Fonti:
INVESTIMENTO IMMOBILIARE
AUTORI: MARTIN HOESLI GIACOMO MORRI
EDITORE: HOEPLI - 2008

L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

MERCATI E BENI IMMOBILARI

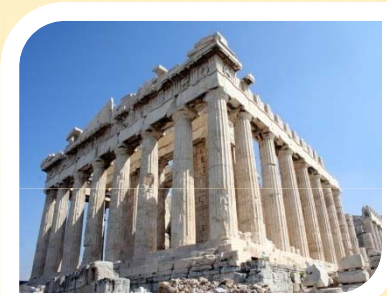
ZEDPROGETTI SRL
VIA PANFILO TEDESCHI N. 1 - 67100 L'AQUILA - ITALY - P.IVA 01819420660
TEL/FAX (+39) 086262641 - E-MAIL: studio@zedprogetti.it - http:www.zedprogetti.it

NOTE INFORMATIVE – 26/11/2011

CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILIARI - 1

1 - IMMOBILITA'

IL LORO VALORE E' FORTEMENTE INFLUENZATO DALLO STATO E DAL TIPO DELL'ECONOMIA LOCALE



2 - INDISTRUTTIBILITA' DEL SUOLO E LUNGA DURATA EDIFICI

I TERRENI SONO INDISTRUTTIBILI E GLI EDIFICI POSSONO DURARE SECOLI SE SOGGETTI A MANUTENZIONE

3 - INVESTIMENTI A LUNGO TERMINE

L'OTTICA DELL'ACQUISTO E' PRINCIPALMENTE QUELLA DI FRUIRE DIRETTAMENTE DEL BENE E L'ORDINAMENTO GIURIDICO PUO' ESSERE DISSUASIVO SULLA RAPIDA RIVENDITA

CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILIARI - 2

4 - VALORE UNITARIO ELEVATO

E' NECESSARIO UN IMPEGNO DI SOMME RAGGUARDEVOLI PER L'ACQUISTO

5 -ELEVATO LIVELLO DI INDEBITAMENTO

COSTITUISCONO ANCHE UNA BUONA GARANZIA COLLATERALE E QUINDI SOGGETTI A POSSIBILE ELEVATO FINANZIAMENTO

6 - ETEROGENEITA'

E' DIFFICILE CARATTERIZZARLI IN MODO SEMPLICE ED OGGETTIVO

7- ILLIQUIDITA' O SCARSA LIQUIDITA'

OCCORRE MOLTO TEMPO PER VENDERE L'OGGETTO IMMOBILIARE AL PREZZO DI MERCATO

CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILIARI - 3

8 - LOCALIZZAZIONE

IL LORO VALORE E' FORTEMENTE INFLUENZATO DALLE CARATTERISTICHE E MODIFICHE DEI TERRENI ADIACENTI

9 - BISOGNO FONDAMENTALE

SEMPRE SOGGETTO ALL'ATTENZIONE DELLO STATO

CARATTERISTICHE DEI MERCATI IMMOBILIARI - 1

1 - ASSENZA DI UN MERCATO CENTRALIZZATO

VI SONO SOLO MICROMERCATI DEFINITI DAL TIPO DI BENE E DALL'AREA GEOGRAFICA – LE CONOSCENZE LOCALI SONO ESSENZIALI

2 – TRASPARENZA RIDOTTA

LE INFORMAZIONI DISPONIBILI SUGLI IMMOBILI SONO LIMITATE

3 – COSTANTE DISEQUILIBRIO TRA DOMANDA ED OFFERTA

IL LUNGO CICLO PRODUTTIVO RENDE DIIFFICILE ALL'OFFERTA DI SEGUIRE LA DOMANDA IN CRESCITA E VICEVERSA LA DOMANDA IN DIMINUZIONE LASCIA UN'OFFERTA AMPIA IN QUANTO GLI IMMOBILI COSTRUITI RESTANO.

LUNGHI PERIODI DI RIALZO O DI DIMINUZIONE DEI PREZZI

CARATTERISTICHE DEI MERCATI IMMOBILIARI - 2

4 – FORTE PRESENZA DELLO STATO

TRAMITE LA LEGISLAZIONE INFLUENZA I LIVELLI DELLE LOCAZIONI, IL TIPO E LE SUPERFICI CHE POSSONO ESSERE REALIZZATE. TRAMITE L'IMPOSIZIONE FISCALE.

TRAMITE LA PROPRIETA' DIRETTA DI GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI

5 – COSTI DI TRANSAZIONE ELEVATI

CON LE IMPOSTE DI REGISTRO, LE COMMISSIONI DI INTERMEDIAZIONI E GLI ONERI LEGALI SI PUO' SUPERARE IL 10% DEL PREZZO DI ACQUISTO

6 – NUMERO LIMITATO DI TRANSAZIONI

VICEVERSA DA QUELLO CHE SI PENSA, IN GENERE QUELLO DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI E' PIU' ELEVATO RISPETTO AL COMMERCIALE

TIPOLOGIE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Borsa. Secondo gli addetti ai lavori il valore degli asset nel 2009 calerà meno del 10%

Esame di fine anno per i fondi immobiliari

1 – INVESTIMENTO DIRETTO

(acquisto diretto di immobili)

FORMULA TRADIZIONALE

ALTO RISCHIO PER L'ALTO VALORE UNITARIO DELL'INVESTIMENTO

SCARSA LIQUIDITÀ

ASIMMETRIE INFORMATIVE

SFORZO GESTIONALE RILEVANTE

2 – INVESTIMENTO INDIRETTO

(acquisto di quote di fondi o società immobiliari)

RIDUZIONE DEL RISCHIO CONSEGUENTE AD UN MINORE IMPEGNO FINANZIARIO

POSSIBILITA' DI OPERARE SU TALE MERCATO ANCHE PER INVESTITORI CHE NON HANNO LA CAPACITA' DI OTTENERE FINANZIAMENTI

NON QUOTATO

(se i titoli di investimento non sono oggetto di negoziazione in borsa)

FONDI APERTI: SI PUO' INVESTIRE E DISINVESTIRE DURANTE LA VITA DEL FONDO

FONDI CHIUSI: SI PUO' INVESTIRE SOLO NELLA FASE INIZIALE E LA LIQUIDIZZAZIONE AVVIENE SOLO A LLA SCADENZA. E' POSSIBILE DINIVESTIRE SOLO MEDIANTE LA CESSIONE DELLE QUOTE A NUOVI INVESTITITORI

PRODOTTI DERIVATI con sottostante immobiliare

VALORE DERIVATO DALL'ANDAMENTO DEL VALORE DELL'ATTIVITA' IMMOBILIARE

QUOTATO

(possesso di azioni di società immobiliari quotate in borsa)

MIGLIORE LIQUIDITA'

INFLUENZATI NEL BREVE TERMINE DA FENOMENI BORSISTICI

ZED PROGETTI BRL