Assunzione di base: il mercato immobiliare ha delle imperfezioni.

Obiettivo: Grazie alle tecnologie moderne è possibile eliminare alcune imperfezioni, prevalentemente dal lato della domanda.

1. Status quo del mercato immobiliare
2. inefficienze del mercato immobiliare:
   1. Asimmetria informativa
   2. Decentralizzazione
   3. Costi di transazione
   4. Costi di reperimento delle informazioni
   5. 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:
   1. Challenges giuridiche, economiche, culturali
   2. Potenzialità del mercato
   3. Framework normativo
   4. Fondi necessari per l’avviamento
   5. Proiezioni finanziarie
7. Come un mercato immobiliare efficiente beneficerebbe l’economia.

Un’economia di mercato è definita come un sistema economico nel quale le decisioni economiche 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 avvicinarsi il più possibile al concetto di “mercato atomistico”. Secondo il modello teorico, un mercato dove vi sono 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 sarebbe dunque pareto efficiente.

Sebbene venga largamente riconosciuto che nella realtà il mercato “perfetto” sia impossibile da raggiungere, vi sono diversi gradi di perfezione da poter raggiungere.

Il mercato immobiliare è riconosciuto essere un mercato imperfetto.

La sua imperfezione può essere intuitivamente riconosciuta riepilogando le condizioni di perfezione del mercato:

1. Un gran numero di consumatori e produttori tale che gli individui non riescano ad influenzare i prezzi in modo significativo🡪violato perché il mercato immobiliare è illiquido
2. Regolamentazione di anti-concorrenza tale da eliminare attività non concorrenziali in essere
3. Prodotti omogenei
4. Consumatori razionali ovvero fanno scelte in base alla loro utilità economica
5. Nessuna barriera di ingresso/uscita
6. Nessuna esternalità
7. Nessuna possibilità di ricavi marginali o economie di scala
8. Informazione perfettamente simmetrica
9. Massimizzazione del profitto da parte dei venditori
10. Diritti di proprietà ben definiti
11. Zero costi di transazione

Il postulato a) viene violato dal mercato immobiliare considerando la sua cronica illiquidità.

Il postulato b), sebbene meno intuitivo, viene violato dalle pesanti regolamentazioni che gravano sugli immobili come i piani urbanistici che limitano significativamente l’offerta di immobili.

Ovviamente gli immobili non sono beni fungibili quindi violano il postulato c)

Violato d) perché gli acquirenti di immobili spesso inseriscono nelle loro decisioni criteri che vanno oltre lìutilità economica.

e) vi sono barriere all’entrata come autorizzazioni per operare e vari altri burden burocratici oltre alle ovvie barriere di uscita definite dall’alta specializzazione dei fattori produttivi.

f) la costruzione di immobili produce esternalità negative

Senza evidenziare per ogni postulato la sua violazione nel mercato immobiliare, di seguito le imperfezioni principali su cui, grazie alle tecnologie odierne, è possibile incidere (prevalentemente lato domanda):

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

La mia tesi vuole quindi partire analizzando quello che è lo status quo del mercato immobiliare, in particolare quali sono le dinamiche di domanda e offerta, concentrandosi prevalentemente lato domanda.

Di conseguenza si analizzeranno le inefficienze in atto e le si dimostreranno empiricamente tramite raccolta e analisi di dati.

Una volta avuto chiaro il quadro della situazione e le ipotesi di partenza, si cercherà di costruire una soluzione prima a livello teorico e poi calando il modello nella realtà. Questo verrà fatto analizzando startup già presenti a livello internazionale e trovando soluzioni fattibili all’interno del framework normativo europeo.

Infine, si cercherà di mostrare come questo modello potrebbe beneficiare l’economia nel suo complesso.