

Nel valore dell'immobile conta anche la sostenibilità nel tempo

Sustainability is crucial for property value. The Italian Guidelines

Ildegarda Ferraro, Angelo Peppetti, ABI

Keywords

Banche, valore immobiliare, finanziamenti

Jel codes

G21, G28, L85

Secondo il nuovo concetto di property value, il valore di un immobile non dipende solo dal suo valore di mercato, ma anche dalla valutazione dei rischi connessi (fisici e di transizione), dai fattori Esg, dall'evoluzione del ciclo immobiliare, dall'applicazione di standard di valutazione internazionali. Ed è collegato alla durata del finanziamento garantito. L'ultimo aggiornamento delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, frutto del Tavolo tecnico cui partecipano l'ABI, gli Ordini dei periti, le Associazioni di rappresentanza delle società di valutazione immobiliare, le associazioni che elaborano gli standard internazionali e Tecnoborsa, innova il quadro per le banche, i periti e i consumatori. «Il tema – sottolinea il Dg ABI Marco Elio Rottigni – è particolarmente importante per il settore bancario, vista la rilevanza del portafoglio di credito immobiliare, ma anche per imprese e famiglie».

According to the new concept of property value, the value of a building depends not only on its market value, but also on the assessment of the related risks (physical and transitional), Esg factors, the evolution of the Real Estate cycle, and the application of International valuation standards. And it is linked to the duration of the guaranteed loan. The latest update of Italian Guidelines for the valuation of Real Estate as collateral for credit exposures, drawn at the technical group in which ABI, Real Estate Appraisers, the Associations of Real Estate valuation companies, the Associations that develop International standards and Tecnoborsa participate, innovates the framework for banks, appraisers and consumers. «The issue – underlines ABI General Manager Marco Elio Rottigni – is particularly important for the banking sector, given the importance of the real estate credit portfolio, but also for businesses and households».

Le Linee guida

La questione è costantemente all'attenzione di ognuno. Quanto vale la propria casa o l'immobile che si vuole comprare o ristrutturare. E un hotel, un centro commerciale, un impianto sportivo, un terreno agricolo. Per una banca l'argomento è quanto mai in primo piano, viste anche le normative stringenti cui deve attenersi. Ed è particolarmente rilevante per i professionisti che si occupano della valutazione. Tracciano un quadro chiaro le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, giunte alla V edizione. Alla luce del quadro normativo complessivo, le Linee guida promuovono la trasparenza e la correttezza delle procedure di stima degli immobili, riportano

una serie di principi, regole e procedure per le valutazioni a garanzia delle esposizioni creditizie, a supporto della tenuta della stabilità economico-finanziaria del settore e degli intermediari creditizi.

Anche l'ultimo aggiornamento, il quinto, è stato elaborato e condiviso da ABI e dal Tavolo sulla valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie¹ con la collaborazione di Associazioni e rappresentanti degli standard internazionali di valutazione immobiliare. Va da sé che la presenza di geometri, ingegneri, architetti, agronomi, agrotecnici e periti, professionisti impegnati in prima persona nella valutazione, e delle Associazioni di rappresentanza delle società di valutazione immobiliare (Assovib e Confindustria Assoimmobiliare) rendono il quadro particolarmente

¹ Il Tavolo, costituito con il Protocollo d'intesa del 25 novembre 2010 vede la partecipazione insieme all'Associazione Bancaria Italiana, dell'Associazione Società di Valutazioni Immobiliari - Assovib, del Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, del Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, il Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, il Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati e Tecnoborsa, con la collaborazione di Assoimmobiliare, Confedilizia, Fiabci-Italia (International Real Estate Federation), l'Isti-

tuto Italiano di Valutazione Immobiliare, Isivi, la Royal Institution of Chartered Surveyors - Rics e l'European Group of Valuers' Associations, Tegova.

nitido. E così anche la partecipazione dei providers degli standard di valutazione europea e internazionale (Evs, Ivs e Rics), insieme a Confedilizia, Tecnoborsa, Fiabci-Italia e all'Istituto Italiano di Valutazione immobiliare (Isivi), consente di avere tutti i riferimenti in campo. Un grande lavoro di squadra, insomma.

Dg ABI Rottigni

«Il tema dell'estimo – sottolinea Marco Elio Rottigni, Direttore Generale dell'ABI – è particolarmente importante per il settore bancario, visto il rilievo del portafogli di credito immobiliare delle banche. I finanziamenti a famiglie e imprese garantiti da immobili residenziali o commerciali a giugno 2025 hanno superato i 500 miliardi di euro in termini di consistenze. Il fenomeno è particolarmente importante per le famiglie, visto che la percentuale di finanziamenti assistiti da garanzie immobiliari rappresenta i 2/3 del totale.

Questa significatività impone la massima attenzione alla necessità di promuovere la correttezza nelle procedure di stima degli immobili per favorire la stabilità degli intermediari creditizi. E ciò ha rilievo sia per le operazioni di erogazione dei finanziamenti, sia per le emissioni/acquisizioni di titoli da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite, come i covered bond».

Certezza e trasparenza

Le Linee guida perseguono l'obiettivo di «certezza del valore» e trasparenza nei confronti di tutti: sia privati come i clienti mutuatari, agenzie di rating, che Istituzioni, dall'Autorità Bancaria Europea, alla Banca d'Italia, all'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio, sino ai Tribunali delle esecuzioni immobiliari. La prospettiva è quella di concorrere a modernizzare il mercato delle valutazioni immobiliari, rendendolo più efficiente, dinamico e integrato a livello europeo e al tempo stesso valorizzare l'alto grado di professionalità dei valutatori italiani.

Dal valore di mercato al property value

Con l'aggiornamento delle Linee guida viene superato il concetto di valore di mercato, introducendo i principi di stima del property value, previsto dalla disciplina prudenziale delle banche.

La definizione di valore di mercato si riferisce a «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni». Insomma, a che prezzo può essere venduto l'immobile in un determinato momento. Già nelle interpretazioni di questa definizione cominciavano ad apparire elementi aggiuntivi, come la necessità di tener conto di fattori ambientali, sociali e di Governance – i criteri Esg, Environmental, Social and Governance – che possono influenzare il valore della garanzia reale, come ad esempio l'efficienza energetica degli edifici.

E d'altra parte nelle Procedure e metodi di valutazione un'attenzione particolare viene assegnata all'analisi del mercato immobiliare, non solo in termini statici, ma anche dinamici. È previsto per esempio che il valutatore si occupi del filtering, ossia identifichi la situazione economica e sociale del contesto e in particolare il trend: assente, positivo (up) o negativo (down) delle dinamiche della popolazione in un determinato contesto urbano.

Rispetto al valore di mercato le prime indicazioni sul property value tracciano confini diversi. Nel property value la valutazione deve rispondere a requisiti ampi:

- «a. il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo della banca 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;
- b. il valore è stimato utilizzando criteri di valutazione prudenti che soddisfano tutti i requisiti seguenti:

- il valore esclude le aspettative sugli aumenti di prezzo;
- 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;
- c.** il valore è documentato in modo chiaro e trasparente;
- d.** il valore non è superiore al valore di mercato dell'immobile laddove quest'ultimo possa essere stabilito;
- e.** laddove l'immobile sia rivalutato, il valore dell'immobile non supera il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile, negli ultimi sei anni per gli immobili residenziali o otto anni per gli immobili non residenziali o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda di quale sia più elevato².

In sintesi, il property value deve essere sostenibile per la durata del prestito a differenza del valore di mercato che è collegato a una specifica data. Il valore dell'immobile non può essere superiore al valore di mercato. Se c'è una dinamica di durata occorre quindi tenere in considerazione l'evoluzione del ciclo immobiliare del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile e il valore di mercato deve essere considerato come valore massimo raggiungibile per la durata del prestito.

Conta anche la sostenibilità. I fattori Esg e la location

Ma non basta. Nel property value entrano altri elementi per calcolare il rischio sia attuale che prospettico.

I criteri Esg assumono un peso sia per quanto riguarda la performance energetica sia la resilienza all'esposizione a rischi fisici e di transizione. Tra i rischi da tenere in considerazione emergono quelli ambientali, a partire dalla probabilità di eventi idrogeologici, sismici, climatici, vulcanici. Da considerare anche i fattori sociali, come la sicurezza dei luoghi di lavoro, i livelli di inquinamento acustico e atmosferico.

Importante e da non sottovalutare la location dell'immobile,

la sua conformità alle normative di riferimento, la tipologia del bene e le sue caratteristiche, la sua fungibilità e flessibilità, ossia la capacità del bene di mutare la propria funzione nel tempo e mantenere la sua attrattività sul mercato.

Ovviamente nel property value dovranno essere considerati unicamente quegli elementi che non hanno già contribuito alla determinazione del valore di mercato per evitare effetti di double counting.

Asset speciali

Le Linee guida tracciano anche un quadro per gli asset speciali di maggiore interesse: le strutture commerciali della grande distribuzione organizzata; gli hotel e le strutture ricettive; gli sviluppi immobiliari; le aziende agricole e agroindustriali.

Per i centri commerciali i fattori da tenere in considerazione sono quelli che determinano la performance: la location, con la visibilità e l'accessibilità; la dominanza rispetto al bacino d'utenza; la geografia dei competitor; aspetti che attengono all'attrattività e al marketing.

Per quanto riguarda hotel e strutture ricettive, il valore è correlato alle potenzialità produttive dell'attività alberghiera. Entrano quindi in campo ubicazione, compresa la presenza di attrazioni come spiagge, centri congressi, impianti sciistici, musei, teatri; analisi di mercato, tipologie e stati occupazionali.

La valutazione dei progetti di sviluppo immobiliare è strettamente legata alla costruzione di edifici, alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione o modifica dell'esistenze. Entrano in campo i terreni edificabili.

Un approfondimento ricco di considerazioni è dedicato all'ambito agricolo e agroindustriale, interessato da profondi cambiamenti connessi alla sostenibilità della produzione e ai fattori Esg e che richiede necessariamente l'utilizzo di approcci valutativi specialistici, considerate le molteplici specificità. ■

² Art.229, paragrafo 1, Reg. 575/2013 (Crr).