



## Sentiment Immobiliare e Fiups del I quadrimestre: il 2014 è l'anno della stabilità

- **La congiuntura negativa, anche nel settore immobiliare, sembra finita. Migliorano le aspettative sulla propria attività professionale da parte degli operatori, ora disposti ad assumere nuovo personale e, come in passato, ad apportare innovazioni nella loro attività.**
- **L'indice Fiups, che è la rappresentazione grafica del Sentiment, è in assestamento, con una leggera flessione. Infatti, rimangono ancora delle perplessità legate all'instabilità normativa e dei dubbi sulla politica monetaria espansiva della BCE, che non basterebbe a garantire la crescita nell'immediato**

**Roma, 9 luglio 2014.** Il 2014 potrebbe essere un anno di transizione, all'insegna della stabilità. Diverse sono le tendenze in atto: da una parte, sale, anche se lentamente, l'interesse verso il mattone, inteso sia come bene primario (la casa) sia come destinazione di investimento. Tuttavia, gli operatori non sono ancora del tutto sicuri della ripresa. Lo rileva il **"Sentiment del mercato immobiliare"** per il **I quadrimestre 2014**, l'Osservatorio basato sull'indagine qualitativa elaborata dall'Università degli Studi di Parma in collaborazione con Sorgente Group Spa e Federimmobiliare, che intervista circa duecento operatori del mercato immobiliare, appartenenti ai settori del trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare. Più dell'80% del panel ritiene che nei prossimi 12 mesi il settore potrà migliorare o rimanere stabile, a fronte di un residuale 14,85% del campione che pensa a un peggioramento. Intervistati sulle azioni da mettere in campo per il proprio business, gli operatori esprimono l'intenzione di investire per poter rinnovare la propria attività; dopo tanti mesi di cautela, più del 30% dichiara di volere assumere personale.

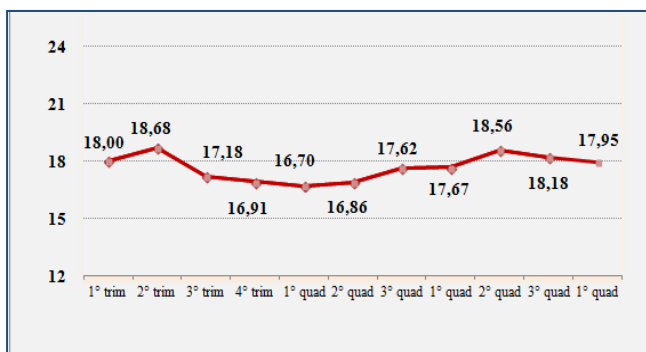


Fig. 1 L'evoluzione dell'Indice Fiups da gennaio 2011 ad aprile 2014

### Attenzione all'incertezza

L'**Indice Fiups**, acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e **Sorgente Group Spa**, che è la rappresentazione grafica del Sentiment, indica tuttavia che non tutti i settori del real estate sono da valutare sotto la stessa lente. L'indice nel primo quadrimestre 2014 si è infatti assestato a 17,95 da 18,18 dello scorso quadrimestre, dopo due anni di leggera, ma costante crescita (figura 1). Ciò che determina la flessione è probabilmente l'incertezza delle normative amministrative e tributarie in materia immobiliare. Inoltre, se è vero che si percepisce un nuovo impulso del mercato dei mutui retail, interrogato sulla nuova politica di apertura delle banche all'erogazione di mutui per la casa, il 62,26% degli intervistati non ritiene che questo possa essere un fattore incentivante per la vendita di un numero maggiore di abitazioni. Il comparto residenziale, a ogni modo, viene indicato come quello che per primo potrebbe essere oggetto di recupero, seguito dagli uffici: lo pensa il 53% circa degli intervistati. Rimane la difficoltà per gli immobili industriali, riflesso della crisi più generale. Proprio case e uffici, con la ripresa economica, potrebbero tuttavia contribuire a rendere migliore e duraturo il trend positivo del comparto immobiliare.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA

Dipartimento di Economia



### L'accesso al credito

C'è stato un mutamento di prospettiva rispetto alle passate rilevazioni, con un miglioramento per entrambe le tipologie di operatori, retail e istituzionali: secondo il 45,71% è più facile per le famiglie accendere mutui, mentre secondo il 31,43% lo è anche per i grandi investitori. Inoltre, tranne che per il comparto industriale, che potrebbe scontare fenomeni di ristrutturazione aziendale e del debito societario, si accentua il profilo di stabilità del rapporto tra valore dell'immobile e quello del finanziamento.

### Un "bollettino" per gli investimenti

I Fondi Pensione denotano il più grande trend di crescita: secondo gli intervistati sono questi gli investitori più attivi oggi sul mercato. Inoltre, rispetto alla precedente rilevazione, le aspettative di investimento degli operatori istituzionali considerano non più solo il comparto residenziale e quello degli uffici, ma anche quello commerciale. Ciò può derivare dal miglioramento del trend economico percepito dal panel degli intervistati. Come nelle precedenti edizioni, anche la prima del 2014 mostra la volontà degli investitori istituzionali e previdenziali di modificare la composizione del proprio portafoglio, riducendo la quota di investimenti nel settore residenziale e aumentando quella nel terziario. Per quanto riguarda gli strumenti, cresce la domanda di nuovi fondi, con un occhio di riguardo a quelli non tradizionali, cioè i fondi riservati ad apporto e gli speculativi.

Il **Sentiment** è una rilevazione dal profilo qualitativo, finalizzata a individuare le aspettative espresse dalle varie filiere dell'industria immobiliare nei 12 mesi a seguire. Una proiezione del mercato nel sentiment dei suoi principali attori, un panel di circa 200 operatori del mercato immobiliare. Insieme al Sentiment immobiliare è nato l'indice **Fiups**, acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa. Realizzato da Sorgente Group, **L'indice Fiups è la graficizzazione del Sentiment immobiliare, una valutazione che intende misurare le aspettative degli operatori del settore immobiliare, su base quadrimestrale**. Le risposte fornite a 14 tra le principali domande che compongono il questionario sul Sentiment immobiliare, rappresentano la base per il calcolo dell'indice. Alla rilevazione hanno risposto operatori appartenenti ai seguenti principali settori: trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare, oltre a numerosi professionisti specializzati nel comparto (ingegneri, architetti, geometri, notai). Coordinatore scientifico del progetto è il Professor **Claudio Cacciamani**, affiancato dalla dottoressa **Federica Ielasi**, mentre attuali coordinatrici operative sono la dottoressa **Sonia Peron** e la dottoressa **Lara Maini**, del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma.

Contatti per Sorgente Group:

**Ilaria Fasano**

Direttore Arte e Comunicazione Sorgente Group, [i.fasano@sorgentegroup.com](mailto:i.fasano@sorgentegroup.com) - Tel. 06-90219014 - 339-6409259

**Onelia Onorati**

Ufficio Stampa Sorgente Group, [o.onorati@sorgentegroup.com](mailto:o.onorati@sorgentegroup.com) – Tel. 06-90219019 – 349-7839292

**Beatrice Forti**

Ufficio Stampa Sorgente Group, [b.forti@sorgentegroup.com](mailto:b.forti@sorgentegroup.com) - Tel. 06-90219012 – 345-2485682

Contatti per Federimmobiliare:

**Sara Ludovici** Relazioni esterne, [info@federimmobiliare.it](mailto:info@federimmobiliare.it) – Tel. 06.32600458 -331-1856136

---

**Sorgente Group**, gruppo finanziario immobiliare leader a livello internazionale nella istituzione e gestione di fondi immobiliari opera con tre holding, Sorgente Group Spa (Italia), Sorgente Group of America Corp. (USA) e Sorgente Group International Holding Ltd (UK), nel settore degli investimenti e della finanza immobiliare. Le società immobiliari, finanziarie e di servizi immobiliari sono oltre 60 (situate in Italia, Francia, Svizzera, Gran Bretagna, Lussemburgo, Emirati Arabi, Usa e Brasile). Nell'ambito del Gruppo, il patrimonio immobiliare posseduto dai fondi e dalle società controllate, sommato a quello gestito, è di circa 4,4 miliardi di euro (6 miliardi di dollari). Tra le principali acquisizioni vanno ricordate la Galleria Alberto Sordi, già Colonna a Roma, il Flatiron Building di New York, il Fine Arts Building di Los Angeles, il Clock Tower Building di Santa Monica.