INTERVISTA A FRANCESCA FANTUZZI (JLL): LE STATISTICHE SUL MERCATO IMMOBILIARE

*INTERVISTA DI MAURIZIO FESTA**
*ALLA DOTT.SSA FRANCESCA FANTUZZI***

Francesca Fantuzzi è Head of Research, Italy – JLL[1]
Con lei vorremmo approfondire il tema della trasparenza e le possibili evoluzioni del mercato immobiliare italiano. La trasparenza rimane un tema di grande attualità in molti settori, non solo economici, e da anni figura tra le parole più ricorrenti del dibattito pubblico. Per la Conferenza delle Nazioni Unite sul commercio e lo sviluppo[2] la trasparenza è quello "stato delle relazioni d'affari in cui i partecipanti alle decisioni di investimento sono in grado di ottenere sufficienti informazioni gli uni dagli altri in modo da poter prendere decisioni consapevoli e rispettare obblighi e impegni". Si tende verso una richiesta crescente di trasparenza perché è noto come essa renda i mercati più completi ed efficienti, stimoli la concorrenza, riduca l'incertezza e crei fiducia tra gli operatori.

D1. *Diversi studi, proprio in campo immobiliare, dimostrerebbero che a una maggiore trasparenza corrispondono maggiori investimenti e maggiore stabilità in caso di shock. Esiste quindi un'esigenza di misurazione della trasparenza, la cui natura multiforme rende però complesso stabilirne una sua dimensione quantitativa.*
Un riferimento certo (e in realtà l'unico a livello globale) nel mondo immobiliare è costituito dall'indice GRETI (Global Reale Estate Trasparency Index) elaborato da JLL per la prima volta nel 1999 e aggiornato a partire dal 2004 con frequenza biennale[3]. Quali sono i più recenti risultati che emergono dalla rilevazione del GRETI e dove si colloca l'Italia nel contesto internazionale?

R1. Il Greti 2022 mostra come ci sia un *gap* in termini di trasparenza tra i vari paesi, considerando che quelli in cui abbiamo un indice più elevato stanno puntando soprattutto sui *driver* della sostenibilità, della tecnologia e della diversificazione. In questo contesto l'Italia, pur essendo tra i primi 20 paesi nella classifica, e con un indice medio di trasparenza, non si posiziona tra quelli che sono connotati da un livello di trasparenza alto.
Andando nel dettaglio, tra i principali risultati del Greti emerge come la **sostenibilità** sia il principale motore della trasparenza nei mercati, in quanto il settore vede aumentare gli standard obbligatori di efficienza energetica e di emissioni per gli edifici e la rendicontazione. Ma se da un lato la trasparenza sta migliorando, dall'altro ci sono anche delle sfide: molti indicatori sono nuovi e vengono applicati in modo differente nei vari mercati. In secondo luogo, la **tecnologia** sta aumentando la trasparenza: una maggiore quantità di dati in tempo reale ci permette di avere una comprensione più approfondita degli edifici e dei mercati rispetto al passato. Con l'aumento degli investitori che cercano di diversificare, è cresciuta inoltre la popolarità dei settori "alternativi".

---

* Capo Settore Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

** Head of Research, Italy - JLL Italia.

[1] JLL è una società di consulenza immobiliare, tra le più importanti al mondo, con sede principale a Chicago e presente in tutti i grandi mercati, con attività in 80 Paesi e oltre 103.000 persone. Fornisce una suite completa di servizi legati al Real estate, che spaziano dalle analisi di scenario, alla definizione di strategie di investimento e locazione, dalla progettazione e valorizzazione degli spazi, alla loro gestione.
JLL opera in tutti i principali comparti immobiliari – uffici, logistica, retail, hotel, living e settori emergenti – e ha, inoltre, una divisione dedicata al mondo Energy & Infrastructure.

[2] UNCTAD (2012). *Transparency. UNCTAD Series on Issues in International Investment Agreements II*. Geneva, Switzerland: United Nations.

[3] A fine anni novanta in un'epoca di crescente internazionalizzazione economica e con l'esigenza sempre più avvertita da parte degli investitori istituzionali di diversificare i rischi ed entrare anche in mercati esteri, JLL ha constatato l'esistenza di numerosi indici internazionali e locali di trasparenza ma al tempo stesso la mancanza di uno espressamente incentrato sul mondo immobiliare. Ha così costruito una metodologia *ad hoc* che è stata perfezionata negli anni, sebbene l'impianto base sia rimasto fondamentalmente il medesimo. L'idea sottostante l'indice è che un mercato possa definirsi trasparente quando "è completamente aperto e chiaramente organizzato, opera in un quadro regolamentare caratterizzato dall'applicazione costante e coerente delle norme in vigore, rispetta i diritti di proprietà, non ha problemi di inefficienza o corruzione e si avvale di una ampia disponibilità di informazioni". Questo approccio si è tradotto nell'individuazione di una serie di fattori o componenti elementari che misurano la trasparenza con riferimento, appunto, a diverse dimensioni e che poi entrano con opportuni pesi nella formula finale dell'indice composito.

Sebbene la trasparenza all'interno di queste aree di nicchia sia in aumento, più di un terzo dei mercati non dispone di dati affidabili su settori non tradizionali quali spazi per laboratori, alloggi per studenti e centri dati.

D2. *Un ruolo importante nel promuovere la trasparenza spetta al settore pubblico, non solo perché il mercato a volte non è in grado di produrla nella giusta quantità ma anche perché l'informazione, in alcuni casi, è credibile solo quando proviene da soggetti terzi e imparziali. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da oltre 20 anni produce informazione economica, mettendo a disposizione degli utenti servizi evoluti di consultazione delle proprie banche dati e realizzando pubblicazioni di statistiche, studi e analisi sul mercato immobiliare. Quali sono, a suo parere, i campi di indagine che l'OMI dovrebbe sviluppare ulteriormente, per migliorare il proprio contributo alla trasparenza del mercato immobiliare italiano?*

R2. Sicuramente l'accesso ai *dataset* dati relativi alle transazioni normalizzate per settore è molto importante e sarebbe auspicabile una gestione analoga anche per quanto riguarda i contratti di locazione sia ad uso abitativo che per gli usi diversi. Per quanto riguarda lo stock immobiliare, oltre alle già molto utili banche dati relative allo stock catastale aggregato per comune e categoria catastale, sarebbe molto utile una mappatura complessiva degli *asset* in GIS, consentendo la localizzazione degli immobili per categoria catastale. Infine, sempre in questo contesto, anche avere contezza delle superfici, potrebbe offrire la possibilità di mappare in modo esaustivo lo stock in termini di metri quadrati per le diverse destinazioni d'uso.

D3. *Quando si parla di trasparenza, non bisogna sottovalutare i rischi di information overload quando, cioè, la mole delle informazioni è troppo elevata e non è sempre possibile distinguere tra dati superflui e dati rilevanti, creando così una sorta di blocco cognitivo che ostacola il processo decisionale. A questi possono aggiungersi rischi di discordanza, quando cioè le varie fonti dei dati non si avvalgono di parametri di riferimento certi, condivisi ed univocamente determinati e non vi è, in sostanza, alcuna garanzia di omogeneità, ad esempio per quel che riguarda la nomenclatura, gli ambiti territoriali e temporali di riferimento, ed i criteri di calcolo delle variabili. Nella sua esperienza nel campo della data analysis, quanto incidono questi fattori sulla trasparenza del mercato immobiliare italiano?*

R3. Sicuramente per evitare questo rischio, l'ideale sarebbe avere un *provider* istituzionale di questi dati, che possa definire, anche in *partnership* con gli operatori privati del settore, i parametri di riferimento. In assenza di fonti ufficiali di mercato quello che effettivamente talvolta accade è una produzione, da parte dei singoli operatori, di molteplici indicatori, non sempre confrontabili tra loro e talvolta discordanti.

D4. *Siamo in un momento storico nel quale l'enorme mole di dati disponibili ha rivoluzionato i processi decisionali, alla base dei quali non vi è più solo esperienza, competenza e intuizione ma soprattutto conoscenza estratta dai Big data, raccolti in quota crescente da fonti nuove e non convenzionali. I dati sono una componente chiave anche per il settore immobiliare, nel quale soprattutto gli investitori richiedono analisi dettagliate, tempestive e predittive. Diversi esempi di applicazioni nel settore immobiliare, sviluppati su modelli di Data mining e Machine learning, si stanno diffondendo, soprattutto negli USA, nel campo dell'intermediazione e della valutazione, in particolare nel campo dello sviluppo immobiliare. Big data e machine learning sono il futuro anche nel real estate?*

R4. Secondo il recente studio di JLL, Global Real Estate Technology Survey 2023, *machine learning* e intelligenza artificiale (AI) sono tra le principali tecnologie che *occupier* e investitori ritengono di maggiore influenza per il settore immobiliare nei prossimi tre anni.
Tuttavia, rispetto ad altre tecnologie, come VR e *blockchain*, *machine learning* ed AI risultano essere quelle meno comprese e conosciute, con il rischio che le aziende non ne riescano a sfruttare a pieno il potenziale. In un momento in cui l'85% delle aziende dichiara di voler aumentare il proprio budget tecnologico nei prossimi tre anni, diventa fondamentale colmare questo *gap* di conoscenze, ricercando profili altamente specializzati e investendo nell'*upskilling* e *reskilling* delle risorse interne.

Tra le tecnologie che gli *occupier* desiderano adottare maggiormente vi sono strumenti di *lease management*, *dashboard* di *insight* consolidati e soluzioni di gestione dell'energia e delle emissioni.
Lato investitori, invece, le principali soluzioni che si adotteranno nei prossimi tre anni includono *building IoT*, gestione energetica automatizzata e strumenti di reportistica sulla sostenibilità.

D5. *Le più recenti analisi sui dati congiunturali del mercato italiano evidenziano, dopo due anni di ripresa post pandemica con risultati inaspettati, inequivocabili segnali di contrazione.*
Quali sono le attese per il 2024 per i mercati residenziale e non?

R5. Il 2023 è stato un anno sfidante per il mercato immobiliare a seguito della complessa situazione macroeconomica e dell'incertezza dal punto di vista geopolitico. Questi elementi si sono infatti tradotti in un calo complessivo dei volumi di investimento, dovuto ad un approccio attendista da parte degli investitori, soprattutto internazionali. Lato *leasing* si è registrata una maggiore tenuta del mercato sia per la logistica che per gli uffici, considerando un fisiologico rallentamento per il *take-up* di Milano, rispetto ai risultati record del 2022. Per quanto riguarda invece il mercato residenziale, sicuramente il tema dei costi di finanziamento rimane centrale e ha impattato sul rallentamento dell'attività transattiva. Considerati alcuni elementi di miglioramento da punto di vista economico, in particolare il rallentamento dell'inflazione e una aspettativa di una maggiore stabilità dei tassi di interesse nei prossimi mesi, ci sono le condizioni per ipotizzare una ripresa dell'attività di investimento nel 2024, grazie ad una maggiore confidenza circa la prevedibilità dei mercati. Tra i settori emergenti, che crediamo saranno nel radar degli investitori, si confermano la Logistica, l'*Hospitality* e il *Living*. Sarà inoltre sempre più centrale, ai fini dell'attrattività degli immobili, l'importanza di fattori connessi alla sostenibilità e alle certificazioni degli *asset*.