



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA
Dipartimento di Economia

 SORGENTE GROUP S.p.A.

 FEDERIMMOBILIARE
Federazione Italiana dell'Industria Immobiliare

COMUNICATO STAMPA

A Roma presentazione del Primo Sentiment trimestrale del Mercato Immobiliare

Secondo gli operatori il settore rimarrà stabile e in miglioramento

Cresce il peso degli investitori istituzionali nell'immobiliare - Aumenta la domanda di fondi - Si mantiene vivace la richiesta per uffici e commerciale - Previste nuove assunzioni nel settore. Queste le note positive che emergono dal Primo Sentiment trimestrale. Stabilità complessiva, seppure con una flessione del comparto residenziale, che registra diminuzione negli acquisti delle famiglie per la crescita del costo dei mutui

Roma, 18 maggio 2011. Sorgente Group S.p.A. e il Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma, in collaborazione con Federimmobiliare, hanno presentato il Primo "*Sentiment*" Immobiliare. È una rilevazione *dal profilo qualitativo*, relativa ai primi tre mesi del 2011, finalizzata a individuare su base trimestrale le aspettative espresse dalle varie filiere dell'industria immobiliare. Una proiezione qualitativa del mercato nel sentiment dei suoi principali attori, un panel di 225 operatori del settore, tra professionisti e top manager provenienti dai singoli comparti.

Le principali aspettative: si stabilizzeranno gli indicatori e in parte aumenteranno gli investimenti. Stabilità è la parola d'ordine: circa la metà del campione (il 52,7%) si attende un anno di valori invariati e ben un terzo degli operatori intervistati (33,14%) prevede un miglioramento nell'attività del settore immobiliare nei prossimi 12 mesi. Inoltre, quasi la metà degli intervistati si aspetta un incremento della propria attività e oltre il 30% dichiara l'intenzione di assumere nuovo personale. Piuttosto elevata è la percentuale di coloro che intendono introdurre innovazioni nella propria attività, soprattutto in termini di nuovi profili professionali nell'organizzazione e nuove linee di business (rispettivamente il 47,58% e il 45,16%). Non si può ancora pensare a una crescita vivace generalizzata: infatti, sugli immobili industriali c'è l'attesa di una discesa dei prezzi (per il 39,35% degli intervistati).

Tra le città privilegiate a sorpresa **per gli investimenti**: negli uffici sono ottime le attese per Bari, nell'industriale andranno bene Padova e Modena, gli alberghi cresceranno a Cagliari. Destinazioni preferenziali saranno Cortina d'Ampezzo per il residenziale e Taormina in particolare per gli alberghi.

Per quanto riguarda i **fondi**, è interessante il dato secondo il quale nonostante la *vacatio legis* dell'ultimo anno in materia, rimane stabile la domanda di investimento in quote di fondi immobiliari. Infatti, prevalgono coloro che prevedono stabilità rispetto a quanti si aspettano contrazioni della domanda. In particolare, una quota rilevante di intervistati stima di moderata crescita la sorte dei fondi ordinari riservati (24,39%). Sono in decisa maggioranza coloro che prevedono addirittura un incremento nei fondi speculativi (30,49%). Il dato previsionale di stabilità è mantenuto anche per la domanda della costituzione di nuovi fondi, tranne che per quelli speculativi, per i quali sono invece previste delle riduzioni.

"Stabile" e "in crescita" è la previsione prevalente sulle attività degli **investitori istituzionali: fondi pensione, casse di previdenza, compagnie di assicurazioni.** Secondo il 38,2% degli intervistati, le compagnie di assicurazioni puntano decisamente ad aumentare le loro quote. Tutte e tre le tipologie di attori punteranno sul settore degli uffici e, in seconda battuta, sul commerciale. Tutti i profili degli investitori istituzionali, infine, tenderanno a disinvestire sul residenziale.

Banche e famiglie. Gli intervistati hanno risposto anche in merito agli investitori individuali, ossia le famiglie. Due dati portano a pensare a un rallentamento degli acquisti. Il 59,79% del campione prevede maggiore difficoltà di accesso al credito, mentre il 45,26% ritiene che possa crescere moderatamente il costo dei finanziamenti ipotecari. Inoltre, è attesa una contrazione del rapporto tra finanziamento erogato e valore dell'immobile.

Ecco la sintesi delle principali dichiarazioni espresse nel corso dell'evento.

“Nasce l'indice Fiups, acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group S.p.A. – ha dichiarato il Professor **Valter Mainetti**, Amministratore Delegato di Sorgente Group – che è la sintesi numerica del Sentiment. La prima valutazione del Fiups, che misura le aspettative degli operatori del settore, potrebbe essere di 18/30, per restare in tema di valutazione accademica”.

Secondo **Gualtiero Tamburini**, Presidente di Federimmobiliare: “E' la prima volta che viene rilevata l'opinione della comunità immobiliare, che ha un peso così forte sull'economia italiana. Le sue decisioni si basano proprio sulle aspettative e dunque sulla predisposizione all'ottimismo o al pessimismo dei singoli decisori”.

Il Professor **Claudio Cacciamani** dell'Università di Parma - Dipartimento di Economia ha dichiarato: “Le risposte raccolte riflettono fedelmente l'attuale allocazione delle risorse finanziarie da parte dei fondi immobiliari italiani. Al termine di questo primo appuntamento, abbiamo rilevato un lato positivo della crisi di questi anni, ossia la forte spinta al cambiamento. Nei prossimi mesi vedremo gli aspetti di questo mutamento, grazie ai risultati a cadenza trimestrale del Sentiment”.

“L'indice ci sarà molto utile per capire come cambiano le aspettative dei principali operatori del settore. Auspichiamo una forte ripresa dell'immobiliare perché è lo specchio della crescita economica e sociale complessiva. Se le compravendite vanno bene, cresce la capacità reddituale della popolazione, soprattutto dei giovani” - ha dichiarato l'architetto **Paola Muratorio**, Presidente dell'Inarcassa.

“Ritengo molto interessante elaborare strumenti dalla capacità previsionale così spiccata, il Fiups produce un'analisi di ottimo profilo perché ci apre una finestra sul futuro” - ha spiegato **Gianni Guerrieri**, Direttore dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

E' stato letto anche un contributo di **Sergio Corbello**, Presidente Assoprevidenza: “Il Sentiment ci interessa perché ci consente di seguire l'evoluzione del mercato immobiliare. Gli investimenti in immobili rappresentano un'opportunità allo stato attuale non pienamente sfruttata dai fondi pensione, in particolare quelli sorti dopo il 1993”.

La conclusione della giornata è stata affidata a **Stefano Cervone**, Direttore Generale di Sorgente Group: “L'Indice Fiups sottolinea il peso che l'elemento psicologico esercita sugli investimenti immobiliari. Ritengo che una delle componenti fondamentali delle decisioni sia il coraggio. Chi investe ha infatti la responsabilità di spostare decine di milioni di euro”.

Contatti:

Ilaria Fasano

Responsabile Arte e Comunicazione Sorgente Group, i.fasano@sorgentegroup.com - Tel. 06/90219014 - 339-6409259

Beatrice Forti

Ufficio Stampa Sorgente Group, ufficiostampa@sorgentegroup.com - Tel 06-90219012 – 347-4550104

Sorgente Group SpA opera nel settore della finanza immobiliare con 4 società di gestione del risparmio (in Italia, Svizzera, Lussemburgo e USA) e con 37 società immobiliari e di servizi immobiliari e finanziari, situate in Italia, Francia, Gran Bretagna, Lussemburgo e USA. Al 31 dicembre 2010 il totale delle entrate immobiliari e finanziarie registrate dal Gruppo ammonta a oltre 128 mln di Dollari, il totale delle attività gestite e del patrimonio immobiliare amministrato è di 4,5 mld di Dollari, l'*equity* complessiva dei fondi gestiti e promossi è pari a 4,3 mld di Dollari, che, con la leva massima consentita permetterà di raggiungere nel triennio 2011-2014 un totale attività gestite pari a 10,2 mld di Dollari. Tra le operazioni più significative vanno ricordate, nel 2005 l'acquisto, attraverso il Fondo Michelangelo, di una partecipazione di maggioranza relativa nella proprietà del **Chrysler Building**. La posizione nell'immobile è stata ceduta nel 2008. Tra il 2006 e il 2009 il **Fondo Michelangelo** ha rilevato la maggioranza del grattacielo Flatiron Building a New York. Nel 2009 il Fondo Donatello, Comparto David, ha acquisito la Galleria Colonna di Roma, ridenominata **Galleria Alberto Sordi** (www.sorgentegroup.com).

Il **Laboratorio di Ricerca di Economia e Finanza Immobiliare del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma** è costituito in collaborazione con Sorgente Group S.p.A. Il Laboratorio promuove la ricerca e l'alta formazione nel campo dell'economia e della finanza immobiliare a livello nazionale e internazionale attraverso l'organizzazione di corsi universitari e di specializzazione, convegni,

ricerche, osservatori e pubblicazioni. Il Laboratorio si propone di approfondire le conoscenze in merito alla struttura e al funzionamento del mercato e degli intermediari immobiliari, degli strumenti di finanza immobiliare, delle dinamiche strategiche e operative sottese al comportamento dei soggetti vigilati e di vigilanza operanti nello stesso mercato. Coordinatore scientifico del Laboratorio è il Professor Claudio Cacciamani, mentre coordinatrice operativa è la dottoressa Federica Ielasi. (www.unipr.it/facolta/economia).

FEDERIMMOBILIARE è la Federazione Italiana dell'Industria Immobiliare. La Federazione riunisce le principali sigle rappresentative delle diverse filiere del Real Estate: property company e fondi immobiliari, SIIQ, asset and fund management, facility and property management, credit service e factoring, advisory e società di consulenza, retail real estate, developers, oltre ad architetti, professionisti, enti e fondazioni, ecc. La Federazione definisce linee comuni di programma ed elabora proposte normative basate su dati precisi, frutto del lavoro condotto in sede tecnica. Si fa portavoce presso le Istituzioni, i media e la società italiana nel suo complesso, delle soluzioni che l'Industria Immobiliare propone per lo sviluppo del territorio e del Paese. Attraendo capitali e sostenendo una gestione moderna degli asset, l'Industria Immobiliare è uno strumento indispensabile al servizio del Paese. Aderiscono a Federimmobiliare: ADEPP, AICI, ANACI, ANCI, AREL, ASPESI, ASSOIMMOBILIARE, AUDIS, CNCC Italia, COBATY ITALIA, Consiglio Notarile Milano, Federproprietà, FIABCI ITALIA Italia, IFMA Italia, ISIVI, REIA, RICS Italia, ULI Italia. Contatti: info@federimmobiliare.it (www.federimmobiliare.it)