

MERCATI E BENI IMMOBILIARI

1.1 INTRODUZIONE

Nel presente capitolo si descrivono le principali caratteristiche dei mercati e dei beni immobiliari. Qualsiasi analisi degli investimenti immobiliari, sia essa orientata alla misura della redditività, alla stima del valore degli oggetti o al ruolo di tali investimenti nella diversificazione di un portafoglio, richiede la conoscenza delle specificità dei beni immobiliari e dei mercati in cui tali beni vengono trattati.

Il capitolo si apre con un'analisi della dimensione dei mercati immobiliari, evidenziandone le difficoltà di misurazione rispetto ai mercati finanziari. Si esamina quindi il rapporto tra il valore dello *stock* dei beni immobiliari misurato in un determinato momento e quello degli immobili scambiati in un certo intervallo di tempo, ossia il volume delle transazioni di un dato periodo.

In seguito sono messe in evidenza le caratteristiche dei beni e dei mercati immobiliari. Una buona comprensione di tali caratteristiche è fondamentale per assicurarsi di utilizzare correttamente gli strumenti di cui si dispone per migliorare il processo decisionale in ambito immobiliare. È essenziale capire bene le peculiarità degli investimenti immobiliari rispetto agli investimenti finanziari tradizionali, ovvero le azioni e le obbligazioni. Il capitolo prosegue con un'analisi della differenza tra gli investimenti immobiliari diretti e indiretti, distinzione importante soprattutto in termini di rendimento, rischio, liquidità e grado di coinvolgimento degli investitori nella gestione del portafoglio immobiliare. Sono infine presentate le principali tipologie di beni immobiliari e le principali categorie di investitori nei mercati immobiliari.