



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA

Dipartimento di Economia



***Sentiment* e FIUPS del mercato immobiliare
Secondo Quadrimestre 2016**

Professor Claudio Cacciamani – Dottoressa Sonia Peron

- Università degli Studi di Parma -

I risultati del questionario per la rilevazione del *Sentiment* del mercato immobiliare

Secondo Quadrimestre 2016

Presentazione

Da diversi anni Sorgente Group S.p.A. e il Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma collaborano su temi e ricerche di economia e finanza immobiliare.

In tale ambito, è nato il primo corso universitario di Economia e Finanza Immobiliare in Italia, che vede la partecipazione, in qualità di docenti, di figure di spicco del mondo immobiliare nazionale e internazionale, cui è stata affiancata la realizzazione di numerose pubblicazioni e convegni.

Fin dall'inizio della collaborazione, l'attività di ricerca è stata istituzionalizzata in un Laboratorio per le Ricerche sull'Economia e la Finanza Immobiliare.

All'interno di questo, ha preso forma il progetto per la rilevazione del "Sentiment Immobiliare", l'analisi della percezione di operatori e investitori sull'andamento del mercato immobiliare in Italia.

L'Osservatorio sul "Sentiment" Immobiliare

Il progetto, realizzato in *partnership* con Sorgente Group e Federimmobiliare, si propone di osservare e analizzare su base quadrimestrale le aspettative a livello qualitativo delle diverse categorie di operatori dell'industria immobiliare e la percezione sull'andamento del mercato e degli investimenti nel comparto Real Estate. Un particolare approfondimento è dedicato al "Sentiment" espresso dagli operatori della finanza immobiliare (SGR, SIIQ, Società quotate).

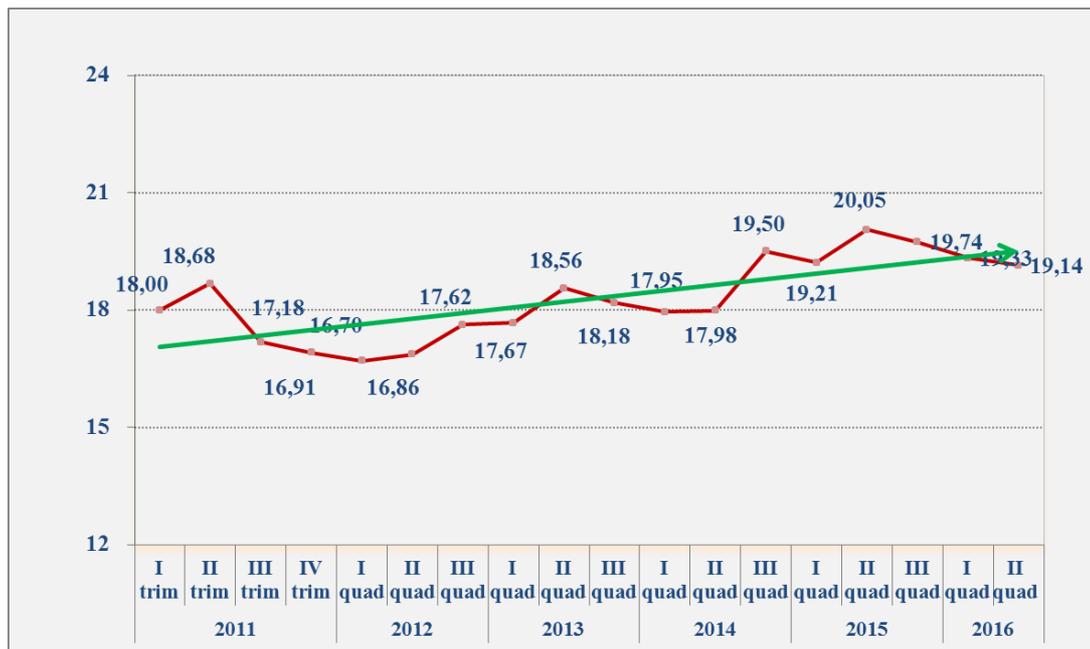
La presente edizione del questionario è stata distribuita nel secondo quadrimestre 2016, con l'obiettivo di verificare il "Sentiment" relativo al mercato nei dodici mesi successivi.

All'interno del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma, coordinatore scientifico del progetto è il professor Claudio Cacciamani, affiancato dalla professoressa Federica Ielasi, mentre attuale coordinatrice operativa è la professoressa Sonia Peron.

Alla rilevazione hanno risposto circa duecento operatori del mercato immobiliare, 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...).

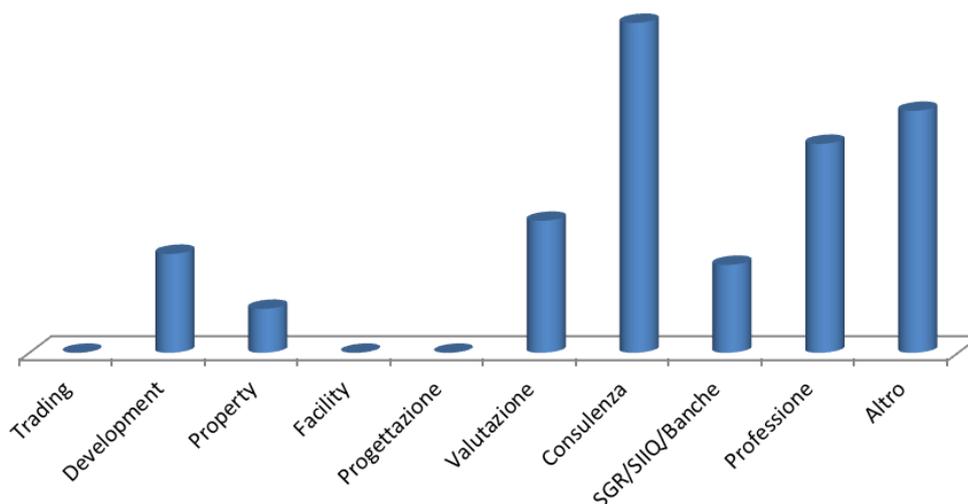
L'evoluzione dell'Indice Fiups da gennaio 2012 a agosto 2016

Il Fiups è l'acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group ed è la sintetizzazione del *Sentiment*. L'indice è realizzato da Sorgente Group.



L'indice elaborato, seppure riscontri un lieve decremento nell'ultimo quadrimestre rispetto al precedente, mette in evidenza un *trend* che, soprattutto nell'ultimo biennio, è comunque in crescita, come evidente dalla linea di tendenza ottenuta per interpolazione dei valori riscontrati dal 2011 a oggi.

Distribuzione del campione intervistato in base al settore di appartenenza.



Sono ammesse risposte multiple.

Dal grafico emerge come continuino a essere rappresentati, seppure con differente incidenza, tutti i comparti professionali e istituzionali nei quali si articola il settore immobiliare.

Professor Claudio Cacciamani – Dottoressa Sonia Peron

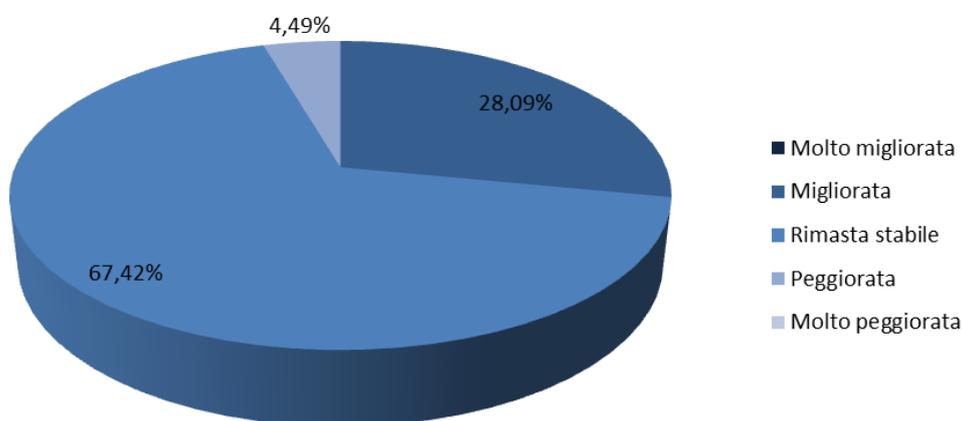
- Università degli Studi di Parma -

SEZIONE A

1) Ritene che l'economia del Paese negli ultimi 12 mesi sia

2016	I quadr.	II quadr.
Molto migliorata	0,00%	0,00%
Migliorata	33,33%	28,09%
Rimasta stabile	66,67%	67,42%
Peggiorata	0,00%	4,49%
Molto peggiorata	0,00%	0,00%

La prima domanda mette in evidenza come stia emergendo una polarizzazione delle opinioni del panel tra coloro che ritengono che l'economia sia rimasta stabile (i due terzi del campione) e quelli che ritengono che sia migliorata (un terzo del campione), in linea con quanto già riscontrato nel primo quadrimestre del 2016. Vi è una quota molto esigua di intervistati che ritiene che l'economia sia peggiorata (quota percentuale presente nelle rilevazioni dell'anno 2015, ma non nel primo quadrimestre 2016).

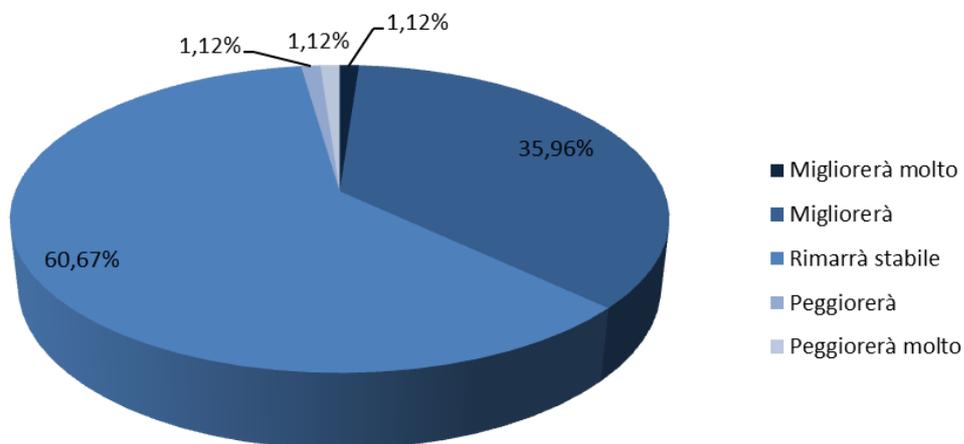


... e prevede che nei prossimi 12 mesi

2016	I quadr.	II quadr.
Migliorerà molto	0,00%	1,12%
Migliorerà	78,16%	35,96%
Rimarrà stabile	21,84%	60,67%
Peggiorerà	0,00%	1,12%
Peggiorerà molto	0,00%	1,12%

Le risposte fornite dagli operatori intervistati mettono in evidenza come, con riferimento ad una prospettiva di medio termine (orizzonte temporale a 12 mesi) si stia pienamente consolidando un *sentiment* di stabilità e, per una componente comunque significativa del *panel*, di crescita e di miglioramento dell'economia. Tuttavia rispetto alle rilevazioni precedenti la percentuale di operatori che crede in un miglioramento dell'economia è diminuita (passando dal 78% al 36%) a vantaggio della

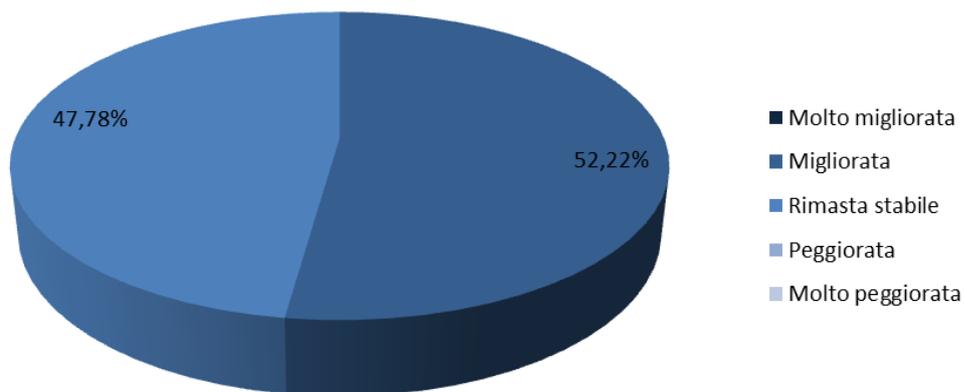
percentuale di chi intravede un perdurare dell'attuale fase (passata da 22% al 61%).



2) Ritiene che l'attività complessiva del settore immobiliare negli ultimi 12 mesi sia...

2016	I quadr.	II quadr.
Molto migliorata	0,00%	0,00%
Migliorata	35,29%	52,22%
Rimasta stabile	48,24%	47,78%
Peggiorata	16,47%	0,00%
Molto peggiorata	0,00%	0,00%

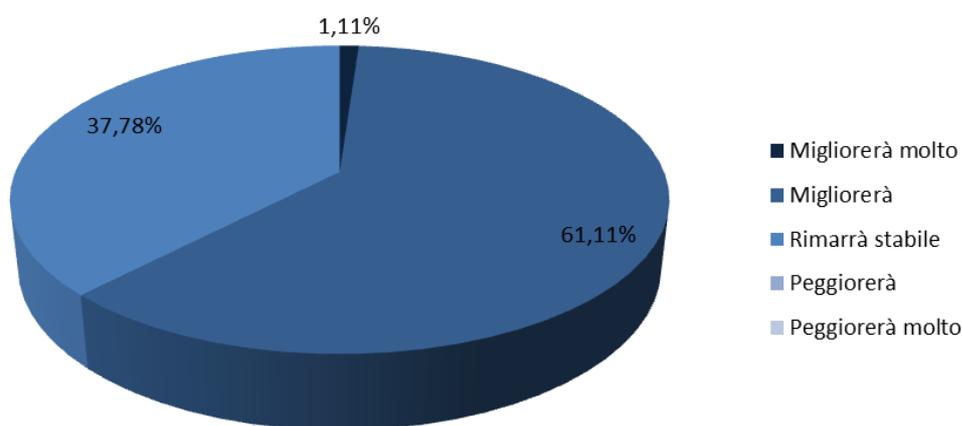
Nella valutazione del recente passato, gli operatori del settore immobiliare paiono per lo più ottimisti: rispetto allo scorso quadrimestre, cresce infatti la percentuale di coloro che ritengono che l'attività del settore immobiliare sia migliorata nel corso dell'ultimo anno e scompare del tutto la percentuale di coloro che evidenziano un peggioramento avvenuto nell'anno passato.



... e prevede che nei prossimi 12 mesi

2016	I quadr.	II quadr.
Migliorerà molto	0,00%	1,11%
Migliorerà	80,46%	61,11%
Rimarrà stabile	19,54%	37,78%
Peggiorerà	0,00%	0,00%
Peggiorerà molto	0,00%	0,00%

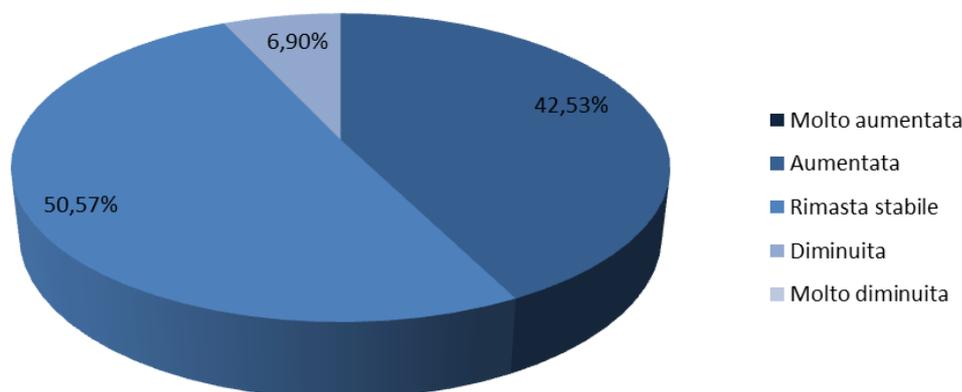
Anche per il futuro, il *panel* intervistato mantiene un'aspettativa di miglioramento, pur se meno marcata rispetto a quanto riscontrato nel I quadrimestre del 2016, per effetto del crescere delle prospettive di stabilità rispetto a quelle di crescita.



3) L'andamento dell'attività della Sua azienda (o studio professionale, rispetto a 12 mesi fa), oggi è:

2016	I quadr.	II quadr.
Molto aumentata	0,00%	0,00%
Aumentata	39,29%	42,53%
Rimasta stabile	58,33%	50,57%
Diminuita	2,38%	6,90%
Molto diminuita	0,00%	0,00%

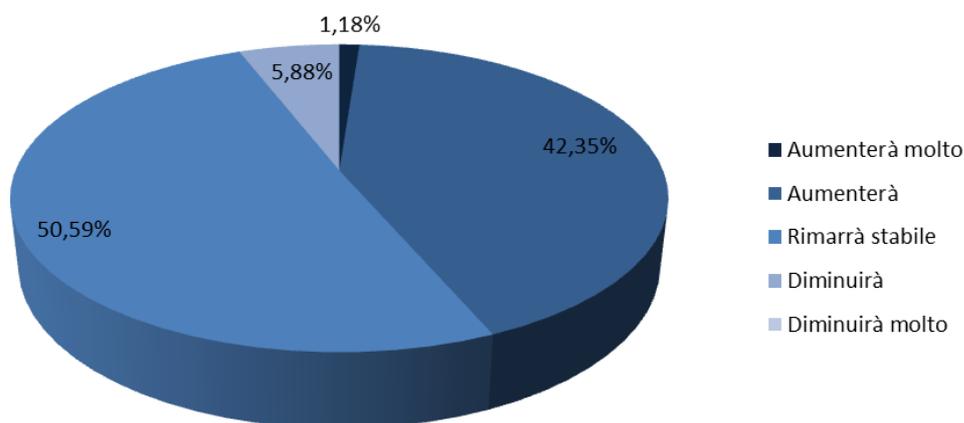
Quanto rilevato con riferimento al settore immobiliare, si riflette anche sull'attività degli operatori. Come per il settore nel suo complesso, anche per le singole attività il *sentiment* prevalente è di stabilità, ma con una tendenza al miglioramento. Tali dati risultano in linea con quelli riscontrati nel quadrimestre precedente.



4) Prevede che l'andamento della sua attività (aziendale o professionale) nei prossimi 12 mesi:

2016	I quadr.	II quadr.
Aumenterà molto	0,00%	1,18%
Aumenterà	56,76%	42,35%
Rimarrà stabile	39,19%	50,59%
Diminuirà	4,05%	5,88%
Diminuirà molto	0,00%	0,00%

Prospettive del tutto analoghe si attendono per i prossimi 12 mesi per le attività (aziendale o professionale) del campione intervistato: prevale il *sentiment* di stabilità (attribuito al 50% degli intervistati) ed è significativa anche la percentuale di chi si attende un miglioramento per il futuro (superiore al 40% del campione), seppur in calo rispetto al quadrimestre precedente. Le percentuali attribuite alle altre opzioni risultano trascurabili se non nulle.

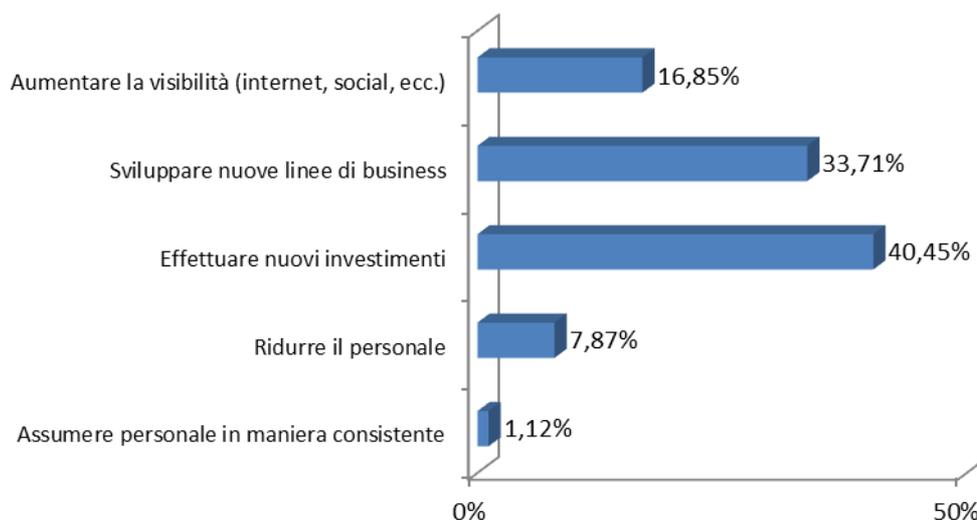


5) Nei prossimi 12 mesi prevede di:

2016	I quadr.	II quadr.
Assumere personale in maniera consistente	0,00%	1,12%
Ridurre il personale	0,00%	7,87%
Effettuare nuovi investimenti	29,41%	40,45%
Sviluppare nuove linee di <i>business</i>	48,04%	33,71%
Aumentare la visibilità (internet, social, ecc.)	22,55%	16,85%

Sempre con riferimento alle singole attività, il campione di operatori intervistati prevede nell'ordine di: effettuare nuovi investimenti, sviluppare nuove linee di *business* e aumentare la propria visibilità. Una quota minoritaria del campione prevede di ridurre il personale, indice che

gli investimenti che si intendono attuare non riguardano le risorse umane dell'organico aziendale.



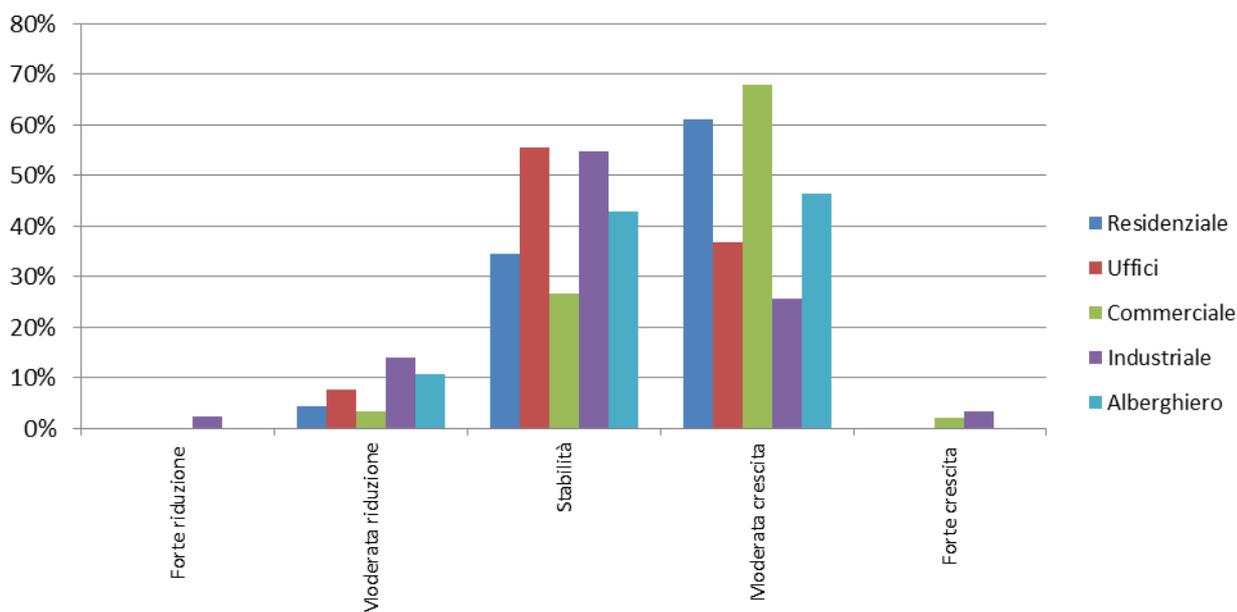
6) EVOLUZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI (rispetto alla situazione attuale)

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	4,60%	55,17%	40,23%	0,00%
Uffici	0,00%	6,90%	59,77%	33,33%	0,00%
Commerciale	0,00%	6,90%	77,01%	16,09%	0,00%
Industriale	5,95%	28,57%	47,62%	17,86%	0,00%
Alberghiero	0,00%	25,61%	50,00%	24,39%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	4,44%	34,44%	61,11%	0,00%
Uffici	0,00%	7,78%	55,56%	36,67%	0,00%
Commerciale	0,00%	3,33%	26,67%	67,78%	2,22%
Industriale	2,33%	13,95%	54,65%	25,58%	3,49%
Alberghiero	0,00%	10,71%	42,86%	46,43%	0,00%



Per quanto riguarda i prezzi di compravendita degli immobili, gli operatori mostrano un *sentiment* positivo, in netto miglioramento rispetto al quadrimestre precedente. Per tutti i comparti si attende una generale stabilità, confermando il *trend* rilevato anche nel 2015 ed una decisa crescita per i comparti residenziale e commerciale.

Anche per questo quadrimestre, i comparti commerciale e residenziale risultano trainare l'intero settore immobiliare, complice, per il comparto residenziale, l'aumento dei mutui concessi dal sistema bancario e i bassi tassi d'interesse; significativo il dato relativo al comparto direzionale e anche per quello ricettivo sono attese buone *performance*. Il comparto industriale si conferma fanalino di coda, seppur migliorino le aspettative rispetto alle scorse rilevazioni.

7) EVOLUZIONE DEI TEMPI MEDI DI VENDITA (rispetto alla situazione attuale)

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

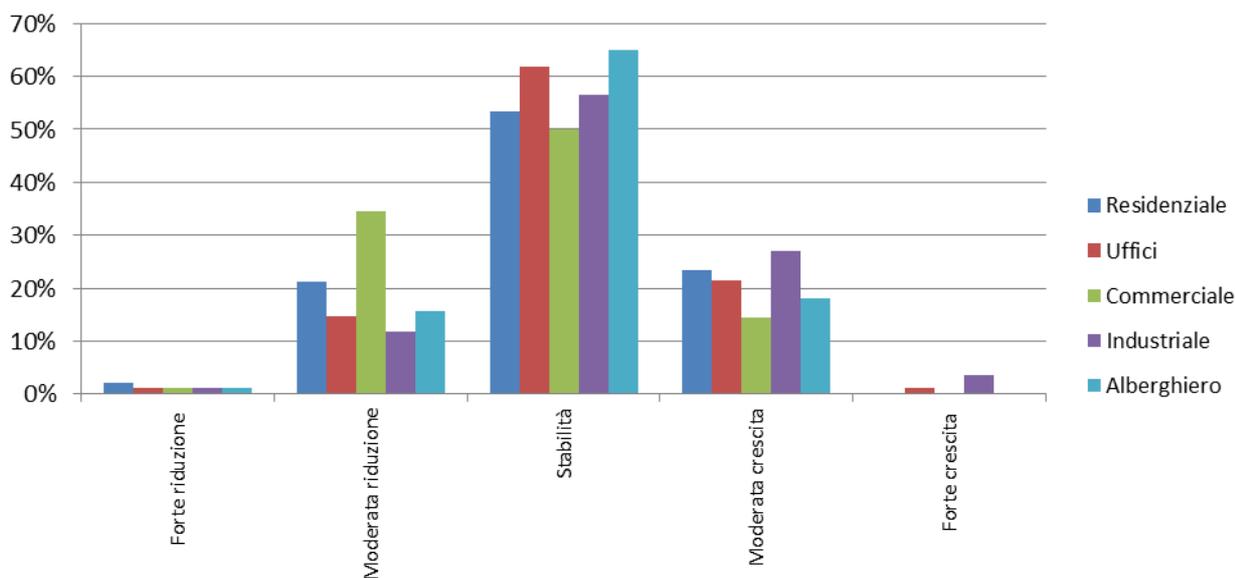
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	49,43%	39,08%	11,49%	0,00%
Uffici	0,00%	36,14%	56,63%	7,23%	0,00%
Commerciale	0,00%	22,99%	67,82%	9,20%	0,00%
Industriale	0,00%	17,57%	70,27%	12,16%	0,00%
Alberghiero	0,00%	8,33%	65,48%	26,19%	0,00%

Secondo le preferenze espresse dal *panel* di operatori intervistati emerge, rispetto alla situazione attuale, una crescente aspettativa di stabilità dei tempi medi di compravendita riscontrata per più del 50% degli intervistati, indifferentemente rispetto al settore immobiliare analizzato.

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	2,22%	21,11%	53,33%	23,33%	0,00%
Uffici	1,12%	14,61%	61,80%	21,35%	1,12%
Commerciale	1,11%	34,44%	50,00%	14,44%	0,00%
Industriale	1,18%	11,76%	56,47%	27,06%	3,53%
Alberghiero	1,20%	15,66%	65,06%	18,07%	0,00%

Così come riscontrato per i prezzi, il comparto residenziale e quello commerciale mostrano le aspettative più favorevoli.



8) SCONTO MEDIO PRATICATO

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Nulla	Molto basso	Basso	Alto	Molto alto
Residenziale	14,94%	13,79%	48,28%	19,54%	3,45%
Uffici	11,49%	11,49%	49,43%	24,14%	3,45%
Commerciale	11,49%	13,79%	32,18%	40,23%	2,30%
Industriale	0,00%	22,62%	30,95%	34,52%	11,90%
Alberghiero	3,57%	23,81%	32,14%	38,10%	2,38%

In linea con le precedenti rilevazioni, gli sconti medi praticati risultano essere prevalentemente bassi e/o molto bassi per i comparti direzionale, commerciale e alberghiero.

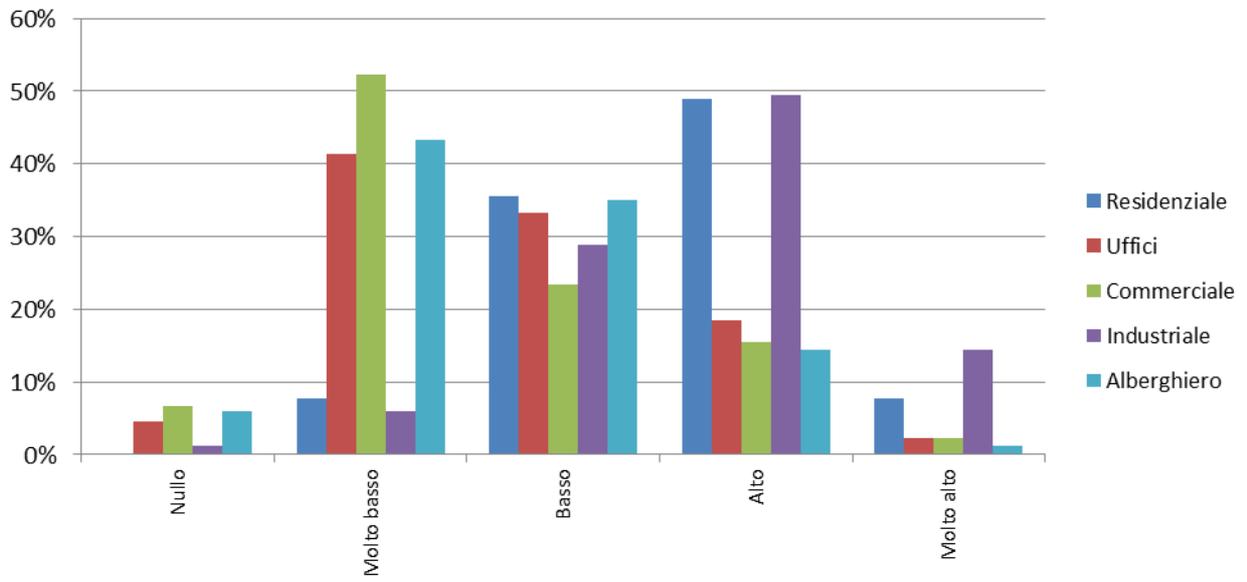
2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Nulla	Molto basso	Basso	Alto	Molto alto
Residenziale	0,00%	7,78%	35,56%	48,89%	7,78%
Uffici	4,60%	41,38%	33,33%	18,39%	2,30%
Commerciale	6,67%	52,22%	23,33%	15,56%	2,22%
Industriale	1,20%	6,02%	28,92%	49,40%	14,46%
Alberghiero	6,02%	43,37%	34,94%	14,46%	1,20%

Il comparto industriale si conferma ancora in forte sofferenza, dato che i 2/3 degli intervistati rilevano uno sconto rilevante per queste transazioni (alto o molto alto).

Per il comparto residenziale, in controtendenza rispetto alle precedenti rilevazioni, il

Campione è diviso fra chi evidenzia uno sconto medio rilevante, e chi invece ne rileva uno contenuto. Molto probabilmente ciò dipende dalla tipologia di immobile e dalla sua localizzazione.



SEZIONE B

1B) AREA GEOGRAFICA ITALIANA CHE PRESENTA LE MIGLIORI OPPORTUNITA'

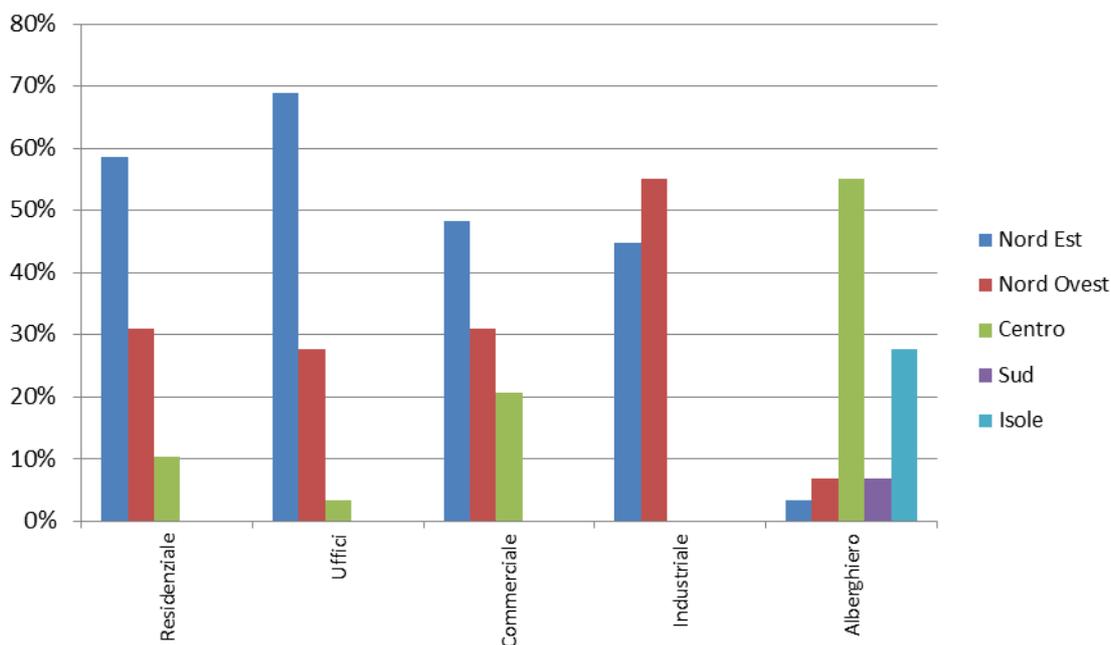
2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud	Isole
Residenziale	50,00%	5,56%	25,00%	19,44%	0,00%
Uffici	50,00%	5,56%	44,44%	0,00%	0,00%
Commerciale	50,00%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Industriale	50,00%	28,57%	10,71%	0,00%	10,71%
Alberghiero	50,00%	8,33%	13,89%	16,67%	11,11%

In modo ancor più accentuato rispetto a quanto rilevato nel quadrimestre precedente, è confermato il divario tra le migliori opportunità di investimento nel settore immobiliare che vengono percepite provenire dal Nord Italia e dal Centro rispetto a quelle del Sud e delle Isole. Ad eccezione del comparto alberghiero, che presenta buone opportunità nell'Italia centrale, è il Nord-Est l'area geografica più attrattiva seguita dal Nord-Ovest, che primeggia esclusivamente nel comparto industriale.

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud	Isole
Residenziale	58,62%	31,03%	10,34%	0,00%	0,00%
Uffici	68,97%	27,59%	3,45%	0,00%	0,00%
Commerciale	48,28%	31,03%	20,69%	0,00%	0,00%
Industriale	44,83%	55,17%	0,00%	0,00%	0,00%
Alberghiero	3,45%	6,90%	55,17%	6,90%	27,59%



2B) EVOLUZIONE QUALITATIVA DEGLI INVESTIMENTI A ROMA E MILANO (MIGLIORE OPPORTUNITA')

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	ROMA - CENTRO	ROMA - SEMICENTRO	ROMA - PERIFERIA	MILANO - CENTRO	MILANO- SEMICENTRO	MILANO - PERIFERIA
Residenziale	38,89%	20,00%	50,00%	11,11%	36,84%	41,67%
Uffici	44,44%	65,00%	8,33%	72,22%	52,63%	8,33%
Commerciale	16,67%	15,00%	0,00%	16,67%	0,00%	0,00%
Industriale	0,00%	0,00%	41,67%	0,00%	0,00%	50,00%
Alberghiero	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,53%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	ROMA - CENTRO	ROMA - SEMICENTRO	ROMA - PERIFERIA	MILANO - CENTRO	MILANO- SEMICENTRO	MILANO - PERIFERIA
Residenziale	17,24%	17,24%	20,69%	10,34%	24,14%	24,14%
Uffici	31,03%	48,28%	10,34%	37,93%	68,97%	3,45%
Commerciale	44,83%	3,45%	20,69%	51,72%	6,90%	13,79%
Industriale	0,00%	0,00%	48,28%	0,00%	0,00%	58,62%
Alberghiero	6,90%	31,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Il focus su Roma e Milano, le due città italiane con il mercato immobiliare più vivace, evidenzia un comportamento analogo, seppur con percentuali differenti, per i comparti residenziale, direzionale, commerciale e industriale.

Infatti le zone centrali sono quelle dove si attende un aumento degli investimenti nel comparto commerciale; per gli uffici le zone semicentrali appaiono le più attrattive mentre per il settore produttivo gli interessi degli investitori si concentrano in periferia. Per il settore residenziale non si evidenzia una macroarea geografica nettamente predominante sulle altre.

3B) GRANDE CITTA' ITALIANA CHE PRESENTA LE MIGLIORI OPPORTUNITA' DI INVESTIMENTO

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
1	MILANO	MILANO	MILANO	TORINO	ROMA
2	ROMA	TORINO	ROMA	BOLOGNA	FIRENZE
3	TORINO	BOLOGNA	VENEZIA	MILANO	VENEZIA
4	FIRENZE	ROMA	FIRENZE	PADOVA	MILANO
5	BOLOGNA	PADOVA	BOLOGNA	GENOVA	CATANIA

In corsivo in caso di *Ex aequo*

Professor Claudio Cacciamani – Dottoressa Sonia Peron

- Università degli Studi di Parma -

Roma e Milano rimangono le due città verso cui si concentrano gli interessi degli investitori: nella classifica delle città italiane che presentano le migliori opportunità di investimento, il capoluogo lombardo conquista ben tre *pole position* su cinque (comparti residenziale, direzionale e commerciale). Roma, seguita a pari punti da Firenze e Venezia, conferma il suo primato nel comparto alberghiero, guadagnando il secondo posto nel comparto commerciale e residenziale (insieme a Torino). Tra le “*new entry*” si segnala Catania, ultima delle *top five* nel comparto alberghiero.

Torino conquista la vetta della classifica di attrattività nel comparto industriale, probabilmente anche a causa del legame privilegiato con l’industria automobilistica, oggetto di un forte rilancio, come testimonia il *boom* di vendite di autovetture registrato nell’ultimo semestre.

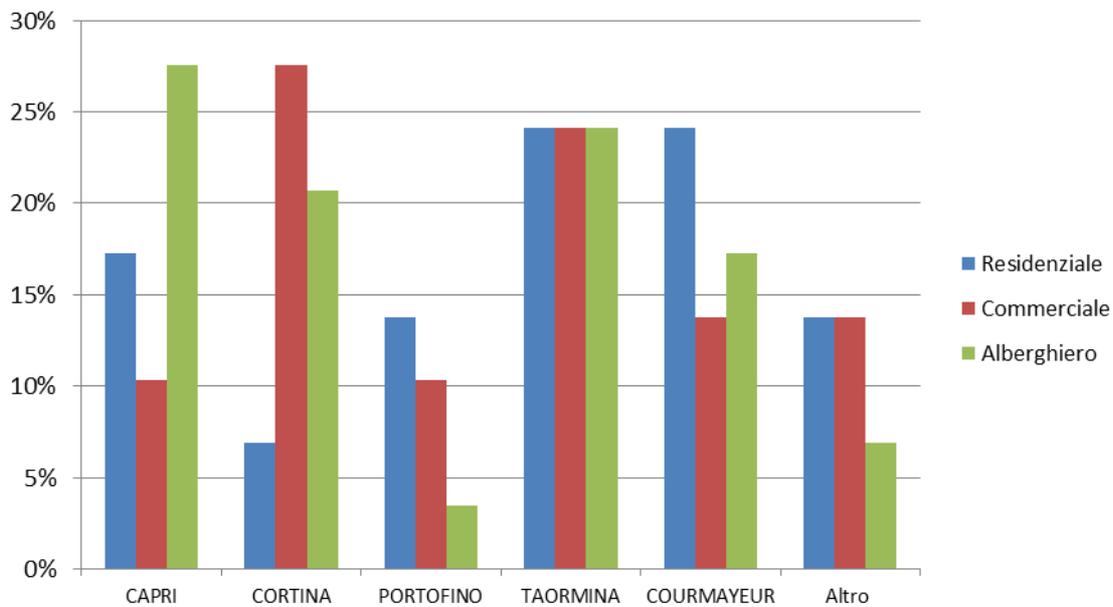
4B) CITTA’ DI VILLEGGIATURA ITALIANA A VOCAZIONE INTERNAZIONALE CHE PRESENTA LE MIGLIORI OPPORTUNITA’ DI INVESTIMENTO

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Residenziale	Commerciale	Alberghiero
CAPRI	0,00%	0,00%	66,67%
CORTINA	41,67%	0,00%	0,00%
PORTOFINO	16,67%	0,00%	0,00%
TAORMINA	33,33%	0,00%	0,00%
COURMAYEUR	0,00%	0,00%	33,33%
Altro	8,33%	0,00%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Residenziale	Commerciale	Alberghiero
CAPRI	17,24%	10,34%	27,59%
CORTINA	6,90%	27,59%	20,69%
PORTOFINO	13,79%	10,34%	3,45%
TAORMINA	24,14%	24,14%	24,14%
COURMAYEUR	24,14%	13,79%	17,24%
Altro	13,79%	13,79%	6,90%



Passando alle mete turistiche d'élite, secondo gli operatori intervistati il settore alberghiero presenta le migliori possibilità di investimento nella città di Capri seguita da Taormina e Cortina; Cortina sembrerebbe più attrattiva per gli investimenti legati al comparto commerciale. Interessante è l'attenzione riservata a Taormina, anche se per la città siciliana non emerge un settore predominante sugli altri. Courmayeur presenta buone aspettative legate allo sviluppo del comparto residenziale, mentre del tutto residuali appaiono le preferenze accordate a Portofino.

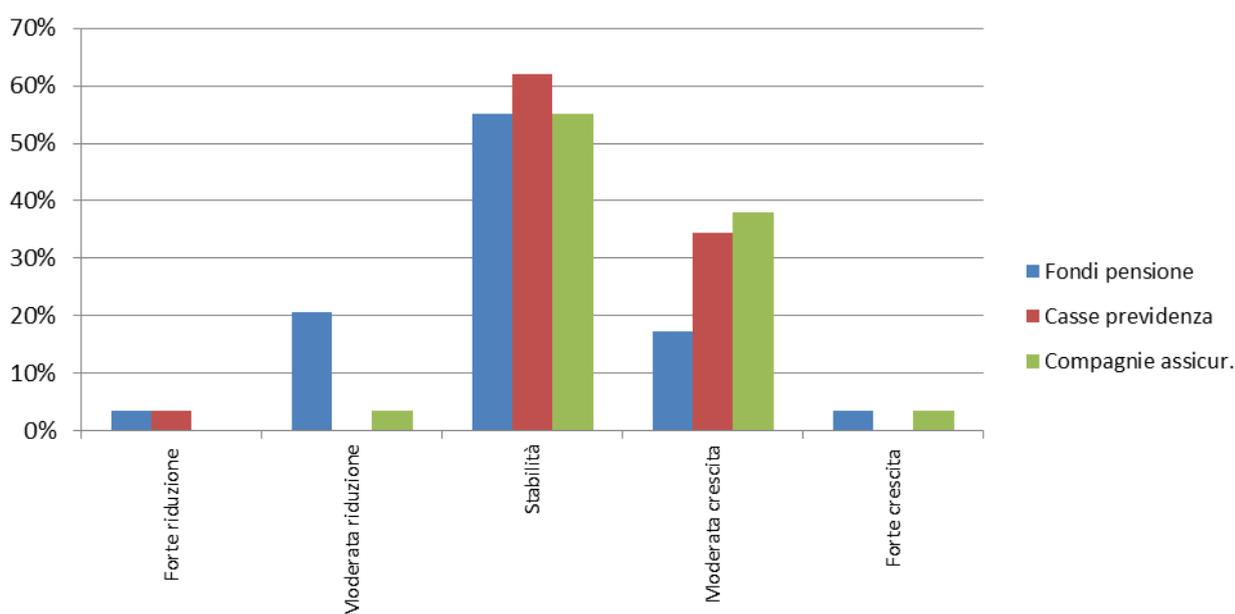
6B) EVOLUZIONE QUANTITATIVA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI DA PARTE DI INVESTITORI ISTITUZIONALI (rispetto alla situazione attuale)

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Fondi pensione	0,00%	8,33%	58,33%	33,33%	0,00%
Casse previdenza	0,00%	58,33%	8,33%	33,33%	0,00%
Compagnie assicur.	0,00%	25,00%	50,00%	25,00%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Fondi pensione	3,45%	20,69%	55,17%	17,24%	3,45%
Casse previdenza	3,45%	0,00%	62,07%	34,48%	0,00%
Compagnie assicur.	0,00%	3,45%	55,17%	37,93%	3,45%



Con riferimento agli operatori istituzionali, tranne che per i fondi pensione, si confermano le aspettative di stabilità e di crescita di investimenti immobiliari, seppure con tendenze diverse rispetto a quelle emerse nel quadrimestre precedente.

Il campione intervistato ritiene che casse di previdenza e compagnie assicurative traineranno gli investimenti immobiliari, seguite dai fondi pensioni; per questi ultimi circa il 50% degli intervistati prevede un atteggiamento prudenziale di stabilità di fatturati investiti in immobiliare, mentre un 20% circa prevede moderate riduzioni ed il 17% una moderata crescita.

Per le compagnie assicurative, in particolare, l'investimento immobiliare diventa essenziale nel momento in cui si debba fare fronte alla redditività in favore degli assicurati in un periodo, come quello attuale, di tassi di rendimento negativi.

Professor Claudio Cacciamani – Dottoressa Sonia Peron

- Università degli Studi di Parma -

Tuttavia, lo stesso problema dovrà essere affrontato, anche a breve termine, dagli altri investitori istituzionali, i quali troveranno nell'investimento immobiliare uno strumento di rendimento e di difesa dei propri investimenti.

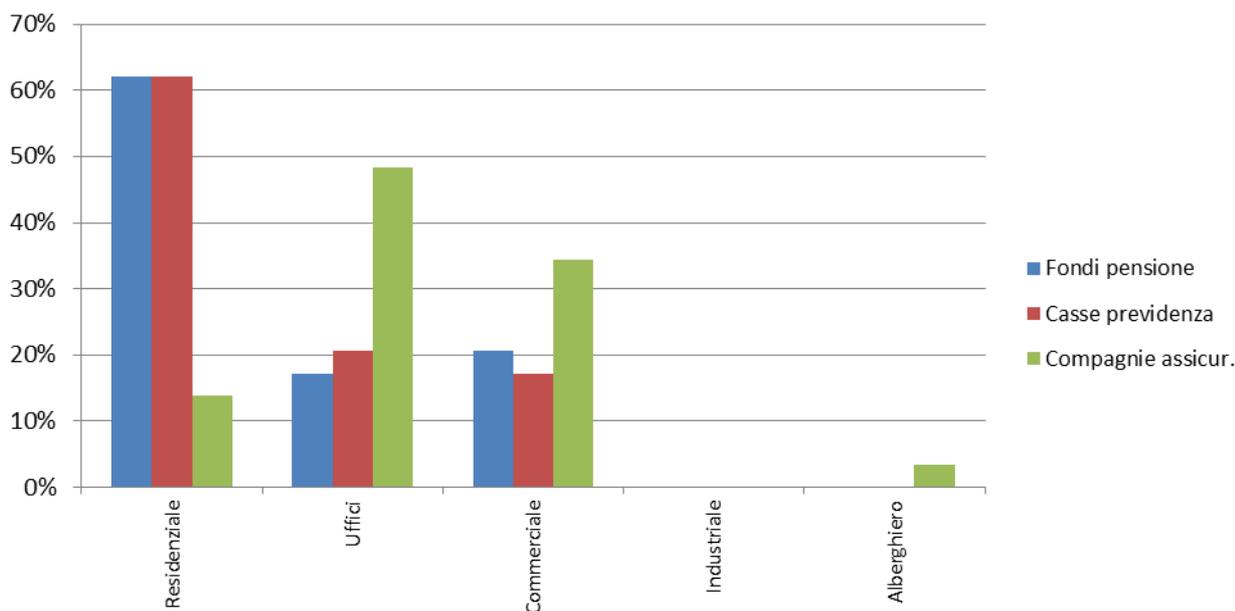
7B) EVOLUZIONE QUALITATIVA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI DA PARTE DI INVESTITORI ISTITUZIONALI (SI INDICHI IL COMPARTO IN CUI SI ATTENDONO MAGGIORI INVESTIMENTI)

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
Fondi pensione	8,33%	75,00%	16,67%	0,00%	0,00%
Casse previdenza	8,33%	33,33%	58,33%	0,00%	0,00%
Compagnie assicur.	8,33%	58,33%	33,33%	0,00%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
Fondi pensione	62,07%	17,24%	20,69%	0,00%	0,00%
Casse previdenza	62,07%	20,69%	17,24%	0,00%	0,00%
Compagnie assicur.	13,79%	48,28%	34,48%	0,00%	3,45%



Nel II quadrimestre del 2016, a differenza di quanto emerso nel quadrimestre precedente, è il comparto residenziale quello verso il quale si attendono i più rilevanti aumenti di fatturato. Infatti, con l'eccezione delle compagnie di assicurazione, il comparto residenziale sembra catalizzare l'attenzione degli investitori istituzionali, seguiti da uffici e commerciale. Ciò potrebbe anche significare una razionalizzazione del patrimonio immobiliare esistente, spesso concentrato nel comparto residenziale. Per le compagnie di assicurazione i settori commerciale e degli uffici sembrano essere i privilegiati.

Professor Claudio Cacciamani – Dottoressa Sonia Peron

- Università degli Studi di Parma -

9B) EVOLUZIONE DELL'ACCESSO AI FINANZIAMENTI BANCARI (rispetto alla situazione attuale)

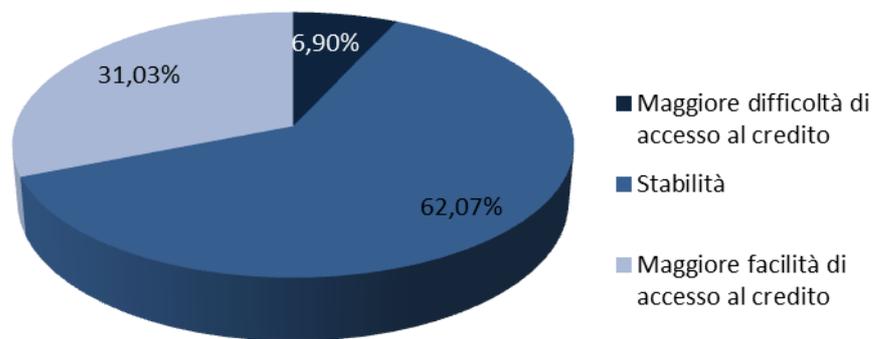
2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Maggiore difficoltà di accesso al credito	Stabilità	Maggiore facilità di accesso al credito
Investitori retail	0,00%	66,67%	33,33%
Investitori istituzionali	0,00%	41,67%	58,33%

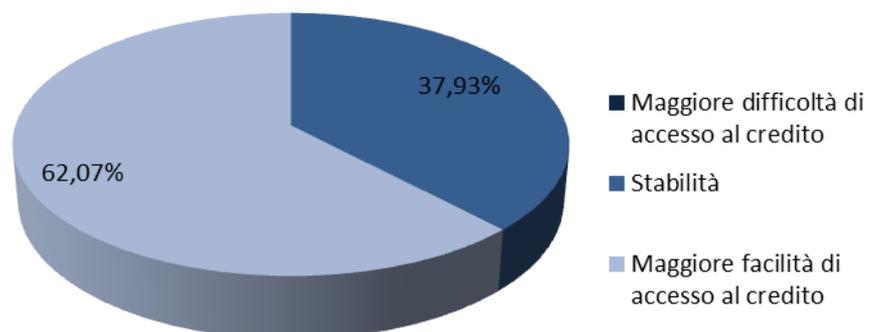
2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Maggiore difficoltà di accesso al credito	Stabilità	Maggiore facilità di accesso al credito
Investitori <i>retail</i>	6,90%	62,07%	31,03%
Investitori istituzionali	0,00%	37,93%	62,07%

Investitori retail



Investitori istituzionali



Come nella precedente rilevazione, per tutte le tipologie di operatori si consolida la stabilità e, in parte, una migliore capacità di accesso al credito. Le differenze percentuali sono esigue. Occorrerà verificare se e quanto tale tendenza verrà confermata in relazione al perdurare della QE imposta dalla BCE.

11B) EVOLUZIONE RAPPORTO TRA FINANZIAMENTO EROGATO E VALORE DELL'IMMOBILE (rispetto alla situazione attuale)

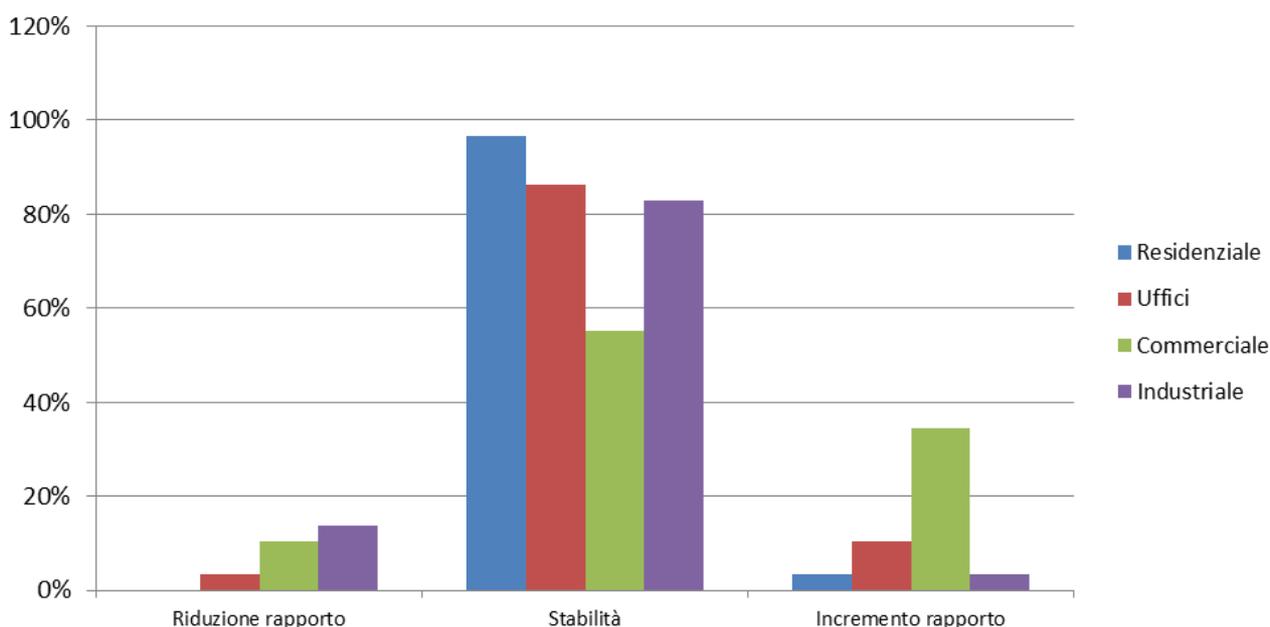
2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Riduzione	Stabilità	Incremento
Residenziale	8,33%	66,67%	25,00%
Uffici	16,67%	58,33%	25,00%
Commerciale	33,33%	33,33%	33,33%
Industriale	42,86%	42,86%	14,29%
Alberghiero	55,56%	22,22%	22,22%

Il rapporto tra finanziamento erogato e valore dell'immobile si dimostra per lo più stabile nelle emerse dalle preferenze indicate dal *panel*. Le percentuali di crescita si riducono notevolmente rispetto alla precedente edizione, segno di una tendenza che ha raggiunto, ormai, una stabilità. Fa eccezione il comparto alberghiero il quale, se da un lato si mostra il più vivace come categoria di investimento, dall'altro denota una riduzione anche forte della percentuale di finanziamento rispetto al valore dell'immobile.

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Riduzione	Stabile	Incremento
Residenziale	0,00%	96,55%	3,45%
Uffici	3,45%	86,21%	10,34%
Commerciale	10,34%	55,17%	34,48%
Industriale	13,79%	82,76%	3,45%
Alberghiero	41,38%	44,83%	13,79%



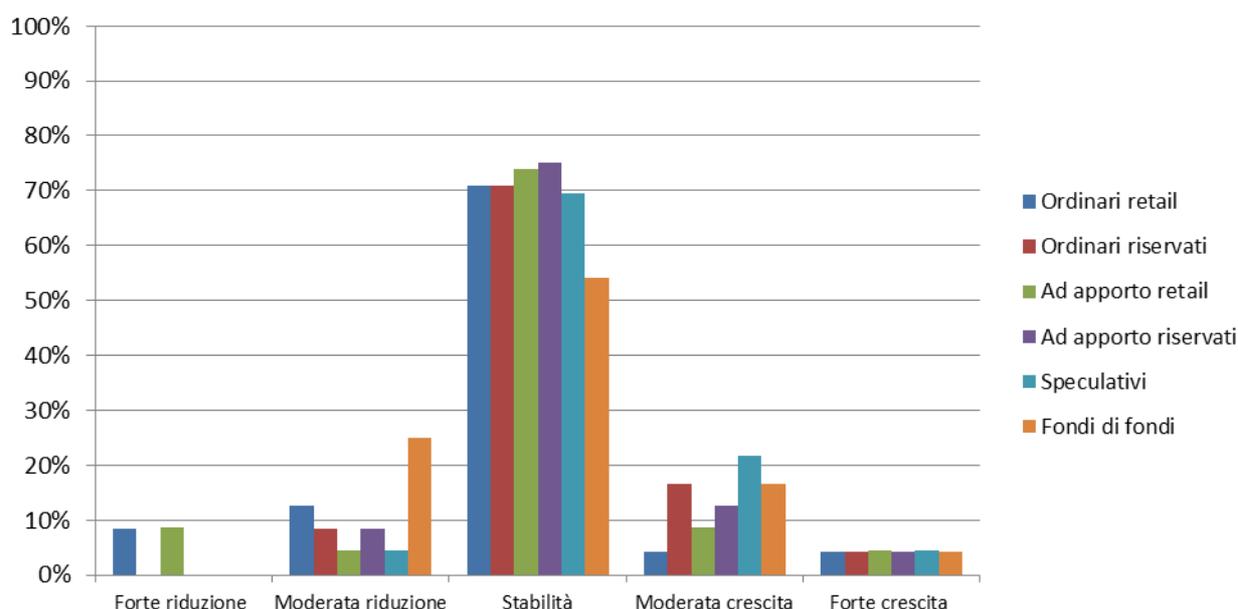
13B) EVOLUZIONE DELLA DOMANDA DI INVESTIMENTO IN QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Ordinari retail	0,00%	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%
Ordinari riservati	0,00%	36,36%	27,27%	36,36%	0,00%
Ad apporto retail	0,00%	25,00%	75,00%	0,00%	0,00%
Ad apporto riservati	0,00%	18,18%	45,45%	36,36%	0,00%
Speculativi	16,67%	0,00%	33,33%	50,00%	0,00%
Fondi di fondi	22,22%	22,22%	0,00%	55,56%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Ordinari retail	8,33%	12,50%	70,83%	4,17%	4,17%
Ordinari riservati	0,00%	8,33%	70,83%	16,67%	4,17%
Ad apporto retail	8,70%	4,35%	73,91%	8,70%	4,35%
Ad apporto riservati	0,00%	8,33%	75,00%	12,50%	4,17%
Speculativi	0,00%	4,35%	69,57%	21,74%	4,35%
Fondi di fondi	0,00%	25,00%	54,17%	16,67%	4,17%



La domanda di investimento nei fondi immobiliari da parte di investitori istituzionali si dimostra ormai stabile (percentuali intorno al 70% per quasi tutti i fondi immobiliari), con una prevalenza per quelli ad apporto *retail* e riservati. Le altre opzioni presenti (crescita moderata/forte e riduzione moderata/forte) si dividono il rimanente 30%, non permettendo di evidenziare un comportamento chiaro. L'incremento di domanda per tali strumenti risente, ancora una volta, della necessità di recuperare rendimenti altrimenti compromessi, a livello di portafoglio, dalla forte discesa dei rendimenti complessivi delle *asset class* tradizionali (Titoli di Stato, obbligazioni e azioni) connessa alla discesa dei tassi di interesse.

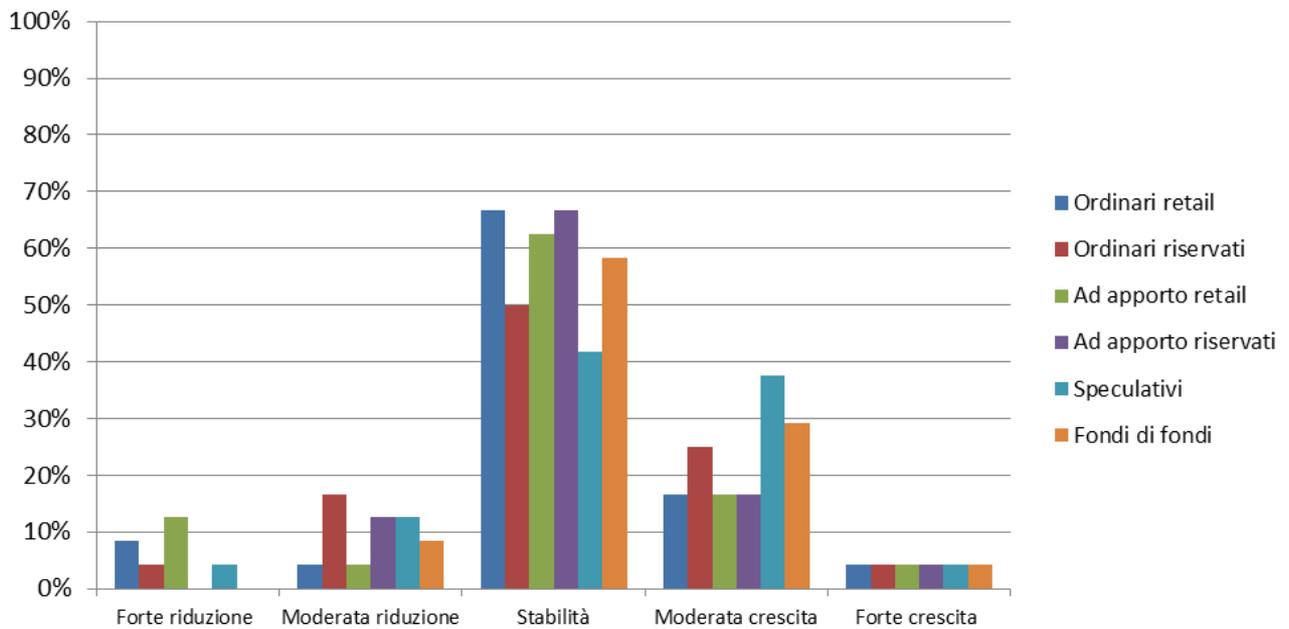
14B) EVOLUZIONE DELLA DOMANDA DI COSTITUZIONE DI FONDI IMMOBILIARI

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Ordinari retail	0,00%	33,33%	50,00%	16,67%	0,00%
Ordinari riservati	0,00%	40,00%	30,00%	30,00%	0,00%
Ad apporto retail	18,18%	36,36%	36,36%	9,09%	0,00%
Ad apporto riservati	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	0,00%
Speculativi	16,67%	16,67%	33,33%	33,33%	0,00%
Fondi di fondi	18,18%	36,36%	9,09%	36,36%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Ordinari retail	8,33%	4,17%	66,67%	16,67%	4,17%
Ordinari riservati	4,17%	16,67%	50,00%	25,00%	4,17%
Ad apporto retail	12,50%	4,17%	62,50%	16,67%	4,17%
Ad apporto riservati	0,00%	12,50%	66,67%	16,67%	4,17%
Speculativi	4,17%	12,50%	41,67%	37,50%	4,17%
Fondi di fondi	0,00%	8,33%	58,33%	29,17%	4,17%



In merito alla domanda di costituzione di nuovi fondi immobiliari resta alta, come in passato, la richiesta di fondi a valore aggiunto. Ciò si pone in linea con il passato e con la riduzione del costo dei finanziamenti. Rispetto al passato non sembra delinearsi una percezione chiara: probabile che tale tendenza rimanga nel momento in cui i rendimenti delle attività finanziarie dovessero confermarsi bassi anche nei prossimi anni.

15B) EVOLUZIONE DEI RENDIMENTI IMMOBILIARI DA LOCAZIONE

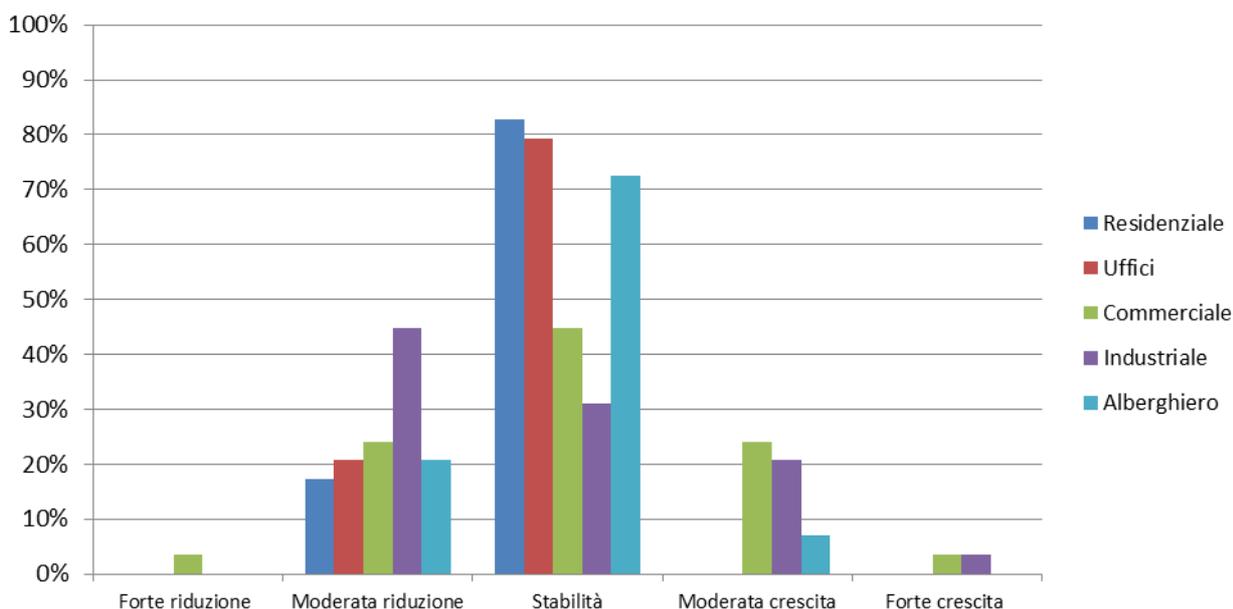
2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	8,33%	75,00%	16,67%	0,00%
Uffici	0,00%	25,00%	58,33%	16,67%	0,00%
Commerciale	0,00%	41,67%	41,67%	16,67%	0,00%
Industriale	0,00%	33,33%	50,00%	0,00%	16,67%
Alberghiero	0,00%	33,33%	33,33%	33,33%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	17,24%	82,76%	0,00%	0,00%
Uffici	0,00%	20,69%	79,31%	0,00%	0,00%
Commerciale	3,45%	24,14%	44,83%	24,14%	3,45%
Industriale	0,00%	44,83%	31,03%	20,69%	3,45%
Alberghiero	0,00%	20,69%	72,41%	6,90%	0,00%

Per quanto riguarda il mercato della locazione si consolida la tendenza, già rilevata nel quadrimestre precedente, alla stabilità dei rendimenti. Da evidenziare, in particolare, le aspettative di ripresa dei rendimenti attese nei comparti industriale e commerciale, essenzialmente connesse alla discesa dei valori immobiliari. Questo scenario lascia presagire un mercato delle locazione che, salvo nuovi eventi, non può migliorare nettamente i propri rendimenti salvo, forse, per effetto di una ulteriore discesa delle rendite finanziarie.



16B) EVOLUZIONE DEI RENDIMENTI IMMOBILIARI DA CAPITAL GAIN

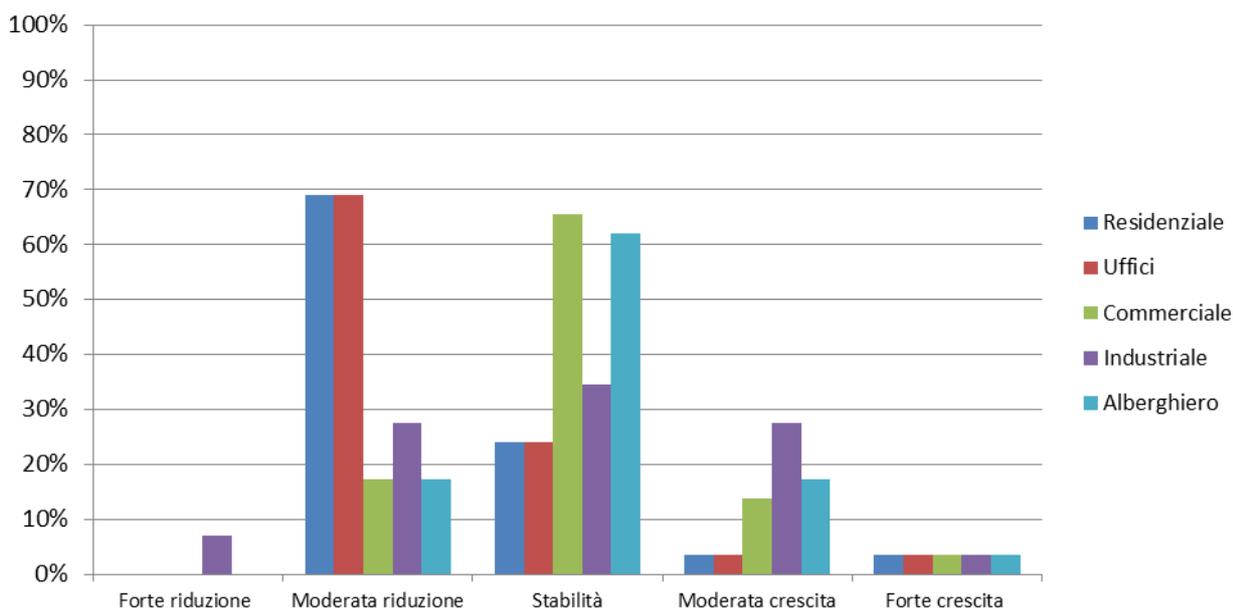
2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	8,33%	91,67%	0,00%	0,00%
Uffici	0,00%	8,33%	75,00%	16,67%	0,00%
Commerciale	0,00%	33,33%	50,00%	16,67%	0,00%
Industriale	0,00%	30,00%	70,00%	0,00%	0,00%
Alberghiero	0,00%	33,33%	58,33%	8,33%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	68,97%	24,14%	3,45%	3,45%
Uffici	0,00%	68,97%	24,14%	3,45%	3,45%
Commerciale	0,00%	17,24%	65,52%	13,79%	3,45%
Industriale	6,90%	27,59%	34,48%	27,59%	3,45%
Alberghiero	0,00%	17,24%	62,07%	17,24%	3,45%

Per i rendimenti da *capital gain* sembra che i comparti residenziale e direzionale possano risentire di una riduzione, seppure moderata. Tale fenomeno è molto meno accentuato per gli altri comparti. Rimane il problema del comparto industriale, per il quale, tuttavia, si possono anche intravedere segnali positivi, probabilmente legati alla riqualificazione delle aree periferiche. Del tutto esigua è la parte dei rispondenti che dichiara forti segnali di incremento.



17B) EVOLUZIONE DEI RISCHI IMMOBILIARI: RISCHIO LOCATARIO

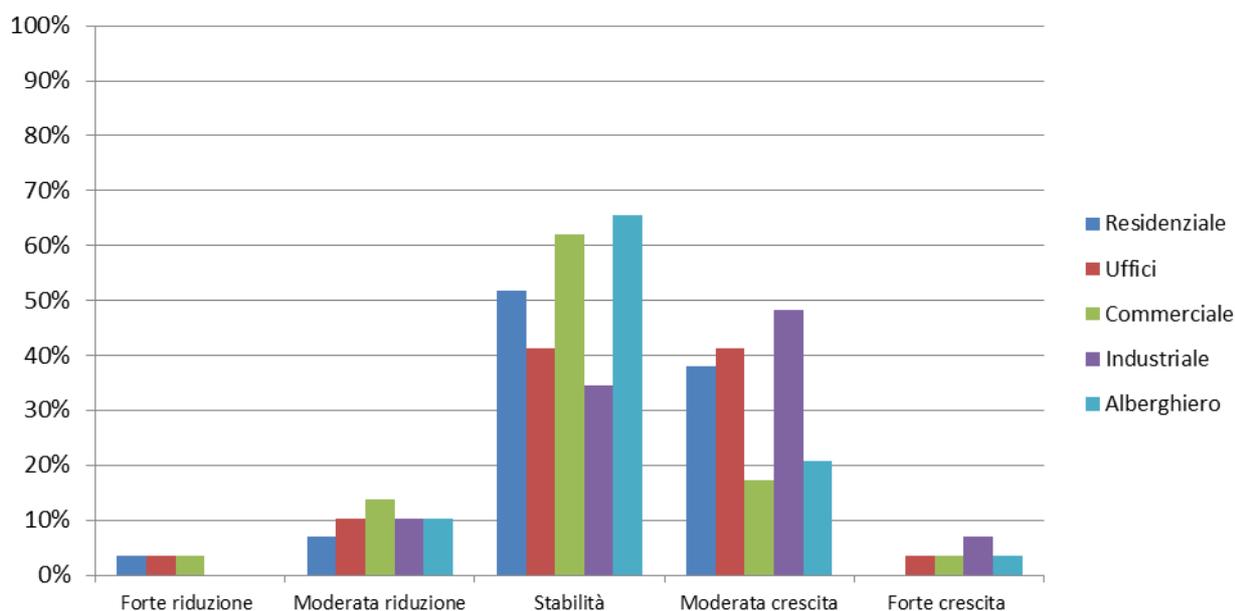
2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	18,18%	54,55%	27,27%	0,00%
Uffici	0,00%	16,67%	75,00%	8,33%	0,00%
Commerciale	0,00%	25,00%	66,67%	0,00%	8,33%
Industriale	0,00%	20,00%	60,00%	20,00%	0,00%
Alberghiero	0,00%	16,67%	75,00%	0,00%	8,33%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	3,45%	6,90%	51,72%	37,93%	0,00%
Uffici	3,45%	10,34%	41,38%	41,38%	3,45%
Commerciale	3,45%	13,79%	62,07%	17,24%	3,45%
Industriale	0,00%	10,34%	34,48%	48,28%	6,90%
Alberghiero	0,00%	10,34%	65,52%	20,69%	3,45%

Come per la precedente rilevazione, il rischio locatario, quello più sensibile al ciclo economico e al rischio *vacancy*, nell'ultimo quadrimestre denota per lo più segnali di stabilità o di moderata crescita. Particolarmente preoccupanti appaiono le percezioni per i comparti industriale, commerciale e residenziale; il comparto industriale, come evidente da tutte le risposte precedenti, appare ancora fortemente in crisi; per il comparto residenziale le agevolazioni di accesso al credito e i bassi tassi rendono probabilmente più vivace il mercato delle compravendite rispetto a quello delle locazioni.



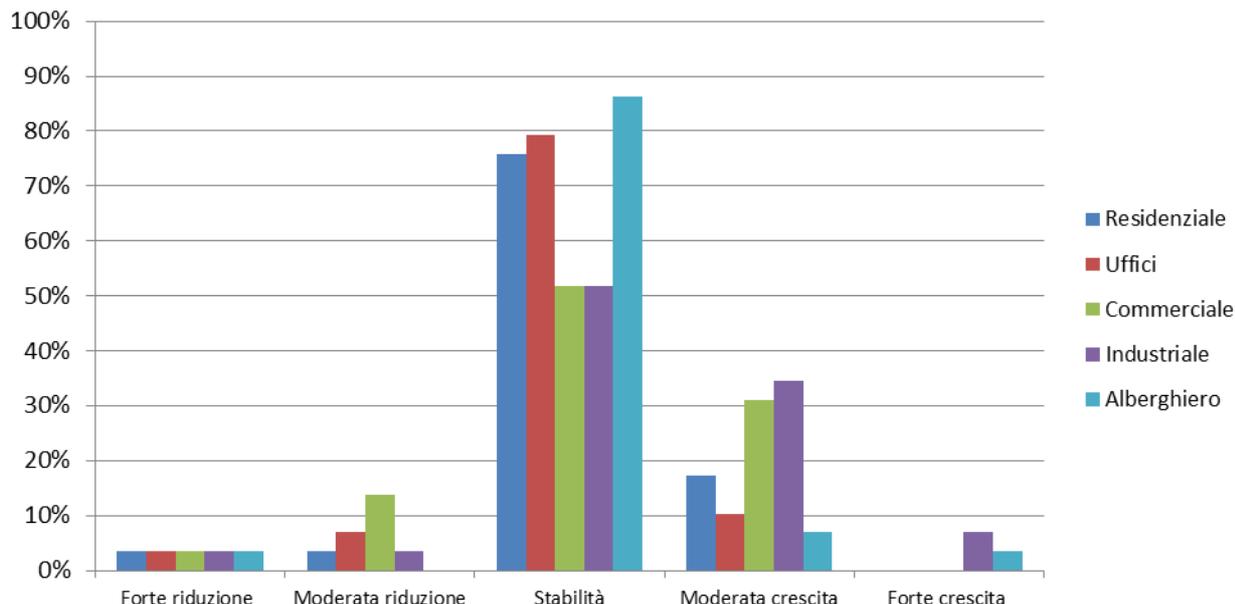
18B) EVOLUZIONE DEI RISCHI IMMOBILIARI: RISCHIO BENE ENDOGENO

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	25,00%	66,67%	8,33%	0,00%
Uffici	0,00%	0,00%	75,00%	25,00%	0,00%
Commerciale	0,00%	25,00%	66,67%	8,33%	0,00%
Industriale	0,00%	20,00%	50,00%	30,00%	0,00%
Alberghiero	0,00%	16,67%	58,33%	25,00%	0,00%

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	3,45%	3,45%	75,86%	17,24%	0,00%
Uffici	3,45%	6,90%	79,31%	10,34%	0,00%
Commerciale	3,45%	13,79%	51,72%	31,03%	0,00%
Industriale	3,45%	3,45%	51,72%	34,48%	6,90%
Alberghiero	3,45%	0,00%	86,21%	6,90%	3,45%



Con riguardo al rischio immobiliare endogeno, prevale per tutti i settori la stabilità, seppure con una minore tendenza per i comparti commerciale e industriale, comparti per i quali un intervistato su tre dichiara di attendere una ulteriore crescita del rischio endogeno.

Una tendenza opposta si potrebbe riscontrare qualora si dia atto a nuove normative a vantaggio dello sviluppo immobiliare attraverso la cessione senza dovere incorrere in onerosi costi di riconversione e/o adeguamento.

19B) EVOLUZIONE DEI RISCHI IMMOBILIARI: RISCHIO BENE ESOGENO

2016 DATI DEL I QUADRIMESTRE

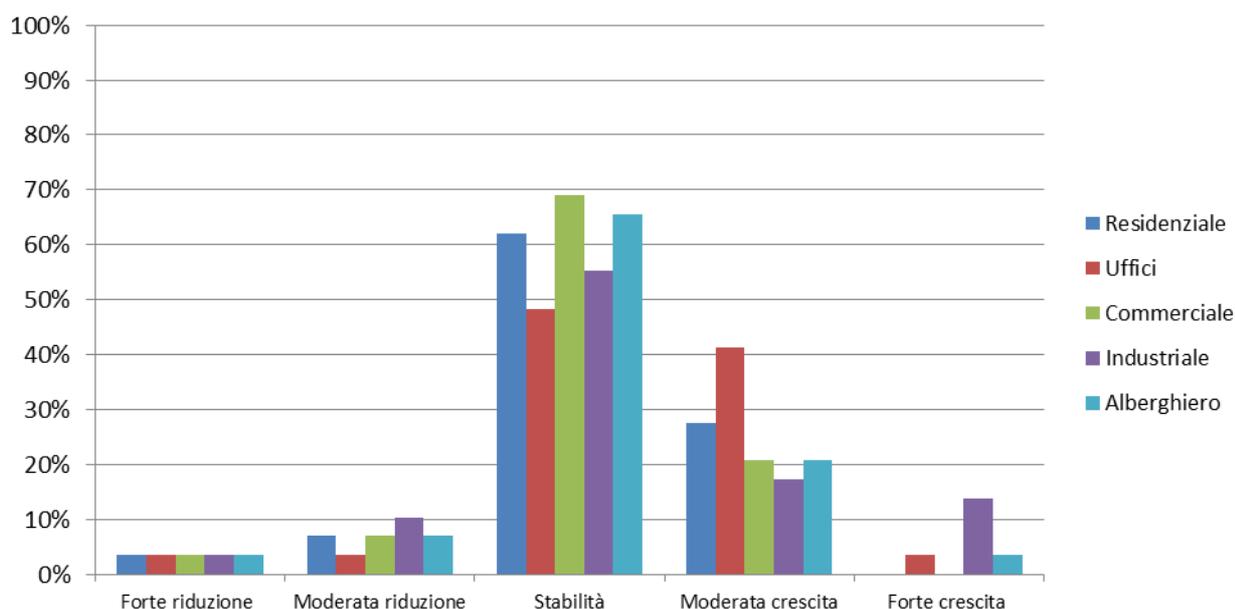
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	8,33%	83,33%	8,33%	0,00%
Uffici	0,00%	0,00%	66,67%	33,33%	0,00%
Commerciale	0,00%	25,00%	75,00%	0,00%	0,00%
Industriale	0,00%	36,36%	45,45%	18,18%	0,00%
Alberghiero	0,00%	33,33%	50,00%	16,67%	0,00%

Infine, analogamente al rischio endogeno, quello esogeno è atteso in stabilità e in moderata crescita.

Politiche di rigenerazione urbana anticipate da proclami altisonanti ma tradite troppo spesso nelle applicazioni concrete, causano il permanere di tale rischio, che risulta particolarmente odioso data l'impotenza del promotore immobiliare nel mitigarlo.

2016 DATI DEL II QUADRIMESTRE

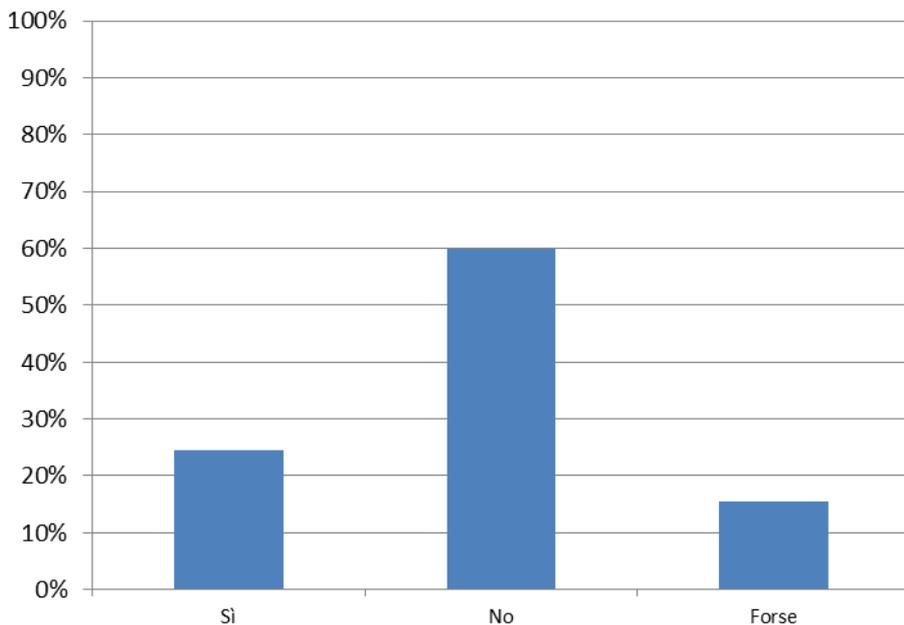
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	3,45%	6,90%	62,07%	27,59%	0,00%
Uffici	3,45%	3,45%	48,28%	41,38%	3,45%
Commerciale	3,45%	6,90%	68,97%	20,69%	0,00%
Industriale	3,45%	10,34%	55,17%	17,24%	13,79%
Alberghiero	3,45%	6,90%	65,52%	20,69%	3,45%



SEZIONE INTEGRATIVA

A) L' effetto della Brexit potrà avere ricadute positive sul mercato immobiliare europeo e in particolare su quello italiano a fronte di quanto sta accadendo e si prevede possa accadere in UK? (Dare una sola risposta)

Sì	24,44%
No	60,00%
Forse	15,56%

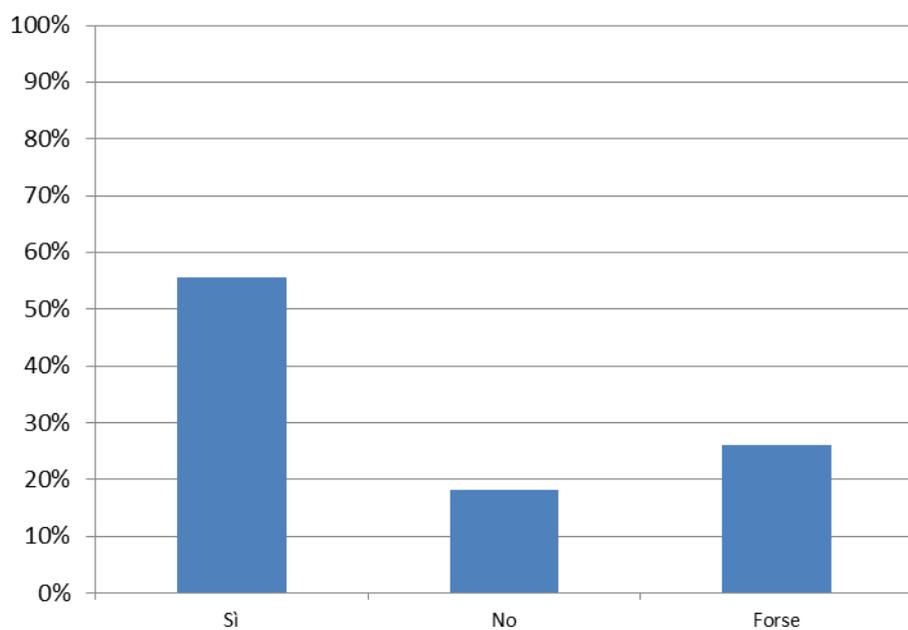


Per la maggioranza degli intervistati Brexit non sembra dare opportunità di rilievo all'Italia.

In effetti, ciò è coerente con la eventuale ricollocazione degli uffici della *City* londinese in altre città europee, senza interessare in modo significativo le città italiane.

B) Rilevanti gruppi bancari italiani stanno valutando la possibilità di dismettere portafogli di crediti “non performing”. Pensa che questa eventualità possa dare reali benefici al settore immobiliare? (Dare una sola risposta)

Sì	55,68%
No	18,18%
Forse	26,14%



Il *panel* degli intervistati ritiene che se le banche si liberassero del fardello delle sofferenze, potrebbero generare delle ripercussioni positive sul mercato immobiliare, probabilmente connesse alla concessione di nuove linee di credito.