

Oggetto: PROPOSTA INDICE PER TESI DI LAUREA MAGISTRALE

Egr.i Professori,

come concordato, mi permetto di porre alla Vostra attenzione un abstract dell'argomento che è mia intenzione approfondire per la tesi di laurea magistrale.

Titolo: *Il mercato immobiliare: nuove opportunità economiche ancora inesplorate – Modelli e applicazioni pratiche*

Assunto di base: *il mercato immobiliare presenta delle imperfezioni sistematiche che possono diventare occasioni di studio e contestualmente oggetto di implementazioni imprenditoriali.*

Obiettivo: *Grazie alle nuove tecnologie moderne è possibile eliminare alcune imperfezioni, in particolare studiando e sistematizzando il fronte della “domanda”.*

Un'economia di mercato è definita come un sistema economico in cui le decisioni strategiche e la valutazione di beni e servizi sono guidate dall'interazione fra domanda e offerta degli attori coinvolti.

Per poter funzionare correttamente i mercati necessitano di assimilarsi al concetto di “mercato atomistico”. Secondo il modello teorico, un mercato, ove vi siano le condizioni di concorrenza perfetta, raggiunge un equilibrio in cui le quantità offerte di ogni bene e servizio uguagliano le quantità domandate ad un determinato prezzo. Questo equilibrio raggiungerebbe l'ottimo paretiano.

Nonostante venga riconosciuto che il mercato “perfetto” nella realtà sia impossibile da raggiungere, esistono diversi gradi di perfezione a cui poter tendere.

Analisi del mercato perfetto: *Il mercato immobiliare è notoriamente un mercato imperfetto, il cui limite può essere intuitivamente compreso, riportando di seguito le condizioni che, d'altro canto, caratterizzano un mercato idealmente efficiente:*

- a) *Esistenza di un gran numero di consumatori e produttori tale per cui gli individui non riescono ad influenzare i prezzi in modo significativo*
- b) *Regolamentazione di anti-concorrenza da eliminare attività non concorrenziali in essere*
- c) *Prodotti omogenei*
- d) *Consumatori razionali che fanno scelte in base alla loro utilità economica*
- e) *Nessuna barriera di ingresso/uscita*
- f) *Nessuna esternalità*
- g) *Nessuna possibilità di ricavi marginali o economie di scala*
- h) *Informazione perfettamente simmetrica*
- i) *Massimizzazione del profitto da parte dei venditori*
- j) *Diritti di proprietà ben definiti*
- k) *Zero costi di transazione*

Criticità del mercato immobiliare : *Senza evidenziare per ogni postulato la sua relativa violazione nel mercato immobiliare, di seguito si esplicano le imperfezioni principali su cui, grazie alle tecnologie odierne, è possibile incidere facendo leva sul fronte della “domanda”.*

- *Illiquidità*
- *Asimmetria informativa*
- *Alti costi di transazione*
- *Costi nel reperimento delle informazioni*

Obiettivi di intervento: La mia tesi vuole quindi partire dall'analisi e dalla rappresentazione dello status quo del mercato immobiliare, in particolare evidenziando quali siano le dinamiche di domanda e offerta, concentrandosi prevalentemente sul lato della domanda.

Di conseguenza si studieranno le inefficienze in atto, dimostrandole empiricamente tramite raccolta e analisi di dati.

Creazione di un business model: Una volta chiarito il quadro della situazione e le ipotesi di partenza, si cercherà di delineare una soluzione prima a livello teorico e poi calando nella realtà il modello prodotto. Ciò verrà svolto analizzando startup già presenti a livello internazionale al fine di trovare soluzioni fattibili e originali all'interno del framework normativo europeo. Infine, si cercherà di mostrare come, attraverso questo modello, potrebbe beneficiare l'economia nel suo complesso.

Indice

1. Status quo del mercato immobiliare
2. Imperfezioni del mercato immobiliare:
 - a. Asimmetria informativa
 - b. Decentralizzazione
 - c. Costi di transazione
 - d. Costi di reperimento delle informazioni
 - e. Illiquidità
3. Dimostrazione economica dell'inefficienza del mercato tramite un set di dati
4. Soluzione: centralizzazione degli scambi
5. Best practice internazionali (fundrise, brickx, Atlantic.io, Zillow (market making))
6. Business Plan di società centralizzatrice:
 - a. Challenges giuridiche, economiche, culturali
 - b. Potenzialità del mercato
 - c. Framework normativo
 - d. Descrizione del servizio offerto
 - e. Piano operativo
 - f. Fondi necessari per l'avviamento
 - g. Proiezioni finanziarie
7. Come un mercato immobiliare efficiente beneficerebbe l'economia

Conclusioni: La trattazione di questo argomento ritengo possa essere sfidante e sicuramente da stimolo per creare un'occasione di business in un ambito che notoriamente è appetibile solo per grandi investitori, particolarmente strutturati per affrontare una realtà complessa che presenta resistenze, incognite, se non addirittura insidie, tali da costituire un vero e proprio deterrente.

Nella speranza che l'indice corrisponda alle Vostre aspettative, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ringrazio per l'attenzione.

Cordiali saluti

Ettore Minelli
+39 3481686476