

Indagine ANCE- SDA Bocconi: “Le tendenze del mercato immobiliare nel medio periodo”

29 Maggio 2006

Nell'ambito dell'Expo Italia Real Estate di Milano, è stata presentata l'indagine Ance-Sda Bocconi dal Titolo “Tendenze del mercato immobiliare nel medio periodo”, effettuata interrogando un campione di soggetti particolarmente qualificati: banche d'affari, investitori istituzionali, fondi immobiliari, e, ovviamente, le imprese impegnate nei settori della promozione immobiliare e delle costruzioni.

Analizzando i risultati dell'inchiesta, in primo luogo spicca l'**ottimismo con cui tutti gli operatori del settore**, ed in particolare le società di consulenza, **guardano al futuro del real estate**. L'85% del panel è convinto che il mercato rimarrà sui livelli attuali, o, addirittura, proseguirà nella sua fase espansiva, soprattutto al Centro ed al Sud. Questi risultati confermano le tendenze positive emerse nell'ultimo Osservatorio Congiunturale dell'ANCE presentato nei giorni scorsi.

Il Vice Presidente Pavan ha sottolineato che il coinvolgimento del Sud in questa prospettiva fa ben sperare affinché lo sviluppo sociale ed economico si estenda anche a questa parte del Paese passando per un rafforzamento del tessuto infrastrutturale ed un rinnovamento del territorio e delle città.

Un messaggio che emerge chiaramente dall'indagine è la forte attenzione da parte di tutti gli operatori per la qualità dell'offerta, con manufatti che rispondano alle nuove esigenze della clientela in termini, per esempio, di flessibilità degli spazi, di dotazioni tecnologiche, di risparmio energetico e di riconvertibilità.

Con riguardo al **ruolo che la finanza** potrà ricoprire nel futuro del real estate, nonostante la crescente attenzione verso il settore immobiliare, l'80% del panel ha dichiarato che le banche ancora decidono se finanziare o meno una operazione in base alle garanzie fornite dall'imprenditore e non dalla bontà del progetto. Deve fare, quindi, riflettere il forte consenso espresso in favore di un mercato del credito caratterizzato in futuro da un maggior peso degli istituti bancari specializzati nel finanziamento immobiliare, ovvero partner finanziari con cui individuare, proporre e realizzare le più idonee tipologie di finanziamento delle operazioni immobiliari che l'impresa intende realizzare, soggetti con cui instaurare un rapporto stabile di consulenza, per venire incontro alle esigenze delle imprese di costruzioni, specie nel “montare” le operazioni, prestando particolare attenzione per gli investimenti più innovativi.

Tra gli operatori vi è forte convincimento che i fondi immobiliari possano recitare un ruolo positivo in molti dei comparti considerati, fino a prospettare un loro coinvolgimento anche in operazioni di trasformazione urbana.

Tutti gli intervistati, infine, concordano sulle **potenzialità del ruolo dell'amministrazione per aumentare l'attrattività degli investimenti** nel nostro Paese, purché si faccia in modo che le leggi siano rispettate senza distinguere tra destinatari e venga favorito il dialogo con gli operatori privati.

Un fattore che di sicuro influenzerà le scelte degli investitori riguarda la tempistica delle procedure, soprattutto nel campo dell'approvazione degli strumenti urbanistici e del rilascio dei provvedimenti. Ancora troppo rigido, inoltre, risulta il sistema delle destinazioni d'uso, dal quale invece dipende il mutamento dell'assetto del territorio, soprattutto nel caso dell'attività di riqualificazione e recupero.

Ma affinché le esigenze di trasformazione urbana, di sviluppo del territorio, di miglioramento della qualità dell'offerta possano concretizzarsi è necessario un contesto normativo e culturale adeguato, che favorisca un ulteriore processo di ammodernamento del territorio, con un impatto positivo sulla competitività del Paese che molto dipende dalla capacità di dotare il territorio di realizzazioni

innovative in linea con gli standard europei.

In allegato è disponibile il documento che illustra i principali risultati della ricerca

2590-Survey SDA Bocconi ANCE vers definitiva.pdf [Apri](#)