



IL RISCHIO IMMOBILIARE

a cura di Claudio Cacciamani

Claudio Cacciamani, Federica

Ielasi, Federico Musso

e Corrado Vismara

Egea Editore

Pag. 102, € 14,00

— I recenti ribassi del mercato borsistico hanno fatto registrare un sensibile incremento di dinamicità degli investimenti speculativi nel settore immobiliare. L'investimento immobiliare viene, dunque, considerato non più come mero asset tangibile ma come un vero e proprio impiego di risorse capace, nel breve o nel lungo periodo, di generare flussi di cassa. Da ciò nasce l'esigenza per le società che si occupano prevalentemente di questa attività, di costruire metodologie consolidate per valutare il rischio immobiliare, alla stregua di qualsiasi altro investimento finanziario mobiliare.

Tali metodologie risultano, però, essere frammentarie, disperse e ancora poco codificate. Partendo da queste indicazioni il volume si propone di sviluppare con chiarezza e rigore un modello univoco: il RER (Real Estate Risk), che individua le varie tipologie di rischio con-

nesse all'impiego di risorse monetarie in immobili (ad es. rischio connesso al locatario, rischi esogeni al bene o rischi endogeni al bene). Il modello costituisce il fulcro della trattazione e consente, in base all'individuazione di alcune variabili chiave, di associare a un determinato investimento un *rating* numerico ben preciso. Da questa quantificazione, poi, deriva anche la possibilità di una rappresentazione grafica dei risultati; il c.d. diamante del rischio. L'applicabilità del modello è, in particolar modo, prevista per l'immobile ad uso commerciale. Tuttavia, come affermato dagli stessi Autori, può agevolmente costituire un adeguato strumento di analisi anche per altre diverse categorie immobiliari (ad esempio, quelle ad uso abitativo). Lo studio è stato promosso dalla Facoltà di Economia dell'Università degli studi di Parma, area Credito e assicurazioni, in collaborazione con Deutsche Bank Fondimmobiliari e Larry Smith.

Gli Autori del volume provengono sia dal mondo accademico (come nel caso di Claudio Cacciamani e Federica Ielasi), che da quello finanziario imprenditoriale (Federico Musso di Deutsche Bank Fondimmobiliari Sgr e Corrado Vismara di Larry Smith srl).

La proficua collaborazione di questi due tipi di professionalità garantisce una trattazione teorica adeguata e saldamente collegata all'attuale realtà della finanza immobiliare.