

La valutazione: mirata e con grande umiltà

Rapido cambio dei paradigmi, un ambiente volatile, trasformazione. La vita quotidiana del valutatore è sempre più segnata da questi fattori. Con le relative conseguenze ed esigenze. Una stima aggiornata di Yves Cachemaille, membro del comitato CEI, con uno sguardo al mercato della Svizzera occidentale.

In origine considerata come un'attività accessoria maggiormente praticata da architetti e ingegneri, la valutazione immobiliare in qualche decennio ha guadagnato e meritato la propria dignità.

Dal tempo in cui il valore ideale era tutto, il valore reddituale empirico e il DCF una barbarie proveniente dagli USA, i metodi di valutazione si sono sempre più sviluppati, sotto l'influsso dei mercati finanziari e di alcune opere di riferimento. Ora si fanno aggiornamenti, capitalizzazioni, proiezioni sul futuro, si abbozzano scenari, si accantonano fondi, si valutano i rischi, si fanno previsioni e raffronti sui guadagni con altri investimenti.

Le valutazioni professionali sono diventate sempre più complesse e impegnative: in ambito regionale è spesso necessario, tra le altre cose, considerare determinati immobili sotto un punto di vista diverso. Per gli investitori o le aziende, l'interesse verso un luogo o una regione si misura ormai sempre meno sul piano regionale o nazionale, e sempre più su quello internazionale; sul piatto della bilancia sono messi diversi fattori più o meno allettanti, come la tassazione, le capacità di una regione, la tabella degli affitti praticati, il personale qualificato, le scuole adeguate o anche la qualità delle infrastrutture.

Ora occorre rilevare che la grave penuria di alloggi che sta affrontando il bacino del lago di Ginevra da più di un decennio è dovuta in parte all'inadeguatezza della disponibilità immediata di materia prima (vale a dire i terreni) e ad un'evoluzione demografica esogena im-

portante che ha fatto lievitare sensibilmente i prezzi degli immobili e degli affitti. A ciò si aggiungono anche altre cause, come per esempio il cambiamento delle abitudini domestiche, che richiedono sempre più superfici.

In questi ultimi dieci anni, constatiamo ad esempio un aumento dei prezzi delle

«In questo contesto politico ed economico instabile, l'intervento di un valutatore può dimostrarsi talvolta difficile.»

case unifamiliari del 51 percento a Yverdon, dell'82 percento a Losanna e del 93 percento a Nyon. Anche per i prezzi di vendita di appartamenti come PPP gli aumenti registrati sono stati del 127 percento a Nyon, del 115 percento ad Aigle e del 103 percento a Losanna. Questo significa che, nell'arco di dieci anni, in alcuni casi i prezzi sono raddoppiati (*fonte: indici dei prezzi di transazione FPPE*).

A questi fattori si aggiungono i rischi collegati al destino dei nostri paesi confinanti, che si trovano di fronte ad una crisi di identità e di valuta mai vista prima, al rischio di una recessione mondiale e ad incertezze che sono collegate al funzionamento della nostra democrazia: l'introduzione di iniziative popolari, ad esempio per la riforma dell'imposta sulle successioni o l'abolizione dell'imposizione forfettaria, bloccano attual-

mente il mercato degli immobili di lusso in attesa dei risultati delle votazioni.

In questo contesto politico ed economico instabile, l'intervento di un valutatore può dimostrarsi talvolta difficile per il fatto che il suo compito di determinare valori può anche dover conservare una validità di parecchi mesi. Invece, i mercati finanziari e la politica mutano in maniera estremamente rapida e possono di fatto indurre a repentini spostamenti verso l'alto o verso il basso dei valori calcolati, con il rischio tangibile di andare a vanificare qualsiasi valutazione nell'arco di poche settimane.

Una cosa tuttavia è certa: Dobbiamo, più di prima, partire dal presupposto che il cambiamento repentino dei paradigmi sia d'ora in poi parte integrante della nostra attività e che noi, per poter far fronte al cambiamento possiamo ricorrere soltanto alle nostre due armi migliori: uno know-how che sia basato sulla formazione e la specializzazione mirate e, non ultima, una grande umiltà.

Yves Cachemaille
Membro del comitato CEI

