

# Corso di estimo D

---

Mercato Immobiliare –mercato delle costruzioni

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## obiettivo

---

- Analizzare le caratteristiche e l'andamento del mercato immobiliare
- Comprendere la dimensione economica del mercato delle costruzioni

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## soggetti e oggetti e del mercato immobiliare

---

- I soggetti dell' offerta: proprietari disponibili alla vendita o alla locazione, di diverse tipologie di beni immobili a livelli di prezzo diverso
  - Promotori; Imprese di costruzione; Famiglie proprietarie; Società; immobiliari proprietarie; Enti pubblici
- I soggetti della domanda: quali: compratori o affittuari di diverse tipologie di beni a livelli di prezzo
  - Famiglie (uso investimento); Imprese Investitori; Enti pubblici
- Gli "Oggetti" ovvero i beni immobili scambiati sono:
  - Residenza Garage Uffici Negozi Alberghi Capannoni Terreni edificabili Terreni agricoli

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Concorrenza perfetta e mercato immobiliare

---

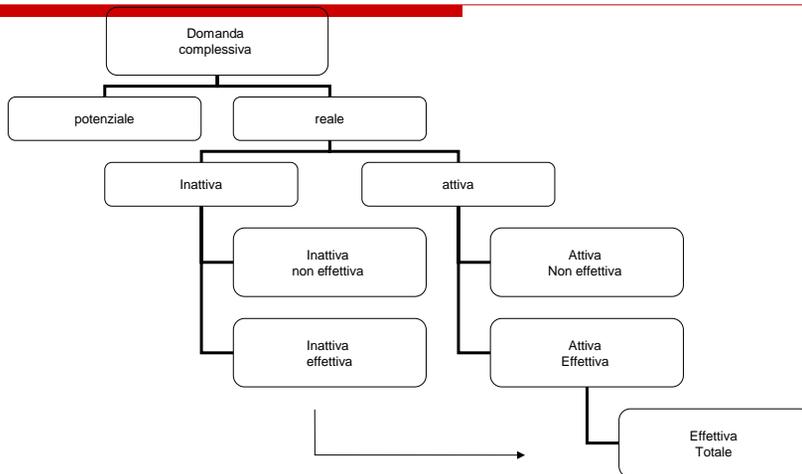
- **Mercato di concorrenza perfetta**
- molteplicità di agenti economici che operano sul fronte della domanda e dell'offerta
- libertà d'uscita e di entrata dal mercato
- prodotto perfettamente omogeneo
- perfetta informazione
- **Mercato immobiliare**
- Strutturalmente il mercato immobiliare è caratterizzato dalla **numerosità degli operatori**;
- La risorsa **suolo** condiziona il mercato immobiliare:
  - Condiziona la libertà d'ingresso al mercato;
  - Rende i beni disomogenei
- L'informazione è "opaca"

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche del mercato immobiliare - la domanda

---



Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche del mercato immobiliare – la domanda attiva

---

- Domanda attiva: soggetti disposti a comprare in un determinato momento al prezzo di mercato
  - D. attiva effettiva: parte di domanda attiva che si concretizza in compravendita
  - D. attiva non effettiva: parte di domanda attiva che non si concretizza in compravendita

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche del mercato immobiliare – la domanda inattiva

---

- Domanda inattiva: soggetti non interessati a cambiare/comprare
  - D. inattiva effettiva: parte di domanda inattiva che si trasforma in attiva comprendente quelle famiglie che di fatto acquistano casa pur non avendolo desiderato nell'arco di tempo considerato
  - D. inattiva non effettiva: parte di domanda inattiva che non si concretizza in compravendita

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche del mercato immobiliare la domanda e l'offerta potenziale

---

- La domanda potenziale è pari al numero supplementare di case che verrebbero acquistate o prese in affitto se fossero disponibili nelle dimensioni, nell'ubicazione e nel prezzo desiderato nell'arco temporale considerato
- L'offerta potenziale corrisponde alla quantità di case esistenti e da costruire che verrebbero offerte laddove la domanda potenziale divenisse reale

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Alcune considerazioni sul mercato immobiliare

---

- ❑ Case di nuova costruzione rappresentano una minima parte dell'offerta attiva
- ❑ I prezzi sono regolati dai rapporti tra domanda e offerta più che dai costi di costruzione e produzione delle case nuove
- ❑ Se la domanda è consistente e l'offerta scarsa, i prezzi saranno superiori ai costi di produzione del nuovo >>> c'è spazio per nuove costruzioni
- ❑ Se vi è domanda scarsa oppure offerta consistente, l'attività di nuova costruzione si fermerà, finché l'offerta non diventerà nuovamente insufficiente sia in termini quantitativi che in termini qualitativi

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche del mercato immobiliare - i sottomercati

---

Sottomercati

Apprezzamento delle fonti

- ❑ Destinazione d'uso
- ❑ Localizzazione
- ❑ Qualità edilizia
- ❑ Tipologia edilizia
- ❑ Disponibilità dell'immobile



---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Le fonti del mercato immobiliare

---

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>□ Fonti dirette<ul style="list-style-type: none"><li>■ Contratti o preliminare di compravendita</li><li>■ Offerte</li><li>■ Perizie giudiziarie</li><li>■ Agenzia del territorio</li><li>■ Stime per divisioni ereditarie</li><li>■ .....</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>□ Fonti indirette<ul style="list-style-type: none"><li>■ Studi e ricerche di società di consulenza (Nomisma, gabetti, scenari immobiliari....)</li><li>■ Osservatori di enti e istituzioni (istat, ministero)</li><li>■ Banche dati commerciali (agenzie immobiliari e FIAIP)</li><li>■ Periodici specializzati (consulente immobiliare )</li></ul></li></ul> |
|---|---|

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Andamento del mercato

---

- Dall'elaborazione dati riferiti alle principali città italiane rilevati dai principali osservatori immobiliari quali Nomisma, omi, scenari immobiliari, consulente immobiliare, FIAIP,
  - Le quotazioni sono riferite ad intervalli o a dati medi puntuali per tipologie rilevate in diverse macroaree dei comuni analizzati
- 
- Fontetabelle che seguono : rapporto consulente immobiliare 799/2007

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

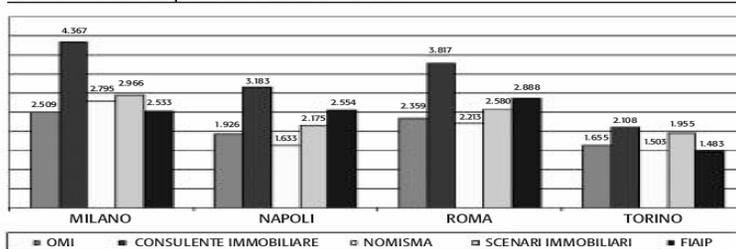
# Medie dei prezzi 2003

**TABELLA 1**

Medie dei prezzi delle abitazioni nel 2003

Medie 2003	OMI	Consulente immobiliare	Nomisma	Scenari Immobiliari	FIAIP
MILANO	2.509	4.367	2.795	2.966	2.533
NAPOLI	1.926	3.183	1.633	2.175	2.554
ROMA	2.359	3.817	2.213	2.580	2.888
TORINO	1.655	2.108	1.503	1.955	1.483

**Grafico 1 - Medie dei prezzi delle abitazioni nel 2003**



Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

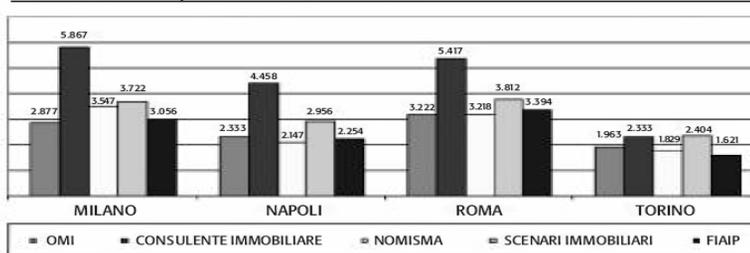
# Medie dei prezzi 2006

**TABELLA 2**

Medie dei prezzi delle abitazioni nel 2006

Medie 2006	OMI	Consulente immobiliare	Nomisma	Scenari Immobiliari	FIAIP
MILANO	2.877	5.867	3.547	3.722	3.056
NAPOLI	2.333	4.458	2.147	2.956	2.254
ROMA	3.222	5.417	3.218	3.812	3.394
TORINO	1.963	2.333	1.829	2.404	1.621

**Grafico 2 - Medie dei prezzi delle abitazioni nel 2006**



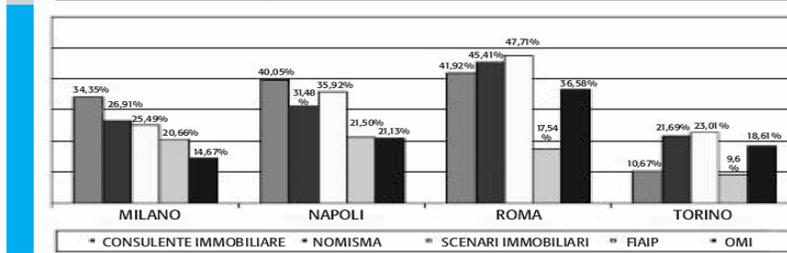
# Andamento 2003/06

**TABELLA 3**

Andamento dei prezzi delle abitazioni dal 2003 al 2006

	OMI	Consulente immobiliare	Nomisma	Scenari Immobiliari	FIAIP
MILANO	14,67%	34,35%	26,91%	25,49%	20,66%
NAPOLI	21,13%	40,05%	31,48%	35,92%	21,50%
ROMA	36,58%	41,92%	45,41%	47,71%	17,54%
TORINO	18,61%	10,67%	21,69%	23,01%	9,61%

**Grafico 3 - Andamento dei prezzi delle abitazioni dal 2003 al 2006**



# Il mercato immobiliare –eu 2006

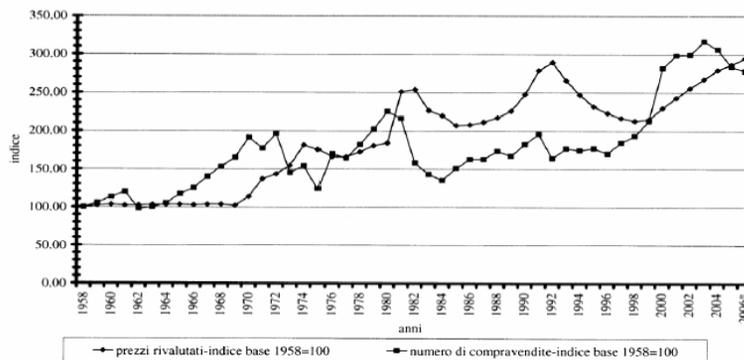
Il fatturato immobiliare (valore dei beni scambiati) in cinque grandi Paesi europei ( stima 2006 ).

Mercato	Francia		Germania		Inghilterra		Spagna		Italia		Totale	
	mln di euro	%	mln di euro	%	mln di euro	%	mln di euro	%	mln di euro	%	mln di euro	%
Residenziale	90.800	56,0	104.700	60,9	54.000	43,6	54.600	56,9	98.600	82,1	402.700	59,7
Turistico	21.400	13,2	6.500	3,8	4.300	3,4	11.800	12,3	3.000	2,8	47.000	7,0
Terziario/uffici	27.500	17,0	25.800	15,0	28.000	22,6	13.900	14,5	6.900	5,8	102.100	15,1
Industriale	3.700	2,3	9.400	4,7	9.400	7,5	3.500	3,7	4.200	3,5	28.900	4,3
Commerciale	18.600	11,5	26.900	15,6	28.300	22,9	12.200	12,6	7.300	6,1	93.300	13,9
<b>Totale</b>	<b>162.000</b>	<b>100,0</b>	<b>172.000</b>	<b>100,0</b>	<b>124.000</b>	<b>100,0</b>	<b>96.000</b>	<b>100,0</b>	<b>120.000</b>	<b>100,0</b>	<b>674.000</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Scenari Immobiliari

# Numero compravendite e andamento prezzi

## L'ANDAMENTO DEI PREZZI E DELLE COMPRVENDITE



Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Parte seconda

### Mercato costruzioni

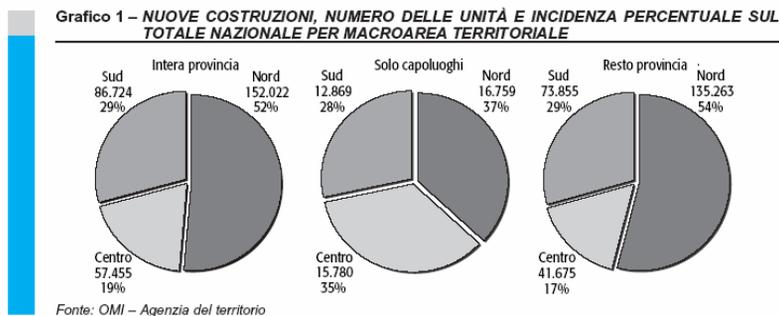
Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Soggetti e oggetti

- Soggetti della domanda:
  - famiglie
  - imprese
  - enti pubblici
  - Promotori immobiliari
- Soggetti dell'offerta:
  - Imprese di costruzioni
  - Proprietari fondiari
  - Istituti di credito
- Oggetti:
  - Edifici civili ad uso residenziale, terziario, commerciale, industriale, ecc
  - Edifici ad uso pubblico
  - Opere infrastrutturali (di trasporto, idrauliche)
  - Opere di ingegneria ambientale naturalistica

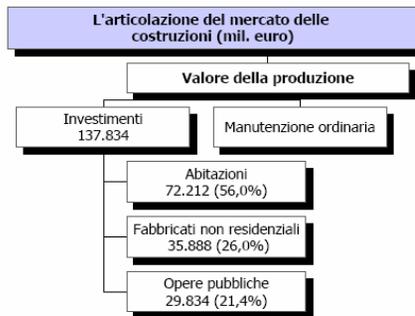
Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Nuove costruzioni per aree territoriali



Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Valore della produzione



Fonte: Ance, ottobre 2007

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Andamento investimenti nel mercato delle costruzioni

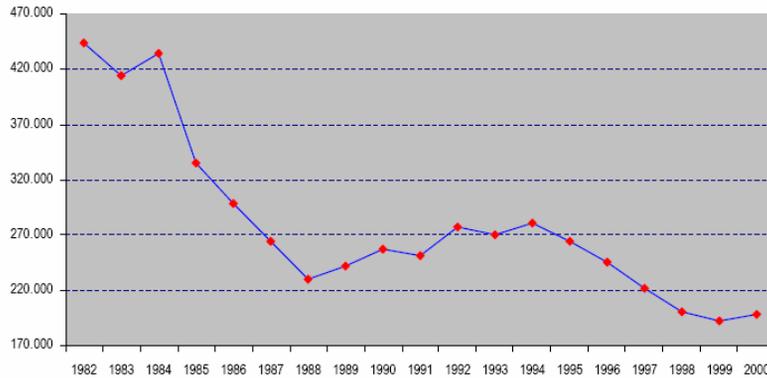


Fonte: Ance, ottobre 2006

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

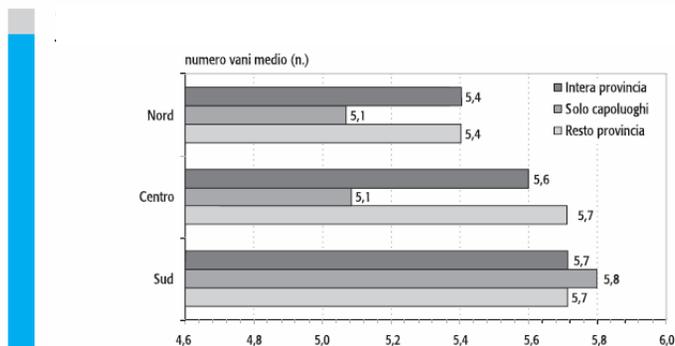
# Quantità nuove abitazioni

Abitazioni nuove realizzate nel periodo 1982-2000



Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

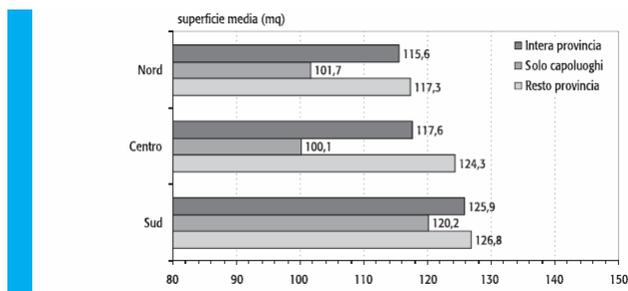
# Numero medio vani nuove abitazioni per aree territoriali



Fonte OMI – agenzia del territorio

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

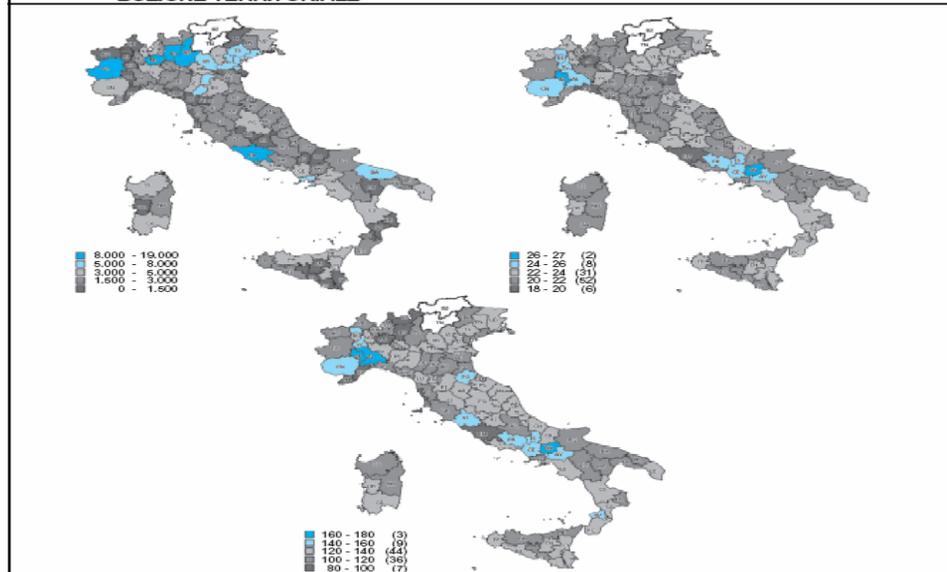
# Dimensione media nuove abitazioni per aree territoriali



Fonte OMI – agenzia del territorio

Prof Raffaella Liocce A.A. 2007-08

**Grafico 3 – NUMERO DI NUOVE UNITÀ ABITATIVE, DIMENSIONE (MQ) DEL VANO MEDIO E DIMENSIONE MEDIA (MQ) DELLE NUOVE UNITÀ ABITATIVE – DATI PROVINCIALI, DISTRIBUZIONE TERRITORIALE**



Fonte: OMI – Agenzia del territorio

## Fonti informative mercato costruzioni

---

- **Istituti di ricerca**
  - CRESME, Nomisma, ...
- **Operatori del mercato**
  - ANCE (Associazione nazionale costruttori edili;  
■ <http://www.ance.it/ita.htm>)
- **Enti**

ISTAT (Istituto nazionale di statistica)
- **Riviste specializzate**
  - Costruire
  - Edilizia & Territorio

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Per approfondimenti

---

- Realfonzo A. (1994) *Teorie e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma (pp15-21)
- Orefice, 2007, *estimo civile* UTET Torino
- Forte C., De Rossi B. (1974) *Principi di economica e di estimo*, ETAS Milano (cap 1, cap 3 cap 4 cap 7)
- Polelli Mario (1997) *Trattato di estimo*, Maggioli Editore, Rimini (Parte prima)
- Simonotti (1997) *La stima immobiliare*, UTET, Torino (capitolo3)

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Sitografia

---

- [www.casa24.ilsole24ore.com/](http://www.casa24.ilsole24ore.com/) Possibilità di conoscere situazione, prospettive e prezzi medi di compravendita breve
- [www.borsaimmobiliare.net](http://www.borsaimmobiliare.net) Possibilità di effettuare ricerche nella borsa immobiliare di Milano, Vicenza, Pavia, Vercelli e Catania breve
- [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it) Notizie sul mercato immobiliare e consulenza con esperti breve
- [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it) Osservatorio sul mercato immobiliare di tutte le città
- d'Italia, possibilità di chiedere chiarimenti ad un esperto molto breve
- [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) Osservatorio sul mercato immobiliare riportante i valori e loro analisi, vi sono utili servizi ai cittadini e ai professionisti molto breve

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Sitografia

---

- [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it) Notizie sul mercato immobiliare, possibilità di sottoscrivere mutui e di accedere al sito delle aste giudiziarie breve
- [www.puntocasa.it](http://www.puntocasa.it) Sito legato specificamente alla intermediazione immobiliare medio
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) Specifico per conoscere il valore delle proprietà immobiliari poste in vendita tramite aste giudiziarie elevato
- [www.annunci-immobiliari.com](http://www.annunci-immobiliari.com) Inserzionisti e visitatori possono inserire i loro annunci di compravendita e contattarsi direttamente medio
- [www.case-online.com](http://www.case-online.com) Inserzionisti e visitatori possono inserire i loro annunci di compravendita e contattarsi direttamente elevato

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Sitografia

---

- [www.immobilnet.com](http://www.immobilnet.com) Inserzionisti e visitatori possono inserire i loro annunci di compravendita e contattarsi direttamente elevato
- [www.vendercasa.it](http://www.vendercasa.it) Inserzionisti e visitatori possono inserire i loro annunci di compravendita e contattarsi direttamente breve
- [www.bingocasa.it](http://www.bingocasa.it) Agenzie immobiliari on-line che contattano gli
- acquirenti via mail, telefonicamente e spesso forniscono un servizio di Newsletter molto elevato
- [www.casa.it](http://www.casa.it) Agenzie immobiliari on-line che contattano gli acquirenti via mail, telefonicamente e spesso forniscono un servizio di Newsletter

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Sitografia

---

- [www.ecasa.it](http://www.ecasa.it) Agenzie immobiliari on-line che contattano gli acquirenti via mail, telefonicamente e spesso forniscono un servizio di Newsletter. Il sito offre notizie specifiche su Milano e Roma breve
- [www.subitocasa.net](http://www.subitocasa.net) Agenzie immobiliari on-line che contattano gli acquirenti via mail, telefonicamente e spesso forniscono un servizio di Newsletter elevato
- [www.casaclick.it](http://www.casaclick.it) Portale legato alla intermediazione immobiliare e alla locazione di immobili residenziali, commerciali e turistici. Il sito offre a disposizione un servizio di visure catastali medio
- [www.italiacase.it](http://www.italiacase.it) Agenzie immobiliari on-line che contattano gli acquirenti via mail, telefonicamente e spesso forniscono un servizio di Newsletter
- [www.quickcase.it](http://www.quickcase.it) Portale in cui sono messi in vendita gli immobili dell'Enel liberi molto breve
- **Siti con immobili offerti in vendita e altri servizi**
- **Siti con immobili offerti in vendita**
- **Siti con quotazioni e altri servizi**

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08