

IL RISCHIO IMMOBILIARE e IL RATING IMMOBILIARE: come incidono e come modificano le stime e le valutazioni immobiliari



Il rischio all'interno di un operazione immobiliare può essere definito come la percentuale che un operazione immobiliare fallisca o che più semplicemente non evidenzi le redditività programmate in fase di progettazione e studio.

In altre parole, ogni singola operazione immobiliare, una volta avviata o realizzata, può evidenziare caratteristiche reddituali ben diverse da quelle semplicemente auspiccate dall'imprenditore.

Alla luce di Basilea 2, occorre quindi avviare, a monte di ogni procedura immobiliare, un apposito studio finalizzato all'analisi del mercato e più in particolare della singola operazione.

Il valore di un bene, nel prossimo futuro rimarrà essenzialmente connesso al rischio e alla capacità di poterlo determinare e prevedere.

In questo contesto occorre costruire nuove tipologie di stime capaci di andare oltre la semplice determinazione del valore, capaci di individuare la propensione all'acquisto presente sul mercato e altresì capaci di individuare con esattezza la rispondenza del bene oggetto di valutazione.

Rischio immobiliare e fattori incidenti

Le motivazioni del fallimento di un operazione immobiliare

Rischio strutturale e rischio complessivo

Il Rischio specifico dell'investimento immobiliare

Fattore property e "location"

Fungibilità, Fattore "portfolio"

Fattore finanziamento e costo del denaro

Fattore gestione e conduzione

Governance e controllo sul cespite

Tenant specific risk

Rapporto rendimento/rischio e destinazione d'uso

Fungibilità dell'immobile e rischio

Il valore di trasformazione

La necessità di realizzare un rating immobiliare

Capital asset rating

Costo dell'intervento e garanzie da prestare

Condizioni del mercato, rispondenza del bene e disallineamento sul mercato

Monopolio e oligopolio bilaterale

Propensione all'investimento, come individuarla

Rispondenza del prodotto e contesto ambientale

Rischio di "Default" come prevederlo e come evitarlo

L'analisi del flusso della liquidità connessa all'alienazione del bene

Come sviluppare una stima alla luce delle nuove esigenze di mercato

Il rating immobiliare per valorizzare il patrimonio pubblico

Il rating immobiliare nel project financing

DURATA:

Seminario due giorni

DISPONIBILITA':

Su richiesta

DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.