



## Sentiment Immobiliare e Fiups del III quadrimestre 2017: la ripresa è una realtà, ma i prezzi degli immobili non aumentano

*Migliora l'ottimismo per l'andamento dell'economia e del settore del real estate nei prossimi mesi, in linea con i principali indicatori macroeconomici. Bene le periferie, riprende quota il mercato romano. I valori rimangono stabili, ma cresce l'interesse per gli investimenti nelle SIIQ (società immobiliari quotate) e negli NPL (crediti inesigibili)*

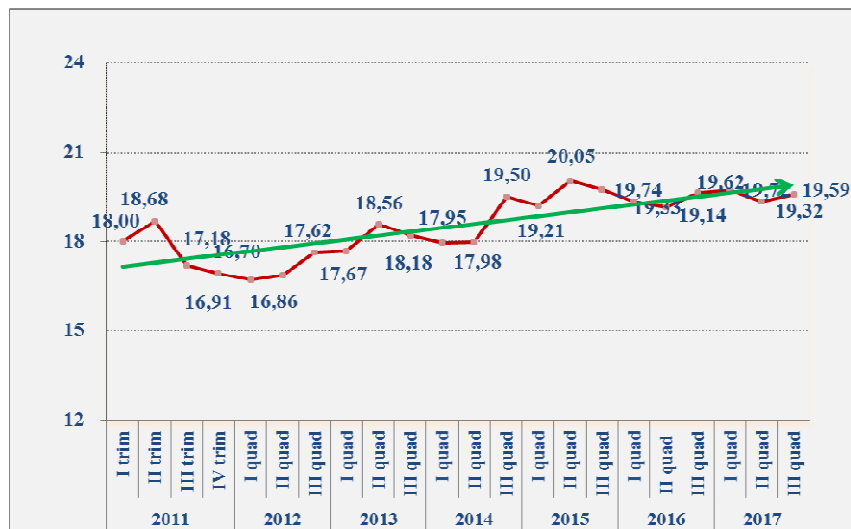


Fig. 1 L'evoluzione dell'Indice Fiups da gennaio 2011 a dicembre 2017

**Roma, 11 aprile 2018.** Nel III quadrimestre del 2017 sono ancora migliorate le aspettative degli operatori immobiliari, che sulla ripresa economica si sono dichiarati ancora più ottimisti rispetto al passato: lo rileva l'indagine "Sentiment del mercato immobiliare", la ricerca nata da un'idea di **Valter Mainetti**, amministratore delegato di Sorgente Group, e condotta da **Claudio Cacciamani**, docente dell'Università di Parma.

Lo conferma l'indice **Fiups**, che sintetizza numericamente la ricerca: è cresciuto, sebbene timidamente, da 19,32 a **19,59**. L'indagine, elaborata su base quadrimestrale dal Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma in collaborazione con *Sorgente Group* e *Federimmobiliare*, si basa su interviste rivolte a circa duecento operatori del mercato, appartenenti ai settori del *trading*, *development*, *property*, *facility*, progettazione, valutazione, consulenza e finanza immobiliari.

Ben il 65 per cento del campione intervistato, infatti, sostiene che l'economia negli ultimi dodici mesi è migliorata, oltre il 54 per cento 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 quadrimestre scorso. Quanto alle attese sulla propria attività professionale, più del 56 per cento 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 la quota di chi vede nel futuro immediato una riduzione dei tempi di vendita degli immobili, quanto ai prezzi si parla addirittura di una moderata diminuzione, soprattutto per il comparto uffici, accompagnato come sempre dal settore

**Economia sempre  
in ripresa**

**Aumenta il Fiups**

**I professionisti  
effettueranno  
investimenti  
nell'ambito della  
propria attività**

**Non ci sono sconti  
per le  
compravendite nel**



<p>industriale, fanalino di coda. Rimane forte 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.</p>	<p><b>commerciale, che è ancora il miglior investimento</b></p>
<p>L'indagine relativa all'attrattività degli investimenti per area geografica 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 per cento circa degli intervistati. Roma, in particolare, aumenta il proprio appeal per residenziale, direzionale e commerciale, posizionandosi subito dopo Milano, ma prima di Firenze e Torino. Per il turismo, poi, Roma risulta ancora la destinazione migliore per i capitali, 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.</p>	<p><b>Mappa d'Italia: bene le periferie, riprende quota Roma</b></p>
<p>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 gli speculativi in grado di assicurare rendimenti più forti (indicati, rispettivamente, dal 38% e dal 28% degli operatori).</p>	<p><b>Le tendenze negli investimenti, interesse verso fondi riservati e speculativi</b></p>
<p>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, si confermano infine come interessante destinazione di investimento per gli operatori del settore, almeno secondo il 70 per cento degli intervistati.</p>	<p><b>2018: anno dei Pir e degli NPL</b></p>

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 professoressa **Federica Ielasi**. Rispettivamente coordinatrici tecniche ed operative: **Sonia Peron** ed **Evita Allodi** del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma. Per Sorgente Group collabora **Chiara Naldini** quale referente operativo per il progetto dell'Area Structuring & Investor Relations della SGR.

**Sorgente Group Spa (Italia)** insieme a *Sorgente Group of America (US)* e *Sorgente Lux Holding Sarl (Lussemburgo)* fa parte del Gruppo Sorgente (*Sorgente Group Alternative Investment - USA*). Il patrimonio immobiliare posseduto dai fondi e dalle società controllate, sommato a quello gestito - al 30 giugno 2017 - è di oltre 5 miliardi di euro. La holding opera nei settori degli immobili, della finanza, del risparmio gestito, delle infrastrutture, dei restauri, costruzioni in proprio, infrastrutture, alberghi e cliniche. Controlla inoltre, per l'Italia, una società dedicata alla comunicazione e all'editoria. Le società immobiliari, finanziarie e di servizi superano le 70, situate in Italia, Francia, Svizzera, Gran Bretagna, Lussemburgo, Usa, Brasile, con uffici operativi a Roma, Milano, New York, Lussemburgo e Londra.