

SENTIMENT

La survey di Sorgente e Università di Parma sulle attese degli operatori
» pag. 18

Segnali di ottimismo dagli operatori

L'indicatore elaborato da Università di Parma e **Sorgente Group** evidenzia un lieve miglioramento

Evelina Marchesini

■ Gli scenari pessimistici e quasi apocalittici non appartengono agli operatori dell'industria immobiliare che invece prevedono nel proprio futuro uno scenario di stabilità. Nè bene, nè male, dunque: la speranza è quella di uscire finalmente dalla crisi e nell'attesa tutto è fermo in attesa delle schiarite. Ma, in ogni caso, il segnale è di un timido ottimismo.

Questo il trend che emerge dall'indice Fiups, acronimo di **Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa**, che viene presentato domani agli operatori in occasione dell'assemblea annuale di Federimmobiliare (si veda anche l'intervista al presidente Gualtiero Tamburini nella pagina a fianco). L'indice Fiups indica che nel terzo quadrimestre del 2012 gli operatori immobiliari intervistati per il Sentiment hanno aspettative più positive rispetto alle rilevazioni del quadrimestre precedente e nell'ultimo anno si è passati da un atteggiamento di stabilità tendente al pessimismo a una leggera crescita: il Fiups ha recuperato dal 16,86 del quadrimestre precedente al 17,62% di quello attuale.

Nonostante un'industria immobiliare ancora nel pieno della crisi economica e finanziaria, gli operatori stanno proseguendo nella loro opera di riorganizzazione e di revisione delle strutture organizzative (il 41% circa prevede di effettuare nuovi investimenti per la propria azienda, il 51,28% intende introdurre nuovi profili nell'organizzazione mentre il 38,46% aprirà nuove linee di business). È un segnale sicuramente incoraggiante, soprattutto in vista di mesi ancora di stallo. A fronte di settori, come quello industriale e, per certi versi quello commerciale, in una fase negativa, altri come il residenziale, confermano la loro natura "difensiva". A livello di investitori istituzionali, il Sentiment vede un trend consolidato nell'ultimo semestre 2012: la volontà di effettuare investimenti, soprattutto mediante fondi ad apporto. Secondo il 37,04% del panel di intervistati la domanda di fondi immobiliari ad apporto riservati è stabile e secondo il 25,93% è in crescita. Questo induce a ritenere probabile una riorganizzazione dei vasti patrimoni immobiliari, sia pubblici sia privati.

Per quanto riguarda i rischi, sta aumentando quello locatario e permane la preoccupazione per le incertezze politiche, legislative e tributarie.

«Al di là del risultato del quarto quadrimestre l'indice nel suo complesso lascia intravedere un'attesa ottimistica – commenta **Valter Mainetti**, presidente di **Sorgente Group** – il che conferma una sostanziale fiducia degli operatori per gli asset immobiliari. Ci si attende anche una riapertura del credito verso la fine dell'anno, così come un'ulteriore valorizzazione degli immobili per investimento, cioè i classici edifici *core* nei centri

di Milano e Roma». Ma c'è un interesse per l'Italia da parte degli investitori esteri? «L'interesse c'è – risponde Mainetti – ma sono interessati alle attività *distressed*: loro vorrebbero venire in Italia ma con prezzi ribassati. La limatura dei valori però non c'è stata».

Alcune domande delle interviste si sono concentrate su temi generali, da cui emerge che quasi il 51% degli intervistati, per esempio, ritiene che la crescita del valore delle case negli Stati Uniti, per la prima volta negli ultimi sei anni prevista al 6%, possa fungere da traino per la ripresa del mercato per l'Europa. Critici invece sono gli operatori sull'introduzione dell'Imu da parte del Governo italiano, che per il 64,29% degli intervistati avrà un impatto negativo sulle compravendite. Il 46,43% ritiene poi che i programmi relativi alle politiche economiche messe in campo dal prossimo governo eletto avranno grande influenza sulla crescita del settore immobiliare. Sul fronte del mercato immobiliare, rimane sopra il livello di guardia l'attesa per le variabili chiave relative alle compravendite, cioè andamento dei prezzi, tempi medi di vendita e sconto medio praticato, soprattutto per gli immobili industriali (il 37,93% degli intervistati li dà in moderata contrazione e il 24,14% in forte contrazione). Rimane ancora al Nordovest la palma per le migliori opportunità di investimento nell'ambito residenziale, uffici, commerciale e industriale.

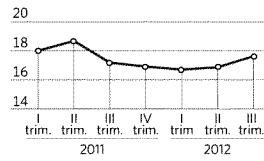


Il 41% degli intervistati prevede di fare investimenti nel prossimo anno

Il sondaggio

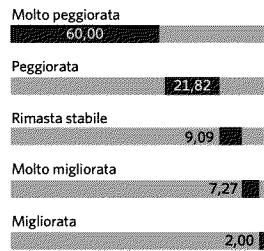
IL TREND

L'evoluzione dell'indice Fiups da gennaio 2011 a dicembre 2012



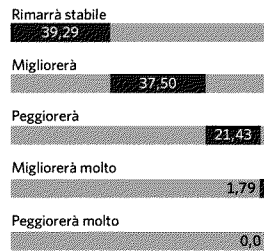
SENTIMENT

Ritiene che l'economia del Paese negli ultimi 12 mesi sia:



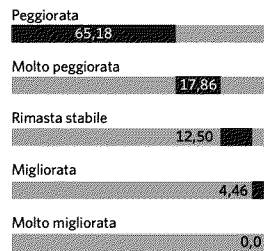
PREVISIONI

...e prevede che nei prossimi 12 mesi



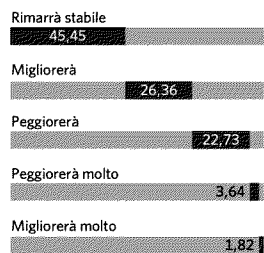
IL MATTONE

Ritiene che l'attività dell'immobiliare negli ultimi 12 mesi sia...



STIME SUL REAL ESTATE

...e prevede che nei prossimi 12 mesi



Fonte: Federimmobiliare, Università di Parma, Sorgente Group

