

## Immobili

Il settore immobiliare si differenzia da quello edile soprattutto sotto il profilo previsionale: mentre quest'ultimo attende per l'esercizio 2008 risultati mediocri, le società immobiliari – ovvero, in base al nostro sondaggio, le società di gestione, i mediatori e i promotori – sono assai ottimiste per l'anno corrente, con l'unica eccezione delle imprese di pulizia. Sebbene in relazione a tutti i punti considerati dal rilevamento le prospettive si collochino leggermente al di sotto dei livelli raggiunti nel 2007, si prevede ovunque una solida crescita. L'ulteriore rallentamento della congiuntura edile sembra pertanto non aver avuto (ancora) ripercussioni sul comparto immobiliare, soprattutto per due motivi principali: da un lato perché molte attività immobiliari si trovano a valle dei processi di costruzione, dall'altro perché la negoziazione di stabili esistenti non è necessariamente vincolata a doppio filo ai progetti edili in corso. Nel 2007 il settore immobiliare ha evidenziato un andamento complessivamente favorevole, senza discostarsi in maniera accentuata da quello dell'edilizia. L'indebolimento della crescita previsto per il periodo di fine anno non si è pertanto concretizzato. Grazie a un altro aumento dei compensi e alla crescita del fatturato, il 2007 ha visto anche un nuovo progresso degli utili di cui ha beneficiato in prima linea il personale, che è stato ulteriormente ampliato. Anche per l'anno corrente le società immobiliari si sono espresse in termini positivi in merito alle nuove assunzioni.

### Costi amministrativi in calo per le società di gestione

Il miglioramento degli utili degli amministratori immobiliari non va ascritto solo all'aumento dei compensi ma soprattutto alla generale riduzione dei costi di gestione verificatasi all'interno del settore. Secondo la rivista Facility Management (FM) Monitor, in base al monitoraggio condotto nel 2007 su un portafoglio di 1200 oggetti appartenenti a diversi segmenti immobiliari, questa contrazione è dovuta ai minori esborsi per le voci amministrazione, rilevamento dello stato di conservazione e manutenzione. E sussiste ancora potenziale di ulteriore risparmio. Circa un terzo degli esperti immobiliari intervistati nell'ambito del sondaggio FM ha dichiarato infatti che, mediante una pianificazione efficiente degli edifici, è possibile ridurre i costi amministrativi di un ulteriore 5–10%. Un ostacolo al contenimento delle spese è stato individuato nell'insufficiente analisi delle esigenze dei clienti da parte degli amministratori.

### Nuovo CCL vincolante per il settore dei servizi di pulizia

Il 1° aprile 2007 è entrato in vigore un nuovo contratto collettivo di lavoro (CCL) per il comparto dei servizi di pulizia, la cui validità globale era stata poco prima sancita dal Consiglio federale. A differenza dei precedenti CCL, validi solo per società con un equivalente di occupazione di oltre il 600% complessivo, il nuovo contratto si applica a tutte le imprese di pulizia che contano almeno sei addetti (nella Svizzera tedesca ca. 35 000 dipendenti). Dal momento che in questo settore si riscontra un'elevata presenza di collaboratori part-time, ne consegue che, rispetto alle versioni precedenti, il nuovo CCL interessa un numero di aziende decisamente superiore. Il nuovo contratto collettivo inoltre prevede ulteriori miglioramenti delle condizioni di lavoro, in particolare per quanto concerne retribuzioni, spese e congedi maternità. Dal nostro sondaggio è emerso che le imprese di pulizia si attendono per il 2008 una leggera flessione di fatturati e compensi e quindi un ristagno degli utili e questo nonostante il fatto che l'anno scorso i risultati, in particolare i fatturati, abbiano largamente superato le aspettative. Nel complesso, a fronte di un contesto di mercato sfavorevole, per il settore delle pulizie anche nel 2008 si prospettano tendenzialmente tempi difficili. ■

