

Dal Sentiment immobiliare ok alla ripresa

di Teresa Campo

Migliorano ancora le aspettative degli operatori immobiliari, che sulla ripresa economica si sono dichiarati ancora più ottimisti rispetto al passato: lo rileva il Sentiment immobiliare, indagine elaborata su base quadrimestrale dal Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma in collaborazione con Sorgente Group e Federimmobiliare. In particolare l'indice Fiups, che sintetizza numericamente la ricerca, è cresciuto, sebbene timidamente, da 19,32 a 19,59. L'indagine si basa su interviste rivolte a circa 200 operatori del mercato, appartenenti ai settori del trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza e finanza immobiliari. Ben il 65% del campione intervistato, infatti, sostiene che l'economia negli ultimi 12 mesi è migliorata, e oltre il 54% ritiene che tale aumento si estenda anche al settore immobiliare. Anche le previsioni da qui a un anno riscontrano tendenze positive, in crescita rispetto al lo scorso quadrimestre. Quanto alle attese sulla propria attività professionale, più del 56% è convinto di uno scenario di crescita a breve, con la concreta intenzione di effettuare nuovi investimenti, aumentare la visibilità sul mercato, sviluppare nuove linee di business. Cresce inoltre la quota di chi vede nel futuro immediato una riduzione dei tempi di vendita degli immobili. Quanto ai prezzi, si parla ancora di lieve diminuzione, soprattutto per il comparto uffici, accompagnato come sempre dal settore industriale, fanalino di coda. Ma il tutto molto più attenuato che in passato, precludendo a un prossimo punto di svolta. Rimane forte poi l'interesse per il settore commerciale, seguito dall'alberghiero. Per queste due tipologie di immobili non si prevedono sconti tra il prezzo richiesto per la vendita e quello finale. Quanto all'attrattività degli investimenti per

area geografica, l'indagine mostra una decisa prevalenza del Nord sul resto d'Italia, soprattutto per i comparti residenziale e industriale. Il Centro, tuttavia, riguadagna posizioni come meta di investimento sul fronte dei negozi, almeno secondo il 19% degli intervistati. Roma, in particolare, aumenta il proprio appeal nei settori residenziale, direzionale e commerciale, posizionandosi subito dopo Milano, ma prima di Firenze e Torino. Per gli immobili turistici, poi, Roma risulta ancora la destinazione migliore dove investire, superando anche il capoluogo lombardo. Isolando dal resto d'Italia i casi delle due principali città, emerge un miglioramento per le aree periferiche, sia per quanto riguarda gli appartamenti che gli immobili a destinazione industriale, considerati più interessanti che in passato. Continua la tendenza positiva anche per gli investimenti. Gli intervistati si aspettano una crescita nella gestione del portafoglio di operatori come fondi pensione, casse di previdenza e compagnie di assicurazione. Occhi puntati soprattutto sul settore degli uffici, ma anche alberghiero e industriale. Quanto agli strumenti preferiti dagli investitori, risultano in crescita i fondi riservati utilizzati per razionalizzare il patrimonio, e i fondi speculativi, in grado di assicurare rendimenti più forti (indicati, rispettivamente, dal 38 e dal 28% degli operatori). Nella sezione riservata alle domande d'attualità, gli intervistati indicano grande attenzione per lo sviluppo delle Siiq, che quest'anno potranno anche accogliere gli investimenti provenienti dai Piani individuali di risparmio (Pir). Questi, insieme ai fondi immobiliari, potrebbero contribuire a migliorare la liquidità del mercato immobiliare. I Non Performing Loans, ossia i crediti inesigibili, per il 70% degli intervistati si confermano infine interessante destinazione di investimento. (riproduzione riservata)

