



## L'indice "Fiups" cresce: è l'anno della speranza (8 febbraio 2013)

Sono stati oggi presentati, nel corso del seminario assembleare di Federimmobiliare, i risultati della rilevazione del sentiment degli operatori immobiliari per il III quadrimestre 2012. Il segnale, sebbene timido, è di ottimismo per i prossimi mesi. L'Indice **Fiups**, acronimo di **Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa**, indica che nel terzo quadrimestre del 2012 gli operatori immobiliari intervistati per il **Sentiment** hanno aspettative più positive rispetto alle rilevazioni del quadrimestre precedente. Com'è evidente dal grafico riportato qui accanto, 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.



Fig. 1 L'evoluzione dell'Indice Fiups da gennaio 2011 a dicembre 2012

La cautela naturalmente è d'obbligo perché non tutti i settori dell'economia – e in particolare dell'immobiliare – registrano aspettative di crescita. Ma ci sono alcuni comparti decisamente in fase di miglioramento. Questa situazione appare evidente dalla lettura del Sentiment del III Quadrimestre 2012, la ricerca di tipo qualitativo curata da **Sorgente Group** e dall'**Università degli Studi di Parma** (Dipartimento di Economia) in collaborazione con **Federimmobiliare**, che del Fiups rappresenta la base.

### **Schiarite all'orizzonte.**

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). E' 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. Infine, gli investitori istituzionali confermano la volontà di modificare l'asset allocation del loro portafoglio, con maggiore attenzione alle iniziative a reddito, seppure non speculative, come uffici e spazi commerciali, a scapito del comparto residenziale con minore rendimento e maggiori oneri di gestione.

**Elezioni, segnali dagli Usa e Imu.** Come nella rilevazione precedente, gli operatori sono stati interpellati su alcuni grandi temi dell'attualità, che attestano l'attenzione e la preoccupazione per le decisioni politiche e per le tendenze economiche a livello mondiale. Quasi il 51% degli intervistati, ad 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. Piuttosto 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



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA

Dipartimento di Economia



46,43% degli intervistati ritiene invece che i programmi relativi alle politiche economiche messe in campo dal prossimo governo eletto, avranno grande influenza sulla crescita del settore immobiliare.

**Attenzione alta per prezzi.** 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 Nord Ovest la palma per le migliori opportunità di investimento nell'ambito residenziale, uffici, commerciale e industriale.

*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, l'Analisi della percezione di operatori e investitori sull'andamento del mercato immobiliare in Italia, è nato l'indice **Fiups**, acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa. **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**, elaborato insieme alla dottoressa Federica Ielasi, mentre attuale coordinatrice operativa è la dottoressa Sonia Peron, entrambi del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma.*

L'indice FIUPS, elaborato dall'Area Sviluppo Prodotti di Sorgente Group del Dott. Massimiliano Palermo, si arricchirà di altre chiavi di lettura. Il Centro Studi Sorgente Group, il cui direttore scientifico è il Prof. Claudio Giannotti dell'Università LUM, analizzerà in particolare i sotto-indici del FIUPS. Verranno analizzate le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare distinguendo anche sulla base della location dell'immobile (centro/semicentro/periferia) e al settore di appartenenza/professione svolta dai rispondenti al questionario. Verranno evidenziate le aspettative sull'evoluzione degli investimenti immobiliari da parte degli investitori istituzionali, sul comparto dei fondi immobiliari, sul mercato immobiliare e sul rischio nel real estate.