

Sintesi dell'intervento

William M. Shenkel*

Ringrazio per l'onore che mi è stato concesso di parlare in questo importante convegno e mi scuso di non potermi esprimere in italiano.

L'Università della Georgia, dove insegno, sta celebrando in questi giorni il suo secondo centenario; c'è quindi una certa affinità con quanto stiamo vivendo a Bologna. Voi siete la più vecchia Università del mondo, noi della Georgia siamo la più vecchia Università pubblica del continente americano.

Consentitemi di fare una breve escursione su quelli che sono principali metodi e modelli estimativi ai fini di investimento che usiamo negli Stati Uniti e che ho riscontrato essere non sensibilmente diversi da quelli utilizzati in Italia.

Il primo è il metodo per capitalizzazione diretta; vi è poi il metodo della capitalizzazione attraverso i residui (consistente nella capitalizzazione del reddito corrente, più il valore finale al termine del periodo in cui si considera il bene oggetto di stima). Attualmente però la maggior parte degli estimatori si concentra sul metodo della capitalizzazione "cash flow", ossia dei flussi di cassa, che si basa su serie di dati statistici implementati su computer. Questo è possibile trasferendo la maggior parte delle informazioni sul mercato immobiliare da un supporto cartaceo ad un supporto informatizzato totalmente accessibile.

In pratica è possibile accedere a dati di contabilità memorizzati nel calcolatore e svolgere con esso l'analisi richiesta. Nel nostro Paese le banche dati si stanno sviluppando in maniera molto rapida ed estesa. Posso dire che la maggior parte dei dati relativi alle compravendite dei beni immobiliari sono tutti ormai su base informatizzata; inoltre gli estimatori hanno sempre più a disposizione modelli di "software" idonei a gestire questi dati.

* Professore nell'Università della Georgia, Athens, Georgia (USA).

Al momento attuale vi sono quindici milioni di "personal computer" disponibili negli Stati Uniti, di conseguenza sono sempre più numerose le "softer-house" che stanno cercando di produrre programmi utili compatibili con questi calcolatori.

Tratteremo adesso delle analisi implementate su calcolatore. Le banche, le compagnie di assicurazioni, i fondi di investimento, ecc., stanno tutti impiegando tali modelli per l'analisi delle proprietà immobiliari. Il vantaggio consiste nel fatto che, essendo tutti questi dati già disponibili, si possono impiegare da dieci a venti diversi saggi di capitalizzazione, valutando così il più appropriato saggio di capitalizzazione, a seconda delle caratteristiche dell'investimento.

Il secondo aspetto che desidero trattare è quello dell'uso delle tecniche di previsione del flusso di reddito. Le tecniche statistiche di carattere previsionale sostituiscono ormai tutte le argomentazioni a carattere soggettivo; l'ipotesi di fondo su cui si basano questi metodi è, che ciò che è avvenuto nel passato si ripeterà presumibilmente nel futuro. In un certo senso il reddito realizzato quest'anno è funzione del reddito che si è generato negli esercizi precedenti. Ad esempio: se si dispone di una successione di redditi passati di sessantadue mesi, si può operare un'analisi dei primi sessanta e verificare, praticamente, i risultati sul sessantunesimo e sul sessantaduesimo mese. Si può, conseguentemente, confrontare i dati generati con la funzione, che esprime l'andamento del reddito, con l'ultima parte della serie storica dei dati reali a disposizione. In linea di massima questo tipo di analisi viene di solito adottata per immobili destinati ad uso abitazione, per centri commerciali o simili. Una volta perfezionate le analisi, si possono ottenere delle previsioni con scarto al massimo dell'1-2%. Una volta raggiunto, attraverso una serie di "tests", questo grado di approssimazione è possibile generare con il calcolatore un'ampia serie di previsioni per il futuro. Si capitalizzeranno quindi i redditi così calcolati per determinare il valore dell'immobile.

Infine desidero rivolgere l'attenzione all'analisi dei metodi che usano l'"intelligenza artificiale". I modelli finora rappresentati sono definiti modelli di carattere esecutivo; in altri termini si danno al calcolatore delle istruzioni che verranno poi portate avanti dal calcolatore stesso. Seguendo l'approccio dell'intelligenza artificiale si pone viceversa un problema, un quesito al calcolatore e sarà lo stesso che, attraverso il suo programma, individuerà tutte le possibili soluzioni e tra queste le migliori, secondo un certo criterio. Per po-

ter implementare questo tipo di approccio è necessario innanzi tutto avere un'adeguata banca dati delle transazioni immobiliari; successivamente l'estimatore deve definire un set di regole che il calcolatore dovrà poi seguire ed alle quali dovrà conformarsi. Ad esempio, si può dare istruzioni al calcolatore di determinare il valore di mercato di beni diversi e, mediante una serie di confronti, di individuare l'investimento ottimale in un certo gruppo. Tutto questo è facilitato dal fatto che le ultime generazioni di personal computer sono in grado di fare venti milioni di operazioni al secondo; con questa potenzialità di calcolo, se ad esempio si adotta il metodo Jenkins dell'analisi delle serie storiche, si è in grado di ottenere l'analisi più appropriata delle variabili nell'arco di una quindicina di minuti e, quindi, per dare una dimensione dello sviluppo sotto il profilo informatico della potenzialità di calcolo, è possibile eseguire una serie di calcoli che, alcuni anni fa, erano ottenibili soltanto mediante calcolatori di elevate dimensioni, che avrebbero comunque richiesto almeno tre mesi di calcolo.

Voglio sottolineare infine tre aspetti nell'analisi degli investimenti immobiliari:

- l'impiego, oggi, di calcolatori adottando analisi di "cash flow" di tipo avanzato e con programmi potenziati;
- l'uso di programmi di calcolo che consentono di approfondire, soprattutto, l'aspetto previsivo secondo gli schemi presentati;
- lo sviluppo, con l'ausilio dell'intelligenza artificiale, dei programmi che consentono di determinare i valori immobiliari con alta precisione, considerando un numero elevato di variabili.

Ritengo quanto mai opportuno che vi sia sempre una stretta collaborazione tra cultori di estimo degli Stati Uniti ed italiani. Ho visitato il CINECA e mi sono reso conto che disponete di uno dei più potenti centri di calcolo che abbia mai visto. Ieri abbiamo stabilito un collegamento tra il calcolatore del CINECA, a Casalecchio di Reno, ed il calcolatore dell'Università della Georgia. Il messaggio era banale: "che ora è in Georgia?"; la risposta ha richiesto solo 5 secondi di attesa. Ho visto la lista delle Università che sono collegate: oggi, grazie alla telematica, è possibile stabilire collegamenti con tutto il mondo scientifico e scambiare una serie di dati in pochi secondi ad un costo contenuto. Questo rafforza la speranza che ci si possa di nuovo incontrare per via telematica, ponendo problemi e scambiando dati. Spero anche che si sviluppi un continuo scambio di professori e di studenti tra i nostri centri di ricerca. Ancora grazie.