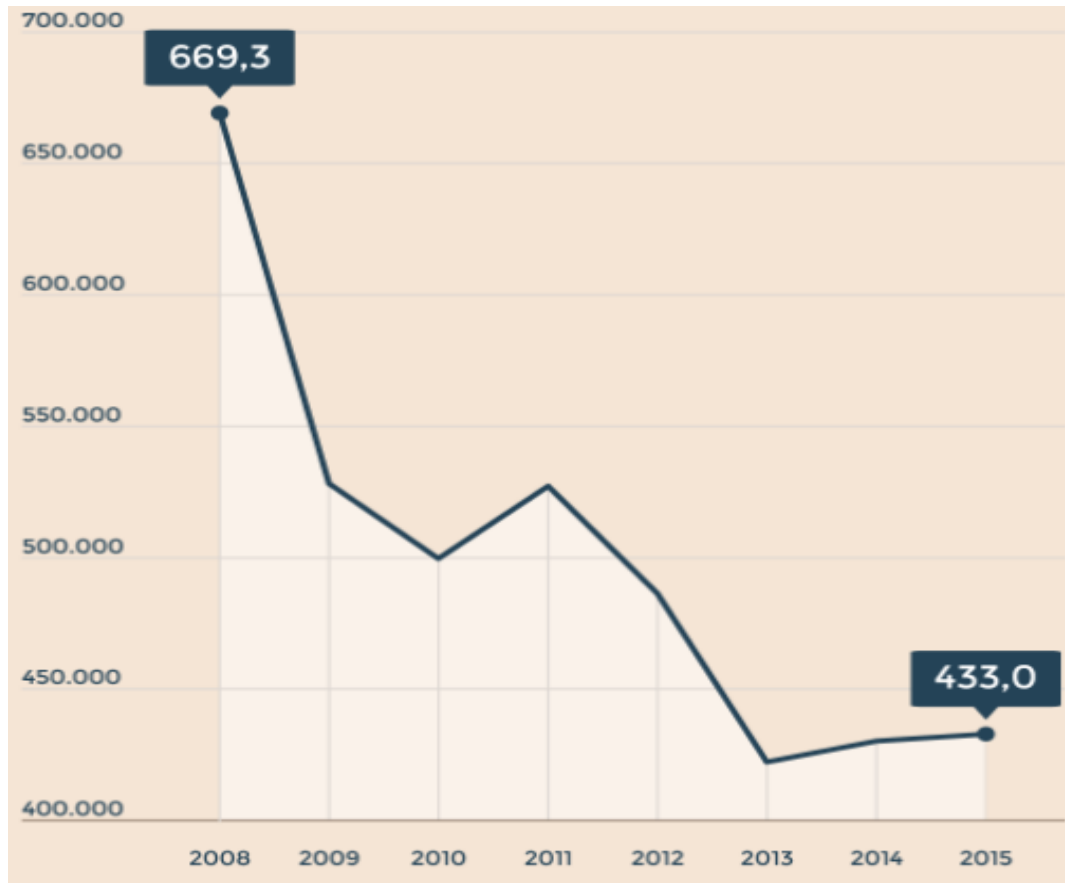


Indicatore composito del costo dei prestiti bancari per le SNF e per le famiglie



Tassi ai minimi storici hanno **stimolato** i prestiti verso famiglie e imprese ma **ridotto drasticamente redditività** da margine sugli interessi

Margine di interesse delle principali 20 banche europee dal 2008 in miliardi di euro

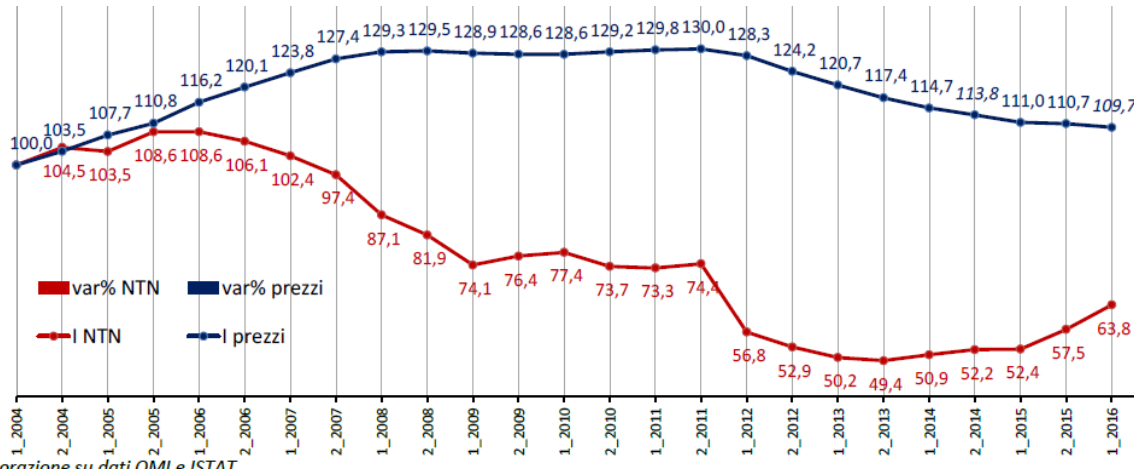


Per far fronte alle perdite sui margini di interesse le banche hanno intrapreso un percorso di **efficientamento operativo**

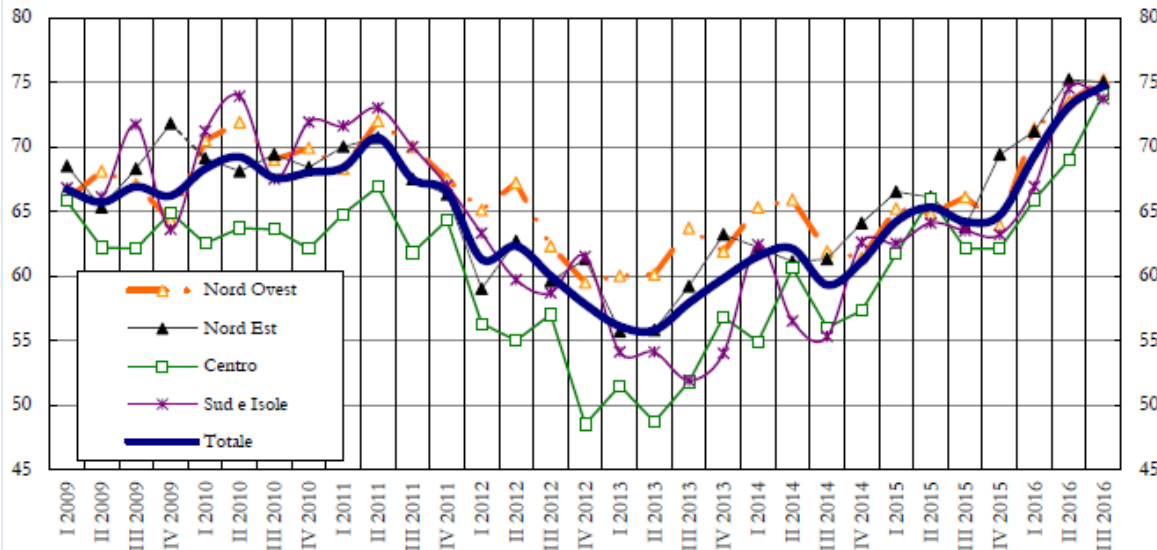


L'outsourcing ad operatori specializzati deve permettere il corretto equilibrio tra qualità e prezzo

Sul mercato residenziale vediamo i primi segnali positivi!



Elaborazione su dati OMI e ISTAT



- Maggiore conferma della **tenuta dei prezzi** delle abitazioni
- Riduzione percentuale di trattativa (al 13% dal 15% di un anno fa) e tempi medi in calo
- **Ottimo II trimestre 2016** per le compravendite residenziali: +22,9
- **LTV ai massimi registrati dal 2009 (74,7%)**

Ma l'attività di valutazione immobiliare è diventata più complessa

Non solo valore di mercato

- **Valore di vendita forzata**
- **Valore cauzionale o sostenibile**

Non solo acquisto prima casa

- **Leasing abitativo**
- **Prestito ipotecario vitalizio**
- **Surroga/sostituzione/ristutturazione**

Non solo gestione del portafoglio in bonis

- **Classificazione/mitigazione del rischio**
- **Segnalazioni di vigilanza**
- **Definizione strategie di recupero**
- **Reoco/fondi immobiliari**
- **Servicing del portafoglio deteriorato**
- **Dismissione**
- **Property & Facility Management**

IL CONTESTO DEL NUOVO MERCATO MUTUI

DICHIARAZIONE DI COMPLIANCE – AUDIT FORNITORE – MONITORAGGIO
NORMATIVO
REGULATORY COMPLIANCE

UNICO INTERLOCUTORE
SPECIALIZZATO IN REAL
ESTATE
STRUMENTI A SERVIZIO DI
PIU' FUNZIONI AZIENDALI

REDDITIVITÀ

BANCA

BIG DATA ANALYTICS
VALUTAZIONE
PROGETTI DI SVILUPPO
STRUMENTI DI
ACCESSO AL CREDITO

MILLENNIALS

MAI PIU' SENZA: DATI STRUTTURATI SULLE GARANZIE IMMOBILIARI!

THANKS!

GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE

luke.brucato@prelios.com