

A Pordenone mattone in fiamme (gialle)

A Pordenone la Guardia di Finanza ha dato il via al ballo del mattone. Nel mirino delle Fiamme Gialle sono entrati 24 rappresentanti del settore costruzioni e intermediazione immobiliare. Risultato: cinque evasori per un totale di 8,1 milioni di euro evasi (più uno di Iva). Il caso più rilevante, la truffa di una società specializzata nell'edilizia residenziale che sistemati-

camente fatturava importi inferiori a quelli reali, riuscendo ad evadere 2,5 milioni di euro. Era attivo, invece, nelle attività di ristrutturazione, l'artigiano a cui è stata contestata un'evasione di 400.000 euro: già nel 2000, l'uomo non aveva dichiarato 800.000 euro di ricavi. Attenzione, dunque: i tempi dei condoni edilizi (e non solo) sono ancora lontani.



New York muta skyline con gli hotel



WILLY STONER

Tra le macerie dell'immobiliare americano c'è una discreta enclave del real estate che, non solo si salva, ma si sta muovendo contro corrente. A New York, dopo due anni di intensa attività di costruzione, l'industria alberghiera sta mostrando inaspettati segnali di brillantezza, tanto che molti quartieri stanno cambiando fisionomia per i nuovi hotel che sempre più di frequente svettano come funghi sulle skyline cittadine.

Il principale motivo della tenuta del settore alberghiero è da ricercare nella debolezza del dollaro che si è protratta per un periodo di tempo relativamente

Grazie al dollaro debole e alla campagna promozionale voluta da Bloomberg è boom di turisti stranieri nella Grande Mela che, nonostante la crisi del real estate, continua a costruire nuove strutture alberghiere. Entro il 2010 la ricettività salirà a 86.500 stanze

lungo. Questo ha provocato un boom di presenza, soprattutto di turisti europei, che approfittando dell'euro forte hanno scelto la Grande Mela come destinazione delle proprie vacanze.

Da poco meno di un anno, inoltre, l'amministrazione Bloomberg ha dato il via a una campagna pubblicitaria milionaria per stimolare il turismo in città. L'obiettivo dell'operazione, costata 30 milioni di dollari, è di raggiungere i 50 milioni di visitatori entro il 2015. «Il turismo

è essenziale per la nostra economia. È per questo che stiamo impegnando maggiori risorse per portare un numero sempre crescente di turisti a godere a pieno di tutta la città, dai suoi negozi ai ristoranti, dagli hotel a qualsiasi altra attività minore», ha affermato il sindaco. L'anno scorso New York ha accolto 43,8 milioni di visitatori, inclusi gli oltre 7 milioni di visitatori internazionali, cresciuti del 9% dal 2000, mentre gli Stati Uniti nello stesso periodo hanno regi-

strato un decremento del 17%.

La domanda crescente ha stimolato quindi l'offerta, coincide con la costruzione di nuovi hotel e spesso di nuove formule ricettive. Un fenomeno che appare evidente nelle grandi aree attorno ai cinque «boroughs» (Le contee dello Stato di New York) che sta alimentando la creazione di nuove strutture ricettive attorno al centro città. Attualmente si contano quasi quattro dozzine di strutture in fase di progettazione e in attesa di per-

nesso. Una volta realizzate, la capacità ricettiva del settore alberghiero di New York dovrebbe passare dalle attuali 73.333 camere a oltre 86.500 entro la fine del 2011. Le nuove costruzioni continuano a orientarsi verso la fascia media del mercato, con hotel medio piccoli, mentre ad attirare l'attenzione di investitori e costruttori nella fascia alta del mercato sono più che altro le ristrutturazioni ad attirare i capitali. Per quanto riguarda le grandi costruzioni,

l'ultimo trimestre del 2007 ha visto l'apertura del Bowery Hotel con il suo lounge (Gemma), il completamento del palazzo 6 Columbus Circle con il suo Blue Ribbon Sushi Bar and Grill, due strutture a Brooklyn (Hotel Le Jolie e Hotel Le Bleu), l'apertura del Duane Street Hotel a TriBeCa e il ritorno dell'Empire, vicino al Lincoln Center. Per ciò che riguarda invece le strutture di fascia media, o comunque di dimensioni più contenute, entro il 2010, a New York, sono previste 5.500 stanze di nuova realizzazione, cui si affiancheranno oltre 2.000 stanze ottenute dalla riconversione di alcuni immobili dismessi nel centro di Brooklyn.

Si ferma il mercato delle seconde case

Secondo Fimaa-Confcommercio nella prima metà del 2008 si è assistito a un rallentamento dei prezzi. Cortina è la top location italiana con quotazioni sopra 16.500 euro al metro quadrato

GUGLIELMO NOTARI

Comincia a segnare il passo anche il mercato delle seconde case nelle località turistiche di mare e di montagna. Lo si evince dai dati sono contenuti nel rapporto immobiliare turistico 2008 Fimaa-Confcommercio (Federazione italiana mediatori agenti d'affari), che evidenzia un rallentamento dei prezzi e un calo, non elevato, del numero di compravendite, secondo cui le compravendite.

Quanto alle top location, è Cortina d'Ampezzo la località turistica più costosa d'Italia, con quotazioni da 16.500 euro al metro quadrato, seguita da Porto Cervo (13.946 euro) e Santa Margherita Ligure (13.669 euro). Nella classifica seguono Forte dei Marmi (12.645 euro), Capri (12.636), Madonna di Campiglio (11.015), Allassio (10.639), Porto Rotondo (10.293), Positano (10.251) e Viareggio (9.517). Al di là delle top location, il quadro generale del mercato delle seconde case



evidenzia un andamento sostanzialmente piatto, con i soli lidi ravennati che hanno fatto registrare incrementi di una certa entità rispetto al 2007, con Milano Marittima in testa alla classifica nazionale: +6,8%, seguita da Marina di Ravenna (+5,3%). Il mercato è caratterizzato da

un'offerta definita da Fimaa «abbandante» e da una domanda in riduzione». Questo provoca un peggioramento degli scambi e influisce sui prezzi, la cui crescita media è del 2,2% per le località marine e 2,5 per quelle di montagna, in entrambi i casi inferiori agli anni precedenti.

Per i prossimi dodici mesi, le previsioni formulate dalla maggior parte degli operatori Fimaa vedono un mercato della compravendita nelle località marine stabile, ma con prezzi in calo. Per la montagna il calo, oltre ai prezzi, dovrebbe riguardare anche le compravendite.

Anche Unipol va in albergo

STEFANIA PESCARMONA

Unipol Gruppo Finanziario entra nel settore alberghiero. E in Borsa sale dello 0,90%, nonostante un mercato zavorrato dalla vendite. Ieri la società guidata da Carlo Salvatori ha ricevuto il nullaosta dell'Antitrust in merito all'operazione di acquisizione di Ambra Property, azienda controllata al 100% da W.E.I Italia North, che a sua volta fa capo alla società olandese Cooperatie Westbridge Europe I, che controlla e gestisce 20 alberghi in Europa con i marchi Holiday Inn, Express by Holiday Inn e Crowne Plaza.

Ambra è proprietaria di una struttura alberghiera denominata Holiday Inn Bologna City, sita a Bologna in Piazza della Costituzione, vicino alla sede della compagnia assicurativa. Nel progetto rientra però anche UNA spa (azienda attiva in Italia nella gestione immobiliare a destinazione alberghiera), che a Bologna gestisce unicamente un albergo denominato UNA Ho-

tel Bologna, di cui è proprietaria. UNA è controllata da Il Forte, il cui capitale è detenuto per il 45% da Immobiliare Ferrucci e per la restante parte restante da tre persone fisiche. L'operazione in esame consiste nell'acquisizione dell'intero capitale sociale di Ambra da parte di Unipol che affiderà poi a UNA la gestione dell'Holiday Inn Bologna City attraverso la stipula di un apposito contratto di lunga durata: 10 anni con possibilità di rinnovo per altri dieci.



Carlo Salvatori

I FONDI IMMOBILIARI QUOTATI SULL'MTF DI PIAZZA AFFARI

Società di gestione	Fondo	Ultimo 3/01	Var. in % 5 gg	Volume medio 5 gg	CONTROVALORE		Rendimento tot. ret. 12 mesi	Nav	Sconto (-) premio (+)	Scadenza
					medio 5 gg	medio 20 gg				
Aedes Bpm Real Estate	Investietico	1.801	-0,17	5	8.687	21.203	-16,81	2.900	-37,9	dic-2012
Beni Stabili Gestioni	Immobiliarium 2001	4.500	0,00	7	30.576	21.577	2,94	5.583	-19,4	dic-2017
Beni Stabili Gestioni	Invest Real Security	1.700	0,59	10	17.220	9.143	-16,69	2.705	-37,2	dic-2013
Beni Stabili Gestioni	Securifondo	2.249	-1,79	1	2.290	7.297	-3,96	3.188	-29,5	dic-2014
Bnl Fondi Immobiliari	Bnl Portfolio Immobiliare	2.185	-0,64	13	28.845	59.077	-10,22	2.990	-26,9	dic-2010
Bnl Fondi Immobiliari	Bnl Portfolio Imm. Crescita	3.417	-0,38	17	57.001	92.654	3,39	3.749	-8,9	dic-2008
Bnl Fondi Immobiliari	Estense Grande Distribuzione	1.850	0,00	6	11.390	13.423	-17,81	2.827	-34,6	dic-2013
Deutsche Bank Fondimm.	Piramide Globale	395	-2,34	4	1.502	11.802	69,32	650	-39,2	dic-2015
Deutsche Bank Fondimm.	Valore Immobiliare Globale	4.300	1,42	2	7.660	23.562	0,83	5.784	-25,7	dic-2014
Fimit	Fondo Alpha	2.801	-1,72	38	109.459	202.360	-24,87	3.807	-26,4	giu-2015
Fimit	Fondo Beta	1.200	0,00	16	19.725	20.105	14,28	985	+21,8	feb-2011
First Atlantic	Atlantic 1	414	-2,82	96	40.778	39.651	-16,40	772	-46,4	dic-2013
Investire Immobiliare	Obelisco	1.380	1,47	2	2.990	3.561	-34,92	2.637	-47,7	dic-2015
Credit Agricole Am	Caam Re Europa	1.325	0,38	14	18.458	51.177	-25,80	2.747	-51,8	dic-2016
Credit Agricole Am	Caam Re Italia	1.970	-0,10	24	47.902	35.205	-10,05	3.203	-38,5	dic-2016
Pioneer Im (Unicredito)	Unicredito Immobiliare Uno	2.051	-1,29	68	140.369	114.458	-13,45	3.501	-41,4	dic-2014
Pirelli Real Estate	Berenice	528	-0,75	5	2.443	4.117	-40,20	714	-26,1	dic-2012
Pirelli Real Estate	Olinda Fondo Shops	445	0,22	112	49.766	53.537	-21,17	679	-34,5	dic-2011
Pirelli Real Estate	Tecla Fondo Uffici	527	1,42	26	13.426	16.528	-9,21	643	-18,0	dic-2010
Polis Fondi	Polis	1.420	-1,93	17	23.318	25.181	-19,68	2.410	-41,1	dic-2012
Sorgente	Caravaggio	2.381	-6,99	4	9.524	6.406	-9,64	3.283	-27,5	dic-2012
Vegagest	Europa Immobiliare 1	1.339	-0,82	3	3.532	6.669	-35,71	2.572	-47,9	dic-2014

Fonte: Elaborazione Finanza&Mercati

L'Mtf a secco sotto il Solleone

Settimana decisamente sotto tono per i fondi immobiliari quotati sul segmento Mtf di Piazza Affari. Il clima Ferragostano ha ulteriormente depresso il già poco brillante mercato dei fondi, con volumi ridotti al lumicino. In particolare, il fondo Securifondo di Beni Stabili Gestioni è riuscito a scambiare, in media, solo un pezzo al giorno. Poco meglio, ossia sono passate di mano ben 112 quote al giorno, hanno fatto Valore Immobiliare Globale di Reef (gruppo Deutsche Bank) e il fondo Obelisco di Investire Immobiliare Sgr. Il più scambiato è risultato invece essere Olinda Fondo Shops di Pirelli Real Estate, di cui sono passate di mano ben 112 quote al giorno. Quanto alle performance di Borsa, sul podio sale Tecla Fondo Uffici, con un incremento delle quotazioni del 1,42 per cento. Maglia nera del segmento, invece, è andata al fondo Caravaggio di Sorgente Sgr, che in una settimana ha perso il 6,99 per cento.