

10 Effetti della leva finanziaria nelle operazioni immobiliari¹

Nel corso di questo capitolo illustreremo gli effetti della leva finanziaria nel contesto degli investimenti immobiliari. Come tale, il capitolo ha tre obiettivi principali:

1. esaminare l'impatto dell'uso del *leverage* sulla relazione rischio-rendimento in funzione di due elementi critici:
 - il rapporto *loan to value*;
 - lo *spread* fra i rendimenti *unlevered* degli investimenti e il costo del debito;
2. chiarire le circostanze in cui l'uso della leva finanziaria è appropriato;
3. esporre alcune illustrazioni sull'uso della leva finanziaria.

10.1 Un'illustrazione

Come suggerito dal nome stesso, la leva finanziaria, riducendo la contribuzione di capitale di rischio (*equity*), agisce da fulcro, in-

¹ A cura di Federico Chiavazza, docente presso l'Area Amministrazione, Controllo, Finanza Aziendale e Immobiliare della SDA Bocconi School of Management. Coordinatore del percorso di formazione *Real Estate* a catalogo per *executive*, del corso di Asset Management Immobiliare e del corso di Pianificazione Finanziaria per le Operazioni di Sviluppo Immobiliare. Dopo la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi ed un periodo di attività professionale e accademica ha conseguito il Master of Science in Real Estate presso la New York University. Attualmente affianca un intenso impegno professionale all'attività accademica, in qualità di *Senior Associate* presso Avalon Real Estate, *advisor* di alcune fra le principali realtà del settore immobiliare nazionale.