

P R E S E N T A Z I O N E

Questo libro è particolarmente utile tanto al professionista, quanto all'investitore istituzionale o privato, perché illustra metodologie e principi che sono universalmente applicati nel campo dell'investimento immobiliare; fa infatti emergere la rilevanza del *real estate private sector* per l'economia nel suo insieme e la conseguente esigenza di un'approfondita conoscenza dei suoi complessi meccanismi e in particolare delle metodologie e dei principi necessari per un avveduto investimento immobiliare. Anche se il testo si cala necessariamente nel quadro normativo italiano, in modo specifico in relazione ai fondi e alle Società di Investimento Immobiliare Quotate, la visione dei mercati, dei beni immobiliari e del loro rendimento è quella propria del mercato globale.

I criteri, le metodologie e i principi di valutazione degli investimenti e degli immobili, proposti nel libro spesso in modo comparativo, si riferiscono in generale a *best practice* consolidate e adottate a livello mondiale e costituiscono pertanto uno strumento essenziale per l'investitore, italiano e internazionale.

Un merito particolare di questa pubblicazione è poi quello di dare significativo rilievo alla valutazione del rischio immobiliare: elemento fondamentale per garantire trasparenza al mercato e fiducia ai prodotti finanziari con sottostante immobiliare, nonché elemento essenziale dell'analisi di ogni investitore.

La recente crisi finanziaria ha evidenziato la pericolosità di una globalizzazione dei mercati senza regole globali e, soprattutto, senza un'efficace valutazione del rischio comunemente accettata. Da un certo punto di vista, questa pubblicazione può quindi essere letta come un significativo contributo per determinare delle regole a supporto della trasparenza e di un'adeguata valutazione del rischio immobiliare, necessarie per restituire fiducia al mercato e per evitare che in futuro dal settore immobiliare possano trarre origine analoghe crisi finanziarie. In tal senso, questo libro è di particolare attualità perché traspare a livello operativo, sul mercato e tra i professionisti del settore, i

recentissimi indirizzi emersi dal dibattito sulla crisi finanziaria e sul mercato immobiliare in organismi internazionali come le stesse Nazioni Unite. Una testimonianza ne sono le linee guida e i principi per favorire uno sviluppo del mercato immobiliare finalizzato a portare benefici economici e sociali, contenuti in una recentissima pubblicazione della Commissione economica per l'Europa alle Nazioni Unite (UN-ECE, 2010).

Dott. Ing. Enrico Campagnoli
World President 2010-2011
International Real Estate Federation
(FIABCI)