

## ECONOMIA DEL MERCATO IMMOBILIARE E MOBILIARE

### MOD. A – ECONOMIA DEL MERCATO IMMOBILIARE

prof. Massimo Biasin

---

#### Primo semestre a.a. 2024-2025 – settimane dispari

---

<b>Orario lezioni:</b>	mercoledì ore 11:00 – 13:00;	2 ore;	Aula 2.7 (Strambi)
	mercoledì ore 17:00 – 19:00;	2 ore;	Aula 3.8 (Strambi)
	giovedì ore 11:00 – 13:00;	2 ore;	Aula 3.8 (Strambi)
	venerdì ore 11:00 – 13:00;	2 ore;	Aula 3.8 (Strambi)

**Ricevimento:** Il ricevimento durante le settimane di lezione (dispari) è fissato, in presenza, il giovedì alle ore 18:30.  
In alternativa, è sempre possibile contattare il docente tramite email per concordare un ricevimento in teleconferenza (via Teams).  
Nel periodo di esami e nelle settimane non di lezione i ricevimenti in presenza verranno comunicati con apposito avviso nella pagina web.

**E-mail:** [massimo.biasin@unimc.it](mailto:massimo.biasin@unimc.it)

**Pagina web:** Gli studenti sono invitati a prendere periodicamente visione della pagina web del docente [<http://docenti.unimc.it/massimo.biasin>] dove saranno reperibili notizie relative al corso nonché il materiale didattico reso disponibile.

**Obiettivi del corso:** Inquadramento della dimensione e articolazione del mercato immobiliare (cosa è), illustrazione della convenienza a diversificare il patrimonio in immobili (*perché investire*) e descrizione delle opzioni di investimento (diretta e finanziaria) nel *real estate* in funzione degli obiettivi desiderati (*come investire*). Analisi dei dati di rischio e rendimento delle attività immobiliari di mercato sia domestico/europeo sia internazionale, con particolare riferimento agli USA.  
Analisi delle interrelazioni tra mercato dei capitali e immobiliare alla luce dei principali modelli valutativi degli immobili e delle nozioni di mercato degli affitti e delle proprietà in un contesto di dinamica della matrice urbana.  
*Il corso è integrato da seminari di approfondimento tenuti da relatori ospiti (Agenzia delle Entrate; fondi immobiliari).*

**Argomenti principali:**

1. Attività e mercati immobiliari: *space* e *property Market*;
2. Specificità dell'immobiliare quale *asset class*;
3. Opzioni di investimento: proprietà diretta e finanziaria;
4. I fondi immobiliari. Caratteristiche e operatività;
5. Dinamica dei valori immobiliari e analisi di mercato;
6. Property & facility management;
7. Principi di valutazione degli immobili;
8. Rendimento e rischio delle attività immobiliari;
9. Principi di diversificazione *inter* e *infrasettoriale*;

**Prerequisiti:** Concetti base di Economia aziendale e Contabilità e bilancio (suggeriti).  
Conoscenza degli strumenti finanziari e dell'articolazione del mercato dei capitali; nozioni di base di matematica finanziaria/statistica.  
Collegamenti con: Mercati e investimenti mobiliari. Portfolio theory (*magistrale/IFE*); Asset management e Teoria e metodi matematici per la finanza (*magistrale/FIT*).

**Testi obbligatori:**

- D. Ling, W. Archer, *Real Estate Principle. A Value Approach*, McGrawHill-Irwin, 2023: Capp. selezionati (ediz. disponibile in biblioteca; per ediz. precedenti vedere capitoli/parti corrispondenti), capp./ch. 1, 5, 6, 8, 19, 21;
- M. Biasin, *L'investimento immobiliare*, Il Mulino, 2005: Capp. 1 (no par. 4); 2;
- A. Banfi, M. Biasin, M. Borroni, M. Oriani, *Economia degli intermediari finanziari*, Isedi, 2022: Cap. 10.6.3.;

Eventuale materiale di documentazione distribuito dal docente e riportato nella pagina web.

La bibliografia indicata potrà altresì essere integrata con ulteriori letture indicate a lezione. Eventuali variazioni verranno indicate nella pagina web del docente.

Parte del materiale didattico utilizzato verrà reso disponibile on-line nella pagina web [<http://docenti.unimc.it/massimo.biasin>].

*Le lezioni sono intese a illustrare e approfondire gli aspetti fondamentali dei vari temi al fine di una migliore comprensione della materia.*

*Gli studenti sono tuttavia tenuti a studiare per intero i testi obbligatori che saranno materia di esame.*

**Bibliografia di approfondimento (non obbligatoria, ma consigliata):** W. Brueggerman, J. Fisher, *Real Estate Finance & Investments*, McGraw Hill Education, 2024.

Per la parte sui fondi immobiliari, si consiglia altresì la lettura (a scopo di approfondimento per gli studenti interessati) del capitolo:  
W.I. Boudry, J.G. Kallberg, *REITs: Structure and Performance*, (pp. 195-212), in H. Kent Baker, P. Chinloy, *Public Real Estate Markets and Investments*, Oxford University Press, 2014.

**Esame:** Scritto.  
5 risposte aperte di cui 1 risposta a scelta dello studente tra 2 domande alternative (quindi: 4 "fisse"; 1 a scelta)  
Eventuale valutazione di lavori di gruppo.

CAPITAL MARKETS & REAL ESTATE MARKETS AND INVESTMENTS

REAL ESTATE MARKETS AND INVESTMENTS

Prof. Dr. Massimo Biasin

---

First Term 2024-2025 – “Odd” Weeks

---

<b>Class:</b>	Wednesday 11:00am – 1:00pm; 2 hours; Room 2.7 (Strambi) Wednesday 5:00pm – 7:00pm; 2 hours; Room 3.8 (Strambi) Thursday 11:00am – 1:00pm; 2 hours; Room 3.8 (Strambi) Friday 11:00pm – 1:00pm; 2 hours; Room 3.8 (Strambi)
<b>Class-Hours:</b>	Thursday 6:30pm (during class-weeks), best by appointment (Department’s office, via Crescimbeni 14, second floor). Office-hours are otherwise posted on the website. Alternatively, please email the instructor in order to set up an appointment via Teams at any time.
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:massimo.biasin@unimc.it">massimo.biasin@unimc.it</a>
<b>Website:</b>	Students are invited to check the teacher’s website [ <a href="http://docenti.unimc.it/massimo.biasin">http://docenti.unimc.it/massimo.biasin</a> ] regularly for news and communications regarding class and teaching material (slides, etc.).
<b>Course objective:</b>	Organic overview of the structure and size of the real estate (RE) market and illustration of the benefits of wealth’s diversification in RE also by debating investment options. Relations between capital & RE markets via RE assets valuation models. The analysis of the real estate universe available for investment will be performed discussing domestic and international market data. The course will be integrated by guest speaker lessons on selected topics (e.g. <i>Real Estate Investment Trusts &amp; Central Tax Office</i> ).
<b>Course syllabus:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. RE assets and markets: Space &amp; Property Market</li><li>2. Real estate peculiarities as asset class.</li><li>3. Investment options: property and equity real estate.</li><li>4. REITs: Characteristics &amp; Peculiarities.</li><li>5. RE value dynamics and market analysis.</li><li>6. Property &amp; facility management.</li><li>7. Real estate assets’ valuation principles.</li><li>8. Measuring risk and return of RE assets.</li><li>9. <i>Inter-</i> and <i>infrasectorial</i> diversification issues.</li></ol>
<b>Prerequisites:</b>	Business economics/administration & Accounting (concepts). Students are required to be familiar with financial instruments and capital markets’ structure. Students are also expected to be familiar with basic financial mathematics & statistics (volatility; correlation; etc.).

**Reference books:**

- D. Ling, W. Archer, *Real Estate Principle. A Value Approach*, McGrawHill, 2023 (edition available in the library; for earlier ed. see corresponding chapters/parts): Ch. 1, 5, 6, 19, 21.
- M. Biasin, *L’investimento immobiliare*, Il Mulino, 2005: Ch. 1 (no par. 4); 2.
- A. Banfi, M. Biasin, M. Borroni, M. Oriani, *Economia degli intermediari finanziari*, Isedi, 2022: Ch.. 10.6.3.;

Papers and reading material eventually provided by the instructor as indicated on the webpage.

Reading references can be integrated by further readings indicated in class. Reference books modifications will be posted on the instructor’s website [<http://docenti.unimc.it/massimo.biasin>].

Teaching material will be available on-line on the mentioned website.

*Classes are intended to illustrate and highlight fundamental themes and concepts of the various topics in order to gain a better comprehension of the subject.*

*Students are, however, responsible for learning all of the assigned material and references that may appear on the exam.*

**Further readings (recommended):**

W. Brueggerman, J. Fisher, *Real Estate Finance & Investments*, McGraw Hill Education, 2024.

For the REIT-part, the following chapter is also suggested (i.e. not mandatory):  
W.I. Boudry, J.G. Kallberg, *REITs: Structure and Performance*, (pp. 195-212), in H. Kent Baker, P. Chinloy, *Public Real Estate Markets and Investments*, Oxford University Press, 2014.

**Exam:**

Written exam.  
5 open answers (of which 1 answer out of 2 alternative questions).  
Potential assessment of case-studies.

**Teaching language:** Italian.