

Titolo della tesi: **Investimenti e rischio**

Autrice: Evelina Maria de Silva

## **Abstract**

### **ITALIANO**

La scelta dell'impresa Rosso Costruzioni S.P.A, per lo svolgimento dello stage del Master in "Pianificazione territoriale e mercato immobiliare" è stata finalizzata all'approfondimento di alcuni temi affrontati durante il Master.

La frequenza dello stage si è svolta in stretto rapporto con il settore commerciale e in alcuni aspetti con il settore dello sviluppo.

Il tema affrontato in questa tesi, ha come obiettivo l'esemplificazione di un modello per la previsione dell'assorbimento del mercato nel segmento edilizio residenziale di nuova costruzione. Questo schema, racchiude in sé tematiche nuove studiate di recente che affrontano e mettono in rapporto la ricerca di mercato, la valutazione economica e l'analisi di rischio. I tre aspetti studiati in modo congiunto, ci permettono di analizzare e valutare un progetto d'investimento immobiliare con maggiore precisione e verificare come la componente di rischio, sia oggi un parametro fondamentale da stabilire preventivamente per la valutazione della convenienza economica di un progetto di intervento.

A questo fine, partendo dall'introduzione della tecnica d'analisi ACR (discounted cash-

### **ENGLISH**

The choice of the "Impresa Costruzioni Rosso S.P.A" for the carrying out of the training course of the Master in "Territorial planning and real – estate market " has been aimed at the deepening of some subject tackled during the Master.

The attendance of the course has been performed in tight connection with the business sector and for some aspect also with the development one.

The subject tackled in this dissertation has the aim to illustrate on a model for the market absorption forecast in the building residential segment of new construction.

This scheme contains innovative topics facing and connecting market research, economic valuation and risk analysis. These three aspects, studied together, permit us to analyse and value a property investment project with greater care, testing in the same time how the risk element is today an essential base to fix in advance, in order to value the economic advantage of the intervention.

To this end, starting from the introduction of the ACR (discounted cash – flow analysis and the risk concept, some deterministic methods will be described, such as the sensitivity analysis and the scenarios analysis for the valuation of the risk

flow analysis) e del concetto di rischio, saranno descritti dei metodi deterministici come l'analisi di sensibilità (sensitivity analysis) e l'analisi degli scenari (scenarios analysis) per la valutazione delle componenti di rischio - incertezza che si possono presentare nella predisposizione di quadri crono-finanziari per la valutazione economica di progetti di investimento.

Il percorso descritto sarà affrontato prima in via teorica e poi applicato in concreto mediante tabelle e schede esemplificative.

Questa analisi evidenzia l'estrema importanza delle valutazioni di mercato previsive poiché permette di controllare gli effetti delle politiche delle aziende immobiliari anche in corso, e di adattare con continuità le strategie di impresa alle dinamiche di mercato. In questo modo l'incertezza associata alle previsioni, è ridotta fornendo una base concretizzata dall'osservazione diretta della realtà (economica, sociale, politica, ambientale e fisica) e semplificando i processi di valutazione e di decisione.

elements – insecurities that can occur in the arrangement of crono - financial schedules for the economic valuation of investment projects.

First this both route will be tackled in a theoretical way then in a practical approach through charts and illustrative schedules. This analysis highlights the extreme significance of the market estimated valuation since it permits to check the results of real – estate companies also in progress, and to fit continually the company strategies to the market dynamics.

In this way, the insecurity connected with the forecasts is reduced, giving a basis in concrete form with the direct observation of the reality (economic, social, political, environmental and physical) simplifying the process of valuation and decision.