



DAL VALORE DI MERCATO AL «PROPERTY VALUE»: COME CAMBIA LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE



INTRODUZIONE

PROPERTY VALUE E':

La nuova frontiera della valutazione prudenziale per il settore bancario



«Ci troviamo oggi alle soglie di una nuova frontiera ... non è una frontiera che assicuri promesse, ma soltanto sfide, ricca di sconosciute occasioni, ma anche di pericoli, di incompiute speranze e di minacce»

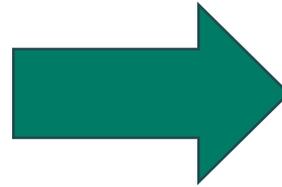
John Fitzgerald Kennedy, 14 luglio 1960



INTRODUZIONE

*Regolamento
575/2013 – CRR2*

VALORE DI MERCATO



*Regolamento
2024/1623 – CRR3*

*VALORE DI MERCATO
&
VALORE DELL'IMMOBILE
(PROPERTY VALUE)*

Il Property Value rappresenta il valore prudenziale a lungo termine di un immobile. È determinato escludendo ogni aspettativa di incremento di prezzo, garantendo risultati sostenibili in situazioni di mercato instabile



Property Value → Gennaio 2025



VALORE DELL'IMMOBILE – PROPERTY VALUE – **FATTORI**

Lo **scostamento tra valore di mercato e valore dell'immobile** può essere condizionato da:

Fattori ESG

In riferimento a localizzazione e segmento di mercato e con particolare attenzione alla performance energetica dell'immobile ed alla sua resilienza, ossia all'esposizione a rischi fisici e di transizione. Dovranno essere considerati i rischi connessi ai fattori: (i) Ambientali (probabilità di eventi idrogeologici, sismici, climatici, vulcanici, ecc.), (ii) Sociali (sicurezza dei luoghi di lavoro, livelli di inquinamento acustico e atmosferico, ecc.) e di (iii) Governance (normative di riferimento, ecc.). In relazione alla componente "Social", anche la presenza di servizi (sia di quartiere sia interni all'edificio) a favore dei residenti/utenti del bene.

Location

La localizzazione di un bene rappresenta un elemento fondamentale per pesarne il rischio fisico e di transizione. Buone location consentono maggiori possibilità di riconvertire un immobile garantendo una pluralità di possibili funzioni insediabili.

Tipologia e caratteristiche

La destinazione d'uso, stato di conservazione e qualità edilizia e impiantistica.

Conformità a prescrizioni normative

Anche in riferimento a normativa strutturale, ambientale e di sicurezza.

Fungibilità e flessibilità

Giudizio della capacità di un dato immobile di essere riconvertito a più funzioni senza radicali trasformazioni.

Capacità di generare reddito stabile

La capacità di generare un reddito stabile nel tempo dovrà essere debitamente analizzata e monitorata la situazione dei contratti in essere alla data della valutazione confrontandola con il mercato.



PRINCIPI

PRINCIPI FONDAMENTALI :

DERIVA DAL VALORE DI MERCATO

(NO MERA DECURTAZIONE PERCENTUALE)

**STIMATO DA****Valutatore indipendente****Criteri prudenziali, conservativi,
non considerando aumenti di prezzo****CICLO DI MERCATO**
possibili scenari di
evoluzione del ciclo
immobiliare**ESG**
performance energetica
esposizione a rischi fisici
e di transizione

VALORE DELL'IMMOBILE – PROPERTY VALUE – **ATTIVITA'****FASE 1**

SURVEY - inviato ai Provider un **questionario** (checklist xls) per conoscere i loro **feedback** e le **scelte metodologiche**. La totalità dei periti ingaggiati è disponibile ad **alimentare** il dato di **PV** (incluso **peso %** delle sue **componenti elementari**).

FASE 2

TEST - condivisa con **7 Provider** la lista di **4 posizioni** (2 CRE e 2 RRE) per l'**esercizio simulativo** sulla gestione e calcolo puntuale del **PV**

FASE 3

BACKTESTING - analisi **haircut** con verifica **scostamenti** Valore di Mercato vs. Property Value

FASE 4

MEETING – condivisione nel Gruppo di Lavoro e con i Provider dei **parametri** sottostanti gli sviluppi approcciati

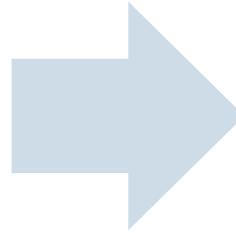
FASE 5

WORK IN PROGRESS



VALORE DELL'IMMOBILE – PROPERTY VALUE – ESITO DEI TEST

Haircut
deprezzamento VM



Molto
disomogeneo

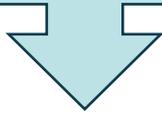
Cliente	TIPO IMMOBILE	Provider 1	Provider 2	Provider 3	Provider 4	Provider 5	Provider 6	Provider 7	Valore medio
Cliente 1	CRE	-4,8%	-0,5%	-10,0%	-13,4%	-19,8%	-31,0%	-4,9%	-12,1%
Cliente 2	CRE	-5,2%	-30,0%	-17,8%	-9,2%	-15,9%	-29,0%	-11,7%	-17,0%
Cliente 3	RRE	-11,4%	0,0%	-18,0%	-4,9%	-21,4%	-27,0%	-7,0%	-12,8%
Cliente 4	RRE	-1,8%	-14,1%	-20,1%	-6,0%	-11,5%	-22,0%	-13,4%	-12,7%



VALORE DELL'IMMOBILE – PROPERTY VALUE – SFIDE

**FONTI ATTENDIBILI DEI DATI**

Il valore è documentato in modo chiaro, trasparente e fa riferimento ad assunzioni razionali, oggettive e motivate

**VISIONE PROSPETTICA**

Valore sostenibile per la durata del finanziamento (10-15-20 anni)



Definizione di Linee Guida metodologiche interne con criteri e logiche che rendano il processo più omogeneo salvaguardando l'indipendenza del Provider