

# **Finanziamento Immobiliare**

***Finanziamenti strutturati, leasing, mezzanine e NPL***

***Giacomo Morri – Antonio Mazza***

***Capitolo 6***  
***GLI ACCORDI DI BASILEA E I***  
***FINANZIAMENTI IMMOBILIARI STRUTTURATI***

# Il Nuovo Accordo

Obiettivi degli Accordi di Basilea:

- promuovere cooperazione tra le Banche Centrali e altre agenzie equivalenti
- garantire solidità alle attività delle banche

Tre pilastri:

- I requisiti patrimoniali minimi: affinato il precedente requisito di accantonamento dell'8% → ora si tengono in conto anche rischio operativo e rischio di mercato
- Il controllo delle Banche Centrali: maggiore discrezionalità delle Banche Centrali nel valutare l'adeguatezza patrimoniale delle banche, imponendo una copertura superiore ai requisiti minimi.
- Disciplina del Mercato e Trasparenza: regole di trasparenza per l'informazione al pubblico su livelli patrimoniali, rischi e sulla loro gestione

In fase di preparazione nuove regole →

Basilea III:

- garanzia di liquidità a breve
- trasformazione delle scadenze
- requisiti di capitale

## Accordi di Basilea e finanziamenti immobiliari

- Il rischio assunto da una banca deve avere adeguato sostegno nell'ammontare del patrimonio di vigilanza
- ↑ rischio dell'operazione → ↑ accantonamenti per alimentare patrimonio di vigilanza
- Annuale approvazione di una “*lending policy*” da parte della banca che delinea i limiti entro cui si potranno autorizzare le concessioni di prestiti
- Valutazione del rischio secondo le indicazioni del Comitato di Basilea con tre diverse metodologie:
  - metodologia Standard
  - metodologia IRB *Foundation*
  - metodologia IRB *Advanced*

## **Metodologia Standard**

- A crediti totalmente garantiti da ipoteca su immobili residenziali → ponderazione 35% a condizione che:
  - Immobili occupati
  - Il valore non dipenda dal merito di credito
  - Il rischio non dipenda dal debitore
  - L'importo del credito + capitale residuo di eventuali mutui  $\leq 80\%$  valore bene immobile
- A crediti garantiti da ipoteche su immobili non residenziali multiuso e/o in condivisione in Italia → ponderazione 50% a condizione che:
- il valore dell'immobile non dipenda in misura rilevante dal merito di credito del debitore;
  - Il rimborso del debito non dipenda dai flussi finanziari generati dall'immobile
  - Siano soddisfatti i requisiti relativi al riconoscimento della garanzia immobiliare
- A esposizioni scadute da più di 90 giorni → ponderazione 100%

# Vantaggi e svantaggi della metodologia standard

- Vantaggi:
  - La banca non deve provvedere direttamente all'individuazione del rischio
  - Coefficienti di ponderazione standardizzati
- Svantaggi:
  - Coefficienti di misurazione molto prudentziali, soprattutto nelle esposizioni senza rating esterno
  - Spread e commissioni richiesti al cliente sono maggiori
  - Questo sistema non cura i rapporti banca-cliente ma rapporti banca-categoria di clienti → rischio e mancato guadagno potenziali (scarsa discriminazione)

# Metodologia IRB *Foundation & Advanced*

- 4 componenti secondo cui si esprime il rischio:
  - Probabilità di *default* (PD)
  - Tasso di perdita in caso di *default* (LGD)
  - Esposizione al momento di *default* (EAD)
  - Scadenza effettiva (M)
- La banca attraverso il sistema di rating
  - Attribuisce al debitore il **grado di merito creditizio** (valutazione sulla base di tutte le informazioni accessibili, espresso su scale ordinale, della capacità di un soggetto di onorare le obbligazioni contrattuali)
  - Perviene a una **stima delle componenti**
- Ogni classe di rating → una probabilità di *default* (probabilità che una controparte passi a stato di *default* entro un anno)
  - ↑ classe di rischio → ↑ rischio di *default*
  - PD individuale: associata ad ogni singolo debitore
  - PD di classe: associata ad ogni rating o *pool*

## Metodologia IRB *Foundation & Advanced*

- Ponderazioni sono funzione delle valutazioni interne ad opera delle banche sui debitori
- Tre elementi principali:
  - Le componenti di rischio: probabilità di *default*, perdita in caso di *default*, perdita attesa, fattore di conversione creditizia e scadenza
  - I requisiti minimi organizzativi e quantitativi
  - Le funzioni di ponderazione del rischio: le componenti di rischio vengono trasformate in requisiti patrimoniali, in attività ponderate per il rischio.
- Sistema di rating: insieme strutturato e documentato delle metodologie di processi organizzativi e di controllo, delle modalità di organizzazione delle basi dati che permettono la raccolta delle informazioni rilevanti e la loro elaborazione per la formulazione di valutazioni sintetiche A) del merito di credito di un soggetto affidato e B) della rischiosità delle singole operazioni creditizie
  - Aggiornato di frequente (almeno una volta l'anno)
  - Non solo strumento per il calcolo dei requisiti, anche ruolo gestionale

## Metodologia IRB *Foundation & Advanced*

- LGD = valore atteso perdita a causa di *default*/importo dell'esposizione al momento del *default* (in percentuale)
    - Determinato con riferimento a perdita economica (flussi attualizzati) e in relazione alle diverse tipologie di operazioni
  - EAD = valore delle attività di rischio per cassa e fuori bilancio
    - Determinato mediante un fattore di conversione CCF (*Credit Conversion Factor*)
  - M = media delle scadenze contrattuali dei vari pagamenti ponderate per il relativo importo
- Metodi di calcolo:
    - BASE: proprie stime di PD e valori regolamentari per altri parametri di rischio
    - AVANZATO: proprie stime di PD, LGD, CCF e M



## Valutazioni per il rating

- Valutazione sul cliente
- Valutazione sull'immobile finanziato
- Valutazione sull'operazione che si vuole finanziare (anche in relazione alle garanzie)
  
- Confronto con i seguenti indici:
  - Durata del finanziamento
  - Garanzie e *covenant* contrattuali
  - Tasso/ *hedging*
  - LTV
  - DSCR
  - ICR
  - *Cash flow e business plan*

# Monitoraggio

- Attività di monitoraggio ha un ruolo fondamentale nelle banche che utilizzano metodi di *internal rating* (IRB base o avanzato):
  - Il *credit management* deve poter acquisire tutte le informazioni necessarie
  - Nessuna soluzione di continuità tra attività istruttoria, attribuzione del *rating* e monitoraggio
- Elementi a cui prestare attenzione:
  - Collocazione della struttura e suo grado di indipendenza dalle funzioni di sviluppo commerciale e erogazione del credito
  - Grado gerarchico del suo responsabile, composizione quali-quantitativa delle risorse assegnate
  - Modalità di assegnazione del rating e ampiezza poteri di *override*
  - Caratteristiche di portafoglio in termini di numerosità e di rilevanza delle posizioni da sottoporre alle valutazioni della struttura

## Contatti

Giacomo Morri, *PhD*

SDA Professor & Director Master in Real Estate

Accounting, Control, Corporate Finance & Real Estate Department

SDA Bocconi School of Management

via Bocconi 8

20136 Milan – Italy

[giacomo.morri@sdabocconi.it](mailto:giacomo.morri@sdabocconi.it)

[www.propertyfinance.it](http://www.propertyfinance.it)

[www.sdabocconi.it/mre](http://www.sdabocconi.it/mre)

[www.eres2010.org](http://www.eres2010.org)