

MERCATO IMMOBILIARE di Bice Passera

Immobili in un libro



Un bellissimo parallelo tra il ciclo di vita di un'impresa e l'esperienza di Ilario Antonio Toscano, presidente e fondatore dell'omonimo gruppo. Con questo libro ci offre l'occasione per fare il punto della situazione sul mercato immobiliare.

Un nuovo libro è uscito nelle librerie ma è disponibile anche online e se ne parla. Anche Il Giornale delle Partite Iva ha deciso di dedicare spazio a questa nuova impresa editoriale sia per l'argomento affrontato e non solo. Si tratta infatti di un esordio, per uno scrittore nuovo che però vanta grande esperienza. Stiamo parlando di Ilario Antonio Toscano che molti dei nostri lettori conosceranno come il Presidente e fondatore dell'omonimo gruppo immobiliare. Il libro è edito da **Franco Angeli** editore e tratta i fondamentali del management per un'impresa di servizi. Una lettura di grande interesse per tutti coloro che vogliono fare impresa partendo da zero, senza troppe risorse economiche, ma con una gran voglia di farcela. Si tratta di un mix molto interessante, perché tutto parte da un parallelo tra il ciclo di vita di un'impresa e quanto il gruppo Toscano, nei panni

del suo fondatore che è anche autore, ha vissuto. Ripercorrendo i capisaldi teorici, le osservazioni del dottor Toscano sembrano animare la teoria aziendale, grazie alla vivacità della narrazione, unita a una sincera fermezza del proprio pensiero, non sempre presenti nelle autobiografie pur diffuse in letteratura. Ma soprattutto è un testo ricco di consigli che per ogni argomento trattato da una parte cura l'aspetto più didattico del tema "fare impresa" con successo e una parte racconta il percorso della storia del Gruppo Toscano. Consigli tecnici, consigli umani, racconti personali, storia aziendale si intrecciano, dunque, per offrire spunti di riflessione e suggerimenti preziosi. Dedicato a tutti coloro che desiderano trovare una strada lavorativa mettendosi in gioco, tirando fuori grinta, determinazione e abilità. Consigliato a chi ha spirito di iniziativa, a chi vuole costruirsi un futuro imprenditoriale, a chi ha il giusto entusiasmo nell'affrontare la vita e il lavoro con



A sinistra, Ilario Antonio Toscano che con il suo libro offre importanti suggerimenti a chi vuole affrontare la vita lavorativa mettendosi in gioco per costruire un futuro imprenditoriale.

energia e vigore. Ma soprattutto ai giovani, perché Toscano è a loro che offre i consigli maggiori e chi ha voglia di mettersi in proprio e diventare imprenditore può trovare in lui un valido aiuto. Chi poi ha avuto modo di assistere alla presentazione del libro, tenutasi a Milano, ha potuto rendersi conto di quale sia il quadro aggiornato del mercato immobiliare in Italia e le prospettive che questo segmento di mercato offre.

Infatti in base ai dati raccolti dal Centro Studi Toscano, divisione specializzata del Gruppo Toscano in analisi e indagini di mercato, il secondo semestre del 2013 avrà un andamento positivo delle compravendite residenziali, segnando un parziale recupero sull'andamento complessivo del 2013. Riteniamo che il 2013 dovrebbe chiudersi con un numero di compravendite residenziali di circa 430mila unità, pari al -3.7% circa rispetto al 2012. Tale segno negativo sarebbe stato più marcato laddove non ci fosse stato il recupero del II semestre. È in atto un evidente cambio di tendenza, nonostante le ipotesi di un sempre più pressante aggravio fiscale sull'immobile. Suddetto cambio di tendenza è necessariamente passato attraverso un calo dei prezzi: la diminuzione delle quotazioni immobiliari ha prodotto un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Infatti, l'importo della compravendita media nel 2013 è di 230.000 euro, pari al -3.8% in meno rispetto al 2012. Il taglio più richiesto, per gli immobili

usati abitabili, è compreso nella metratura 70 e 90 mq, a differenza dello scorso anno, dove il taglio più gettonato era compreso tra 90 e 120 mq. Attualmente sono necessari mediamente 5 mesi e 20 giorni per vendere un immobile. Si prevede, anche se la sicurezza si avrà nei prossimi mesi che la Capitale chiuderà il 2013 con circa 25 mila compravendite residenziali, pari ad un andamento complessivo previsto del -1.6%. A Roma i prezzi sono ancora in via di stabilizzazione: la compravendita media è di 318 mila euro, pari al -8.2% in meno rispetto al 2012, mentre la tipologia più richiesta è il trilocale da 80 a 120 mq. Mentre per quanto riguarda Milano da sempre anticipa gli andamenti di mercato: infatti

le previsioni del Centro Studi del Gruppo Toscano indicano un lievissimo segno positivo sull'andamento delle compravendite del capoluogo meneghino, con un +1.15%. Le compravendite dovrebbero pertanto attestarsi sulle 15mila unità. Milano come al solito sta anticipando il trend nazionale: con un dato complessivo positivo sul numero di compravendite, tempi medi di vendita migliori rispetto alla media nazionale (sono sufficienti mediamente 5 mesi per vendere un immobile), il capoluogo lombardo ha già stabilizzato le quotazioni immobiliari, tant'è che la compravendita media è rimasta sostanzialmente stabile rispetto al 2012, con una spesa pari a 252mila euro (+1.87%). Il 38% delle compravendite è costituito da bilocali fino a 65mq.



UN LIBRO "PER FARE IMPRESA" Il caso Toscano: una storia italiana

Per chi vuole fare impresa da zero, senza troppe risorse economiche, ma con una gran voglia di farcela
Edito da **Franco Angeli editore**, 21

Un viaggio nella memoria e nei ricordi, pieno di esperienze, di obiettivi raggiunti e a volte di errori commessi che sono serviti a far diventare la Toscano un'azienda sempre più forte e competitiva sul mercato. Un libro ricco di consigli dove, per ogni argomento trattato, una parte cura l'aspetto più didattico del tema "fare impresa" con successo e una parte racconta il percorso della storia del Gruppo Toscano. Consigli tecnici, consigli umani, racconti personali, storia aziendale si intrecciano, dunque, per offrire spunti di riflessione e suggerimenti preziosi.

Ilario Antonio Toscano vive a Roma. Laureato in Sociologia presso l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza". Nel 1982, all'età di 25 anni, fonda la Toscano, oggi azienda leader del settore immobiliare. Dal 1994 è Cavaliere dell'Ordine al Merito della Repubblica Italiana, dal 1997 è Ufficiale dell'Ordine al Merito della Repubblica Italiana e dal 2013 è Commendatore dell'Ordine al Merito della Repubblica Italiana. È fondatore e presidente onorario dell'A.N.A.M.A., l'associazione di rappresentanza degli agenti mediatori d'affari a livello nazionale, aderente alla Confesercenti.