

# Corso di estimo D 2004/2005

---

I mercati dell'architetto

# Concetto di mercato

---

- Il mercato è un **luogo fisico** in cui una certa quantità di beni e/o servizi sono scambiati ad un dato **prezzo** (IVSC, p. 36).
  - Un mercato è un **insieme di compratori e venditori** che interagiscono tra loro generando opportunità di scambio (R.S. Pindyck e D. L. Rubinfeld, Microeconomia, Zanichelli, p. 9)
-

# 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

# Forme di mercato

---



# 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
-

# "I mercati dell'architetto"

Mercato	Tipo di Contratto	Oggetti
<b>Mercato immobiliare</b>	Contratto di compravendita immobiliare	Edifici (residenziali, direzionali, commerciali, ..... Terreni edificabili Terreni agricoli
<b>Mercato delle costruzioni</b>	Contratto di appalto di opera	Edifici Urbanizzazioni primarie Urbanizzazioni secondarie Impianti ....
<b>Mercato dei servizi professionali (prog. Dia. ....)</b>	Contratto d'appalto di servizio	Progettazione Direzione lavori Coordinamento 494 Rilievi .....

# Alcune leggi dell'economia

---

- La legge dei grandi numeri
  - Il principio economico
  
  - Il principio di sostituzione
  - Il principio del minimo mezzo
  
  - La legge della domanda e dell'offerta
-



# 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

# 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
-

# Il principio di sostituzione (Marshall – Mayer)

## Il principio del minimo mezzo

---

- 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 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
-

# 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 in 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
-

# La legge della domanda e dell'offerta e Il concetto di prezzo

---

- ❑ Il **prezzo** è una quantità di moneta richiesta, offerta o pagata per un bene o servizio (IVSC, p. 36).
  - ❑ Una volta realizzata la transazione del bene/servizio si realizza il **prezzo di vendita** che rappresenta un **dato storico**.
  - ❑ Il **prezzo** è determinato dall'interazione della domanda e dell'offerta e si forma dove la curva della domanda e dell'offerta si incrociano
-

# La curva della domanda

---

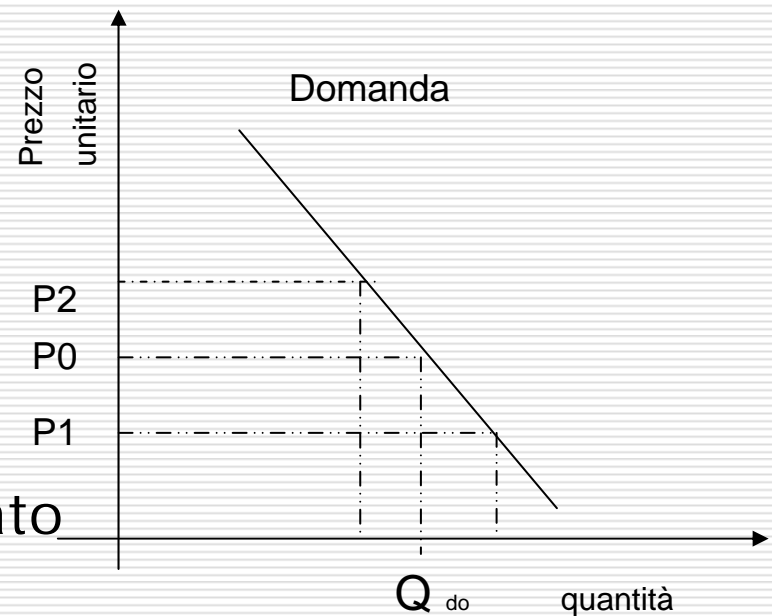
La domanda individuale di un bene è la quantità di del bene stesso che un soggetto intende acquistare in funzione di:

- ❑ 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

---

- Il consumatore tende a massimizzare la differenza tra valore d'uso e valore di mercato
  - Al diminuire del prezzo la quantità domandata aumenta.
    - Due ragioni giustificano la relazione inversa che esiste tra prezzo di un bene e quantità richiesta:
      - 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
-

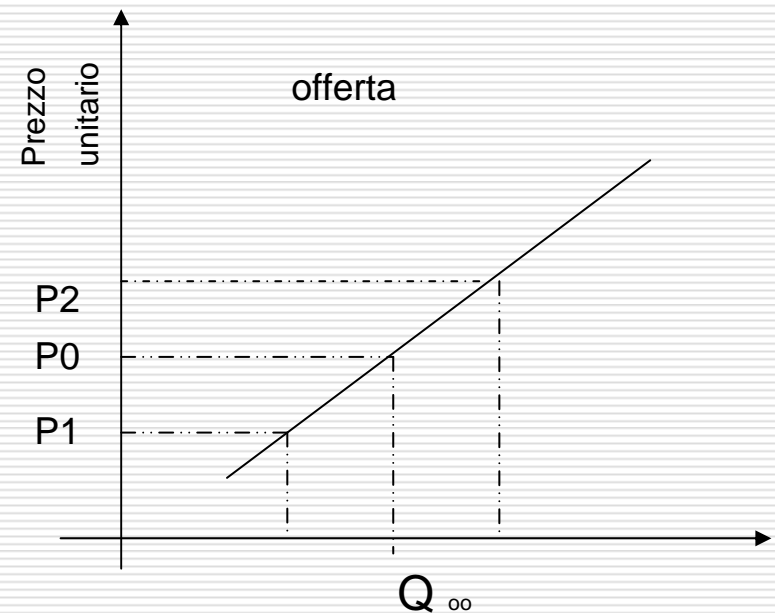
# La curva dell'offerta

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

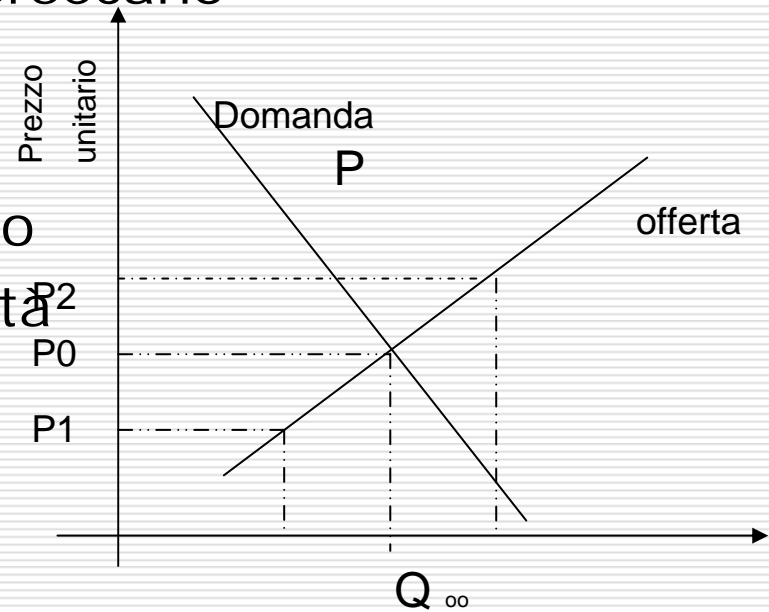
---

- Il consumatore tenderà a massimizzare la differenza tra valore di mercato e valore di costo di produzione
  - 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
-

# La formazione del prezzo di equilibrio

---

- La curva della domanda e dell'offerta collettive si intersecano definendo il **prezzo di equilibrio (P0)**
- Nel libero mercato al prezzo di equilibrio (**P0**) la quantità domandata e la quantità offerta sono uguali (**Q0**)



# 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
-