Tecnoacademy

ONLINE

Rischio immobiliare

8 ORE

DOCENTE

Flavio Paglia

Docente universitario

Descrizione

Il corso offre un percorso formativo strutturato e approfondito dedicato all'analisi, alla comprensione e alla gestione del rischio nelle operazioni immobiliari. Il programma fornisce strumenti concreti per **valutare la fattibilità di un'iniziativa** e **stimare la redditività**. Permette inoltre di **prevenire situazioni di squilibrio economico o finanziario** lungo l'intero ciclo di vita dell'investimento.

Il percorso apre con la **definizione di rischio immobiliare**, inteso come la probabilità che un'operazione non raggiunga le performance attese o porti a risultati inferiori rispetto alle previsioni. Il corso mette in evidenza il ruolo centrale del **corretto bilanciamento tra costi e ricavi**. Sottolinea anche l'importanza della gestione delle tempistiche realizzative, elementi indispensabili per avviare e sviluppare qualsiasi progetto immobiliare. Su queste basi, il programma guida nell'**individuazione delle principali cause di criticità**, come la scarsa conoscenza del mercato, una due diligence incompleta, errori di valutazione urbanistica e la sottostima delle variabili esterne.

Il corso approfondisce i **fattori che influenzano il rischio**, sia interni che esterni. Tra questi rientrano il rapporto tra domanda e offerta, l'andamento dei canoni e dei prezzi, i costi di produzione, il costo del denaro e le dinamiche macroeconomiche.

Il programma evidenzia anche il **ruolo del tempo come variabile decisiva**: un allungamento delle tempistiche aumenta il rischio e riduce la redditività dell'intervento. Una parte centrale del percorso riguarda l'utilizzo di **strumenti avanzati di analisi**, come il **rating immobiliare** e il **Pro Forma Financial Statement**. Questi strumenti permettono di costruire scenari previsionali attendibili e consentono anche di valutare la sostenibilità economica nel medio-lungo periodo. Integrano dati di mercato, variabili finanziarie e caratteristiche fisiche del bene, offrendo una **visione completa dell'investimento**.

Il corso affronta anche il tema del **Risk Management**, spiegando come identificare, monitorare e gestire i rischi attraverso strategie preventive e sistemi di controllo continuo. Il programma analizza i diversi **livelli di rischio** – di proprietà, di mercato, normativi e finanziari – e propone modalità operative per ridurne l'impatto.

Infine, il percorso sottolinea l'importanza di una **conoscenza approfondita del mercato di riferimento**, attraverso indicatori economici, analisi storiche e valutazioni territoriali. Il corso evidenzia come il successo di un'operazione immobiliare dipenda dalla **capacità di anticipare gli scenari futuri** e **adattare le scelte progettuali alle reali esigenze del mercato**.

Data di registrazione: Aprile 2026

Programma

- **I limiti dell'operazione immobiliare e possibili rischi di fallimento**
  - I principali limiti dell'operazione immobiliare
  - I possibili motivi di un fallimento immobiliare
  - Cause di fallimento immobiliare:
    - lotti, mercato e costi finanziari
    - costi, vincoli e fattori esterni
  - Le tre attività per non incorrere in un default immobiliare
  - Il confronto con il mercato finanziario e le oscillazioni dello Spread
  - Interferenza del fattore tempo
  - Rispondenza alle tempistiche richieste dal mercato
  - Il rischio di disallineamento qualitativo del bene
  - Esempio di contrazione del valore del terreno edificabile
  - Cosa verificare per evitare la contrazione del profitto

- **Immobili a reddito**
  - Le possibili origini del rischio
  - Inefficienza e natura comportamentale nella conduzione
  - Alta intensità di capitale durevole e vulnerabilità delle singole attività
  - Ammortamento dei costi di trasformazione
  - Strategia di uscita
  - Elementi spaziali e volumetrici
  - Come sviluppare il percorso
  - Le cause del rischio
  - Processo di gestione del rischio
  - Strategia di gestione del rischio
  - Cosa deve identificare il processo di gestione del rischio
  - Che senso ha tirare la corda di un affitto se poi salta il banco?

- **Programma di gestione dei rischi**
  - Programma di gestione dei rischi e possibile soluzione di tamponamento
  - Livelli di rischio nel settore immobiliare
  - Livello di rischio di mercato e normativi e rischi finanziari
  - Rischi di mercato e rischi normativi
  - Risk Management Program
  - Rischi a livello di proprietà: quando l'immobile esiste già
  - Overview di mercato
  - Confronto obbligatorio con l'andamento del settore delle costruzioni
  - Lag temporali di vendita e settore delle costruzioni
  - Saldo imprenditoriale e sofferenza creditizia

Programma

- Conoscibilità del tasso di interesse, indici NTN - IMII e andamento dei prestiti e depositi bancari
- Altre voci da ricercare e Occupation Room

- **Due Diligence**
  - L'importanza della Due Diligence
  - Quadro Catastale, Quadro Urbanistico, Titolo Giuridico e Vincoli
  - La congruità di una conduzione
  - Il dimensionamento del cespite
  - Il confronto con la morte funzionale del cespite
  - Servitù e accessibilità al lotto
  - Tipologie strutturali e impiantistiche
  - La sicurezza strutturale
  - Parametrizzazione dei beni in ragione dei costi gestionali

- **Facility Management e Imbalance Valore/Prezzo**
  - Come ottimizzare un piano di manutenzione
  - Imbalance Valore/Prezzo e repricing
  - Mercato derivato e conclusioni finali