

Nuove frontiere nelle valutazioni immobiliari derivanti dal covid-19: caso studio stima di un albergo

Eugenio D'Accardi ¹, Laura Milazzo ², Maurizio Onofrio Sciortino³, Giovanni Rubuano⁴

¹ *Ingegnere Navale - Meccanico, Valutatore Immobiliare Certificato, C.T.U. Tribunale Napoli, segretario Federnautica Confcommercio Imprese.*

² *Ingegnere Edile e Architetto, Tecnico specialista espropri presso Italferr s.p.a, CEO MyEstimate*

³ *Consigliere dell'Ordine degli Ingegneri di Palermo*

⁴ *Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 avanzato*

Parole chiavi: valutazioni; covid-19; real estate.

1. Introduzione

La crisi da covid-19 sta comportando uno sconvolgimento globale in tutti i settori e in tutte le attività.

Sta portando a gravi problemi di economia come ad esempio il crollo del PIL globale e nazionale, una fase di recessione e un rallentamento degli scambi nazionali ed internazionali. A livello sociale è possibile notare un incremento della disoccupazione, una minore possibilità di spesa, un aumento della criminalità, la modifica delle relazioni sociali e delle modalità di svolgimento del lavoro.

L'ambito del real estate è fortemente influenzato da questo fenomeno di crisi che sta investendo il nostro pianeta. L'attuale covid-19 sta portando una forte incertezza e instabilità anche nell'ambito immobiliare poichè risulta difficoltoso riuscire a prevedere l'andamento del cambiamento di traiettoria del mercato e della ripresa. Questo è dovuto principalmente alla natura di tale fenomeno poichè è una crisi non di origine finanziaria e neanche economica, non di tipo distruttiva perché non ha creato macerie materiali e non localizzata poichè non è circoscrivibile in un'area specifica.

Questa crisi porta ad un ripensamento dell'intera città, dagli spazi pubblici agli spazi abitativi, dagli immobili a destinati ad uffici a quelli commerciali.

Il concetto di abitazione dovrà essere implementato con nuove esigenze emerse durante la convivenza forzata: aumento della superficie per unità abitativa, desiderio di spazi aperti (balconi, terrazzi, giardini), presenza di due o più bagni, una cucina abitabile, uno spazio dove fare attività di palestra, piccoli vani che ognuno potrà riservare allo home working. Analogamente saranno rivisti gli immobili destinati ad uffici, con un ripensamento degli spazi che permettano di assicurare una "distanza di sicurezza" tra le postazioni. I negozi di zona destinati alla vendita di alimentari, potrebbero fruire di nuova vitalità, al contrario di quelli dediti alla ristorazione che, causa prolungata chiusura, dovranno rivedere al ribasso i canoni di locazione e dovranno essere ridisegnati nell'ottica del distanziamento. In particolare, il mercato turistico-ricettivo è quello che sta già subendo un totale crollo a seguito dell'immobilità locale, nazionale ed estera.

Pertanto, risulta difficoltoso prevedere le curve dell'andamento dei prezzi e dei canoni. Ad esempio è probabile che le attività in strade altamente commerciali subiranno dei ribassi. I centri commerciali e più in generale il comparto del retail, che avevano già perso molto della loro attrattività e stavano tentando una riorganizzazione da semplice polo commerciale a contenitore di esperienze maggiormente connesso con la realtà della zona di ubicazione, subiranno un notevole calo di affluenza e di fatturato che si protrarrà per molto tempo, dovranno essere ulteriormente ripensati. Il settore alberghiero, oggetto di importanti investimenti nel 2019 trainati da un notevole incremento turistico, risulterà tra i più colpiti (si prevedono perdite dei valori dal 12% al 27%) e sarà costretto a rivedere tutte le ipotesi fatte di sviluppo (ipotesi di calo del 45/50% degli investimenti rispetto al 2019).

2. Le valutazioni immobiliari e Covid-19

Il modello estimativo proposto pone come base della valutazione il valore di mercato definito dagli standard valutativi (IVSC, 2017). I principali riferimenti delle stime sono generalmente due grandezze economiche, il prezzo e il canone di mercato, in quanto manifestazioni concrete e reali del mercato immobiliare.

Eseguire una stima immobiliare significa esprimere il giudizio del più probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo. Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista" (Linee Guida R.1.2.2, A.B.I.).

L'incertezza che sta caratterizzando questo periodo presenta esiti sconosciuti e sviluppi imprevedibili e permea tutte le attività economiche e sociali. Tutto ciò si tramuta, per i valutatori, in una incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, dei metodi e dei criteri della valutazione da utilizzare oltre che sul risultato della stessa. L'incertezza si riflette anche sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future e sulla comunicazione dei valori in maniera utile e fruttuosa per i committenti.

Restrizioni e incertezze sulla valutazione limitano di conseguenza la capacità degli investitori di eseguire la dovuta diligenza e pertanto risulta più difficile eseguire le transazioni. Un ambito fortemente colpito dalle conseguenze di questa incertezza è il mercato turistico-ricettivo.

Analizzando quindi il mercato turistico-ricettivo è possibile leggere un crollo che rende ardua la valutazione di un immobile con tale destinazione.

Lo scopo di questo lavoro è proporre un modello estimativo e una best practice, analizzando l'approccio valutativo delle strutture alberghiere, in conformità agli standard di valutazione internazionali (IVS) e a promuovere la trasparenza del processo valutativo, tenendo conto delle conseguenze dettate dalla presenza del covid-19. Le contingenze nate a seguito della crisi, rendono ardua la valutazione di tale asset class, dalle peculiari caratteristiche, che necessita di analisi più complesse rispetto ad altri tipi di immobili.

In genere la valutazione di immobili adibiti ad attività alberghiera richiede l'applicazione degli IVS e delle linee guida contenute nel Red Book e definite per la valutazione delle singole proprietà adibite ad attività commerciale (VPGA4).

La stima di un albergo è infatti basata sulle potenzialità produttive dell'attività che si svolge all'interno dell'immobile stesso. Un potenziale acquirente comprenderà l'albergo sulla base dei futuri profitti che un operatore ragionevolmente efficiente dovrebbe conseguire dall'utilizzo della proprietà. Per tale ragione la valutazione deve considerare, oltre agli aspetti intrinseci dell'immobile, anche gli aspetti propri della gestione alberghiera e del mercato di riferimento.

L'obiettivo è quindi eseguire un caso studio relativo alla stima di un hotel, valutando un tasso di attualizzazione in funzione del rischio e un valore di rivendita dell'immobile al termine dell'intervallo temporale considerato (exit value), pre e post crisi covid-19.

BIBLIOGRAFIA

M. Ciuna, L. Milazzo, F. Salvo, 2017. A Mass Appraisal Model Based on Market Segment Parameters. In *Buildings*, Vol. 7, pp. 34-47.

C. Bisignani, M. De Marco, D. Leone, P. Mazzella, F. Minnella, D. Papaleo, R. Peloso, 2016. Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva. Rics Insight Paper Ottobre 2016.

E. D'Accardi, 2020. Valutazioni Immobiliari e Covid-19. Evaluations.