Il Property Value nella CRR3: approcci operativi e monitoraggio

Stefano Magnolfi, Executive Director CRIF Real Estate Services

Milano, 11 giugno 2025

Agenda

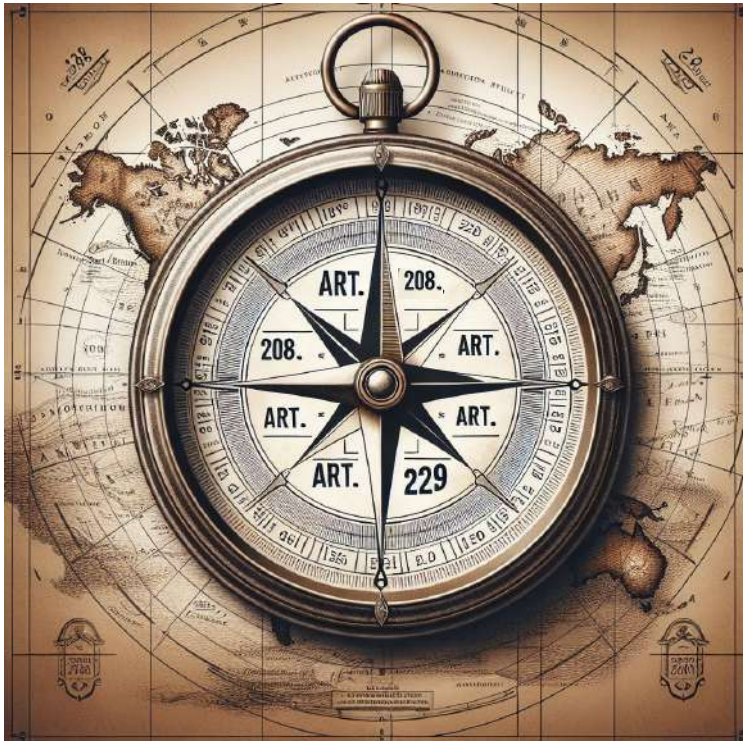
1. Introduzione e obiettivi
2. CRR e valutazioni immobiliari
3. Il Property Value
4. Monitoraggio
5. Rivalutazione
6. Il Nuovo ruolo del nuovo valutatore
7. Conclusioni

Introduzione e obiettivi

Applicazione pratica della valutazione immobiliare alla luce CCR, navigare tra 208 e 229

Questo intervento ha l'obiettivo di:

- **Offrire un inquadramento operativo delle novità normative**, in particolare tra gli **articoli 208 e 229**;
- Evidenziare **le implicazioni pratiche** per banche e valutatori;
- Fornire **strumenti per orientarsi tra i nuovi requisiti di calcolo**, monitoraggio e rivalutazione del Property Value;
- Riflettere sul **ruolo strategico del valutatore** nel nuovo equilibrio tra prudenza e sostegno al credito.



CRR e valutazioni immobiliari: Prudenza e Anti ciclicità

In equilibrio tra stabilità e sostegno al credito

La CRR3 introduce requisiti patrimoniali più robusti, pensati per:

- Rafforzare la resilienza delle banche in condizioni di stress;
- **Ridurre la pro ciclicità del credito**, evitando eccessi nei picchi di mercato.
- **Mitigano i rischi dei cicli immobiliari**, scoraggiando l'eccesso di credito nei momenti di espansione;
- Favoriscono la stabilità per banche e investitori in covered bond;
- Comportano effetti restrittivi nel breve termine ma stabilità dei valori nel tempo.

The reforms will require banks to hold more capital against loans originated at property cycle peaks, which will result in lower lending activity and/or higher borrowing costs at these times. Lower lending activity at property cycle peaks will in turn reduce the risk of boom-and-bust real estate cycles.

(Moody's, Sector In-Depth, March 2024)

The literature on housing and equity market bubbles also shows that when a housing market bubble bursts, especially if it had been fuelled by credit, this can be followed by a deep recession and a financial crisis.

SUPERVISION NEWSLETTER, May 2024, ECB

Il Property Value

Definizione tramite l'articolo 229

1.b.ii. il valore è rettificato per tenere conto della possibilità che il valore corrente di mercato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito;

La rettifica serve a evitare che il capitale regolamentare venga calcolato su valori gonfiati da condizioni di mercato temporaneamente favorevoli (es. bolle immobiliari).

1.d) il valore non è superiore al valore di mercato dell'immobile laddove quest'ultimo possa essere stabilito;

Il valore di mercato (VdM) resta un riferimento fondamentale, anche ai fini del monitoraggio. È essenziale che il VdM sia calcolato con rigore e che venga garantito un monitoraggio continuo dell'accuratezza e dell'affidabilità dei valutatori. **MISURARE L'ACCURATEZZA DEI VALUTATORI.**

1.a) il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo dell'ente di acquisizione dell'ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito, da parte di un perito indipendente che possieda le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie per effettuare una valutazione;

I valutatori devono dotarsi di metodologie in grado di stimare un valore "sostenibile" nel tempo.

1. c) il valore è documentato in modo chiaro e trasparente;

La chiarezza e trasparenza nella documentazione del valore sono strumenti essenziali per garantire affidabilità e controllo, è quindi richiesto al valutatore di motivare le proprie scelte, rafforzando il suo ruolo nel processo di gestione del rischio. La trasparenza consente di **verificare la coerenza e la solidità della valutazione nel tempo.**

Il Property Value

Applicazione e sfide

Il Property Value non è solo una fotografia del mercato, ma una valutazione prospettica e strutturata, che integra prudenza, contesto e sostenibilità. **Il Property Value è infatti un valore sostenibile, costruito su basi prudenziali, ma non eccessivamente conservative.**

Il property value: fattori per il calcolo

MARKET CYCLE ADJUSTMENT

- **Analisi del ciclo immobiliare** del segmento di riferimento **in base alla durata del finanziamento.**
- **Collocazione dell'immobile all'interno del ciclo individuato.**

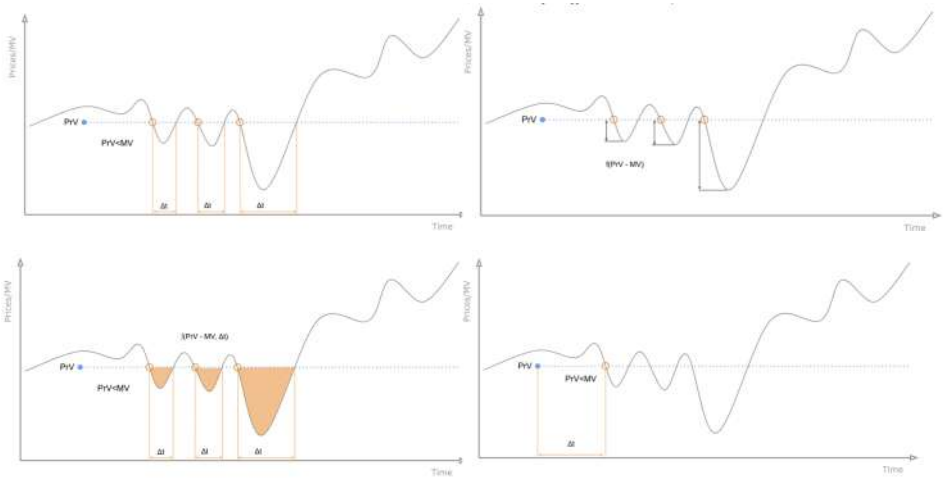
RISK ADJUSTMENT FACTORS

- **Location** e contesto urbano.
- **Tipologia** e caratteristiche fisiche del bene.
- **Conformità** normativa e stato manutentivo.
- **Fungibilità e flessibilità d'uso.**
- **Capacità di generare reddito** stabile (per immobili income-producing)

ESG ADJUSTMENT FACTORS

- **Ambientali**: rischio **idrogeologico**, sismico, **climatico, di transizione**, etc.
- **Sociali**: **sicurezza** dei luoghi, livelli di inquinamento, tipologie d'uso e **canoni**.
- **Governance**: aderenza a normative, gestione responsabile.

Misurazione delle performance



Monitoraggio del valore delle garanzie immobiliari

Il valore delle garanzie immobiliari va aggiornato tramite modelli statistici avanzati

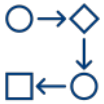
[…] ***Gli enti sorvegliano il valore dell'immobile frequentemente*** *ed almeno una volta all'anno per gli immobili non residenziali e una volta ogni tre anni per gli immobili residenziali. Gli enti realizzano verifiche più frequenti nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative;*

Ancora valido

Novità

[…] Gli enti possono ***sorvegliare il valore dei beni immobili*** *e individuare i beni immobili che necessitano di una rivalutazione, conformemente al paragrafo 3,* ***mediante metodi statistici o altri metodi matematici avanzati ("modelli")***

Processo di sorveglianza



Vengono introdotti i modelli statistici avanzati *(AVM) per stimare il valore di un immobile basandosi su dati comparabili e algoritmi. Sono richiesti dalla normativa per garantire* ***efficienza, accuratezza, oggettività e tracciabilità.***

AVM

I modelli devono rispettare i requisiti definiti all'articolo 208, fornire un output basato sulle specifiche caratteristiche dell'immobile ed essendo a conoscenza dell'incertezza dei modelli. I modelli devono essere:

i) ***specifici dell'immobile*** *e dell'ubicazione con un livello sufficiente di granularità;*

ii) validi e accurati nonché soggetti a test retrospettivi […];

iii) basati su un ***campione sufficientemente ampio e rappresentativo****, sulla base dei prezzi […];*

iv) basati su ***dati aggiornati di qualità elevata****;*

Requisti normativi tratti da:

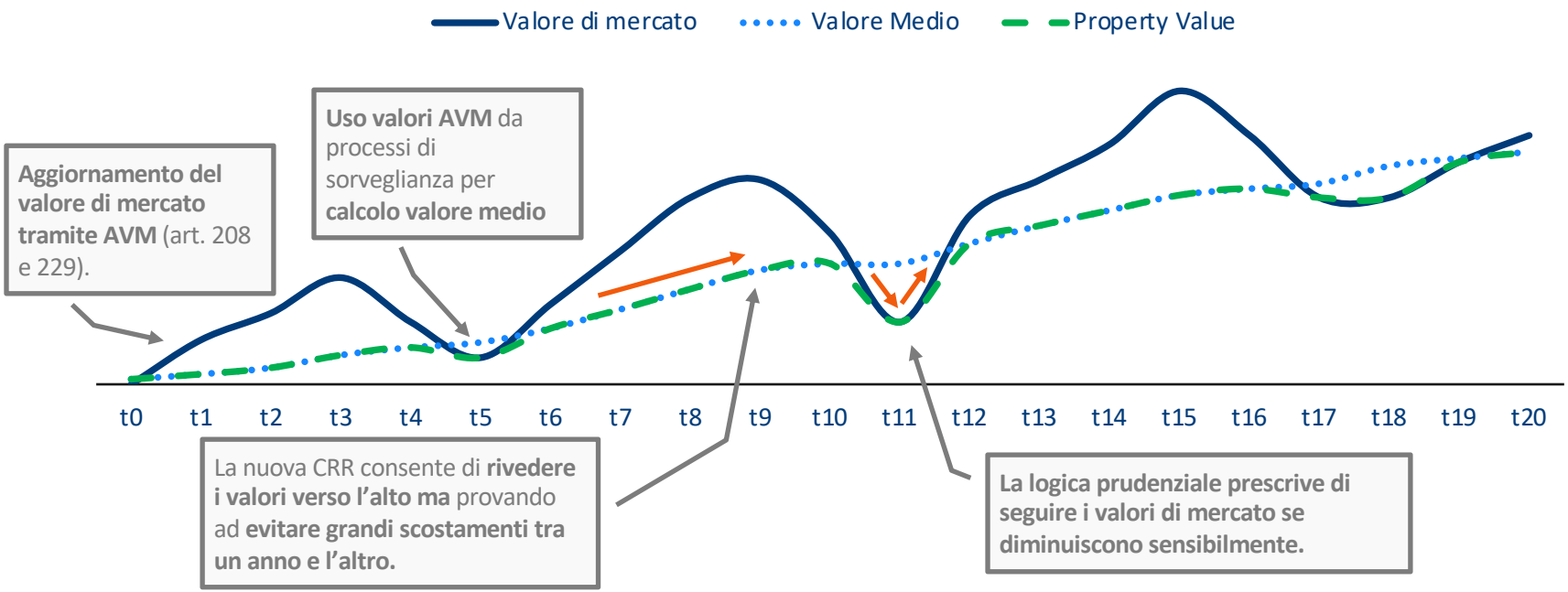
European Standards for Statistical Valuation Methods

EUROPEAN AVM ALLIANCE

CRIF Together to the next level

Rivalutazione: valori medi e supporto dei Modelli Statistici Avanzati (art. 229)

In equilibrio tra stabilità e sostegno al credito



Il valore rivalutato non può superare il valore medio (6 o 8 anni) o il valore originario del prestito, **salvo in caso di miglioramenti che aumentino inequivocabilmente il valore o per miglioramenti dei fattori ESG.**

Il nuovo ruolo del valutatore: ponte tra Real Estate e Risk Management

Servizi professionali multidisciplinari per le valutazioni immobiliari

Il valutatore non si limita più a stimare il valore di mercato, ma contribuisce alla determinazione del Property Value (PV): un valore sostenibile, prudente e giustificabile ai fini regolamentari.

Per farlo, deve **integrare competenze immobiliari con capacità di analisi del rischio**, tra cui:

- Lettura dei **cicli immobiliari**;
- Valutazione dei **rischi di transizione e fisici climatici**;
- Uso di **modelli statistici avanzati** per il monitoraggio;
- **Integrazione di dati ESG e scenari macroeconomici**.

Conclusioni

Risk management

Costo del capitale

CRR3

Monitoraggio

Sostenibilità economica

Rischio di credito

AVM

Ciclo immobiliare

Sorveglianza

Property Value

Rischi climatici

Mercato immobiliare

Valutatore

ESG

Valore medio

CRIF Together to the next level

CRIF
Together to the next level