

CSE, la riqualificazione degli immobili è il nuovo driver del credito

Il credito alle famiglie sta passando da modello tradizionale a ecosistema digitale e frammentato, dove BNPL, AI e sostenibilità energetica ridefiniscono domanda, rischio e competitività bancaria

L'evoluzione del credito alle famiglie richiede, nell'attuale contesto storico, una prospettiva di analisi molto articolata, che tenga conto simultaneamente del quadro macroeconomico, dell'impatto tecnologico e del contesto regolatorio. «In primo luogo – racconta Emanuele Spada, Responsabile Settore Crediti di CSE –, le dinamiche di breve periodo hanno evidenziato una fragile ripresa della domanda di finanziamenti, connessa alla dinamica dei tassi più favorevole dopo i picchi del periodo 2022-2023, ma accompagnata da prospettive inflattive in aumento in uno scenario altamente incerto. I clienti privati sembrano ricorrere con maggior frequenza a forme di finanziamento più flessibili,

quali Instant Credit e Buy Now Pay Later, con quest'ultima che implicitamente sta erodendo una quota di domanda di credito nella sua forma più tradizionale, ovvero quella del credito al consumo».

BNPL e impatto competitivo

Tuttavia, il trend del BNPL è destinato a consolidarsi e impone importanti riflessioni sulla solidità degli attuali modelli di valutazione del rischio, che dovranno misurarsi con una domanda di credito sempre più frammentata e in crescita rispetto alle forme tradizionali. «Il Buy Now Pay Later tende a escludere soprattutto gli intermediari finanziari di piccola dimensione, che sembrano subire una tendenza più ad appannaggio di nuovi operatori o grandi player finanziari, in grado di sfruttare la leva dimensionale e quella tecnologica – aggiunge Spada –, per acquisire quote di mercato».

Muoversi in uno scenario di instabilità globale

In secondo luogo, guardando al lungo periodo, non si possono ignorare le tendenze che stanno ridisegnando lo scenario globale, tra shock geopolitici e nuovi equilibri in continua evoluzione, spinti dalla rapidità del cambiamento tecnologico, dalle asimmetrie nel controllo delle materie prime

e dall'aumento dei costi dell'energia. «Le ricadute sul tessuto economico saranno rilevanti: da un lato, è plausibile una contrazione del PIL; dall'altro, si assisterà a un'evoluzione rapida e potenzialmente dirompente della domanda e dell'offerta di lavoro, anche a seguito dell'adozione dell'AI nei processi aziendali – prospetta Spada. Questi fenomeni non tarderanno a incidere sulla domanda di finanziamenti da parte delle famiglie consumatrici, che diverrà estremamente volatile al pari del rischio di credito e richiederà nuovi parametri di governo».

Rischi e opportunità per le banche less significant

Per le banche di non rilevante dimensione, queste dinamiche rappresentano al contempo un'opportunità e un rischio. «Da un lato, la prossimità territoriale e la conoscenza della clientela consentono di mantenere un vantaggio; dall'altro, la pressione competitiva esercitata da operatori fintech e grandi piattaforme digitali impone un'accelerazione nei processi di innovazione e digitalizzazione – commenta Spada. In particolare, la capacità di integrare canali fisici e digitali diventa un fattore critico per intercettare una clientela sempre più omnicanale per effetto del progressivo cambio generazionale».



@ Emanuele Spada,
Responsabile Settore Crediti di CSE



L'occasione da cogliere nella riqualificazione immobiliare

Tra le occasioni da cogliere e valorizzare per i piccoli intermediari vi è sicuramente il finanziamento della riqualificazione degli immobili residenziali. Perché, indipendentemente dal quadro regolamentare europeo che pone obiettivi di efficientamento (Direttiva UE 2024/1275), il cambiamento climatico e la dinamica del costo dell'energia spingeranno gli investimenti verso l'ammodernamento degli edifici. E questo rappresenta un'opportunità estremamente importante per le banche territoriali. «In questo contesto, CSE si propone come partner tecnologico per le banche, mettendo a disposizione soluzioni che consentono di gestire in modo più completo il rischio e il credito lungo tutto il ciclo di vita del finanziamento – continua Spada. Le piattaforme sviluppate permettono di acquisire e aggiornare nel tempo, per ogni immobile, le valutazioni dei rischi fisici sia in fase di concessione sia durante la vita del prestito, e di integrare in modo strutturato le informazioni contenute negli attestati energetici, utili sia a una più

corretta valorizzazione delle garanzie sia come base per iniziative di efficientamento energetico da finanziare. Allo stesso tempo, CSE supporta le banche nella valorizzazione del patrimonio informativo della clientela attraverso analisi transazionali e tecniche di machine learning, a supporto di valutazioni del merito creditizio sempre più evolute».

I vantaggi dell'efficientamento

Per quanto riguarda la gestione del rischio, gli istituti possono analizzare nel tempo le entrate e le dinamiche di spesa della clientela e, già in fase di concessione, simulare diversi scenari per valutarne la capacità di tenuta rispetto agli impegni finanziari. Questo consente di costruire un'offerta più coerente anche sul piano commerciale, restando comunque entro le proprie soglie di risk appetite. «Ad esempio, il controllo delle spese domestiche per l'energia attraverso interventi di efficientamento riduce la volatilità dei flussi finanziari familiari legati all'oscillazione dei costi dell'energia e alle conseguenze dei fenomeni climatici estremi

che hanno portato a elevate esigenze di raffrescamento nei mesi estivi e di riscaldamento nei periodi invernali, favorendo una maggiore stabilità nella capacità di rimborso delle rate dei prestiti – illustra Spada. Inoltre, il finanziamento di interventi di riqualificazione degli immobili ha l'indubbio vantaggio di tutelare la valorizzazione di asset che possono essere a garanzia, rafforzando il valore commerciale degli edifici nell'eventualità di pignoramento immobiliare e vendita all'asta, in un contesto in cui progressivamente il mercato tenderà a valorizzare con "spread" di valore gli immobili più efficienti».

L'impiego dell'AI per innovare in un quadro regolamentato

In questo scenario, la tecnologia assume un ruolo determinante. L'impiego di sistemi di intelligenza artificiale e machine learning nella valutazione del rischio di credito, nella personalizzazione dell'offerta e nella prevenzione delle frodi consente infatti di migliorare l'efficienza operativa e la qualità del servizio. «Tuttavia, questi strumenti devono essere adottati nel rispetto di un quadro regolamentare stringente, che richiede trasparenza, interpretabilità e non discriminazione nei processi decisionali automatizzati – osserva Spada. I limiti imposti dai regolatori, sia a livello europeo sia nazionale, rappresentano un elemento cruciale da considerare nello sviluppo di soluzioni basate su AI da parte degli intermediari finanziari. In conclusione, le banche sono chiamate a trovare una complessa alchimia nell'impiego dell'AI: da un lato, per accrescere la propria efficienza, governare il rischio e salvaguardare la competitività; dall'altro, per operare nel pieno rispetto di un quadro regolatorio estremamente attento alla tutela della clientela».

M.G.