

QUALE SARÀ IL “NEW NORMAL” DELLE VALUTAZIONI?

di Maurizio Negri MRICS, Senior Partner PRAXI
e Coordinatore Nazionale PRAXI Valutazioni

Di sicuro esistono professioni più importanti e impegnative rispetto a quella del valutatore immobiliare, ma oggi noi valutatori abbiamo un compito scomodo: quello di comprendere e per quanto possibile misurare l'impatto economico della pandemia sul real estate. Voci autorevoli hanno ventilato l'ipotesi di una "moratoria" delle valutazioni, estesa ai prossimi mesi o anche all'intero anno; personalmente comprendo la ratio della proposta, ma la ritengo poco opportuna: sarebbe come evitare di misurarsi la febbre per non sapere di essere ammalati. Quindi le valutazioni continueranno ad essere effettuate: ma con quale scenario i valutatori dovranno confrontarsi? Da un lato ci sarà il tema del prodotto immobiliare. Cominciano a circolare report di centri studi che analizzano l'impatto specifico della crisi sulle diverse asset class: previsioni fosche per gli hotel e i centri commerciali, interesse per la logistica, forti dubbi su alcune tipologie fino a poco fa "emergenti", come il co-working e le RSA. Ma per questi aspetti i valutatori potranno avvalersi appunto degli studi e delle ricerche, così come degli scambi di idee ed impressioni con gli investitori; non penso che qui risiedano,



MAURIZIO NEGRI



PRAXI

per noi, le principali difficoltà del futuro. Dovremo invece affrontare alcuni aspetti più direttamente correlati alla nostra attività caratteristica. Penso ad esempio al tema dei sopralluoghi, la cui effettiva necessità –sempre e comunque– è stata a mio avviso messa in discussione dall'esperienza di queste settimane; non si tratta semplicemente di ottimizzare tempi e costi, ma di interrogarsi seriamente sul vero contenuto professionale dell'attività di valutatore immobiliare. Dovremo domandarci a cosa serve predisporre report chilometrici pieni di informazioni già note (penso alla comicità di alcuni capitoli sull'ubicazione di un immobile realizzati con copia-e-incolla da Wikipedia), oppure pieni di dati generici e poco pertinenti (come le pagine di inquadramen-

to dello scenario macro-economico compilate attingendo a piene mani al sito del Fondo Monetario Internazionale).

Dovremo renderci conto che tutti gli stakeholders hanno ed avranno bisogno di consulenti capaci di supportare le scelte di investimento e i processi organizzativi delle aziende, offrendo il contributo specifico e qualificato di chi sa determinare valori e canoni di mercato in modo trasparente, sulla base di processi razionali, fondati su ragionamenti coerenti e per quanto possibile supportati da dati oggettivi. Questo è lo scenario che hanno di fronte i valutatori, e che certamente sarà ancora più sfidante per la crisi che stiamo vivendo.

*Dovremo renderci conto che tutti gli stakeholders
hanno ed avranno bisogno di consulenti capaci
di supportare le scelte di investimento e
i processi organizzativi delle aziende*

