

# Corso di estimo D



ELEMENTI DI ECONOMIA

## Scopo della lezione



- Fornire concetti e definizioni (elementi di economia) alla base del corso di estimo, quali:
  - il concetto di mercato
  - Il prezzo di equilibrio tra domanda e offerta
  - alcune leggi economiche
- Comprendere:
  - il ruolo dell'architetto come operatore economico
  - l'edificio come bene economico
  - la progettazione e direzione lavori come servizio

## Economia e concetto di mercato

- Economia come scienza sociale che studia i comportamenti dei soggetti
- Utilizzo delle risorse (scarse) per Usi e scopi alternativi
  - Microeconomia: riferita ai singoli agenti economici in un determinato mercato
  - Macroeconomia: riferita ad insiemi di mercati
- Principio ottimizzazione : si scelgono le migliori combinazioni di consumo possibili
- Principio di equilibrio: si assiste alla variazione del prezzo fintantoché le quantità domandate diventano uguali a quelle offerte
- Il mercato è un **luogo fisico** in cui una certa quantità di beni e/o servizi sono scambiati ad un dato **prezzo**
- Un mercato è un **insieme di compratori e venditori** che interagiscono tra loro generando opportunità di scambio

## Gli agenti economici

In economia si distinguono due macrocategorie di soggetti

### Compratori

- **Consumatori** che acquistano beni e/o servizi
- **Imprese** che acquistano lavoro, capitale e materie prime per produrre beni e/o servizi

sono i soggetti che **acquistano** beni/servizi

### Venditori

- **Imprese** che vendono beni e/o servizi da loro prodotti;
- **Professionisti** che vendono i loro servizi;
- **Proprietari di risorse** necessarie alla produzione sono i soggetti che **vendono** beni/servizi

## La concorrenza perfetta



**Il mercato di concorrenza perfetta** è caratterizzato da:

- **pluralità di agenti** sul fronte della domanda e dell'offerta
- **nessuna barriera** all'entrata e all'uscita
- **prodotto perfettamente omogeneo**
- **perfetta informazione**

## I mercati di concorrenza imperfetta



- **Monopolio** un solo produttore
- **L'oligopolio** se il numero di produttori è limitato
- **Il monopsonio** si verifica quando c'è un solo consumatore di un certo bene
- **Monopolio bilaterale** il venditore è monopolista il compratore è monopsonista

## Il concetto di prezzo

- Il **prezzo** è
  - una quantità di moneta richiesta, offerta o pagata per un bene o servizio.
  - determinato dall'interazione della domanda e dell'offerta e si forma dove la curva della domanda e dell'offerta si incrociano
- Durante la transazione del bene/servizio si realizza il **prezzo di vendita**
- Il prezzo di vendita rappresenta un **dato storico**

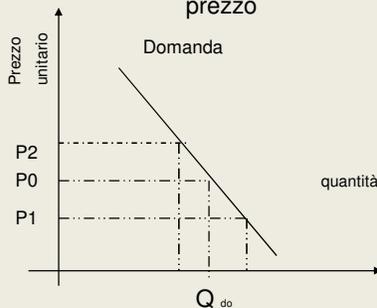
## La curva della domanda

La **domanda individuale** di un bene è la quantità di del bene stesso che un soggetto intende acquistare in funzione di:

- Prezzo del bene considerato
- Prezzo di altri beni
- Reddito del consumatore
- Gusti e preferenze

La **domanda collettiva** o di mercato è la somma delle singole domande individuali

La curva della domanda (D) rappresenta la quantità di un bene che i consumatori sono disposti ad acquistare per ogni livello di prezzo



## Il comportamento del consumatore – legge di domanda

- Il consumatore tende a massimizzare la differenza tra valore d'uso e valore di mercato
- Al diminuire del prezzo la quantità domandata aumenta; in quanto
  - Al crescere del prezzo di un bene molti consumatori si rivolgono a beni sostitutivi (eg. acquisteranno pane anziché grissini)
  - Al crescere del prezzo dei beni alcuni consumatori non possono permettersi, dati i loro vincoli di reddito, di acquistare le stesse quantità
- Esiste una relazione inversa tra prezzo di un bene e quantità richiesta

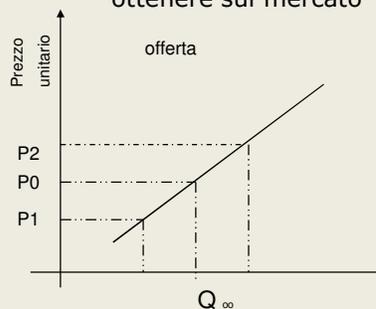
## La curva dell'offerta

**L'offerta individuale** di un bene è la quantità di quel bene che i produttori intendono mettere in vendita in funzione di:

- Prezzo del bene considerato
- Prezzo di altri beni
- Prezzo dei fattori produttivi
- Finalità e preferenze del produttore
- Tecnologie

**L'offerta collettiva** o di mercato è la somma orizzontale delle singole offerte individuali

La curva dell'offerta (O) indica la quantità di bene che i produttori sono disposti a vendere per ogni livello di prezzo che essi possono ottenere sul mercato

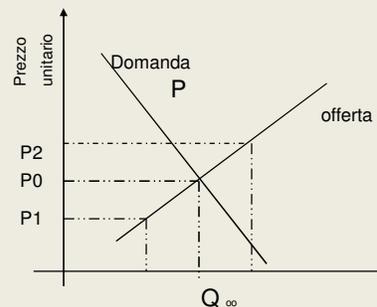


## Il comportamento del produttore – la legge dell'offerta

- Il consumatore tenderà a massimizzare la differenza tra valore di mercato e valore di costo di produzione, ovvero:
  - Un produttore ha interesse a vendere il proprio prodotto se il prezzo è superiore al costo di produzione
  - All'aumentare del prezzo i produttori aumentano la quantità prodotta e posta in vendita
- Esiste una relazione diretta tra prezzo di un bene e quantità prodotta

## La formazione del prezzo di equilibrio

- La curva della domanda e dell'offerta collettive si intersecano definendo il **prezzo di equilibrio (P<sub>0</sub>)**
- Nel libero mercato al prezzo di equilibrio (**P<sub>0</sub>**) la quantità domandata e la quantità offerta sono uguali (**Q<sub>0</sub>**)



## Il prezzo



- In un libero mercato il prezzo si forma in condizioni di equilibrio di mercato:
  - eccesso di offerta: se la quantità offerta è superiore alla quantità domandata, allora il produttore diminuisce la produzione (magazzino): i prezzi diminuiscono
  - eccesso di domanda: non tutti i consumatori sono in grado di soddisfare le proprie esigenze di acquisto, allora il produttore aumenta la produzione: i prezzi crescono

## Beni durevoli – domanda e offerta



- Il prezzo di equilibrio si concretizza come fin qui descritto per i beni di largo consumo e poco durevoli
- Cosa accade per beni durevoli, quali gli immobili?
- UN BENE DUREVOLE PUO' ESSERE FATTO DURARE SEMPRE UN ALTRO ANNO E L'ACQUISTO PUO' SEMPRE ESSERE RINVIATO
- .... Vai alla Lez mercato immobiliare

## Alcune leggi dell'economia

- Il principio economico
  - Vi è una presunzione in economia quella secondo la quale gli operatori economici agiscano sempre razionalmente
  - Solo se ciò è vero, allora è possibile formulare sia le leggi economiche di base sia ipotesi di rapporti causa effetto, quali:
    - × Il principio di sostituzione
    - × Il principio del minimo mezzo
    - × La legge dei grandi numeri

## Il principio di sostituzione (Marshall – Mayer) Il principio del minimo mezzo (i)

- Il produttore (l'imprenditore) per quanto glielo consentano le sue cognizioni ed il suo spirito di iniziativa, sceglie sempre quei fattori di produzione che rispondono meglio al suo scopo;
- la somma dei prezzi di quei fattori che egli usa è di norma minore della somma dei prezzi di qualsiasi altra combinazione di fattori sostituibili a quelli;
- ogni qualvolta che sembri al produttori che ciò non sia si adopererà per **sostituirvi** il metodo meno costoso”

## Il principio di sostituzione (Marshall – Mayer)

### Il principio del minimo mezzo (ii)

- Il produttore - imprenditore (anche attraverso i suoi progettisti) è colui cui compete la responsabilità della scelta della migliore combinazione dei fattori produttivi
- Un individuo cerca di conseguire il proprio risultato con il minimo dispendio di mezzi possibile, oppure di ottenere il massimo risultato con il determinati mezzi a sua disposizione

## La legge dei grandi numeri

(Jacques Bernoulli 1655-1705)

- È riconosciuto che vi sia una alta probabilità di poter prevedere con un basso margine di errore il comportamento dei grandi gruppi sociali
- I singoli possono fare delle stranezze per motivi che possono sembrare inesplicabili, ma il comportamento del gruppo sarà sempre prevedibile ... perché le stranezze di un individuo tenderanno a bilanciare quelle di un altro
  - >>>> cfr teoria dell'ordinarietà

## Riflessi sull'attività di progettazione



- Il progettista dovrà fornire al committente un progetto che risponda ai requisiti di base espressi dal committente al minimo costo
- Oppure dato un costo predeterminato (vincolo di budget) il progettista dovrà fornire un progetto che per tale costo massimizzi le prestazioni indicate dal committente come prioritarie
  - >>>> Dove intervenire?
    - ✦ Forma e dimensione,
    - ✦ materiali e tecnologie

## Architetto progettista come attore economico



- il progetto è momento centrale e indispensabile della produzione edilizia, quindi chi progetta diviene operatore fondamentale del mondo della produzione
- un segno grafico, una scelta progettuale comportano differenti ricadute economiche sia in termini di costo che di valore di mercato dell'opera prodotta
- Le categorie di operatori economici sono: lavoratore, capitalista, imprenditore
- L'architetto svolge diversi ruoli e funzioni economiche:
  - lavoratore/imprenditore attivo nel mercato dei servizi
  - lavoratore/Imprenditore del mondo delle costruzioni e del settore immobiliare
  - Può essere capitalista se proprietario di mezzi strumenti e di immobili

## “Ruoli, attività e mercati dell’ architetto”

Operatore	Attività	Mercato	Contratti
<ul style="list-style-type: none"><li>• Promotore</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Programma- studi di fattibilità e budget</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Mercato immobiliare</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Compravendita immobiliare</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Progettista</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Progettazione e stima dei costi; DL e contabilità lavori PDS;CEL</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Mercato dei servizi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Appalto di servizi</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Costruttore</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preventivazione Costruzione; controllo costi e gestione cantiere</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Mercato costruzioni</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Appalto di lavori</li></ul>

## Ruolo del progettista

- Il progettista deve:
  - soddisfare i requisiti espressi dal committente/promotore, in particolare deve rispettare il **vincolo di budget**
  - Conoscere i mercati in cui si colloca il progetto e quindi:
    - ✦ Prevedere materiali disponibili sul mercato dei produttori componenti edilizi
    - ✦ Tecnologie compatibili ed integrabili ovvero realizzabili nel mercato delle costruzioni
    - ✦ Predisporre un programma dei lavori affinché l’impresa possa operare efficientemente e in sicurezza
    - ✦ Se l’edificio destinato alla vendita, progettare tipologie e finiture “apprezzate” dal mercato immobiliare
    - ✦ Scelte progettuali atte a contenere il costo globale dell’edificio (manutenzione e gestione)

## Per approfondimenti



- R.S. Pindyck e D. L. Rubinfeld, *Microeconomia*, Zanichelli
- H.R. Varian, *Microeconomia*, Cafoscarina
- Dandri – *Economia per architetti e ingegneri* – dei