

Monday, August 27, 2007

### **L'agenzia immobiliare risponde anche di notte!**

Cercare casa 24 ore su 24 e avere le informazioni sugli immobili che interessano senza dover attendere turni, sette giorni su sette. Questa è la grande novità per il mercato immobiliare che le agenzie immobiliari più attente al rapporto con il cliente sono in grado di offrire. Il servizio è possibile in maniera estremamente semplice grazie al software gestionale immobiliare realOffice che tra tramite l'integrazione con il centralino software VOIspeed permette all'agenzia di estendere il servizio di accoglienza telefonica in qualsiasi momento, in modalità completamente automatizzata. A proposito di VOIspeed ricordiamo che tale prodotto, interamente sviluppato in Italia, è in grado di trasformare la rete ethernet dell'ufficio e i comuni Personal computer in un sistema evoluto di telefonia che coniuga la tecnologia VoIP con quella tradizionale.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:54

Tuesday, August 21. 2007

## **Il glossario della crisi subprime**

Mutui subprime, crisi e iniezioni di liquidità, credit crunch e operazioni pronti contro termine. Una sequela di termini finanziari domina le cronache dell'attuale crisi dei mercati.

Ecco allora un breve glossario può aiutare a capire di che cosa si parla:

**SUBPRIME:** Sono prestiti o mutui di qualità non primaria. Vengono cioè

erogati a clienti definiti ad alto rischio, che per le loro caratteristiche (basso reddito o un passato di insolvenza) non sono ammessi al normale mercato del credito. Il tasso d'interesse e i costi applicati dagli istituti di credito sono molto più elevati rispetto a quelli medi per compensare l'alto livello di rischio. I mutui sono poi cartolarizzati, cioè trasformati in titoli ad alto rendimento e venduti ad investitori istituzionali. I tassi ora sono saliti e molte famiglie non riescono più a ripagare questi mutui, con rischi per chi ha investito in questi prodotti.

**FONDI ABS O ASSET BACKED SECURITIES:** Sono quelli che hanno dato il via alla crisi, come i tre congelati dalla Bnp Paribas. Sono strumenti finanziari che nascono da operazioni di cartolarizzazione come è successo con i mutui subprime e negli effetti sono simili ad una obbligazione perchè pagano cedole a interesse prefissato, fisso o variabile. I tre fondi Paribas -

Parvest Dynamic, Abs Euribor e Abs Eonia - avevano investito circa un terzo del loro capitale nelle obbligazioni "figlie" dei mutui subprime americani.

**LIQUIDITÀ; (CRISI E INIEZIONE):** E' la disponibilità di finanziamenti disponibili sul mercato. Il segno della crisi è venuto dall'aumento dei tassi a breve termine (overnight), cioè del costo di questi finanziamenti, salito sopra il livello dei tassi di riferimento delle diverse banche centrali perchè diminuiva l'offerta. Si rischia una pericolosa situazione di CREDIT CRUNCH (vedi sotto). Per far

scendere i tassi la Bce, la Fed e le banche centrali di Giappone e Australia hanno iniettato, liquidità, cioè aumentato l'offerta di finanziamenti adempiendo al loro ruolo di prestatori di denaro di ultima

istanza. **CREDIT CRUNCH:** Contrazione del credito. Congiuntura economica in cui è difficile reperire capitale d'investimento da parte di banche o investitori a causa della loro sfiducia nel mercato. La scarsità di finanziamenti fa salire il costo del credito e rende quasi impossibile alle imprese accedervi. Sono considerati in genere conseguenza di una recessione e possono comportare un suo prolungamento o un suo più lento

superamento. **OPERAZIONI PRONTI CONTRO TERMINE:** E' il meccanismo con il quale le banche centrali finanziano normalmente il mercato. Dal punto di vista economico sono assimilabili a un prestito in contanti assistito da garanzia: è una vendita di titoli da parte delle banche con patto di riacquisto a un termine convenuto e a un prezzo stabilito (pari al loro valore iniziale maggiorato degli interessi).

E' lo strumento principale per la conduzione di politica monetaria e di credito infragiornaliero da parte della Bce. **DERIVATI:** Sono strumenti finanziari di vario tipo (opzioni, futures, swaps), che consentono in pratica di "scommettere" sulle variazioni di valore di altri beni, detti attività sottostanti (azioni, indici, valute, titoli vari, tassi, ma anche vino). I derivati possono essere oggetto di contrattazione anche in mercati non regolamentati.

Fonte: Demanio:RE

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:09

Monday, August 20. 2007

**Pietrasanta: pubblicato il bando per alienazione patrimonio immobiliare comunale**

PIETRASANTA (Lucca) - Il comune di Pietrasanta ha indetto una gara pubblica per procedere all'alienazione di una parte del proprio patrimonio immobiliare. Spiega il sindaco Massimo Mallegni: "La scelta adottata è quella di vendere beni non strategici per il raggiungimento degli obiettivi di questa amministrazione e finanziare, al contempo, l'acquisto di immobili che possono produrre un valore aggiunto alla città: basta ricordare l'esercizio del diritto di prelazione che è stato approvato recentemente dal consiglio comunale, per l'acquisto di un immobile tra i più importanti della città, Palazzo Panichi in piazza Duomo, per un totale di 389 metri quadrati di superficie e un valore di 1 milione e 64mila euro che sarà utile per attività di tipo culturale ed espositivo". Coloro che intendano partecipare alla gara dovranno far pervenire al Comune di Pietrasanta la propria offerta. Per maggiori informazioni visita il sito del Comune di Pietrasanta.

Posted by Angelo Dalvecchio in News immobiliari at 14:18

Saturday, August 18. 2007

### **Conferenza-expo sulle case ecologiche**

Promuovere uno stile di vita sostenibile e di minore impatto per l'ambiente vivendo in una casa "verde". E' questo il motto della "West Coast Green", che si svolgerà dal 20 al 22 settembre a San Francisco - California. Una conferenza-expo di tre giorni in cui si farà il punto sullo stato dell'architettura "verde": materiali biocompatibili, pannelli solari, basso impatto ambientale e utilizzo di fonti rinnovabili. L'evento prevede sia una parte espositiva, in cui ci saranno oltre 250 stand e cento esperti che presenteranno gli ultimi sviluppi nel settore, sia uno spazio dedicato a conferenze e dibattiti sul design verde.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:10

Saturday, September 24. 2005

### Partito il Master in real estate

La finanza per il settore immobiliare vive un momento positivo e destinato a migliorare ancora, grazie alla nuova legislazione sui fondi immobiliari. Questo è, perciò, il momento migliore per investire nella propria formazione in questo campo. Lo ha sostenuto ieri sera Maurizio Dallochio, direttore della Sda Bocconi, nel corso dell'inaugurazione della prima edizione del Master in real estate organizzato congiuntamente da Sda Bocconi e Mip Politecnico di Milano. Con le nuove regole "abbiamo finalmente finito di farci autogol in rovesciata, vedendo conflitti di interesse nei fondi ad apporto", ha specificato Dallochio. La prima edizione del master è in italiano e focalizzata sul mercato domestico, perché gli addetti ai lavori sentono forte la necessità di colmare un gap di competenze che ancora ci divide dai paesi all'avanguardia nel settore, come hanno fatto notare Carlo Puri Negri, amministratore delegato di Pirelli real estate e Luigi Antonio Caccamo, che si occupa del settore presso l'Ente nazionale di previdenza ed assistenza dei medici e degli odontoiatri. I motivi e i significati della collaborazione tra le due business school milanesi sono stati sottolineati da Gianluca Spina, direttore del Mip e dai due direttori del master, Andrea Ciaramella per il Mip e Armando Borghi per la Sda Bocconi. Fabio Todesco Ufficio Stampa Università Bocconi Tel. 02.5836.2331 Cell. 335.6429.254 E-mail [fabio.todesco@unibocconi.it](mailto:fabio.todesco@unibocconi.it) <http://www.stampa.unibocconi.it> Barbara Orlando Responsabile Ufficio Stampa Università Bocconi Tel. 02.5836.2330 Cell. 335.123.1716 E-mail [barbara.orlando@unibocconi.it](mailto:barbara.orlando@unibocconi.it) <http://www.stampa.unibocconi.it>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:14

### DA JACQUELINE SIDI LA PRIMA AGENZIA IMMOBILIARE 24 ORE SU 24

GENOVA. Cercare casa 24 ore su 24, ottenendo le informazioni necessarie senza attendere turni, sette giorni su sette. Una vera novità per il mercato immobiliare cittadino, importata sotto la Lanterna da Jacqueline Sidi. Nell'agenzia di via di Porta Soprana 63r, tel. 010 2759229 nel pieno della city, l'eccentrica imprenditrice ha infatti installato un sistema informatico proiettato nel futuro delle transazioni. Se il primo approccio è infatti la tradizionale inserzione, il successivo iter si può svolgere il modo completamente telematico. Grazie ad un particolare software (realOffice Real Estate CRM), ad ogni annuncio corrisponde così un codice. Telefonando al numero dell'Agenzia Sidi Casa, lo 010.2759229, a qualsiasi ora del giorno e della notte, dal lunedì alla domenica, sarà sufficiente digitare il codice indicato nell'annuncio stesso, per ascoltare l'informazione registrata completa relativa all'alloggio di proprio interesse. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:04

Friday, September 23. 2005

**Borsa: ammesse a quotazione quote fondo chiuso "Beta Immobiliare"**

Borsa Italiana ha disposto l'ammissione alla quotazione ufficiale di Borsa, segmento MTF, classe 2, delle quote del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", gestito da FIMIT SGR. Specialista è Capitalia S.p.A. La data di inizio delle negoziazioni, si legge nell'Avviso, verrà stabilita con successivo provvedimento della Borsa Italiana.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:13

Tuesday, September 20. 2005

### **Fondi Immobiliari: un paio di cose che pochi sanno...**

Fra le diversità del mercato finanziario italiano rispetto ai mercati finanziari evoluti troviamo sicuramente il mancato sviluppo di Fondi Immobiliari. Vediamo a cosa servono e cosa è necessario conoscere per non restare delusi dall'investimento. Comprendere il meccanismo di questi fondi può anche permetterci di trarne un vantaggio rispetto a chi non ha compreso come funzionano. Vediamo come... Il principio di un fondo immobiliare è semplice da capire. Una istituzione finanziaria lancia un Fondo Immobiliare con l'obiettivo di raccogliere un certo capitale al fine di investirlo acquistando o costruendo beni immobili (tipicamente complessi industriali/commerciali, ma non solo). Terminata la prima fase di raccolta fondi, i gestori iniziano ad acquistare gli immobili. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:57

Monday, September 5. 2005

### **Arrivano i controlli sul classamento degli immobili**

Una volta che il contribuente ha proceduto all'aggiornamento del classamento dell'immobile e, conseguentemente, all'acquisizione della nuova rendita catastale, si attiva l'Agenzia del Territorio che procederà alla verifica di quanto proposto. Nel caso in cui gli interventi edilizi effettuati siano stati tali da giustificare la modifica, gli Uffici del Territorio non avranno remore nel variare anche la categoria catastale alla singola unità immobiliare. Seppure i criteri per l'attribuzione della categoria e della classe siano notoriamente correlati ai principi dell'estimo con comparazione alle peculiarità reddituali degli immobili espressi a livello locale (per zona censuaria), gli uffici fiscali adotteranno i seguenti criteri di massima per l'attribuzione della categoria e della classe alle unità immobiliari a destinazione residenziale per i casi di accertamento ipotizzabili come più ricorrenti. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:18

### **FT, "IL GOVERNO ITALIANO VENDE I BENI PUBBLICI"**

"Il governo italiano venderà immobili di proprietà dello Stato per circa 15 miliardi di euro nei prossimi anni", annuncia il Financial Times dando seguito alle indiscrezioni che giungono dagli ambienti finanziari internazionali. Il quotidiano britannico sottolinea che "l'ondata di cessioni sarà inevitabile, dal momento che il governo riceve da tempo le pressioni dell'Europa, che chiede all'Italia di tagliare il suo deficit". Esperti della European real estate presso la Deutsche bank e della Lehman Brothers hanno confermato al FT che "il governo dovrà cedere beni per 10-15 miliardi entro due anni, soprattutto nel settore delle proprietà immobiliari residenziali, ma anche in quello degli edifici pubblici, compresi gli edifici dei ministeri. Il quotidiano della City informa che la Germania ha già avviato questa pratica per dare respiro ai conti pubblici, e che Francia, Belgio e Gran Bretagna stanno per fare lo stesso.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:16

Sunday, September 4, 2005

### **Gnutti e Bpi vendono immobili per 230 milioni**

Chicco Gnutti e Banca Popolare Italiana vendono immobili per 230 milioni. Il finanziere bresciano e l'ex Popolare di Lodi avranno come controparte Pirelli Real Estate che agirebbe attraverso una società veicolo. A finanziare l'acquisto da parte di Pirelli saranno Royal Bank of Scotland (una delle banche più vicine a Gianpiero Fiorani e allo stesso Gnutti nella scalata ad Antonveneta) e Bnl, più un fondo immobiliare estero. L'indiscrezione è stata diffusa ieri dall'agenzia Reuters. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:19

Tuesday, August 2. 2005

### **Case, i prezzi crescono dell'1,4%**

Il mercato immobiliare a Napoli segna un incremento dei prezzi dell'1,4 per cento. Il dato è in linea con quello del mercato immobiliare italiano, che nel primo semestre del 2005 registra una crescita più modesta rispetto al secondo semestre del 2004. L'incremento medio nazionale è stato dell'1,2 per cento, a fronte di un aumento complessivo del 7,02 per cento dell'anno precedente. I dati, a cura dell'ufficio studi Professionecasa, sono stati raccolti prendendo in considerazione un campione di tredici grandi aree metropolitane. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 14:38

Tuesday, July 26. 2005

### **Un affare da 74 milioni €**

Paradossi della finanza. Ci voleva Stefano Ricucci, immobiliare romano di cui molti denunciano le misteriose fortune, per alzare definitivamente il velo sull'affaire Rovema, uno dei capitoli più gravi della malagestione della vecchia Bipop. La vicenda fu rivelata da L'Espresso e da Telereggio il 10 gennaio 2002 e ruota attorno al direzionale di piazza Durante a Milano, sede di numerose società del gruppo. In sintesi, nel 1999 Bipop - attraverso la controllata Fineco Leasing - finanziò la società Rovema 2000, che acquistò l'immobile e poi lo affittò alla stessa Bipop per 12 anni. Il canone annuo d'affitto a carico della banca, però, era quasi doppio rispetto alla rata del leasing versata da Rovema: 4,6 milioni di euro contro 2,5. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:51

Wednesday, July 20. 2005

### **Il mattone conviene ancora, soprattutto in Borsa**

Bologna - Il mattone conviene ancora. Meglio ancora se lo si compera in Borsa. Il secondo rapporto dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma evidenzia che, nonostante un "raffreddamento del mercato", i prezzi degli immobili hanno continuato a crescere del 4,1% nel primo semestre dell'anno, e proseguiranno con una media prevista tra il 2,5% e il 3% fino alla fine del 2005. La temuta "bolla" speculativa non esploderà dunque, per Nomisma, anche se gli investitori (il 20% degli acquirenti) dovranno decidere con oculatezza dove e cosa comperare. Considerando affitto e rivalutazione dell'immobile, una casa (nelle 13 macroaree considerate dal Rapporto) negli ultimi 12 mesi ha avuto una redditività del 14%, un ufficio del 13,2%, e un negozio del 15,5%. Ma va notato che le azioni delle società immobiliari quotate in Borsa hanno guadagnato, nello stesso periodo, il 56,2%, e quelle delle imprese costruttrici il 25%. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:54

Tuesday, July 19. 2005

### **I mutui aumentano, i prezzi rallentano**

Tra una domanda di mutui per l'acquisto della casa che non si arresta (la richiesta di finanziamento immobiliare è aumentata di circa il 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso) ed un momentaneo raffreddamento della corsa dei prezzi, i titoli del mercato immobiliare hanno vissuto una settimana all'insegna dell'incertezza. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:41

Wednesday, July 13. 2005

### **Mutui, in Campania è crescita record di erogazioni**

Mutui: incrementi record per l'erogato in Campania. Segna un più 30 per cento il dato 2004 rispetto all'anno precedente. È quanto emerso alla conferenza stampa tenuta ieri dal direttore della comunicazione di Banca per la Casa Fabrizio Patti presso la filiale di Napoli della banca del Gruppo UniCredit. Il focus sulla realtà regionale mette in luce come il cliente medio campano vada in controtendenza rispetto al resto d'Italia. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:01

Saturday, July 9. 2005

**Foggia - cartolarizzazione immobiliare: se ne discute in città**

La decisione del Comune di Foggia di avviare l'operazione di cartolarizzazione immobiliare, cioè la vendita di beni immobili, è oggetto di discussione in città. L'intervento, come è noto, è rappresentato dagli 860 alloggi di proprietà comunale. Sull'argomento interviene la Federconsumatori provinciale che precisa che "la cartolarizzazione immobiliare è un procedimento finanziario innovativo e trasparente adottato dallo Stato e da molti Enti locali e territoriali. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:03

Friday, July 8. 2005

### **Tassi bassi e dollaro ancora forte**

All'indomani degli attentati terroristici di Londra, i mercati si riscoprono molto più composti e realisti di quanto sembrava invece dalla prima reazione emotiva della prima parte della giornata di ieri. Le ragioni di tale quasi "cinico" realismo dei mercati sono da ricollegarsi al fatto che per gli operatori (purtroppo) gli eventi geopolitici non sono più una novità o almeno non lo sono più nella misura in cui lo furono l'11/9. Da allora la reazione successiva ai diversi attacchi terroristici ha evidenziato una capacità di tenuta notevole, offrendo spesso delle buy opportunities per gli investitori con ottiche anche non limitate necessariamente al breve termine. Del resto, l'impatto sulla fiducia dei consumatori, e più in generale sulle decisioni di spesa, si è rivelato nel tempo sempre più contenuto e di conseguenza è comprensibile il focus sulle variabili predominanti al momento antecedente agli attentati. Lo stesso è accaduto giovedì e gli operatori il giorno dopo tornati a rifocalizzarsi su 2 aspetti contingenti: 1) i possibili effetti del rialzo del prezzo del greggio che continua inarrestabile la corsa al rialzo; 2) l'andamento del mercato del lavoro sintetizzato oggi dalla variazione degli occupati non agricoli di giugno. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:05

Tuesday, July 5. 2005

**PIRELLI RE. CHIUSA IN ANTICIPO OFFERTA FONDO IMMOBILIARE BERENICE**

L'offerta pubblica di vendita delle quote del fondo immobiliare uffici Berenice di Pirelli Re Sgr terminerà anticipatamente a causa di adesioni già al quarto giorno, superiori all'ammontare complessivo offerto. Il collocamento istituzionale continuerà per concludersi il 26 luglio, con la facoltà di disporre la chiusura anticipata. La chiusura dell'offerta pubblica avrà effetto dalle 13.00 di mercoledì 6 luglio rispetto al 26 luglio previsto in origine.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 09:09

Monday, July 4. 2005

### **Locomotiva americana più lenta Jp Morgan taglia le stime**

Rallenta il passo l'economia americana nel secondo trimestre. Ne è convinta la banca d'affari americana, Jp Morgan che, in una nota odierna, ha fatto sapere di aver abbassato al +3% dal precedente +3,5% le previsioni sulla crescita del periodo aprile-giugno. Qualora le stime dovessero rivelarsi veritiere, il Pil Usa di aprile-giugno, subirebbe un rallentamento dello 0,8% rispetto alla performance del primo trimestre dell'anno. Alla base della frenata – spiegano gli analisti – ci sarebbero l'andamento più debole del previsto dei consumi e la concomitante riduzione degli investimenti nelle abitazioni. Complessivamente, sempre secondo le stime di Jp Morgan, il 2005 dovrebbe chiudersi con una crescita del 3,6% (contro il +4,4%) in discesa al 3,3% il prossimo anno. Ma a rilevare una decelerazione della locomotiva americana gli analisti di Jp Morgan non sono soli. Un clima di maggiore pessimismo sulle sorti dell'economia a stelle e strisce viene rilevato da un po' tutta la comunità economica americana. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 13:10

Thursday, June 9, 2005

### **Secondo il rapporto di Gabetti, la località più cara è Portofino**

Non si ferma la crescita del mercato immobiliare turistico: nel 2004 il numero delle compravendite è infatti salito del 7,5%, mentre i prezzi segnano un incremento medio dell'8,1% rispetto a un anno prima, con punte di oltre il 20% in alcune località di Liguria, Puglia, Sicilia e Sardegna. È Portofino la località marina con i prezzi di vendita delle abitazioni più alti, compresi tra 12.000 e 17.000 euro al mq. Ma il Sud ha avviato la rincorsa: sono infatti le coste meridionali che registrano incrementi più consistenti, in media oltre il 10%. Questi sono alcuni dei dati emersi dal Rapporto sul mercato immobiliare turistico nelle località di mare presentato nei giorni scorsi dal gruppo Gabetti, che ha monitorato 94 aree turistico-costiere per un totale di 350 località marine.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:44

Monday, June 6, 2005

### **Malgrado le paure, resta ancora l'investimento più conveniente**

«Non arriviamo a promettere ai nostri investitori che avranno una redditività del 30-40 per cento come è stato sia nel 2003 che nel 2004, che sono stati due anni veramente eccezionali, ma ci sentiamo comunque abbastanza fiduciosi da dire loro che con ogni probabilità avranno un return migliore di quello che garantisce la Borsa nel suo complesso. Per non parlare dell'investimento in bond». Ted Bigman, economista di Harvard, è Managing Director e Lead portfolio manager di Morgan Stanley Sicav U.S. Property Fund, uno dei principali fondi di investimento immobiliari d'America, «per la precisione è stato nell'ultimo anno il secondo come consistenza patrimoniale», puntualizza. In tale posizione, si trova al centro di uno dei fenomeni più macroscopici in corso nell'intero scenario economico globale, cioè il boom del mercato del real estate americano. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:41

### **America, il boom immobiliare ora convince persino Greenspan**

L'ultima coniglietta ad apparire in lingerie e tacchi a spillo sul mensile Playboy si chiama Jamie Westenhiser. Ha 23 anni, vive in Florida, le piace il tennis, cerca marito e ha un sogno segreto: diventare ricca con il mattone. Questo è il mio ultimo lavoro come modella, confida al mensile di Hugh Hefner. Ora in poi mi occuperò di investimenti immobiliari. E a conferma della nuova vita le foto di Jamie su Playboy sovrappongono seni trionfanti a manuali sul real estate, mutandine di pizzo a schermi di computer con le quotazioni delle case. La storia di Jamie Westenhiser, playmate del mese di maggio, è un esempio di come l'esplosione dei prezzi del mattone negli Usa stia avendo ripercussioni sociali e culturali, oltre che economiche. Altri esempi? L'Economist riferisce che in due anni è quadruplicato il numero dei club di investimento edilizio. La California ha raddoppiato i centri per il conseguimento del patentino di agente immobiliare. I guru del mattone sono contesi dalle televisioni. E nei cocktail newyorkesi è una parola magica che basta a far cessare il brusio di fondo e a far posare i bicchieri di Martini: Bolla. Davvero una bolla, quella dell'immobiliare? Rischia di scoppiare, come accadde nel 2000 con la bolla borsistica della "new economy"? E quali potrebbero essere le conseguenze per la ripresa americana e per gli equilibri internazionali? Le ultime statistiche mostrano che la speculazione non si dà tregua. Negli anni scorsi gli investimenti della casa erano incoraggiati dai bassi tassi di interesse voluti come misura anticongiunturale dalla Federal Reserve di Alan Greenspan, ma la corsa non si è arrestata neanche dopo l'inversione di tendenza del costo del denaro. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:39

Saturday, June 4, 2005

**Usa: Trump cede immobili a New York per 1,8 mld dollari**

NEW YORK - Donald Trump ancora in primo piano conferma il tocco di Re Midà, con una vendita record di immobili a New York da 1,8 miliardi di dollari, la cifra più alta mai pagata nel real estate a Manhattan. Il miliardario americano dalle numerose vite finanziarie, scandite da fallimenti e straordinarie riprese, e un gruppo di investitori di Hong Kong hanno infatti chiuso un accordo per cedere tre palazzi e 77 acri di aree, edificabili e no, nella zona dell'Upper West Side di Manhattan. La cifra record pattuita, pari appunto a 1,8 miliardi, conferma le aspettative di ulteriore e atteso incremento delle quotazioni immobiliari, sulla scia della bolla speculativa denunciata anche dal presidente della Federal Reserve, Alan Greenspan, per il quale il fenomeno è circoscritto solo ad alcune aree del Paese e non su scala nazionale. Il valore medio di un appartamento a Manhattan, tuttavia, ha superato a fine 2004 la considerevole cifra media 1,2 milioni. Gli acquirenti sono la Extell Development Corporation e il gruppo di private equity Carlyle. Extell, nel dettaglio, ha rilevato i tre palazzi a uso residenziale - tutti lungo il tracciato della ex ferrovia, parallela al fiume Hudson - tra la 59esima e la 72esima strada, con l'obiettivo di costruirne altri otto per circa 3000 appartamenti. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:45

Wednesday, June 1, 2005

**IGD: acquistato un nuovo centro commerciale a Guidonia ( Roma)**

IGD S.p.A., società quotata in Borsa, operante nel settore immobiliare della grande distribuzione ha siglato oggi l'accordo preliminare per l'acquisizione, da parte non correlata, di un centro commerciale che sarà realizzato a Guidonia, in provincia di Roma. Il centro, che sorgerà sulla strada Tiburtina a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, sarà un importante punto di aggregazione per gli abitanti dei comuni situati a nord est della capitale. In particolare il centro commerciale sarà composto da un iper mercato e da una galleria commerciale. L'iper mercato, dove si insedierà UniCoop Tirreno, avrà una superficie di vendita di 8.500 mq mentre la galleria si estenderà per 25.000 mq di GLA, all'interno dei quali troveranno posto circa 120 negozi di cui 4 medie superfici. L'investimento complessivo sarà di circa 105 milioni di euro, comprensivi dell'accordo preliminare siglato oggi e degli oneri accessori. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 14:50

Thursday, May 26, 2005

### **Cina, bulldozer spazzano via antiche tombe**

Centinaia di tombe cinesi di più di 2000 anni sono state spazzate via dai bulldozer per far posto ad un progetto immobiliare nella provincia della Mongolia Interna. Lo riferisce il quotidiano China Daily. La demolizione, appoggiata dal governo locale, è proseguita nonostante la contea di Helingéer fosse una dei più ampi e meglio conservati siti in Cina.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 18:09

Wednesday, May 18, 2005

### L'edilizia conquista il web

Sulla scia della crescita pluridecennale vissuta nei cantieri di tutto il mondo, ora l'edilizia traina al rialzo anche i siti web del settore occupati nel promuovere vendite ed affitti. I dati raccolti dalla nota agenzia di statistica Nielsen//NetRatings fotografano infatti una crescita d'utenza che non è certo frutto del caso e le cui cause si annidano da una parte nel traino fondamentale determinato dal settore edile, dall'altra in una nuova consapevolezza che spinge sempre di più a cercare nel web nuovi mercati e nuove occasioni di business. Secondo quanto rilevato da Nielsen//NetRatings il 10 maggiori siti della categoria "Real Estate" hanno visto crescere complessivamente la propria utenza di ben il 54% in un solo semestre (Novembre 2004-Aprile 2005), passando da 8.2 a 12.6 milioni di utenti. Il settore nel suo complesso ha vissuto una crescita del 26% nello stesso semestre (è dimostrato dunque come i maggiori riferimenti abbiano ulteriormente accentrato l'attenzione dell'utenza) passando da 17.1 a 21.6 milioni di visitatori. Tra i maggiori siti di riferimento si segnalano in particolare Realtor.com (il maggiore sito di riferimento del settore, +35% nell'ultimo semestre), AOL Real Estate (il sito con la maggior crescita semestrale: +212%) e Yahoo! Real Estate (sito interno al network del noto motore di ricerca, +64%). Con una curiosa commistione di fantasia e preveggenza, si è più volte ipotizzato che Google, sulla scia dell'interesse dimostrato al settore da parte degli altri motori di ricerca, potesse guardare al Real Estate facendo leva sul proprio Google Maps e sulle fotografie satellitari in dote. L'agenzia immobiliare universale, però, non sembra essere ancora alle porte. Fonte WebNews

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:51

Tuesday, May 17. 2005

### **La bolla immobiliare? Piuttosto prevedo stabilità**

Un americano a Milano. Grande stazza, occhi azzurri, sicuro di sé come solo i wasp sanno essere. Michael Foster è il numero due al mondo del real estate di Morgan Stanley, un business che per l'Investment Banking del gruppo vale il 23% dei ricavi, e un patrimonio di 36,6 miliardi di dollari acquisito da Msref (Morgan Stanley Real Estate Funds) in 16 paesi nel mondo. L'Italia con 7,1 miliardi di dollari di acquisizioni è la seconda patria di Msref, a suggello di un'onda lunga iniziata 10 anni fa. E resterà centrale nei piani futuri, consolidando e affinando un mercato non a rischio di bolla e dove lo sgomitare dei rivali dell'ultima ora non spaventa i banchieri immobiljaristi a stelle e strisce. Perché l'Italia è vi tanto cara? Di solito le grandi banche d'affari si fermano prima in altri paesi, quando "migrano". «È qui che nel '96 abbiamo aperto il nostro primo ufficio straniero, subito dopo quello di Londra. Ai tempi c'erano molti Npl (mutui ipotecari e fondiari in sofferenza) sul mercato, perché diverse banche se ne disfacevano per sistemare i loro ratio patrimoniali. Il mercato italiano era immaturo e molto speculativo, era facile comprare Npl garantiti da pacchetti immobiliari a poco prezzo. Noi creammo una squadra piccola ma ben fornita, molti junior di allora sono senior oggi, come Alessandro Di Cresce e Marco Polenta, gli attuali responsabili di Msref in Italia». Cosa facevate voi, esattamente, in quegli anni? segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:33

Monday, May 16, 2005

### Performance da capogiro nell'immobiliare

Anche questa settimana nei tabelloni dei maggiori rialzi a Piazza Affari spiccano i nomi delle società immobiliari, che hanno regalato ai propri investitori, ritorni spesso pari al capitale inizialmente investito. Pirelli in rosso nonostante i conti. Vedere titoli che crescono del 20% in cinque sedute fa sempre una certa impressione, ancor più se tale rialzo non è un recupero da un crollo del 60%, ma una continua e costante crescita a doppia cifra che ogni settimana ci si presenta davanti. Si potrebbe riassumere così l'andamento del comparto immobiliare che da inizio anno, a colpi di progetti, gare e appalti vinti, ha regalato nelle tasche dei risparmiatori ritorni spesso pari al capitale iniziale. L'investimento si è duplicato per chi aveva creduto in Brioschi (più del 100% da inizio anno), che ancora non sazia della sua ripidissima ascesa guadagna oltre il 4% in settimana. Vero e proprio balzo per Bastogi: chi settimana scorsa avesse comprato il titolo ora si ritroverebbe nel portafoglio il 25% in più di quanto investito. Le due società hanno letteralmente spiccato il volo dopo l'approvazione del progetto Milanofiori delle scorse settimane. Settimana in rosso per Pirelli Re (-1,09%) nonostante i dati positivi diffusi dal gruppo: il risultato operativo ha evidenziato una crescita del 17% arrivando a quota 33,8 milioni, il valore aggregato della produzione, in netto miglioramento, è arrivato a 727 milioni di euro (+30%). Bene anche l'utile netto che tocca i 26,9 milioni (+12%). L'amministratore delegato Carlo Puri Negri, promette che nel secondo trimestre "a crescita sarà ancor più elevata che nei primi tre mesi". Intanto la società prepara entro l'estate il nuovo fondo di apporto Berenice destinato alla clientela retail. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:36

### Milano vuol cambiare facciata allo shopping di lusso

Parte da Milano quella che potrebbe essere la rivoluzione dello shopping italiano. Milano vuole adeguarsi alle altre capitali dello shopping internazionale e fa da apripista nel mercato italiano ai grandi magazzini del lusso mai attecchiti su suolo tricolore. Di cosiddetti department store tipo Harvey Nichols, Harrods, Bergdorf Goodman o Neiman Marcus qui in Italia non ne sono mai visti. Ma il primo segnale che si stia sul punto di voltare pagina arriva dalla nuova proprietà della Rinascente che ha chiamato a guidarne il progetto di rilancio Vittorio Radice, manager famoso per aver modernizzato e portato al turnaround i magazzini Selfridges di Londra. La cura Radice potrebbe applicare alla Rinascente proprio quel modello di megastore di lusso che il manager italiano conosce bene. Per adesso Radice si limita a commentare: «Ci siamo prefissati obiettivi ambiziosi». Una sfida tanto interessante per il mercato italiano quanto difficile visto che qui nello stivale non c'è una cultura del grande magazzino di lusso e visto che la Rinascente come anche Coin, su cui per adesso rimane un punto di domanda sulla strada che intraprenderà dopo il cambio di proprietà, sono rimaste in naftalina per tanto tempo. L'unico reparto della Rinascente all'altezza dei department store internazionali è quello della cosmesi, ma per il resto, va ribaltato tutto. Sulla cura Radice il mercato non si sbilancia. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:34

Wednesday, May 4, 2005

### **Dichiarazioni, si riducono gli sconti fiscali per la prima casa**

Stretta fiscale sull'abitazione. Lo sconto sugli interessi si applica sulla base del valore della casa indicato nel rogito e non sull'ammontare del mutuo. Cattive notizie per chi ha contratto un mutuo per l'acquisto della prima casa. Gli sconti fiscali previsti dalla legge (detrazione del 19% sugli interessi) saranno collegati al valore dichiarato dell'immobile nel rogito e non più all'ammontare del mutuo concesso dalla banca. Una mossa che intende colpire la consolidata abitudine dei contribuenti che amano dichiarare un valore della casa inferiore a quello di mercato. Spesso si arriva all'assurdo - dal punto di vista fiscale, s'intende - che il mutuo concesso abbia un valore anche doppio rispetto al valore indicato nel rogito. Fonte UMCI

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:08

Thursday, April 21. 2005

### **Edilizia/interscambio Italia - Marocco vale 27 MLN Euro**

Italia e Marocco uniti nel "mattone". Proprio il settore dell'edilizia - che vale un interscambio di 27 milioni di euro - rappresenta infatti una delle occasioni di sviluppo dei rapporti tra i due Paesi. Prospettive che gli esperti definiscono "interessanti", anche perché il Marocco, grazie a un piano di sgravi fiscali e nuovi fondi, sarà in grado di attrarre nuove risorse dal partner italiano. Si scopre che se la Lombardia è la regione che esporta di più in Marocco, la Toscana è quella più orientata all'import, mentre addirittura un imprenditore marocchino su tre nel nostro Paese è attivo nel settore delle costruzioni. E' quanto è emerso questa mattina a Milano nel corso del convegno sulla "Promozione dell'investimento immobiliare e turistico in Marocco" che si è tenuto presso la Camera di commercio, organizzato in collaborazione con il Consolato generale del Marocco-Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:35

### **Sda Bocconi e Mip insieme per un master in Real estate**

Il settore vale 150 miliardi di euro l'anno e denuncia il forte bisogno di professionalità che coniughino conoscenze manageriali e finanziarie a quelle tecniche un settore come quello immobiliare, che in Italia vale 150 miliardi di euro l'anno, occupa 1,6 milioni di persone e vive un momento di grande cambiamento dei modelli di business, merita attenzione da parte del mondo della formazione. È per questo che la Sda Bocconi e il Mip - Politecnico di Milano hanno progettato un master in Real estate (che partirà a settembre, iscrizioni entro il 30 giugno), che vuole formare figure professionali che affianchino le competenze manageriali e finanziarie a quelle tecniche. "Figure che sappiano di urbanistica, ma siano anche in grado di creare gli strumenti finanziari indispensabili al settore", sintetizza Armando Borghi dell'area Finanza aziendale e immobiliare della Sda Bocconi, direttore del master insieme ad Andrea Ciaramella del Mip. per maggiori informazioni: <http://www.sdabocconi.it/master/mre/it/index.html>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:31

Wednesday, April 20, 2005

**Borsa: disposta ammissione a quotazione fondo chiuso "Caravaggio"**

Borsa Italiana ha disposto l'ammissione alla quotazione ufficiale di Borsa, segmento MTF, classe 2, delle quote del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "Caravaggio di Sorgente SGR - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", gestito da Sorgente SGR S.p.A. Sponsor e Specialista è Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. Lo si legge in un avviso di borsa dove si legge che la data di inizio delle negoziazioni verrà stabilita con successivo provvedimento della Borsa Italiana.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:45

Tuesday, April 19. 2005

### **Banca Promos, in arrivo un fondo immobiliare**

La partenopea Banca Promos ha allo studio il lancio di un fondo immobiliare. Lo conferma in esclusiva al Denaro il presidente, Ugo Malasomma, nel giorno dell'approvazione del bilancio 2004. "I fondi di investimento immobiliare in questo momento rappresentano un'interessante opportunità di sviluppo dell'attività. Siamo registrando un crescente interesse su questo tipo di strumento - annuncia - e abbiamo allo studio un'iniziativa in tal senso". Da un lato ci saranno accordi di natura commerciale ma, dall'altro, è in cantiere il varo di un fondo immobiliare in partnership con un'importante Sgr (società di gestione del risparmio, NdR) di un grosso gruppo bancario nazionale. Malasomma non esclude che lo strumento finanziario possa investire, tra l'altro, in edifici residenziali a Napoli nella collina di Posillipo. Fonte Il denaro.it

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:42

Monday, April 18. 2005

### Real Estate: il fascino dei grandi progetti

Si accende la passione per gli interventi su larga scala, le società del comparto immobiliari che vedono nel loro futuro grossi investimenti e ristrutturazioni, sono state ampiamente premiate a Piazza Affari. Nelle scorse 5 sedute, infatti, tali gruppi hanno registrato variazioni di rilievo. E lo stesso paniere si è mosso complessivamente in denaro. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:04

### La rivoluzione italiana del real estate

Il boom dei prezzi che dura ininterrottamente dal 1999 a oggi non spiega tutta l'effervescenza che è nel comparto immobiliare italiano. Certo, la crescita, in alcuni casi fino al raddoppio, dei valori, ha rappresentato il carburante per un viaggio che però era già cominciato negli anni precedenti. Gli immobili, infatti, hanno spiccato il volo in tutto il mondo, e in alcuni posti, come la Gran Bretagna, assai più che in Italia. Però da nessuna parte, se non qui, si è verificato un contemporaneo rivolgimento del comparto, con l'emersione di nuovi soggetti imprenditoriali, di nuove società quotate e di nuove imprese di servizi. A produrre un risultato del genere hanno concorso vari fattori che si sono verificati negli anni 90. È come se a un certo punto gli immobili si fossero "sbloccati". Prima compagnie d'assicurazione, banche, grandi imprese, casse previdenziali li custodivano passivamente nei loro forzieri. Poi la scintilla: perché tenere in piedi una struttura per gestirli malamente? Non è preferibile venderli e concentrarsi sul core business? La prima a comprendere l'utilità degli spin off fu l'Ina di Sergio Siglienti che nel 1997 incorporò una buona parte del mattone creando Unim, che alla nascita era già la più grande società immobiliare europea. Poi si sa come finì: dopo qualche mese Milano Centrale, il braccio immobiliare di Pirelli, lanciò l'Opa sull'Unim. Dalla fusione nacque Pirelli Real Estate. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:02

Wednesday, April 13. 2005

### **Al via Premio Ance InArch 2005**

Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) e InArch (Istituto Nazionale di Architettura) promuovono la prima edizione dei Premi Nazionali di Architettura IN/ARCH-ANCE. L'&#8217;iniziativa congiunta, rinata dopo un'assenza di 13 anni, è stata presentata il 2 aprile scorso nello Spazio Ance di Expo Italia Real Estate, manifestazione ospitata dal Nuovo Polo della Fiera di Milano. L'&#8217;obiettivo è coniugare la valenza dell'&#8217;idea progettuale con la qualità del prodotto finale; promuovere il valore dell'&#8217;opera costruita intesa come esito della partecipazione di soggetti diversi: dal committente agli imprenditori, ai produttori di componenti, ai progettisti. Testimonianza della attuale diffusa consapevolezza dell'&#8217;importante ruolo che oggi riveste la qualità dell'&#8217;architettura nel processo di rinascita delle nostre città. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:34

Tuesday, April 12. 2005

### **Studio di Nomisma e Gabetti sulla competitività dei mercati immobiliari**

Dopo Milano e Roma i mercati che attirano maggiormente gli investitori sono le città di media dimensione del Nord d'Italia, come Verona, Brescia, Bologna, Venezia e Padova e nel Centro Italia, Firenze, Livorno e Ancona. A riferirlo è la ricerca svolta da Gabetti holding e di Nomisma, intitolata "Classifica della competitività dei mercati immobiliari italiani", presentata nei giorni scorsi all'Expo Italia real estate, il primo salone dedicato allo sviluppo immobiliare italiano. L'analisi, che ha riguardato 26 importanti mercati che nel loro insieme, costituiscono circa il 55% del fatturato del mercato immobiliare nazionale, è stata basata su parametri che riguardano la capacità di attrazione di ciascuna città rispetto alle altre di offrire un ambiente più favorevole per investitori o utilizzatori. Lo studio ha preso in considerazione oltre alle variabili proprie del mercato immobiliare (fatturato, rapporto fra compravendite e stock, produzione edilizia, domanda e offerta, prezzi, tempi e sconti sul prezzo di vendita, solvibilità dei conduttori, mancata rilocazione, deprezzamento dell'immobile, redditività), anche elementi di tipo ambientale come la popolazione, il lavoro, le attività produttive, le dotazioni infrastrutturali, la qualità della vita e il tenore di vita. Milano e Roma prime. La competitività delle città è stata misurata anche con riferimento ai vari segmenti del mercato immobiliare, residenziale, negozi, capannoni industriali. E anche se con questo parametro Milano e Roma mantengono la prima posizione, sono ben messe anche Verona, Brescia, Firenze, Bologna, Venezia e Padova. Fonte Metro

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:28

Monday, April 11. 2005

### **L'immobiliare spinge sull'acceleratore**

Sembra essersi placato il vortice di ribassi che ha invaso il comparto immobiliare nelle ultime settimane, una sosta che apparsa giustificata dopo la lunga e ripida corsa che ha avuto come protagonisti i titoli del Real Estate, attori da inizio anno di forti rally rialzisti. Una bufera che non ha colpito Aedes, la società di Luca Castelli ha infatti continuato a correre a Piazza Affari. Ed anche nelle ultime 5 sedute il titolo si è rilevato particolarmente tonico crescendo del 4,33%. Il Cda del gruppo ha approvato in settimana il piano industriale riguardante il biennio 2005-2007: il management prevede una crescita netta del fatturato del 22% medio annuo ed un portafoglio gestito che passerà da 2,4 a oltre 3,5 miliardi di euro a fine 2007. E inoltre previsto il lancio di 3 fondi immobiliari tra il 2005 e il 2006. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:21

Sunday, April 10. 2005

**Lugano: dal 2002 al 2004 rilasciate oltre 1000 licenze edilizie!**

Ben 1075 sono gli appartamenti che dovrebbero essere messi sul mercato immobiliare della Nuova Lugano nei prossimi anni. I dati emergono da un censimento effettuato dall'amministrazione cittadina su incarico del Municipio. La statistica allestita non contempla ancora le licenze edilizie rilasciate dalla Città nel 2005, che a tutt'oggi contemplano circa 300 ulteriori appartamenti! In poche parole la Grande Lugano, se tutti i progetti approvati e non ancora avviati dovessero entrare in cantiere, potrebbe contare - nel giro di qualche anno - dai 4 ai 5 mila abitanti in più! Questo per quel che riguarda le "nude cifre". Ma qualcuno potrebbe cominciare a chiedersi: chi comprerà, e chi andrà ad abitare nei quasi 1500 appartamenti - metà in fase di ultimazione, metà ancora da avviare - che potrebbero giungere sul mercato a partire dal 2006? Noi crediamo sia opportuno che autorità e singoli promotori immobiliari riflettano sulla situazione attuale del mercato immobiliare del Luganese e non solo. Anche perché il periodo di tassi ipotecari al 3% potrebbe sì prolungarsi ancora per parecchi anni, ma - nessuno ovviamente se lo augura - i tassi potrebbero anche salire di un punto percentuale, mettendo in difficoltà non pochi operatori e numerosi acquirenti. Le cifre sono quelle che presentiamo nelle tabelle ufficiali. Ognuno rifletta, e le autorità cittadine non si dimentichino che, se le nuove abitazioni si riempiranno, per la popolazione in arrivo saranno necessarie tutte le infrastrutture del caso: sia scolastiche, che viarie, che sanitarie, che sociali, che di servizi urbani! Fonte Il mattino

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 11:24

Tuesday, April 5, 2005

### **Bed & Breakfast, una Pasqua col botto**

È stata una Pasqua all'insegna del Bed & Breakfast. Dopo un primo bimestre 2005 nettamente positivo, anche il trascorso ponte pasquale ha premiato il ruolo certo non secondario svolto dalla formula del "letto più colazione". Lo certifica un'indagine svolta dall'Anbba, l'Associazione Nazionale Bed & Breakfast e Affittacamere, sulle presenze relative al periodo 25-28 marzo nelle strutture aderenti all'associazione. La presenza dei turisti nei B&B disseminati sul territorio nazionale - secondo l'indagine - ha riempito il 75% dei posti letto disponibili, con una permanenza media di 3 giorni. Numeri di tutto rispetto, che evidenziano ancora una volta - come da tempo gli addetti al settore hanno già notato - che i turisti, cercando sempre più delle nuove formule ricettive da sfruttare a latere di quelle tradizionali (alberghi e pensioni), preferiscono in modo crescente i soggiorni nei B&B. I dati relativi alla Pasqua appena trascorsa confermano dunque la tendenza positiva registrata già nel primo bimestre del 2005 quando le presenze nelle strutture ricettive familiari hanno segnato un boom del 20%. A scegliere il B&B è per il 30% il turista italiano, il 20% proviene da Germania e Austria, il 18% da Francia e Belgio, il 15% da Stati Uniti e Canada, il 9% da Gran Bretagna e Irlanda, l'8% dal resto del mondo. Su tutte sono preferite le città d'arte (Roma, Firenze e Venezia) ma aumenta l'interesse anche per Puglia e Sicilia. Il crescente successo del B&B conferma ancora una volta l'importanza che tali strutture rappresentano nell'ambito della riqualificazione immobiliare dei centri storici, permettendo ai residenti-proprietari di usufruire di un reddito integrativo prodotto proprio dall'attività di B&B. Un tema su cui Confedilizia e la sua aderente Anbba hanno iniziato a svolgere in tutta Italia una serie di Convegni (il primo a Firenze, da sempre centro turistico per antonomasia, e l'altro a Torino dove si celebreranno le Olimpiadi invernali 2006. Le due Organizzazioni, infatti, auspicano che nel terzo millennio siano proprio i B&B gli strumenti da incentivare, con un'opera sapiente di agevolazioni fiscali e di incentivi ad hoc, per evitare la fuga dei residenti dai centri storici, sconfiggendo così una tra le principali cause di degrado ed abbandono del patrimonio immobiliare dei centri in questione. Fonte MiaEconomia

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:04

Wednesday, March 30, 2005

### **Inaugurazione nuovo polo di Fiera Milano**

Oggi due manifestazioni inaugureranno il nuovo polo di Fiera Milano, il quartiere di Rho-Pero. Si tratta di Expo Italia real estate, la prima fiera dedicata allo sviluppo del mercato immobiliare italiano, e di Progetto città, terza mostra biennale dell'architettura, dell'urbanistica, delle tecnologie e dei servizi per lo sviluppo del territorio, entrambe dal 30 marzo al 2 aprile. I due eventi prevedono un ricco programma di convegni che permetteranno di avere un quadro dello stato del settore e delle sue potenzialità. Per informazioni su Expo Italia real estate: [italiarealestate@gestionefiere.it](mailto:italiarealestate@gestionefiere.it), [www.italiarealestate.it](http://www.italiarealestate.it); per Progetto città: [progettocitta@gestionefiere.it](mailto:progettocitta@gestionefiere.it), [www.progettocitta.it](http://www.progettocitta.it); il numero di telefono è per entrambe 0231911911.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 01:30

Thursday, March 24, 2005

### **Casa, agenzie troppo care**

Chi pensava che il boom di investimenti nel mattone registrato negli ultimi anni avesse fatto ricche agenzie e intermediari immobiliari dovrà almeno in parte ricredersi. Stando ai dati di una pregevole ricerca effettuata da Tecnoborsa tra il 2002 e il 2004 su un campione di 2.000 famiglie, la percentuale di quelle che sono ricorse ad un intermediario per acquistare un'abitazione negli ultimi 2 anni è scesa di ben 20 punti, mentre quella di chi ha venduto di 16,7 punti. Insomma, gli italiani sembrano considerare troppo costosa la provvigione che spetta alle agenzie immobiliari per l'intermediazione nella vendita di una casa. E per il futuro, la situazione non cambia: dalla ricerca della società consortile del sistema camerale per lo sviluppo dell'economia immobiliare, è infatti emerso che tra coloro che pensano di effettuare una qualsiasi transazione nei prossimi due anni, la contrazione nel ricorso ad intermediari raggiunge i 22,3 punti percentuali. Il canale delle agenzie immobiliari rimane comunque un tassello fondamentale del mercato, a giudicare dalle dichiarazioni di intenti delle famiglie: l'intermediario cui ricorreranno maggiormente coloro che pensano di effettuare una qualsiasi transazione immobiliare nei prossimi due anni sarà l'agenzia immobiliare, per il 49,2% degli intervistati. "Per le famiglie italiane il rapporto qualità-prezzo dei servizi immobiliari offerti è fondamentale - ha spiegato Aldo De Marco, presidente di Tecnoborsa - e le agenzie sono risultate i principali attori del mercato e il riferimento certo per una fetta consistente delle famiglie". Ma se il ricorso all'intermediazione è in retromarcia (di media il servizio costa il 3% con punte che nelle grandi metropoli arrivano anche al 5%), un po' meglio va per la valutazione, altro aspetto preso in esame dalla ricerca, forse perché non presenta particolari problemi di costo. Particolare interessante: ricorre alla valutazione più chi acquista rispetto a chi vende. Ciò dipende dal fatto che chi acquista - considerato alto costo dell'operazione e il valore duraturo del bene, patrimonialmente significativo e trasmissibile - vuole verificare il reale valore dell'immobile per cautelarsi maggiormente. Per quanto concerne lo scarso ricorso al valutatore da parte di chi ha una casa da vendere, il presidente di Tecnoborsa, Aldo De Marco, ha spiegato che la motivazione più ricorrente è di "non averci pensato" per il 64,7% degli intervistati, seguita dal fatto che le famiglie "non si fidano di terzi" (14,7%) mentre al terzo posto lamentano "il costo troppo elevato della valutazione (5,9%) e "la difficoltà a trovare un professionista di fiducia" (2,9%). Fonte MiaEconomia

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 09:13

Wednesday, March 23, 2005

### **PROGETTO LEONARDO: Pirelli RE e COOP in gara per Genova HT**

due gruppi interessati al progetto edilizio di Renzo Piano Genova, 22 mar. (Apcom) - Carlo Castellano, presidente di Esaote per cui sta conducendo una difficile battaglia per mantenere l'autonomia dell'azienda (la controllante Bracco vuole cedere), sta giocando un'altra importante partita anch'essa tutta genovese. Si tratta del complesso progetto di sviluppo edilizio e tecnologico dell'area di Erzelli nei pressi dell'aeroporto di Genova, un progetto che vuole costruire un complesso tecnologico all'avanguardia: sei grattacieli innovativi (in parte a utilizzo industriale, in parte per la ricerca, in parte per uffici, abitazioni, laboratori, aree ricreative, centro commerciale). Un'opera già disegnata da Renzo Piano e presentata circa un anno fa alla città. Tutto ruota intorno ai possibili partner interessati all'operazione. La proprietà dell'aerea infatti è dello spedizioniere Spinelli (ex presidente del Genoa e attuale presidente del Livorno calcio) ma la società di Castellano (Genova High Tech che comprende circa una settantina di soci) ha una opzione per acquistarla, costo circa 40 milioni di euro entro la fine di luglio. Ora, proprio pochi giorni fa Castellano ha annunciato che Genova High Tech eserciterà l'opzione. Ma resta comunque il fatto che le forze della società genovese non sono sufficienti a sviluppare un processo immobiliare che, secondo alcune stime, comprende una massa di investimenti complessiva pari a 500 milioni di euro. Di qui la necessità di trovare uno o più partner interessati all'operazione. Ora pare che vi siano state manifestazioni di interesse e forse qualcosa di più da parte di Pirelli Re (l'immobiliare del gruppo Pirelli) di Coop7, il braccio immobiliare del movimento cooperativo e anche di alcuni investitori stranieri tra cui gli americani del gruppo LaSalle. Ma la prospettiva di un investimento così rilevante, anche se diluito in un arco di cinque-sei anni rende le trattative più complesse. Fonte Virgilio Economia (APCOM)

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:33

Saturday, March 19. 2005

### **PIRELLI RE/ PURI NEGRI: nel 2005 vede espansione all'estero**

Pirelli & C. Real Estate si dice piuttosto ottimista per il futuro del mercato immobiliare nel suo complesso. In particolare, il 2005 dovrebbe essere anche un anno di espansione all'estero per il Gruppo. Lo ha detto oggi l'amministratore delegato, Carlo Puri Negri, nella conference call con gli analisti sui risultati del 2004, precisando che il "il focus è su acquisizioni di società di servizi e di asset management in Europa orientale e/o meridionale". Per quanto riguarda il settore residenziale in Italia, l'obiettivo di Pirelli Re è siglare acquisizioni per 600 milioni di euro complessivi. La società ha già chiuso contratti per 102 milioni di euro ed ha in corso negoziazioni per 300 milioni di euro. Sempre nel settore residenziale - dove punta anche a "raggiungere un'alleanza strategica" - la società mira a vendite comprese tra gli 800 milioni di euro e un miliardo di euro. In ambito terziario, invece, l'obiettivo è di raggiungere acquisizioni per 2 miliardi di euro - tenendo conto dell'operazione Rinascente e delle altre già compiute - e vendite per un valore tra 800 milioni e un miliardo di euro. Sul fronte dei fondi, infine, è atteso entro l'estate il lancio di un nuovo fondo, oltre ai quattro già esistenti, destinato al pubblico retail e specializzato in uffici per un valore di 600-700 milioni. Fonte Virgilio Economia (APCOM)

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 11:45

### **Gabetti: rilevata con La Gaiana residua quota in Star srl detenuta da Lehman Brothers**

Gabetti Holding, comunica tramite una nota, che in data odierna è stato siglato un contratto preliminare vincolante per l'acquisto da parte dei Gruppi La Gaiana, per una quota del 26 niente da Carlyle Europe Real Estate Partners. A seguito dell'operazione La Gaiana, attraverso Cifin S.p.A., detiene il 75% di Star S.r.l. e Gabetti, attraverso Patrimonia S.p.A., il restante 25%. Questa operazione rafforza ulteriormente la data del closing, prevista per il 15 aprile p.v., e il saldo avverrà entro il 30 novembre 2005, opportunamente garantito. Star S.r.l., si legge sempre nella nota, detiene una parte del patrimonio immobiliare costituito da immobili residenziali, commerciali e per il terziario, rivenienti dallo spin-off immo anpaolo-IMI. Gli immobili sono attualmente oggetto di interventi di valorizzazione con l'obiettivo strategico di collocarli sul mercato entro 24-36 mesi; all'interno del piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, il Gruppo Gabetti sta svolgendo attività sia di asset e property management che di agency. Fonte La Repubblica

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 11:43

Friday, March 18. 2005

### **Risanamento case popolari, un affare da 350 mld di euro**

La 16ma conferenza dei ministri dell'Unione responsabili della politica abitativa, che si svolge regolarmente dal 1989 in varie città europee e che per la prima volta è stata ospitata da uno dei Paesi di nuova adesione, si è conclusa sottolineando il bisogno di ridare dignità abitativa ai giganteschi complessi di case popolari spesso fatiscenti alla periferia delle grandi città di tutta l'Unione europea: un'operazione che richiederebbe un investimento di 350 miliardi di euro, dei quali il 30% nei nuovi paesi membri dell'ex Europa comunista. La conferenza si è basata su una analisi complessiva, elaborata dagli olandesi, sugli insediamenti di case popolari in tutti i 25 Paesi dell'Unione europea, con una descrizione dettagliata dei problemi. Sulla base dei dati statistici del 2004 risulta per esempio che in Europa ci sono oltre 95 milioni di palazzi per abitazioni, dei quali il 65% è stato costruito negli anni dal 1945 al 1990. Un terzo di questi edifici sono costruzioni con più di 4 piani. Sybilla Dekker, ministro olandese responsabile della politica abitativa e una delle organizzatrici della conferenza a Praga, ha dichiarato che nei 25 paesi dell'Unione europea il 70% degli abitanti delle grandi città abita in grossi complessi di case popolari. Nell'Unione a 15 (cioè prima dell'allargamento del 2004) nei complessi di case popolari realizzate con prefabbricati in cemento vive il 40% degli abitanti, nei Paesi membri della nuova Europa si arriva a punte dell'80%. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:41

### **Nomisma: sempre corsa al mattone**

Mercato residenziale italiano a doppia velocità. Mentre nelle tredici grandi aree italiane monitorate da Nomisma l'aumento dei prezzi delle case fra il 1999 e il 2004 è risultato del 65% (+44,1% in termini reali) nelle tredici città intermedie, l'incremento delle quotazioni per lo stesso periodo è risultato del 45,6% (+ 26,8% al netto dell'inflazione). Questa interessante indicazione che emerge dal primo rapporto di Nomisma sul mercato immobiliare per il 2005 presentato oggi. Quali le motivazioni di questo differenziale? "Questo scostamento - rileva Luca Dondi, ricercatore di Nomisma - è la conseguenza di una domanda abitativa più sostenuta nelle grandi città alla quale l'offerta ha risposto in maniera insufficiente, contribuendo così al forte aumento dei prezzi delle case e incentivando la compravendita di appartamenti nell'hinterland dove i prezzi sono più accessibili". I lavoratori extracomunitari. Alessandro Ghisolfi dell'ufficio studi della Gabetti sottolinea che nelle grandi città la forte domanda è stata influenzata dall'entrata sul mercato dei lavoratori extracomunitari, che si sta sempre più accentuando e che assorbe una buona fetta dell'offerta di media qualità. A suo avviso, il gap dei prezzi delle case che si è formato fra città grandi e intermedie è influenzato anche dall'andamento del mercato degli immobili di pregio che hanno raggiunto quotazioni da "amatore". Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 09:07

Thursday, March 17, 2005

### Usa: crisi di case? Ci pensano gli hotel

La costante richiesta di case a New York sta generando un fenomeno ancora sconosciuto dalle nostre parti. Gli albergatori della Grande Mela, vedendo quanto tirano i prezzi del mattone, decidono sempre più spesso di riconvertire i loro spazi in appartamenti privati. Lo ha fatto l'Empire (373 stanze perse), il Mayflower Hotel (335 stanze), il Gramercy Park Hotel (312 camere) e ora anche il prestigioso Plaza sulla Quinta strada, che trasformerà 655 camere in lussuosi appartamenti, stando ai dati pubblicati dal New York Times. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:43

### La Borsa batte il mattone

Dopo quattro anni i mercati azionari tornano ad essere più redditizi del mattone. Nel 2004 chi ha investito in Piazza Affari ha guadagnato di più (+20% oltre ai dividendi) rispetto a chi invece ha investito direttamente in immobili e si è fermato al +15%. Ma più di tutti hanno guadagnato gli investitori che all'oculatazza del mattone hanno combinato la spregiudicatezza della Borsa. E' stata un'annata d'oro infatti per le società immobiliari quotate in Borsa (+50% dall'inizio dell'anno contro una media di Borsa del 20%). Boom anche per i fondi immobiliari: le previsioni dicono che nel 2005 passeranno da 6 a oltre 15 miliardi di euro in valore. Questi alcuni degli spunti offerti dalla presentazione del primo rapporto Nomisma 2005 sul mercato immobiliare, che ovviamente ha messo a fuoco anche la dinamica dei prezzi delle abitazioni. Prezzi che risultano ancora in salita, sia nelle grandi città (+9,4%) che nelle 13 città intermedie (+7,9), ma il mercato immobiliare comincia a mostrare qualche affanno, visto che si allungano i tempi di compravendita e di locazione e aumenta lo sconto sulla cifra richiesta dai proprietari. Basti un dato: l'aumento dei prezzi riguarda circa il 75% dei capoluoghi di provincia mentre nel momento di massima dinamicità del mercato, il 2002, i prezzi aumentavano addirittura nel 96,1% dei capoluoghi italiani. La graduatoria dei prezzi delle case (nuove e non) nelle 26 città monitorate dall'istituto bolognese vede Milano e Taranto allineate in una ideale dorsale nord-sud rispettivamente al primo e all'ultimo posto. Si va dai 3.900 euro medi a metro quadro di Milano, passando per Venezia, Roma e poi Bologna, Torino e via via le altre fino appunto all'estremo lembo sudorientale di Taranto dove un metro quadro costa "appena" 1.360 euro. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:40

### Crescono i prezzi di case e affitti

L'aumento dei prezzi nel 2004 è stato pari al 6% in media, secondo la ricerca Centredil-Scenari immobiliari. Adusbef e Federconsumatori riferiscono invece che in quattro anni gli affitti sono cresciuti del 65%. Secondo i dati del rapporto sul mercato immobiliare del Centro regionale dei costruttori edili della Lombardia, Centredil-Ance, e dell'istituto di ricerche Scenari immobiliari, "il mercato immobiliare italiano ha vissuto negli ultimi 5 anni una crescita esponenziale". Sono continuati a crescere ancora nel 2004 i prezzi delle case in Italia, mediamente del 6%. Per i prossimi due anni sono inoltre previste compravendite forti, si riferisce di circa 800.000 all'anno contro le 870.000 registrate nel 2004. Adusbef e Federconsumatori, commentando tale ricerca di Centredil-Scenari Immobiliari, ricordano che il fenomeno è dovuto al forte spostamento di risorse finanziarie. Inoltre aggiungono che dal 2001 al 2005 gli affitti sono aumentati del 65%, passando da una media di 610 a 1.010 euro al mese. Per comprare una casa invece, le annualità necessarie sono passate da 15,3 a 19,1. Fonte Società-protezione civile

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:55

Wednesday, March 16, 2005

### **IGD: Nel 2004 utile a 6,2 milioni di Euro**

Il Consiglio di Amministrazione di IGD S.p.A., società quotata in Borsa, operante nel settore immobiliare della grande distribuzione, ha approvato oggi a Bologna i dati relativi all'esercizio 2004, che si sono confermati in linea con le previsioni anticipate nelle recenti presentazioni alla comunità finanziaria, in occasione del collocamento azionario. Più in particolare, i ricavi di vendita si sono attestati a 48,7 milioni di euro circa, in crescita del 8,6% rispetto ai 44,8 dell'esercizio precedente, mentre il valore della produzione ha raggiunto a 51,2 milioni di euro in diminuzione del 6,6% circa rispetto al valore al 31/12/2003 che comprende una plusvalenza di 7,8 milioni di Euro, derivante dalla cessione della galleria del Centro Lama di Bologna. Alla composizione del valore della Produzione concorrono per circa 49 milioni di Euro i ricavi derivanti dalla gestione immobiliare e locativa e per circa 2 milioni di euro, in crescita del 77% rispetto a 1,1 milioni di Euro dell'esercizio 2003, da attività di servizi. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:54

### **Case: mercato in crescita**

Il mercato immobiliare in Lombardia è ancora molto forte: l'anno prossimo vi sarà una lieve flessione del numero di compravendite, ma il fatturato totale dovrebbe tenere perché i prezzi vengono previsti ancora in aumento (circa il 4%). Lo afferma un rapporto del Centro regionale dei costruttori edili lombardi (Centredil-Ance) e dell'Istituto di ricerca Scenari immobiliari. Negli ultimi anni il fatturato prodotto dalle compravendite di abitazioni nella regione è cresciuto di quasi il 40 per cento, passando dai 17 miliardi di euro del 2001 ai 23 del 2004. In dodici mesi, tra gennaio e dicembre 2004, il volume d'affari si è ampliato del 6 per cento (nel 2003 l'incremento aveva superato l'8 per cento). In Lombardia, nel 2004, sono passati di mano 13,75 milioni di metri quadrati di edilizia residenziale. A Milano, Brescia e Bergamo si scambia il 72 per cento dei metri quadrati totali della regione. La domanda per le localizzazioni semicentrali è in crescita. Ma si registra pure una crescita dei prezzi che ha interessato tutto il territorio regionale. L'incremento medio ha raggiunto il 6,5 per cento, ma le performance di alcuni capoluoghi, in particolare Milano, Bergamo, Brescia e Pavia, sono state decisamente superiori. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:45

Tuesday, March 15. 2005

### Milano: case troppo care, salgono gli acquisti in periferia

È in calo, seppur lieve, la compravendita di immobili in Lombardia - soprattutto a Milano - mentre si registra una crescente domanda di acquisto di case in zone periferiche. È quanto emerge dall'ottavo rapporto sul mercato immobiliare lombardo, realizzato dai costruttori edili di Centredil Ance-Lombardia e da Scenari Immobiliari, presentato oggi a Milano. Sebbene continui il trend positivo, dopo sette anni di crescita, del settore immobiliare in Lombardia, i suoi punti focali si spostano sempre più verso l'hinterland. Dai dati presenti nel rapporto emerge una battuta d'arresto, la prima dal 1998, delle compravendite: a Milano nel 2004 sono state registrate 3,15 milioni di transazioni, con una diminuzione dell'1,7% rispetto al 2003, mentre nell'hinterland, in particolare Sesto San Giovanni, Rozzano e Cinisello, il numero di chi compra casa cresce con punte del 3%. Il forte aumento dei canoni d'affitto, verificatosi in tutte le province lombarde e nei principali centri urbani, ha determinato una costante diminuzione delle famiglie interessate alla locazione. Ma sempre più alti sono anche i prezzi per gli acquisti: a Milano, che ha segnato un aumento dei prezzi pari al 9%, le case in pieno centro hanno toccato punte massime di 13 mila euro al metro quadrato, mentre anche l'hinterland sta registrando forti aumenti: nel 2004 sono cresciuti fino al 12% in più rispetto al 2003. Secondo i dati del rapporto, per il medio periodo è previsto un ulteriore aumento dei prezzi, che nel 2005 sarà superiore al 5%, accompagnato ad una lieve flessione delle compravendite e un costante aumento del fatturato. Fonte Virgilio Economia (APCOM)

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 09:00

### Banche truffate da immobiliare fasulla, sette indagati

Aveva decine e decine di clienti la GP SRL, società immobiliare attiva dal 1999 grazie alla quale, anche per chi non possedeva nulla o non percepiva uno stipendio, era molto semplice vedersi acceso un mutuo da una banca. Il gioco era piuttosto semplice: false buste paga, falsi rogiti, certificati catastali fasulli a beneficio dei "clienti" che, in mala fede, accendevano prestiti presso le banche, spesso senza avere le garanzie per poi onorarli. Poi, il fallimento della società, nell'estate scorsa, e la bancarotta, nell'autunno di quest'anno, su cui il Pm Tiziano Masini, della Procura della Repubblica di Varese sta indagando. In tutto sono sette le persone cadute nella rete degli inquirenti, quattro della provincia di Varese e due di Milano a piede libero mentre C.V., classe 1937, agli arresti domiciliari. Tutti con precedenti relativi a reati contro il patrimonio che avevano la loro base operativa al 26 di via Como, nei pressi delle poste, a Varese. Sebbene la procura stia indagando "solo" sul reato di bancarotta fraudolenta, e non su quello di truffa, di fatto era proprio questo lo "scopo" della società. In pratica, grazie a mezzi come fotocopiatrici e materiale d'ufficio - fatto sparire, secondo gli inquirenti, dopo il fallimento della società assieme ai libri contabili - tre delle sette persone indagate, le "teste di legno" della società, permettevano agli altri una copertura, così da poter realizzare documenti falsi che attestavano la solvibilità delle persone clienti della "GP". Un giro d'affari che la Squadra Mobile di Varese per il momento non è in grado di quantificare, anche se è facile arrivare a pensare a cifre anche considerevoli. A farne le spese, banche e istituti di credito della provincia di Varese. Nel corso delle indagini, che hanno portato alla denuncia e alla richiesta di arresti domiciliari, firmata dal Gip Ottavio D'Agostino, sono state effettuate numerose perquisizioni nella sede di via Como, dove la società aveva affittato un immobile. Non si esclude che la vicenda potrà avere ulteriori sviluppi investigativi. Fonte VareseNews

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:42

Monday, March 14. 2005

### **Pirelli RE corre dopo l'acquisizione di Rinascente**

Tra i pochi temi di inizio seduta, spicca quello di Pirelli Real Estate (+1,29% a 41,5 euro). La società, in cordata con Investitori Associati Sgr, Deutsche Bank Real Estate Global Opportunities e famiglia Borletti, si è aggiudicata per 888 milioni di euro il 99,09% del capitale di Rinascente spa detenuto da Eurofind Textile, società lussemburghese controllata da Auchan e Ifil. Passa così di mano il controllo dei Grandi Magazzini La Rinascente e dei negozi Upim, che hanno fatto registrare nel 2004 un fatturato consolidato lordo di 925 milioni di euro, con un margine operativo lordo di 68 milioni di euro e un utile netto consolidato di 9 milioni di euro circa. Fonte Virgilio Economia (APCOM)

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:47

Sunday, March 13. 2005

## **RINASCENTE: CEDUTO 'TESSILE' PER 888 MLN A CORDATA PIRELLI RE**

La società era controllata da Ifil (gruppo Agnelli) e Auchan Torino, 13 mar. (Apcom) - E&#8217; stato firmato oggi il contratto per la cessione delle attività tessili di Rinascente a Tamerice srl, società facente capo alla cordata formata da Investitori Associati SGR spa, DB Real Estate Global Opportunities IB L.P. Pirelli RE S.p.A. ed alla Famiglia Borletti. Lo annuncia una nota congiunta di Ifil (gruppo Agnelli) - Auchan che controllavano la società tramite Eurofind. "Il contratto - dice la nota - prevede la cessione del 99,09% del capitale di Rinascente spa detenuto da Eurofind Textile S.A., società lussemburghese controllata da Auchan e Ifil, a Tamerice srl, società facente capo alla cordata formata da Investitori Associati SGR spa, DB Real Estate Global Opportunities IB L.P. Pirelli RE S.p.A. ed alla Famiglia Borletti, ad un prezzo di 888 milioni di euro". La Rinascente spa che riunisce i Grandi Magazzini La Rinascente ed i negozi Upim, ha fatto registrare nel 2004 un fatturato consolidato lordo di 925 milioni di euro, con un margine operativo lordo di 68 milioni di euro ed un utile netto consolidato di 9 milioni di euro circa. La chiusura dell&#8217;operazione, che è soggetta all&#8217;autorizzazione delle competenti autorità antitrust, è prevista entro giugno 2005 e il prezzo sarà integralmente pagato in contanti alla chiusura dell&#8217;operazione. "La parte acquirente - ricorda la nota congiunta - ha prestato un&#8217;usuale garanzia bancaria. I proventi netti del Gruppo Ifil saranno superiori a 500 milioni di euro, come convenuto tra IFIL e Auchan nel quadro della cessione delle attività tessili e del conseguente scioglimento della joint venture nata nel 1997 copyright @ 2005 APCOM

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:52

Saturday, March 12. 2005

### **Sfratti, al via i contributi per proprietari e inquilini**

A poche settimane dalla scadenza del blocco-sfratti, fissato al 31 marzo, arriva finalmente la circolare esplicativa che consentirà ai proprietari e agli inquilini di beneficiare del buono-casa previsto dal governo e stipulare così i nuovi contratti di locazione. La scadenza del blocco riguarda circa 26 mila nuclei familiari con persone anziane e portatrici di handicap, che hanno ricevuto l'ingiunzione di abbandonare la propria casa. La circolare firmata dal viceministro delle Infrastrutture e trasporti, Ugo Martinat, dà quindi il via ai contributi per i proprietari ed inquilini che stipuleranno i contratti di locazione secondo le tipologie previste dalla legge. Il beneficio contrattuale per l'inquilino disagiato consiste in un "buono casa" che va da un minimo di 3.000 ad un massimo di 5.000 euro (in funzione della dimensione demografica del Comune). Per il proprietario, le tipologie prevedono sia procedure contrattuali più flessibili sia incentivi fiscali proporzionati alla lunghezza del contratto, in modo da dare quanto più possibile stabilità all'inquilino disagiato. La circolare fissa, tra l'altro, i termini per la presentazione delle domande di contributo da parte degli interessati al 31 marzo. Anche i contratti di locazione, per essere ammessi al contributo, devono essere stipulati entro quella data. In particolare, i proprietari devono presentare domanda relativa corredata dalla richiesta di documentazione agli appositi "sportelli sfratti", che saranno istituiti presso gli IACP e presso gli istituti di edilizia popolare. Questi "sportelli" dovranno provvedere all'istruttoria delle domande entro il 30 aprile e alla loro trasmissione al ministero delle Infrastrutture entro il 15 maggio. Fonte MiaEconomia

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:45

Friday, March 11. 2005

### Affitti ridotti se 'prendi in casa uno studente'

Pensionati e giovani universitari, insieme sotto lo stesso tetto grazie a "Prendi in casa uno studente": è questo il progetto che mette a confronto due generazioni apparentemente lontanissime fra loro e che è partito nell'ottobre scorso all'inizio dell'anno accademico. Fino a ora sono stati 17 i casi di convivenza che hanno come protagonisti pensionati milanesi e studenti universitari, provenienti prevalentemente dal nord Italia, che pagano un affitto ridotto. L'idea è quella di aiutare i ragazzi che hanno difficoltà a trovare alloggi a Milano e i pensionati che, spesso rimasti soli, hanno una camera libera in casa da poter mettere sul mercato a basso prezzo. Si parla ancora di piccole cifre se pensiamo che sono circa 40 mila gli studenti, fra pendolari e fuori sede, che frequentano gli atenei milanesi, - ha spiegato Sabina Amato Molinari dell'associazione MeglioMilano, durante la presentazione dei risultati del progetto - ma le convivenze in corso dimostrano che comunque l'utopia è possibile e che pensionati e giovanissimi possono vivere insieme piacevolmente. A rispondere all'iniziativa, realizzata in collaborazione con il Politecnico, sono stati 114 anziani, donne nel 72% dei casi, con un'età che va prevalentemente dai 70 ai 90 anni, quasi tutti desiderosi di avere una presenza in casa per sentire meno la solitudine. Molti di più gli studenti, spesso matricole, che hanno risposto all'annuncio: 229 fra maschi e femmine, fondamentalmente fra i 19 e i 20 anni. Sulla questione è intervenuta la Provincia di Milano che ha messo a disposizione dei pensionati che ospiteranno uno studente, mille euro per opere di miglioria dell'abitazione, mentre Fastweb, uno degli sponsor, offre il collegamento gratuito ad Internet. Fonte MiaEconomia

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 12:44

### Valore Immobiliare acquista edificio per 33 mln euro

Valore Immobiliare Globale, fondo immobiliare chiuso italiano gestito da Deutsche Bank Fondimmobiliari, ha firmato un contratto preliminare per l'acquisto di un nuovo immobile del valore di circa 33,5 milioni di euro a San Donato Milanese. L'atto definitivo di compravendita è stato fissato per la fine del mese di settembre. L'edificio, secondo quanto riferisce la società in una nota, è ancora in costruzione e sarà completato entro settembre 2005, e prevede una superficie lorda totale di circa 16 mila metri quadri. "L'investimento - scrivono da Valore Immobiliare Globale - sarà coperto da una garanzia di reddito rilasciata dal venditore, ed avrà un rendimento d'ingresso lordo pari al 7,25%". Fonte Virgilio Economia (APCOM)

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:52

### 2005: un anno di equilibrio per il settore immobiliare

L'Ufficio Studi Tecnocasa ha reso note le previsioni sull'andamento del mercato immobiliare per il 2005, basandosi sull'analisi delle richieste dei potenziali acquirenti e della loro capacità di spesa nel tempo. L'incremento delle quotazioni nelle grandi città previsto per il 2005 è pari al 4.1%. I rialzi maggiori sono attesi a Firenze (+8%), Napoli (+6%), Bologna (+5%), Genova (+5%) e Roma (+5%). Da non sottovalutare i piccoli comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia a misura d'uomo che hanno sicuramente uno spazio di valorizzazione superiore. Tra le città da considerare per eventuali investimenti sicuramente Torino, dove l'arrivo della metropolitana e le Olimpiadi del 2006 stanno contribuendo alla trasformazione urbanistica della città. Restano comunque sempre validi gli acquisti di piccoli tagli in quartieri e zone che vantano la presenza di facoltà universitarie o in aree anche periferiche, interessate da interventi di recupero urbanistico. Sono numerosi sul territorio italiano, in particolare nelle grandi città, i lavori di recupero delle aree dimesse tra cui Milano, Roma e Bologna. Da considerare anche i grandi tagli da ristrutturare e successivamente frazionare, in zone residenziali semicentrali e ben servite. "Per quanto riguarda l'analisi della domanda e dell'offerta si ipotizza una stabilità della prima ed un rialzo della seconda - spiega Guido Lodigiani, dell'Ufficio Studi Tecnocasa -. A questo proposito segnaliamo che nel 2005 in Italia si completeranno 300 mila nuove case (fonte Cresme), mentre dagli ultimi dati in possesso sull'analisi della domanda, nel periodo tra ottobre e novembre, non si sono registrate grandi variazioni nella richiesta di immobili". Lo studio entra poi nel dettaglio delle tipologie di immobili. A livello nazionale la tipologia maggiormente richiesta è il trilocale. Nelle grandi città, in particolare a Roma e Milano, è invece il bilocale a concentrare la maggior parte della domanda. Sul versante del mercato, il numero di compravendite dovrebbe subire una leggera contrazione in seguito all'allungamento dei tempi medi di vendita. Nelle trattative di compravendita saranno favoriti i compratori e sempre più determinante sarà la qualità degli immobili acquistabili. Molto ambiti saranno gli immobili di qualità per i quali si possono ipotizzare tempi di vendita più celeri; per le abitazioni di qualità mediocre i tempi di vendita saranno maggiori e si potranno ottenere ribassi dei prezzi richiesti dai venditori. Ma l'analisi del mercato immobiliare non

può prescindere da quella del mercato creditizio. “Un elemento importante è infatti la futura dinamica dei tassi di interesse – prosegue Lodigiani -. Il valore dell’Euribor a tre mesi ha toccato punte minime storiche, grazie anche alla decisione della Bce che ha lasciato invariato il costo del denaro. Ma per il futuro, considerando anche le prospettive di una crescita dell’inflazione, si nutrono aspettative al rialzo dei tassi di interesse. Ci aspettiamo quindi un mercato immobiliare più riflessivo per i prossimi mesi, acquirenti sicuramente più attenti e selettivi nelle scelte che dovranno contemplare immobili con caratteristiche apprezzate dal mercato e facilmente vendibili”.Fonte Ago Press

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 08:38

Thursday, March 10, 2005

### **CONTI PUBBLICI: Siniscalco a caccia di 100 miliardi**

Per abbattere il debito pubblico sotto il 100% entro il 2008 e raccogliere i 100 miliardi previsti dal Dpef in quattro anni, non basterà vendere un'altra tranche dell'Enel o passare le Poste sotto il controllo della Cassa depositi e prestiti. Per, questo, secondo quanto scrive Milano Finanza, il ministro dell'Economia, Domenico Siniscalco starebbe esaminando le indicazioni contenute in un rapporto di Kpmg e Patrimonio dello Stato secondo le quali si potrebbe utilizzare parte del patrimonio immobiliare degli enti locali che ammonterebbe a 181 miliardi di euro. Secondo il documento, l'attivo dello Stato elaborato da Patrimonio Spa sarebbe quantificato in un valore superiore al 130% del pil. L'indicazione è chiara: per centrare l'obiettivo anche gli enti territoriali dovranno fare la loro parte. Le ipotesi sul tappeto, secondo MF, prevedono l'utilizzo de loro patrimonio immobiliare. Una voce che, secondo le stime contenute nel documento, vale 181 miliardi di euro a un valore catastale rivalutato. Fonte APCOM (Virgilio.it)

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:42

### **Un team di esperti contro il problema casa**

Un team di esperti per definire le linee guida delle politiche abitative nazionali. L'ambizioso obiettivo dell'iniziativa varata dal ministero delle Infrastrutture e annunciata da Michele Colistro, direttore generale per l'edilizia residenziale del dicastero, che svolgerà anche la funzione di presidente-coordinatore del nuovo comitato. Il team opererà a supporto dell'Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa, in fase d'avvio presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, e curerà anche la gestione dei rapporti con gli altri organi europei del settore. Tra gli otto esperti del Comitato, che resteranno in carica tre anni, figurano nomi di primo piano del real estate nazionale, come Edoardo Reviglio (di Patrimonio dello Stato S.p.A), Carlo Puri Negri (amministratore delegato di Pirelli Real Estate) e Gualtiero Tamburini (presidente di Assoimmobiliare). L'Osservatorio nazionale sulla condizione abitativa del Ministero effettuerà un monitoraggio permanente del mercato della casa su tutto il territorio nazionale, coordinando gli osservatori che verranno costituiti nelle varie regioni (la Lombardia e il Lazio sono state le prime a muoversi), studierà risposte al disagio abitativo e metterà in atto politiche mirate al miglioramento generale delle condizioni abitative. L'Osservatorio opererà in collaborazione con altri Ministeri e Enti pubblici, nonché con Istituti, Associazioni e Banche, regolando le stesse collaborazioni con appositi protocolli d'intesa. Verrà inoltre dotato di un sistema informatico, accessibile anche agli enti periferici, sia tramite opportune interfacce applicative che tramite l'accesso a servizi. Fonte MiaEconomia

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:19

Wednesday, March 9, 2005

### Case di carta, acquirenti tutelati

Ancora pochi mesi e la tormentata vicenda delle "case di carta" volgerà al termine. Al più tardi entro giugno la tutela del risparmio immobiliare - sancita dall'articolo 47 della Costituzione - non sarà più lettera morta. Gli acquirenti di case in costruzione non perderanno più tutto il denaro versato al costruttore in caso di fallimento dell'impresa prima, durante e dopo la conclusione dei lavori. La legge sulla tutela degli acquirenti - già approvata dalle Camere l'estate scorsa - si arricchisce adesso di un nuovo fondamentale tassello: il 18 febbraio il consiglio dei ministri ha finalmente approvato lo schema di decreto legislativo di attuazione della legge. I contenuti del provvedimento, che adesso è all'esame delle commissioni competenti di Camera e Senato, sono stati presentati ieri nel corso di una conferenza stampa alla presenza del sottosegretario alla Giustizia Michele Vietti e del deputato della Margherita Lino Duilio, il padre della legge. Come ben sanno i lettori di *Miaeconomia*, i fallimenti immobiliari hanno coinvolto negli anni decine di migliaia di piccoli risparmiatori. Secondo le stime del Conafi, il comitato di coordinamento delle vittime dei fallimenti che si è battuto a lungo per l'approvazione della legge, sono duecentomila gli italiani (praticamente il doppio dei risparmiatori coinvolti nel caso Parmalat) che hanno avuto la sventura di perdere contemporaneamente i soldi e la casa. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:50

### il "trader" Nicholas Cage e la bolla immobiliare

Una notizia di questi giorni: il premio Oscar Nicholas Cage ha appena venduto per 10 milioni di dollari uno dei suoi appartamenti situati a Malibu, California. L'abitazione, che si affacciava sull'Oceano Pacifico, fu acquistata nel 1997 per 3.6 milioni di dollari. Solo un buon affare o timore per la Bolla? In un recente articolo ("Avete comprato la casa? Cattivo affare!") abbiamo visto come il prezzo medio delle nuove abitazioni è precipitato a gennaio del 13% (il calo più vistoso in un mese dal 1963), passando da 230 a 199 mila dollari. Secondo il sondaggio che abbiamo lanciato qualche settimana fa su [smartTrading.it](http://smartTrading.it), il 60% dei lettori crede che se c'è una bolla, essa è nel mercato immobiliare (il restante 40 percento è diviso grosso modo in parti uguali fra i sostenitori di una bolla nel mercato azionario, nel mercato obbligazionario e chi argomenta che non esiste alcuna bolla). Un sentimento evidentemente condiviso dal nostro Nicholas Cage, che tutto sommato ha fatto un buon investimento, ma nulla di eccezionale: un ritorno del 15% composto annuo scarso. Segue =>

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:46

Monday, March 7, 2005

### **Pirelli allarga l'orizzonte**

Pirelli nell'immaginario collettivo è identificata con una realtà industriale che produce pneumatici. In realtà come la società industriale si sta evolvendo in Italia e lentamente le grandi aziende stanno scomparendo, allo stesso modo l'impresa con sede alla Bicocca, alle porte di Milano, per sopravvivere si adegua ai mutamenti, espandendo il business in altri settori. Così oltre a gomme, Pirelli opera nel settore cavi, per energia, per telecomunicazioni, fibre ottiche; opera nel settore immobiliare controllando Pirelli Real Estate; opera nel settore delle Tlc, controllando, indirettamente attraverso Olimpia, Telecom e Tim. Di fatto, quindi, Pirelli non è una azienda industriale ma assomiglia sempre di più ad una holding. Non è un caso che sull'onda dell'accorciamento della catena di controllo, che alla famiglia Tronchetti Provera attraverso la cassaforte Camfin permette di controllare in cascata tutto il gruppo che va da Pirelli a Tim, dopo la fusione tra Pirelli e Pirellina (Pirelli & C) e dopo quella tra Tim e Telecom, adesso si stia pensando ad un accorpamento di Olimpia in Pirelli. Eppure è paradossale che in una azienda che sta perdendo la sua antica connotazione fortemente industriale, i migliori risultati nel 2004 siano stati ottenuti proprio dalla attività cosiddette old economy, che hanno fornito ricavi per 6.560 milioni di euro, in crescita del 8,8%. In particolare la divisione pneumatici ha incrementato le vendite dell'11,5% a 3,25 miliardi di euro, realizzando quindi quasi la metà del fatturato industriale dell'azienda della Bicocca, con un utile lordo in crescita del 25% a 220 milioni. Più o meno lo stesso risultato operativo del settore cavi energia, pari a 118 milioni e in progresso del 43% rispetto al precedente anno. I ricavi consolidati dell'intero gruppo si sono attestati a 7.130 milioni di euro con una crescita del 6,9% rispetto ai 6.671 milioni dell'esercizio 2003 e del 3,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'utile, al lordo delle imposte, è stato pari a 380 milioni di euro, in salita rispetto ai 268 milioni del 2003. Rimane negativa ma in miglioramento la posizione finanziaria netta, attestata al 31 dicembre 2004 a meno 1.475 milioni di euro contro un valore negativo di 1.745 alla fine dei precedenti 12 mesi. Analisi operativaA Piazza Affari il titolo sta attraversando una fase molto positiva. Da metà novembre i prezzi hanno guadagnato circa il 25% portandosi a ridosso del valore di 1 euro. Un'area di resistenza di non facile superamento. E infatti da qualche settimana il titolo sta leggermente correggendo. Ma il trend rialzista continuerà, non appena i prezzi avranno ritrovato la forza di superare area 1 euro. Lo spazio per crescere è, teoricamente fino a 1,5 euro, area di massimo degli ultimi 5 anni di quotazione. Ma è anche una remota possibilità che il titolo riprenda a scendere. In quel caso la conferma di un nuovo trend ribassista si avrà alla violazione del supporto a 0,9 euro, con target a 0,75 euro. Fonte MiaEconomia

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:57

### **Le Real Estate battono Piazza Affari**

Settimana positiva, quella scorsa, per i titoli del comparto immobiliare quotati a Piazza Affari. Tutte le real estate, da inizio anno, sono in positivo. Complessivamente i rialzi sono a due cifre percentuali, con una media che sfiora i 15 punti. Decisamente meglio di quanto ha fatto Piazza Affari nel suo insieme. Segue

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 10:52

Wednesday, March 2, 2005

## **MERCATO IMMOBILIARE: CONTRASTATO QUELLO DI PREGIO NEL SEMESTRE**

Il mercato degli immobili di prestigio nel secondo semestre 2004 ha mostrato un andamento decisamente non omogeneo, essendosi caratterizzati per dinamiche e tendenze a volte addirittura contrapposte. E' quanto emerge dall'Osservatorio sul mercato delle abitazioni di prestigio a cura di Nomisma e Studio attici. L'incremento diffuso della domanda per immobili di pregio si e' scontrato nelle diverse realta' con un'offerta non sempre adeguata quantitativamente (fenomeno rilevato soprattutto a Bologna e a Milano). A Milano, cio' non ha comportato effetti negativi sull'attivita' transattiva mentre ha portato ad un rallentamento a Bologna, seppur limitato e circoscritto ad alcune zone. In tendenziale crescita le compravendite a Roma. Decisamente positivo l'andamento del mercato capitolino delle locazioni. Dopo una prima parte dell'anno all'insegna del raffreddamento, si sono ravvisati diffusi segnali di inversione di tendenza, con una sostanziale ripresa anche dei volumi contrattuali. Molto diversa appare invece la situazione nei mercati di Bologna e Milano. In entrambe le citta' la domanda appare molto debole e pressoché limitata ad unita' di piccole dimensioni, mentre il livello attuale dei canoni rende molto limitato il numero di transazioni per gli appartamenti di dimensioni superiori ai 120 mq. Fonte La Repubblica

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 09:04

Tuesday, March 1. 2005

### Directory Immobiliare

Un nuovo sito dedicato al settore immobiliare si affaccia sul web per offrire informazioni e links a tutti i principali attori del mercato della casa italiano ed internazionale. Si chiama Directory Immobiliare ([www.directoryimmobiliare.it](http://www.directoryimmobiliare.it)) e propone oltre all'indicizzazione dei siti di agenzie immobiliari, operatori affini e società di servizi e software, anche uno scambio di links molto utile per migliorare la presenza sui principali motori di ricerca.

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 11:09

### INDUSTRIA IMMOBILIARE: IN EUROPA E' IL 14,3% DEL PIL

Nei primi 5 Paesi per importanza economica in Europa (Germania, Inghilterra, Francia Italia e Spagna), il fatturato dell'industria immobiliare nel 2004 ha superato il 953 miliardi di euro, circa il 70% dell'intero valore dei 25 dell'Unione allargata, ed equivale al 14,3% del Pil complessivo. E' quanto emerge da un rapporto di Scenari Immobiliari che è stato presentato oggi a Milano e che domani verrà illustrato a Londra. In particolare in queste nazioni, ad eccezione della Spagna, l'edilizia pesa sempre meno e perde parte dei suoi 8,6 milioni di addetti e in termini di fatturato incide per circa il 6% contro il 9,6% dei servizi, che stanno crescendo sempre più, con formule nuove come le reale estate o i mutui a lunga scadenza e a tassi bassi, fino alle fiere di settore che si stanno espandendo. In un comparto in cui si stanno muovendo ingenti capitali internazionali, hanno evidenziato i ricercatori, l'Italia registra non pochi ritardi e, hanno esemplificato, solo da qualche anno sono stati avviati i primi corsi universitari destinati a studiare le reale estate e i fondi chiusi immobiliari. (AGI) Fonte La Repubblica

Posted by Paolo Pozzi in News immobiliari at 09:02