

Mortgage Credit Directive e Valutazione Immobiliare: Rivoluzione o Evoluzione

Nicola Arcaini - MRICS
Presidente del Comitato Scientifico
Commissione Valutazione per il Credito

Prima di tutto un paio di domande:

Quanto vale la metà di un albergo?

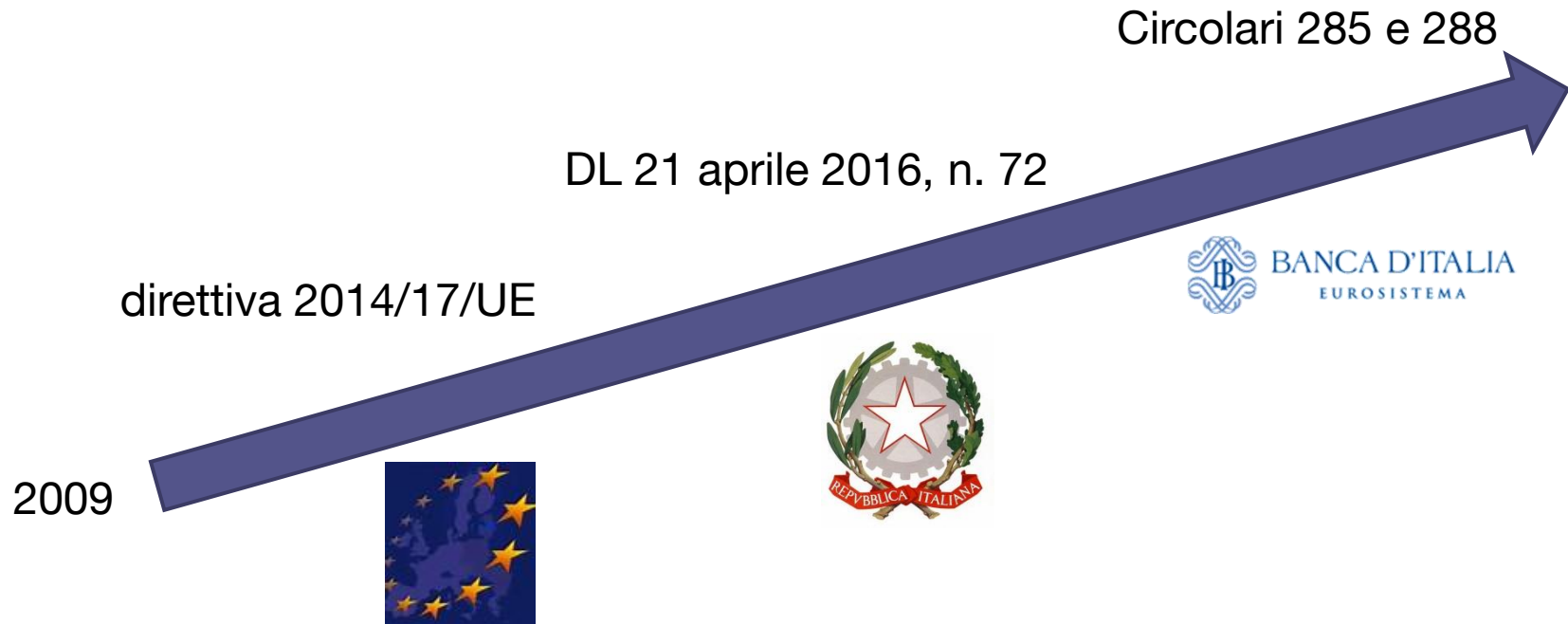
E quanto valgono cinque negozi dentro un centro commerciale?

La Commissione Valutazione per il Credito si pone come **interlocutore qualificato** sui temi che riguardano la consulenza a favore del ceto creditorio

La Commissione accoglie tra le sue fila i **principali operatori professionali** impegnati nei servizi valutativi per le banche, operanti in contesto Real Estate e **senza conflitti** con le attività di rating/valutazione del **merito creditizio**

La Commissione ha recentemente firmato il «**Protocollo di intesa per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali**» promosso da ABI e partecipa al relativo tavolo di lavoro insieme ai principali stakeholder di settore

La Commissione ha fornito il proprio contributo alla pubblica consultazione sul documento di **Banca d'Italia** contenente modifiche alle “Disposizioni di vigilanza per le banche (**Circolare n. 285** del 17 dicembre 2013)” e alle “Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (**Circolare n. 288** del 3 aprile 2015)”



Si tratta di un percorso normativo lungo otto anni che dal 1 novembre 2016 diventa uno **strumento operativo** indispensabile per il mercato

Il **collateral immobiliare** diventa **centrale** nei processi di concessione e gestione dei crediti

I capisaldi:

- I. La banca definisce politiche di valutazione in linea con **standard affidabili** di valutazione immobiliari quali **IVSC, EVS, e/o RICS**
- II. La banca definisce **requisiti di professionalità e indipendenza del perito o società di valutazione**
- III. La banca definisce frequenza di **verifica periodica** del valore degli immobili
- IV. La banca definisce gli **indicatori più significativi** per il monitoraggio immobiliare
- V. La banca si dota di **flussi informativi** interni per garantire controllo del rischio
- VI. La banca adotta **sistemi di controllo** per verificare sistematicamente le valutazioni immobiliari

- VII. I valutatori devono avere una comprovata **esperienza di almeno 3 anni**
- VIII. I valutatori devono avere **competenza specifica** in relazione all'incarico
- IX. I valutatori devono poter **dimostrare la propria competenza** e qualifica tramite iscrizioni agli albi e certificazioni professionali
- X. La banca deve disporre di **strumenti informativi** per verificare **variazioni** delle condizioni di **mercato** immobiliare
- XI. La banca tiene conto **anche** della banca dati **OMI** nella **verifica periodica** degli immobili mentre in fase di origination l'OMI può essere utilizzato solo come ausilio

Dall'analisi delle circolari 285 e 288 emergono alcuni argomenti da discutere

Quali Standard?

In generale, rientra nella responsabilità di banche e intermediari la scelta degli standard per la valutazione degli immobili

La facoltà di adottare standard interni per la valutazione degli immobili è lasciata a banche e intermediari

In un **mondo** che **riconosce** ormai da molti anni **IVS, EVS e RICS** come standard di valutazione adottati in contesti internazionali, e le **Linee Guida «ABI»** come riferimento nazionale, l'adozione di **standard redatti dai singoli istituti** bancari appare **meno comprensibile** per il mercato, che ha l'obiettivo della **massima comparabilità** delle valutazioni

Chi verifica la competenza dei Valutatori?

I valutatori devono avere una comprovata esperienza di almeno 3 anni

I valutatori devono avere competenza specifica in relazione all'incarico

Il livello di professionalità ed indipendenza dei valutatori viene garantito, dalla società di valutazione, attraverso:

- Costante attività di **formazione**
- Monitoraggio e **verifica della permanenza dei requisiti** tecnico professionali
- Processi di **turnazione** su commessa/cliente
- Attività di **filtro** rispetto al decisore bancario

Sistemi Informativi e Banche Dati?

La banca si dota di flussi informativi interni per garantire controllo del rischio

La banca deve disporre di strumenti informativi per verificare variazioni delle condizioni di mercato immobiliare

Solo **soggetti professionali** di esperienza e «dimensioni» **rilevanti** sono in grado di:

- Gestire **applicativi di Project Management** efficienti a favore del ceto creditorio
- Costituire e mantenere **Basi Dati** sulle **caratteristiche fisiche e tecnologiche** degli immobili a fronte di decine di migliaia di valutazioni effettuate all'anno
- Monitorare gli **andamenti del mercato** immobiliare in maniera consistente e su **basi statistiche rilevanti**

Valutazione Immobiliare: commodity o consulenza?

Chiunque conosca l'esperienza di AQR 2013 ha ormai compreso che la valutazione immobiliare in ambito creditizio è a pieno titolo attività di **consulenza** che investe i seguenti ambiti:

- Coinvolgimento di **molteplici funzioni** all'interno della banca
- **Data Management immobiliare**
- **Analisi del valore** specificatamente legata alla reale **efficacia della garanzia**
- **Monitoraggio** del valore della garanzia con strumenti di valutazione del **rischio di portafoglio**
- **Analisi** dei potenziali **scenari distressed** anche in fase di origination

Ora forse è più facile rispondere alle domande, proviamoci:

Quanto vale la metà di un albergo?

E quanto valgono cinque negozi dentro un centro commerciale?

Grazie per l'attenzione

Nicola Arcaini - MRICS
Presidente del Comitato Scientifico
Commissione Valutazione per il Credito