

Corso professionale di estimo immobiliare

IL RATING DEGLI IMMOBILI

Modulo Unico

Finalità del corso

Il corso è destinato ai professionisti e tecnici valutatori e intende approfondire una tematica di grande attualità.

Il contesto economico contemporaneo necessita sempre più di parametri sintetici per esprimere, in termini rapidi ma esaurienti, informazioni qualitative su beni, prevalentemente di investimento. Ciò ha indotto la creazione di numerosi sistemi di rating afferenti il settore immobiliare, riferiti a singoli immobili, a progetti edilizi o a interi portafogli.

Durante l'incontro si illustrano le principali tipologie di rating immobiliare, distinguendo quelli che seguono un approccio puntuale e quelli che prediligono una visione olistica, pluritematica. Si analizza la struttura stessa dei modelli di rating, approfondendo le modalità di reperimento dei dati (input), le metodologie di loro elaborazione e le classificazioni dei possibili risultati (output). Percorrendo a ritroso il processo di creazione di un sistema di rating, si risale dallo stesso all'individuazione e al dimensionamento dei rischi immobiliari, cercando di comprendere le ricadute concrete di tali rischi sulla fruibilità e vendibilità dei beni, nonché sul loro valore.

La parte conclusiva intende proporre ai partecipanti spunti di riflessione anche individuale per stimolare un personale approfondimento di come la conoscenza delle varie tipologie di rischio possa incidere sulla valutazione immobiliare immediata, ma soprattutto prospettica: in tal senso, si forniscono indicazioni su come costruire un modello di correlazione fra livelli di rischiosità immobiliare e valore cauzionale.

Quest'ultimo obiettivo risponde ad esigenze del mercato oltremodo rilevanti e attuali. Nel mondo finanziario è infatti noto come l'insufficienza che ha spesso contraddistinto nel recente passato le garanzie immobiliari sia dovuta prevalentemente alla mancata impostazione di valutazioni a medio/lungo termine specialistiche e circostanziate. Di conseguenza, oggi proprio tale problematica sta alla base delle nuove strategie che, nel settore bancario, andranno a indirizzare le prossime metodologie estimative.

Abilità conseguite

I partecipanti giungeranno a conoscere le principali tipologie di rating, ma soprattutto a comprendere i rischi sottostanti tali classificazioni e le effettive ricadute sui valori immobiliari.

Inoltre, tramite il confronto tra livelli di rating, analisi del rischio e disamina dei tassi immobiliari e finanziari utilizzati nelle valutazioni da flussi di reddito, i partecipanti saranno in grado di costruirsi propri modelli di correlazione, ponderati specificamente per i singoli casi in oggetto, soprattutto nell'ottica di valutazioni prospettiche, finalizzate alla stima di valori cauzionali.

DETTAGLIO del CORSO		
Argomento	Contenuti	Durata minima (ore)
Il concetto di "rating" nel settore immobiliare	Finalità dei rating immobiliari Metodologie di impostazione e realizzazione La raccolta dei dati in ingresso Criteri di elaborazione Classificazione dei risultati	3
Panoramica dei più diffusi "rating" immobiliari	Distinzione per tipologie immobiliari analizzate (edifici, progetti, portafogli) Distinzione per caratteristiche esaminate Diverse tipologie di approccio (puntuale, olistica) Presentazione dei rating puntuali Rating olistici di natura tecnico/funzionale Tipi di rating e loro ricadute sul mercato immobiliare	
Rating finanziari specifici per il settore immobiliare	Rating finanziari riferiti a singoli edifici Rating finanziari riferiti a progetti immobiliari Indagini di mercato propedeutiche alla definizione di rating finanziari immobiliari Individuazione e dimensionamento dei rischi Interpretazione dei risultati	
Tipologie e livelli di rischio, cap rate e tassi di attualizzazione	Metodologie di costruzione dei tassi Il " <i>build-up approach</i> " e le sue singole componenti Traslazione dai premi statistici dei rischi aziendali alle componenti dei rischi immobiliari	3
Spunti per la costruzione di modelli di rating prospettici	Tipologie di rischi ed evoluzione dei valori immobiliari a medio e lungo termine Spunti per la costruzione di un modello di rating finalizzato alla determinazione di stime cauzionali specifiche	

RELATORE :

Dr CARLO FRITTOLI
Via Canevari, 26
16137 GENOVA
Tel. 0108622966
carlofri@libero.it

Dottore in Scienze Economiche, Commercialista
Perito Immobiliare C.C.I.A.A. Genova - n. 1952
Esperto in Valutazioni albo Tribunale di Genova
Segretario PR.E.G.I.A. Associazione, PProfessionisti Economico/Giuridici per Immobili Aziendali