

UN CONTRIBUTO PER RENDERE PIÙ STABILE IL MERCATO IMMOBILIARE

Considerato l'attuale andamento di mercato sempre più spesso, sia da parte di privati, che da promotori e/o soggetti istituzionali, vengono richieste delle valutazioni immobiliari al fine di poter conoscere il più probabile valore di mercato, attraverso i più comuni sistemi valutativi.

Tuttavia ad oggi, non essendo questa "disciplina" in qualche modo regolamentata e non rappresentando d'altra parte una scienza esatta, permette a chiunque di poter "valutare" secon-

do i propri metodi, standard e soprattutto necessità e/o scopi. Da questa complessa situazione nascono indubbiamente valori diversi, a dipendenza, di chi valuta, di come valuta e dal metodo utilizzato.

Coinvolgendo i diversi attori, che possono riportare la propria diretta esperienza, in virtù della propria attività e punto di vista, può risultare interessante capire, considerando le reciproche attività, necessità e finalità, quali siano i punti di forza e le criticità dei diversi approcci e metodi.

HANNO PARTECIPATO ALL'INCHIESTA:



STEFANO SPECHT (S.S.)

Immobiliare SL Specht & Lappe



PASCAL BRULHART (P.B.)

Brulhart & Partners SA



EMANUELE GIANOLA (E.G.)

Capifid SA

Un valutatore come e cosa dovrebbe considerare e/o osservare ai fini valutativi?

S.S.: «Quando si tratta di valutare un immobile la prima domanda che il valutatore dovrebbe porsi è: "qual è lo scopo principale della stima e quale valore è veramente richiesto?" Questo aspetto è fondamentale in quanto richiede approcci e metodi diversi. Ammettendo che venga richiesto di va-

lutare il potenziale valore di mercato di un oggetto, il valutatore dovrebbe analizzare in primo luogo la situazione generale e chiedersi se c'è il tipico acquirente e chi potrebbe essere e successivamente cercare di immedesimarsi in lui. Il valore di un immobile dipende sostanzialmente da quanto una persona è disposta ad investire rispettivamente a spendere, il che a sua volta dipende dal beneficio che ne trarrebbe acquistando o affittando l'immobile. Il beneficio può essere economico o in benessere

(uso proprio) ed è pertanto consigliato (quando si può) utilizzare il metodo reddituale per valutare gli immobili, in quanto è l'unico metodo che tiene in considerazione l'aspetto "mercato". Per valutare il valore di un immobile risulta quindi indispensabile un'analisi della situazione (macro e microposizione), un'analisi del mercato (domanda / offerta), nonché un'analisi della situazione economica e finanziaria in generale. A queste analisi si aggiunge in contemporanea un'a-

nalisi dell'immobile per verificarne lo stato di manutenzione possibile unicamente con un sopralluogo.

Affinché si possano eseguire tali analisi è determinante conoscere molto bene la realtà del mercato nel quale si opera e confrontarsi ed interpretare continuamente dati e statistiche concernenti tematiche sociali, economiche, ambientali e politiche per ottenere un risultato plausibile e sostenibile nel tempo. Per ottenere una corretta valutazione è inoltre importante attenersi scrupolosamente a una metodologia chiara e trasparente».

P.B.: «Un valutatore immobiliare è innanzitutto un professionista della valutazione e quindi la valutazione immobiliare oggi è una professione a se stante e autonoma. La definizione di valori patrimoniali regolari, specie per strutture istituzionali, è dettata dalla legge e dalla FINMA. In futuro, non ci saranno più persone che lavorano in architettura, ingegneria o vendita immobiliare che a tempo perso al sabato mattina o quando non c'è lavoro nel loro ramo, eseguono valutazioni immobiliari. Anche il singolo valutatore da solo andrà presto o tardi ad essere rimpiazzato da aziende di media o grande dimensione che eseguono valutazioni immobiliari professionali per lavoro.

Tutti i valutatori immobiliari professionali dispongono di certificati rilasciati da enti di certificazione o di riconoscenze da parte delle associazioni stesse così per esempio la RICS con MRICS e FRICS, la certificazione ISO 17024 per valutatori e valutatori per tribunali, la SVIT con il Valutatore SVIT e la SIV con la semplice iscrizione come membro all'associazione senza ulteriore esame. Una volta iscritto ad un'associazione e ottenuto alcune di queste certificazioni, il valutatore immobiliare sarebbe obbligato ad eseguire le sue valutazioni secondo lo standard Svizzero di valutazione immobiliare. Questo indica chiaramente quali sono i contenuti minimi di una valutazione immobiliare. Tendenzialmente possiamo dire che ci

sono due tipi di valutatori immobiliari che seguono approcci leggermente differenti. Il primo si basa molto sulle statistiche che reperisce sul territorio nazionale e il secondo si orienta molto alle sue esperienze personali e si dice molto vicino al mercato. Di principio sarebbero da eseguirsi entrambi gli approcci all'interno della valutazione immobiliare. Questo implica detenere una documentazione molto aggiornata sulle statistiche come il ProperTI Market Study 2020 con prezzi di vendita, affitti e rendimento, statistiche per costi d'esercizio e statistiche per costi di costruzione. Il tutto chiaramente è abbastanza costoso. La vicinanza di mercato invece è data con ricerca di domanda e offerta sul territorio e impegna molto tempo per poter reperire dati concreti e in numero sufficiente».

E.G.: «L'attività del valutatore è volta all'individuazione del valore di mercato di un oggetto immobiliare applicando metodologie consolidate, rappresentando e trasmettendo i risultati in modo trasparente e comprensibile. Tale attività non si esaurisce nell'applicazione di "formule" o altri tecnicismi, ma richiede un approccio multidisciplinare che consideri l'immobile come oggetto "inserito in un contesto sociale", regolato da norme giuridiche, fiscali e, non ultime, politico-sociali. Il modo in cui l'immobile interagisce con l'esterno contribuisce alla definizione del suo valore. Di questo il valutatore dovrà farsi interprete con professionalità nell'espletamento del mandato».

Il mondo istituzionale e/o bancario, come valuta, con quale metodo, cosa osserva, e quali sono gli obiettivi che persegue nelle sue valutazioni?

S.S.: «Oggi il mondo istituzionale e/o bancario valuta gli immobili principalmente con il sistema edonico che si basa su statistiche e banche dati di transazioni immobiliari avvenute in passato. Ci sono importanti società

esterne specializzate nelle valutazioni immobiliari che forniscono alle banche, agli istituti e a privati tali statistiche. Grazie a queste le banche sono in grado di eseguire una valutazione desktop applicando i loro fattori di rischio e parametri interni. Le valutazioni immobiliari sono essenziali per la stabilità dei mutui e il mondo finanziario in generale. Soprattutto dopo le crisi avvenute negli anni passati gli istituti finanziari vogliono minimizzare il più possibile i rischi collegati nel concedere prestiti finanziari».

P.B.: «Sono due segmenti differenti. Il mondo bancario persegue lo scopo dell'erogazione del credito ipotecario, quindi rimane un valore interno. Lo stesso viene poi legato ad ammortamenti e calcolo di sopportabilità dell'onere. La Finma qui impone chiaramente principi di prudenzialità e impone controlli della garanzia in modo ciclico. L'istituto bancario deve quindi implementare criteri di prudenzialità e definire direttive interne, la focalizzazione qui è la perdita del credito in caso per esempio di morte, di perdita del lavoro, di divorzio e così via, quindi la sua realizzazione di rivendita deve essere garantita in tempo breve senza che l'istituto di credito perda parte del credito erogato.

I metodi definiti sono spesso imposti a seconda se esiste una direttiva oppure no. Il modo istituzionale invece mette a bilancio il valore del singolo immobile e contabilizza eventuali perdite o guadagni con il Net Asset Value (NAV). Anche qui ci sono leggi federali come per esempio la (L)col e ci sono direttive dei fondi e casse pensioni. Le valutazioni vengono eseguite anche in questo caso ciclicamente una volta all'anno. I metodi da utilizzare per gli istituzionali sono di regola obbligatori con sistemi dinamici di calcolo mentre per il finanziamento ipotecario si usano diversi sistemi a dipendenza del tipo di oggetto e della direttiva banca. Passiamo dal valore reale al valore di free cash flow.

Per quando concernono gli obiettivi, risulta chiaro che la banca non vuole perdere il credito erogato mentre il fondo e la cassa pensione necessita di una resa sul capitale proprio immesso, il più possibile sostenibile nel tempo, pertanto è molto focalizzata alla tenuta degli affitti nel tempo, alle potenzialità di rendita e alle riserve presenti. IFRS 13 infatti indica di elaborare lo scenario, anche se non presente, di maggior valore possibile».

E.G.: «Il sistema creditizio entra in gioco finanziando, tramite l'erogazione di ipoteche, operazioni di compravendita e/o costruzione di oggetti immobiliari. L'Istituto di Credito dovrà agire con prudenza, cercando di cogliere in modo oggettivo la capacità del richiedente di onorare il piano di ammortamento. La corretta valutazione dell'immobile concorrerà a rispondere a questa esigenza, permettendo di avere informazioni utili sulla redditività e, in ultima istanza, la "congruità" del valore che si andrà a finanziare.

Per avere una prima valutazione dell'oggetto, da diversi anni le banche si avvalgono di modelli statistici elaborati da realtà specializzate nel trattamento di dati immobiliari. Questi strumenti, detti "edonici", permettono di formalizzare le relazioni che intercorrono tra alcune caratteristiche dell'immobile ed il suo valore. Diversi elementi concorrono a determinare l'attendibilità delle estrapolazioni; fondamentali sono la corretta specificazione dei parametri richiesti e la disponibilità di una nutrita base di dati storici sulle transazioni concluse nell'area e nel periodo di interesse. I modelli edonici sono strumenti estremamente utili e raffinati ma, al pari delle altre metodologie, non possono esaurire il processo valutativo. Solo un valutatore preparato potrà indagare con cognizione le specificità degli oggetti, armonizzando le informazioni disponibili con i risultati prodotti dalle diverse metodologie al

fine di rendere plausibile il valore dell'immobile».

Da cosa nascono dunque le differenze nei valori immobiliari?

S.S.: «Il mercato immobiliare è da considerarsi un mercato poco trasparente in quanto la raccolta dei dati e la loro interpretazione sono degli aspetti soggettivi e non permettono una valutazione oggettiva. Purtroppo per quanto riguarda il campo delle valutazioni non esiste un quadro normativo specifico obbligatorio anche se vi sono alcune regole e standard prescritti. Pertanto, chiunque può valutare immobili secondo i propri metodi, standard e soprattutto necessità e/o scopi. Di conseguenza vi sono differenze nei valori immobiliari che sono all'ordine del giorno.

Le banche per esempio, per minimizzare i rischi, utilizzano parametri interni che non rispecchiano quelli del mercato attuale, ottenendo così il più delle volte dei valori "di mercato" (bisognerebbe definirli piuttosto valori di finanziamento) più bassi rispetto a quelli di un perito esterno che considera il "vero" mercato.

Le valutazioni immobiliari non sono una scienza esatta e solo la qualità e l'esperienza pluriennale del valutatore garantisce al cliente più sicurezza di ottenere valori plausibili. La trasparenza, la chiarezza, la plausibilità, la descrizione chiara della metodica utilizzata, come pure l'assoluta indipendenza e la formazione continua, sono una solida base per un serio professionista. Oggi esistono diverse associazioni di categoria che permettono ai clienti di individuare i professionisti più qualificati».

P.B.: «Domanda sensibile. Iniziamo con la documentazione ricevuta che purtroppo devo dire spesso è molto lacunosa, a volte non aggiornata e a volte non sempre corrispondente con quanto poi si trova sul posto. Inoltre

mancano spesso dati comparativi con altri simili immobili con i quali posizionare correttamente l'immobile. Il nostro mercato è poco trasparente e le transazioni eseguite da parte del notariato in canton Ticino non viene messo a disposizione del valutatore immobiliare. Le statistiche di dati immobiliari non sempre vengono rappresentate nelle valutazioni in quanto il loro acquisto risulta oneroso e pertanto a volte viene a mancare. La trasparenza nei calcoli dovrebbe essere un criterio obbligatorio ma anche qui spesso si trovano dati senza fonte e senza spiegazioni. Da tutti questi fattori sopra menzionati, possono uscire a volte differenze nelle valutazioni. Andrebbe in primis controllato se lo scopo della valutazione immobiliare è lo stesso. A diverso scopo, direttive o base legale diversa, si possono ottenere valori diversi».

E.G.: «Sembra sensato aspettarsi che metodologie diverse applicate allo stesso oggetto conducano a risultati "sovrapponibili". Nel concreto questo non è frequente e, in ogni caso, mai avviene in senso assoluto. L'immobile è un oggetto complesso, convergenza di differenti discipline, tecnologie e materiali. Non solo, lo stesso processo di valutazione può avere scopi diversi: per la banca il finanziamento, per l'investitore il grado di redditività e liquidità, per il privato la massimizzazione del proprio benessere.

Infine, non tutte le "grandezze" rilevanti ai fini valutativi presentano lo stesso grado di oggettività: metrature e volumetrie ad esempio sono definiti univocamente; altre invece, come tassi e canoni sostenibili, sono sensibili alla visione del valutatore su mercato e contesto sociale».

Che impatto ha il sistema delle valutazioni sul complesso dell'economia immobiliare?

S.S.: «L'impatto delle valutazioni sul complesso dell'economia immobiliare

è da considerarsi molto importante in quanto l'analisi e la determinazione del valore dell'oggetto sono di responsabilità del perito, la cui stima diventa un valore di riferimento nelle trattative di compra-vendita, di successione, di procedure di esecuzioni forzate, ecc. Inoltre, le stime immobiliari influenzano bilanci di società e fondi immobiliari e sono decisivi nelle decisioni di concessioni di crediti da parte di istituti finanziari».

P.B.: «Il valutatore immobiliare deve di base assumere un ruolo neutrale ed indipendente. Con la sua opinione e giudizio, anche senza volerlo, giudica ed influenza il mercato immobiliare, rispettivamente il suo mandante. Inoltre, anche lui come tutti, deve assumere informazioni di mercato e viene pertanto nutrito e informato da queste notizie. Interessante è capire il suo orientamento e sguardo all'andamento futuro e quanto considera questo nella sua valutazione. Alcuni qui dipendono molto da statistiche che di per se sono dati del passato. Perciò è lecito chiedersi quanto pondera i dati del passato e quanto pondera l'andamento futuro. Alla fine della giornata dovrebbe comunque indovinare un probabile prezzo di transazione dando il suggerimento corretto del valore».

E.G.: «La crisi immobiliare degli anni '90 ha mostrato che il mercato, lasciato a se stesso, non necessariamente è in grado di definire correttamente i valori... a meno di improvvisi e catastrofici aggiustamenti. Le valutazioni immobiliari, se redatte da professionisti competenti, permettono di ricondurre a comun denominatore domanda e offerta, contribuendo in modo decisivo alla definizione di valori sostenibili nel medio lungo periodo. L'argomento è molto attuale e dibattuto. Quello che vorremmo far comprendere è il ruolo sociale del rapporto di valutazione immobiliare.

La valutazione, con un corretto uso

di metodi e tecniche professionali, deve far emergere gli aspetti dell'immobile rilevanti al benessere di chiunque vi interagisca.

La valutazione rende apprezzabili, tra le tante, le caratteristiche di sicurezza, sostenibilità e rispetto dell'ambiente (la casa delle nostre case!), restituisce materialità ad aspetti talvolta dati per scontati e, spesso, erroneamente percepiti come antagonisti dell'interesse economico.

Una vita di qualità non può prescindere da spazi di qualità. Dare valore ed espressione a questi aspetti, significa mettere "sul piatto" nuovi parametri di scelta per cittadini, investitori e mano pubblica. Tutto questo contribuirà a creare una coscienza del valore "allargata", della quale normative, standard, certificazioni e percorsi formativi ne saranno corollario e garanzia. Un valore più "stabile", perché legato alla vera natura di quello che si andrà a valutare».








Siete alla ricerca di un immobile o di un terreno?

Volete vendere o affittare casa?

Cercate un aiuto per l'amministrazione?

Desiderate un'opinione sul mercato immobiliare ticinese?

COMAFIM SI OCCUPA DI:

-  Compravendita di case, ville, appartamenti e terreni
-  Promozione immobiliare nuovi progetti
-  Ricerca, vendita e gestione di stabili a reddito
-  Amministrazione immobili
-  Perizie e studi di fattibilità



Residenza "IL GABBIANO" LUGANO

Scopri i nostri immobili sul sito WWW.COMAFIM.CH

Comafim SA
Corso Elvezia 27, 6900 Lugano (Switzerland)
Tel: +41 (0) 91 912 10 90
Fax: +41 (0) 91 912 10 91
Email: info@comafim.ch

Contattaci per una PERIZIA GRATUITA