

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999 – www.pagliaeassociati.it

ELASTICITA' DELLA DOMANDA
IN CAMPO IMMOBILIARE

CONSIDERAZIONI GENERALI CIRCA L'ELASTICITA' DELLA DOMANDA

Un importantissimo concetto, di cui non solo gli economisti, ma anche tutti gli operatori di mercato [venditori e costruttori] devono sempre considerare nell'ambito dei loro studi è quello della cosiddetta “*elasticità della curva della domanda*”.

Parallelamente alla curva dell'elasticità della domanda esiste anche una curva dell'elasticità della curva dell'offerta. Per quanto concerne la valutazione degli immobili e delle aree edificabili, in termini assoluti, la più importante è quella della domanda.

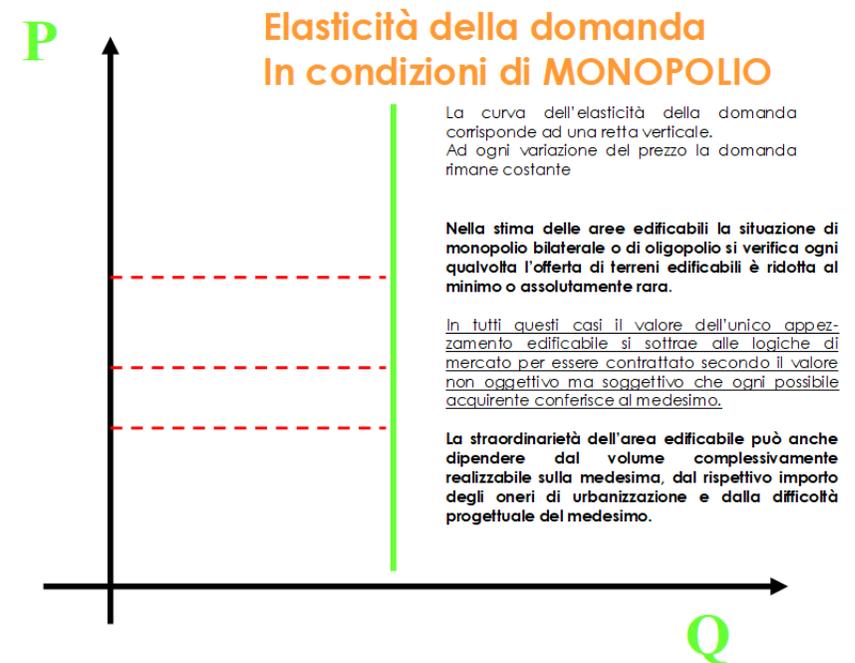
Si può affermare che l'elasticità della domanda, rispetto al prezzo, interviene per misurare le variazioni della quantità domandata ad una variazione percentuale del prezzo.

In altre parole, l'elasticità della domanda verifica di quanto diminuisce la medesima al crescere del prezzo unitario di vendita.

In questo contesto occorre premettere che ogni ragionamento, di seguito illustrato, prescinde da situazioni prossime all'oligopolio o monopolio bilaterale [forme di mercato derivato e comunque peculiari].

In questi casi la curva dell'elasticità della domanda corrisponde ad una retta verticale per cui ad ogni variazione del prezzo la domanda rimane costante.

Escluse le situazioni sopra illustrate si può affermare che il crescere dei prezzi di vendita dei terreni edificabili incide naturalmente sul quantitativo della domanda ad essi correlata.



Il grafico della prossima pagina illustra invece le principali motivazioni che possono incidere sull'elasticità della domanda.

Un aumento repentino del costo del denaro, unitamente all'incremento del prezzo unitario dei terreni edificabili o degli immobili, porterà inevitabilmente ad un raffreddamento della domanda e ad una diminuzione delle operazioni di investimento.

Un analogo risultato lo si otterrà in concomitanza dell'aumento dei costi di trasformazione sull'area.

Contrariamente a quanto sopra, oltre alle situazioni oligopolistiche già richiamate, una diminuzione dei costi di trasformazione o la possibilità di ottenere finanziamenti

a costi più contenuti inciderà positivamente sulla curva dell'elasticità consentendo lievi incrementi di prezzo unitari a fronte di una domanda sostanzialmente stabile. In termini matematici l'elasticità è rappresentata dal coefficiente davanti alla variabile che si modifica (in questo caso il prezzo).

In termini grafici l'elasticità è rappresentata dalla pendenza della retta o dalla curva della domanda.

In termini soltanto esemplificativi se il prezzo di un appezzamento di terreno edificabile aumenta di un unità, il nuovo punto sulla curva o sulla retta della domanda, corrisponderà ad un nuovo punto, determinando una diminuzione della quantità domandata del bene, ad esempio di 3 unità, In questo caso l'elasticità della domanda è 3.

In altre parole, all'aumento del prezzo esisterà un'inevitabile contrazione del numero di acquirenti disponibili a divenire proprietari del medesimo lotto.

Nei percorsi in esame occorre prestare particolare attenzione in concomitanza di beni eccedenti la superficie normalmente contrattata.

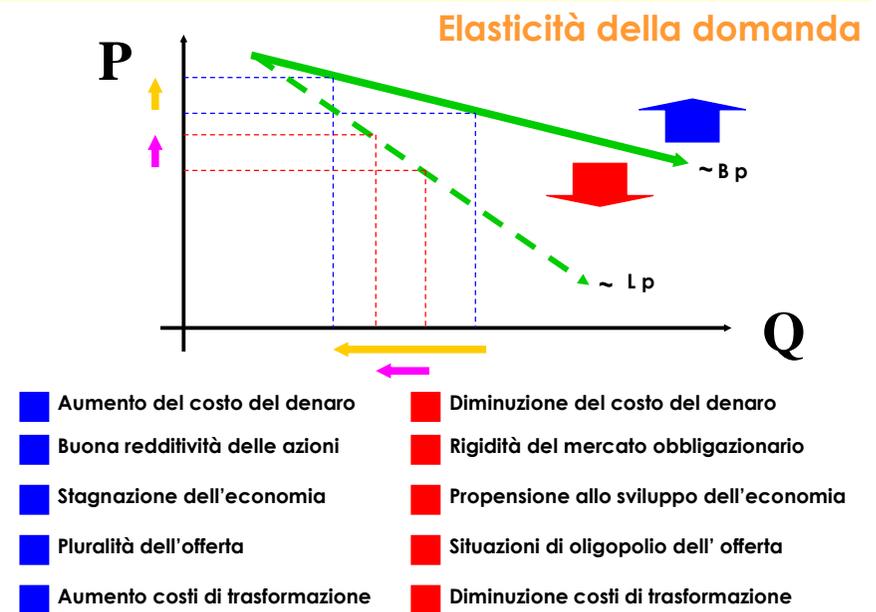
La presenza di "Utilità marginale incidente" può ridurre considerevolmente il prezzo unitario di contrattazione.

In questi casi occorrerà intervenire in stima mediante l'applicazione del previsto coefficiente di ragguaglio

L'elasticità della domanda se opportunamente valutata, ricercata e calibrata consente di realizzare un quantitativo di beni assolutamente calibrato in ragione della più probabile domanda, ma soprattutto consente di ottenere il perfetto equilibrio tra il migliore prezzo di vendita e la maggiore quantità di beni vendibili.

Tale aspetto – non di rado – consente di individuare la massimizzazione della voce

profitto.



La nostra società da oltre trent'anni interviene nelle filiere estimative in esame per determinare con assoluta precisione ogni dettaglio valutativo.

Il nostro team di professionisti rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento in merito.

www.pagliaeassociati.it telefono 0106512078 cellulare 3398588871 – 3713700396

AEQUA ROMA Servizi per le entrate di Roma Capitale

AFOR Formazione, Milano

AGORA' Ricerca e Formazione, Milano

ASSET e PROPERTY MANAGEMENT S.r.l., Parma

ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI, Brescia

ATA S.p.a. Azienda Multiservizi, Savona

AZIENDA OSPEDALIERA "SANTA CORONA", Savona

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA, Ferrara

AZIENDA SANITARIA di MASSA e CARRARA,

AZIENZA SANITARIA di VERCELLI,

AZIENDA SANITARIA di TORINO 5,

AZIENDA SANITARIA "USL2Umbria", Terni

BANCA CARIGE

BANCA DI ROMA

BELLUNO TECNOLOGIA, Belluno

CMCI S.c.a r.l., Genova

CENTRO STUDI BELLUNESE, Belluno

CONFSERVIZI - CISPEL - LAZIO, Roma

COLLEGIO DEI GEOMETRI di GENOVA, Genova

COLLEGIO DEI GEOMETRI di SAVONA, Savona

COMUNE DI AGRATE BRIANZA, Monza Brianza

COMUNE DI ALBISSOLA MARINA, Savona

COMUNE DI AREZZO, Arezzo

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA, Vicenza

COMUNE DI BASTIA UMBRA, Perugia

COMUNE DI BERGAMO, Bergamo

COMUNE DI CARRARA, Carrara

COMUNE DI CASALE MONFERRATO, Alessandria

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI, Livorno

COMUNE DI CHERI, Torino

COMUNE DI CUNEO, Cuneo

COMUNE DI EMPOLI, Firenze

COMUNE DI FINALE LIGURE, Finale Ligure

COMUNE DI GARDONE RIVIERA, Brescia

COMUNE DI MASSA, Massa

COMUNE DI MELEGNANO, Milano

COMUNE DI NOVI LIGURE, Alessandria

COMUNE DI PERUGIA, Perugia

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO, Milano

COMUNE DI PRATO, Prato

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, Livorno

COMUNE DI SANREMO, Sanremo

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, Milano

COMUNE DI SIENA, Siena

COMUNE DI TREVISO, Treviso

COMUNE DI VADO LIGURE, Savona

COMUNE DI VIGEVANO, Pavia

CONFCOMMERCIO, Pisa

CONFCOMMERCIO, Lecce

C.S.B. Centro Studi Bellunese, Belluno

D'APPOLONIA S.p.a., Genova

ECOUTILITY COMPANY, Parma

FIMAA, Lecce

FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI, Genova

FRATELLI DE CIAN s.p.a., Belluno

INSIEL Informatica, Trieste

INVA Informatica Valle D'Aosta, Aosta

ISFOR 2000 Istituto Superiore di Formazione, Brescia

KIWA CERMET, Bologna

MEA Melagnano Energia Ambiente, Milano

OSSERVATORIO LIGURE di STUDI TECNICI, Genova

PARCHI NICOLO' s.r.l., Genova

PROGETTO DIFESA, Unione Consulenza Forense, Monza

PROVINCIA DI ALESSANDRIA, Alessandria

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO, Bolzano

PROVINCIA DI LATINA, Latina

REGIONE VENETO, Venezia

RIMit, Rete Immobiliare Italiana

RINA 1861 Registro Navale Italiano, Istituto di certificazione

SAN MARCO S.p.a. riscossione tributi, Segrate, Milano

SAT Servizi Ambientali Territoriali, Vado Ligure, Savona

SINCO Sistemi e Ingegneria, Genova

UNIONE INDUSTRIALI SAVONA, Savona

VALORE REALE Sgr, Milano

Clienti istituzionali

Ultimo periodo



Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova