

Valutazione Immobiliare

Giacomo Morri & Paolo Benedetto

EGEA, 2017

www.valutazione-immobiliare.it



Analisi di mercato

Capitolo 5

Indice

- **Analisi macroeconomica**
- **Analisi del mercato immobiliare**
 - PREZZI vs VOLUMI
 - Comparativi e Quotazioni
 - Le caratteristiche dei comparativi
 - Utilizzo dei comparativi in funzione della metodologia
 - Le fonti informative



Analisi macroeconomica

L'**analisi macroeconomica** evidenzia le dinamiche dei principali fattori quali il PIL, le aspettative di crescita economica, il tasso d'inflazione, il tasso di crescita dei canoni di mercato, disoccupazione etc.

▪ Funzione:

- Comprendere dinamiche di domanda/offerta di Beni Immobiliari in funzione dell'andamento economico
- **Metodologia Economico-Finanziaria** → supporto alla scelta delle variabili (es. cap rate)

▪ Fonti:

- Rapporti pubblicati dalle principali istituzioni economiche e politiche (es. FMI, World Bank, BCE, Commissione Europea, Banca d'Italia, Istat etc.)
- Coerenza nell'utilizzo dei dati nella Valutazione Immobiliare



Analisi del mercato immobiliare

L'**analisi del mercato immobiliare** si focalizza sui trend immobiliari a livello globale/nazionale e a livello locale.

➤ **PECULIARITÀ:**

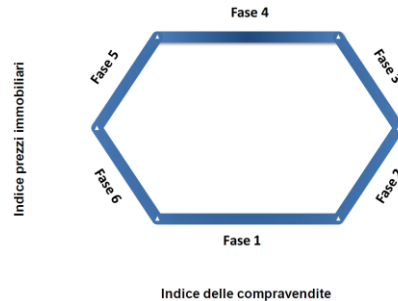
- **Ritardo** nella disponibilità di **dati** ufficiali relativi alle transazioni
 - causato da tempi di raccolta ed elaborazione delle informazioni
 - ≠ dal mercato mobiliare, in cui dati sono disponibili in tempo reale
- **Scarsa trasparenza** del mercato immobiliare
 - riservatezza sulle transazioni
 - prezzi pubblicati possono essere ≠ importi effettivamente scambiati
 - eterogeneità dei beni scambiati



Analisi del mercato immobiliare

- **Numero limitato di transazioni** immobiliari e **unicità** dei beni immobiliari
 - gli Immobili scambiati sono eterogenei e non facilmente comparabili
- Qualità informativa varia in funzione della **fase ciclica** del mercato
 - *volumi e prezzi* di scambio seguono un "ciclo a nido d'ape"

Ciclo a nido d'ape



- **Fase 1:** prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;
- **Fase 2:** prezzi e transazioni in crescita;
- **Fase 3:** i prezzi continuano a salire ma le compravendite rallentano;
- **Fase 4:** i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;
- **Fase 5:** prezzi e transazioni in flessione;
- **Fase 6:** i prezzi sono in calo ma le compravendite ricominciano a crescere.

Fonte: Osservatorio Congiunturale
sull'Industria delle Costruzioni, ANCE, 2016



Analisi del mercato immobiliare

PREZZI vs VOLUMI

- **PREZZI**

- difficoltà di rilevazione dovute a scarsa trasparenza, numero limitato di transazioni e unicità dei beni immobiliari
- maggior ritardo temporale nella rilevazione

- **VOLUMI**

- maggiore reattività ai cambiamenti del mercato
- **Residenziale**: sono espressi in numero di compravendite e rilevati dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'indicatore NTN
- **Commerciale**: si preferiscono i volumi effettivi di investimenti in Euro, sono pubblicati dai principali broker specializzati



Analisi del mercato immobiliare

Comparativi e Quotazioni

Le **informazioni** necessarie al valutatore sono:

- **Comparativi:** dati afferenti a transazioni di beni comparabili all'Immobile oggetto di valutazione
- **Quotazioni:** dati medi, minimi o massimi ottenuti dall'acquisizione e successiva elaborazione di giudizi da parte degli esperti del mercato immobiliare

La **raccolta delle informazioni** può essere svolta utilizzando diverse *fonti informative* e in diversi *momenti*, in funzione della *tipologia di valutazione* svolta



Analisi del mercato immobiliare

Le caratteristiche dei comparativi

I **comparativi** devono possedere le seguenti **caratteristiche**:

1. attendibilità
2. aggiornamento
3. omogeneità
4. specificità

Idealmente si dovrebbero scegliere almeno 3 o 4 Immobili comparabili

In assenza di transazioni comparabili, si utilizzano le richieste di vendita (c.d. *asking prices*) applicando uno sconto medio sul prezzo [metodo meno affidabile]



Analisi del mercato immobiliare

Utilizzo dei comparativi in funzione della metodologia

Diverse metodologie valutative utilizzano differenti *comparativi*:

➤ Metodologia della Comparazione Fisica

- prezzi di compravendita di beni comparabili

➤ Metodologia Economico-Finanziaria

- tassi di rendimento (*Yield*) relativi a beni comparabili recentemente compravenduti (Mercato degli Investimenti)
- canoni di locazione (Mercato dello Spazio)

Inoltre:

- Anche i costi operativi afferenti gli Immobili devono essere oggetto di comparazione
- Immobili Commerciali Attività → analisi di mercato con focus sull'attività in oggetto, per verificarne la sostenibilità del canone in funzione del fatturato



Analisi del mercato immobiliare

Le fonti informative

Il **mercato italiano** presenta un ritardo in materia di strumenti di raccolta e diffusione di informazioni rispetto a mercati più evoluti.

- Le informazioni disponibili sono frammentarie e disomogenee
- La carenza di informazioni → difficile soddisfare le caratteristiche dei comparativi

CAUSE:

- insufficiente trasparenza del mercato italiano: natura privatistica
- assenza di un obbligo nel divulgare prezzi di compravendita, canoni di locazione e tassi di rendimento
- Diverse finalità e diversa articolazione territoriale dei soggetti che raccolgono e divulgano informazioni sul mercato immobiliare



Analisi del mercato immobiliare

Le fonti informative

Nel mercato immobiliare non esiste una struttura quale una borsa valori, ma esistono numerosi *information provider*, detti anche "osservatori immobiliari"

La **raccolta delle informazioni** è legata alla **selezione delle fonti informative**:

- **Fonti dirette:** sono rappresentate da operatori che partecipano direttamente al processo di scambio, quali acquirenti, venditori e intermediari
- **Fonti indirette:** ricomprendono tutti gli operatori che, pur non partecipando direttamente al processo di scambio, raccolgono ed elaborano le informazioni disponibili sul mercato

Nell'utilizzare le informazioni il valutatore deve considerare come sono state ricavate, analizzando sia la **modalità di raccolta** dei dati sia la **metodologia di elaborazione**.



Analisi del mercato immobiliare

Le fonti informative

Le **fonti indirette** elaborano sistematicamente dati economici e forniscono informazioni aggregate per segmento di mercato su base territoriale. Sono la fonte principale per le *quotazioni*.

Raccolta ed elaborazione di informazioni

- raccolta valori derivanti da transazioni
- raccolta di informazioni supplementari dagli operatori di mercato, tramite indagini presso un campione di intermediari
- i dati grezzi sono elaborati mediante tecniche statistiche per ottenere un campione rappresentativo del mercato considerato
- sulla base del campione vengono prodotte diverse tipologie di informazioni, tipicamente prezzi medi di compravendita, canoni di locazione e rendimenti

