

# Indice

---

<b>Prefazione</b>	pag. IX
di <i>Stefano Caselli</i>	
<b>Presentazione</b>	» XV
di <i>Armando Borghi</i>	

## Parte I

### Strategia, gestione operativa e prospettive evolutive: dal credito all'immobiliare

<b>1</b>	<b>Le interrelazioni tra il banking e real estate</b>	» 3
1.1	Le origini dell'interrelazione nella fase di industrializzazione del paese	» 5
1.2	Gli sviluppi nella fase di finanziarizzazione del paese	» 7
1.3	Le interrelazioni: posta in gioco e criticità in divenire	» 11
<b>2</b>	<b>Banche e real estate: da hedge fund a wealth manager</b>	» 21
2.1	Real estate come valore assoluto	» 21
2.2	Real estate nel Bel Paese	» 23
2.3	Banking e real estate	» 29
2.4	Grandi immobiliariste	» 31
2.5	Tangibile, immobile e stabile nel tempo	» 33
2.6	Real estate ai tempi dell'inflazione	» 34
2.7	Da hedge fund ad asset manager	» 37
2.8	Da asset manager a broker dealer	» 40
2.9	Da broker dealer a investment e wealth manager	» 41
2.10	Real estate wealth-being	» 44
2.11	Banche e immobiliare: il futuro è digitale (e fuori casa)	» 47
2.12	Banche e immobiliare: il futuro è digitale (e già in casa)	» 48

<b>3</b>	<b>Banking, private equity e real estate: rischi e opportunità per il wealth management del futuro</b>	»	53
3.1	Real estate: chi era costui?	»	53
3.2	Troppo investiti, poco investiti	»	55
3.3	Relazioni pericolose e partnership produttive	»	57
3.4	Private equity e real estate – non così rischioso	»	58
3.5	Productive equity per il real estate	»	63
3.6	Città sostenibili: un approccio ESG per investire nel real estate	»	66
	Appendice 3A. KPI del framework ESG	»	83

## Parte II

### Real estate system: mercati, investimenti, player

<b>4</b>	<b>Interazioni tra aziende, mercato dei capitali e i «mercati» del real estate</b>	»	93
4.1	Introduzione	»	93
4.2	Real estate: grandezze in gioco e trend	»	94
4.3	Real estate system: mercati, segmenti, attori	»	104
4.4	Real estate market: indicatori e strategie di investimento	»	108
4.5	La creazione del valore e i modelli di business dei player del settore immobiliare	»	126
<b>5</b>	<b>Real estate investment</b>	»	137
5.1	Introduzione	»	137
5.2	Pillole teoriche e strumenti base	»	139
5.3	Strumenti economico-finanziari per l'analisi degli investimenti immobiliari	»	145
<b>6</b>	<b>Risk management e real estate</b>	»	159
6.1	Introduzione	»	159
6.2	I vantaggi della gestione (pro)attiva del rischio, classificazione e processo di analisi del rischio negli investimenti immobiliari	»	159
6.3	Gli strumenti nell'analisi di rischio degli investimenti immobiliari	»	163
<b>7</b>	<b>Il ReVAR real estate Value at Risk. Case study. Real estate asset portfolio valuation in contesti di ristrutturazione aziendale</b>	»	175
	<i>di Andrea Beltratti e Alessia Bezzecchi</i>		
7.1	Introduzione	»	175
7.2	Il processo valutativo nei casi di ristrutturazione	»	177

7.3	Case study. Real Estate asset portfolio valuation in contesti di ristrutturazione aziendale	» 179
	Appendice 7A. Value at Risk e simulazione Monte Carlo per il real estate	» 189
<b>8</b>	<b>Real Estate Appraisal</b>	» 193
8.1	Introduzione	» 193
8.2	I pilastri della valutazione	» 193
8.3	Processo di valutazione e approcci alla valutazione	» 195
8.4	Metodo di mercato o comparativo	» 199
8.5	Metodologia del costo	» 209
8.6	Metodologia economico-reddituale	» 212
8.7	Metodologia economico-finanziaria	» 221
<b>9</b>	<b>ESG-investing nel real estate e la matrice della sostenibilità</b>	» 243
9.1	Premessa	» 243
9.2	Criteri ESG e real estate sustainable system	» 244
9.3	Real Estate Sustainable System	» 254
9.4	L'Investimento sostenibile e responsabile (SRI) e le dimensioni della sostenibilità nel business plan	» 258
9.5	Le opportunità di rigenerazione urbana, rigenerazione sostenibile e finanza green	» 267
9.6	Centralità esperienziali, sostenibilità e criteri ESG nel real estate	» 271
<b>10</b>	<b>Investimenti finanziari e real estate</b>	» 283
	di <i>Andrea Beltratti</i>	
10.1	Introduzione	» 283
10.2	I concetti di base dell'asset management	» 285
10.3	Il real estate come asset class	» 289
10.4	L'investimento nel real estate tramite l'asset management	» 294
10.5	Il real estate nella logica di portafogli finanziari	» 298
10.6	Real estate e indici dei prezzi	» 302
10.7	Rendimenti e rischi nel real estate: evidenza internazionale	» 306
10.8	Il real estate e l'ottimizzazione	» 308
10.9	Conclusioni	» 315

### Parte III

#### Cluster di investimenti nel real estate market

<b>11</b>	<b>REgeneration Development Case study. Dalla visione strategica alla costruzione del business plan per la partecipazione a un bando di gara e scelta tra investimenti alternativi</b>	» 319
11.1	Il caso The Money Real estate Development	» 319