

Nel Mattone

Investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ



PRIVATA

DI TERESA CAMPO

Per K3Real nuovo sistema di valutazione delle case con Pci

gical, società di advisory immobiliare di Milano, attraverso una piattaforma tecnologica di Intelligenza artificiale nella definizione del valore degli immobili analizzando così le potenzialità delle nuove tecnologie e il valore dell'informazione contenuta nei big data e nei social. «Abbiamo messo a punto un servizio di valutazione immobiliare più pervasivo e invasivo», spiega Ugo Festini, partner della società, «contingendo le nostre expertise con i moderni algoritmi di Ai. Siamo oggi in grado di operare attraverso una piattaforma digitale capace di svolgere analisi accurate del mercato immobiliare e di elaborare grosse moli di dati in tempo reale». Per molti soggetti che hanno la necessità di monitorare costantemente, e di frequente il valore dei immobili quali banche, server, assicurazioni, può rappresentare un punto di svolta nella attività di ricerca e di valutazione delle garanzie immobiliari e di Risk management. La piattaforma potrà applicarsi e adattarsi in tutte le principali asset class immobiliari e permettere nuovi sviluppi.

Halldis ammessa a concordato, via il piano per il rilancio

Halldis azienda italiana specializzata nello short rental è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo in comunità aziendale dal Tribunale di Milano con provvedimento del 23/01/2021, sulla base di un piano attestato di rilancio di Halldis che prevede la prosecuzione dell'attività della società, la liquidazione e il conseguente crollo degli spostamenti per famiglia turistica e di lavoro avvenuto attraverso i precedenti difficoltà finanziarie - spiega Michela Sammartini, coo di Halldis, già tra i fondatori di Ex-Italia Italia e co-founder e GM di Vacanza Europa. «Questo un anno ha abbiamo avviato un processo di riassetto sotto il controllo del Tribunale, volto a contenere la ristrutturazione della società, preservando il patrimonio e i contratti, esperienza nel settore e nel management di mercato, e garantendo la continuità della gestione e il mantenimento degli standard qualitativi dell'azienda». Procederemo così, nostro modello, ma al contempo attenderemo nuove scelte di direzione e gestione dei servizi con i obiettivi di migliorare l'offerta per i clienti finali, molti provenienti dal settore, ed innalzare ulteriormente la qualità del servizio». Halldis, 8,5 milioni di euro di fatturato nel 2020, gestisce oltre mille tra appartamenti, borse e ville in più di 120 località italiane ed euro-

Nei nuovi hotel nel centro storico di Roma per il Gruppo Una

Il percorso di espansione del gruppo Una, la nuova catena alberghiera italiana, che amplia la sua presenza in città storiche e nel centro storico di Roma con una nuova hotel nel centro storico di Roma, Hotel Art by The Spanish Steps | Una, oltre ai nuovi hotel di lusso, è in fase di progettazione di eleganti design hotel situati in via Marconi e viale della Piazza di Spagna, e Uniray Hotel Roma in via Ardeatina, in un palazzo storico di via Veneto e alla stazione Termini, sono le nuove iniziative del gruppo. «I nuovi hotel di lusso e di design appaiono ritrattati», riproducono le riste-

Casa Corsa all'acquisto grazie ai prezzi bassi
Le zone migliori da Manhattan a Brooklyn

RITORNO A NEW YORK

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE A NEW YORK

Manhattan 2 Trimestre Prezzi Per Zona

Zona	Prezzo Medio Condo	Prezzo al Mg Condo	N. Vendite	Market Share	Giorni
UPPER WEST SIDE	€3.121.017	€23.817	732	19%	151
UPPER EAST SIDE	€1.866.184	€14.933	823	22%	167
MIDTOWN (Hell's Kitchen, Sutton Place, Murray Hill, Kips Bay, Nomad)	€1.002.006	€11.697	482	13%	171
DOOWNTOWN (SoHo, Tribeca, Greenwich Village, Chelsea, Gramercy, Lower East Side)	€2.344.779	€16.808	1279	33%	156
FINANCIAL DISTRICT (Fidb, Battery Park, Fulton-Sloop)	€1.161.820	€10.682	205	5%	186
UPPER MANHATTAN (East, West and Central Harlem)	€791.886	€7.983	307	8%	170

Brooklyn 2 Trimestre Prezzi Per Zona

Zona	Prezzo Medio Condo	Prezzo al Mg Condo	N. Vendite	Market Share	Giorni
Williamsburg & Greenpoint	€1.068.244	€10.164	250	12%	92
Brooklyn Heights, Cobble Hill, Dumbo & Downtown	€1.119.797	€12.481	393	18%	135
Park Slope & Gowanus	€942.318	€10.415	181	8%	80
Fort Greene, Clinton Hill & Prospect Heights	€759.842	€8.403	234	11%	105
Carroll Gardens, Boerum Hill & Red Hook	€564.233	€10.501	158	7%	102
Bed Stuy, Crown Heights, Letterer Gardens & Bushwick	€991.972	€7.897	274	13%	98
Kensington, Windsor Terrace, Flatbush & Prospect Park South	€638.073	€5.881	114	5%	104
South Brooklyn	€530.741	€5.175	556	26	182

Fonte: Dodge M & Concor

di Teresa Campo

Sembra quasi il titolo di un film: 2021 ritorno a New York. Dopo la grande fuga del 2020, con negozi e abitanti che si affrettano a tornare, Florida è più semplice da visitare, la città della grande mela si sta in-

fatti rapidamente ripopolando. Lo si osserva girando per le strade di Manhattan, ma lo dice anche un numero di dati comparati immobiliare: dopo il crollo dello scorso anno, i canoni di affitto sono già tornati ai livelli pre-Covid, e anche i prezzi di vendita stanno rapidamente risalendo la china, colmando grosso dopo passo quel -15% accusato lo scorso anno.

«Giugno, luglio e in parte agosto sono stati mesi molto attivi», conferma Francesco Carli, founder e socio della società immobiliare Ubig NY. «Quello del 2021 in particolare è stato il migliore luglio dai tempi di Covid, con un aumento del 2013, specie nel segmento del lusso ovvero quello dove i prezzi si ritraggono oltre i 5 milioni di dollari ad appartamento. E in realtà tutti i primi sei mesi

IL SETTORE DELLE NUOVE COSTRUZIONI A MANHATTAN

Andamento dei nuovi sviluppi nel secondo trimestre

	2021	4L	1021	4L	2020
NEW DEVELOPMENT (milioni)					
PREZZO MEDIO	3.247.044 €	17,5%	2.933.859 €	-10,5%	3.623.296 €
PREZZO MEDIO AL MO	€23.244.000	19,3%	€20.219.000	-6,7%	€25.997.700
PREZZO MEDIANO	2.088.570 €	16,6%	1.971.845 €	-7,1%	2.249.230 €
NUMERO DI VENDITE	341	19,2%	286	145,3%	189
GIORNI SUL MERCATO	68	-66,3%	261	-49,4%	174
NEGOZIABILITÀ	11,2%	2,8%	6,8%	-0,3%	8,9%
INVENTORY (OFFERTA)	962	20,7%	757	2,4%	939

GRUPPO PARASOCIALE

Fonte: Jdell N.Y. Council

dell'anno corrispondono al miglior primo semestre dal 2007 in termini di vendite. Il segmento Usato addirittura ha superato il record del 2015 con una crescita del 16% in termini di compravendite. Il perché è semplice: come sta accadendo anche in Italia, dopo i molti mesi conformati in casa a causa del lockdown, anche a New York molti oggi sono alla ricerca di abitazioni più grandi e più belle. E i prezzi ribassati rappresentano una ghiotta occasione da non lasciarsi sfuggire, compresi anche i bassi tassi di interesse che rendono i mutui particolarmente convenienti. Infine, molti si ritrovano con buoni risparmi nel cassetto grazie alle politiche che sono durate il lockdown e soprattutto ai lauti guadagni offerti dalle piazzezionate, Wall Street in primis, aggiunge Cirillo, «elementi che spingono a investire in un'abitazione, anche perché il trend dei prezzi delle case appare promettente nel medio lungo termine per chi compra adesso».

La domanda si conferma ma l'alta tadoria piuttosto sostenuta per quanto riguarda questo avvio d'autunno, il che vuol dire che, se il trend vendite confermato, il mercato residenziale di Manhattan si avvia a chiudere il miglior anno della storia in termini di volumi transati, oltre i 30 miliardi di dollari. «Certo, è vero che il mercato rimane molto vario con appartamenti troppo cari che non si vendono, ma al contrario quelli: prezzi, correttamente vengono venduti con aste al rialzo. E lo conferma il trend dello stock immobiliare, ovvero l'ammontare dell'inventario, che si va riducendo rispetto allo scorso trimestre, contribuendo a stabilizzare i prezzi». Ma come accennato, la molla principale che spinge all'acquisto è il desiderio di più spazio. «Lo conferma l'andamento della fascia alta del mercato, in forte rialzo, che si spinge a vendizioni di case più grandi a nuovi livelli», sottolinea Pamela Liebman, presidente e ceo di The Corcoran Group. «La quota di mercato per abitazioni di due o tre camere da letto, e anche di più, è salita a livelli record, crescendo rispettivamente del 34% e del 20%. A causa dell'aumento delle vendite in questa categoria, le quotazioni medie sono aumentate rispetto all'ultimo trimestre, dando una bella spinta al mercato delle case da 5 milioni di dollari. Un anno e mezzo dopo l'inizio della pandemia, si può tranquillamente affermare che New York City ha ritrovato il suo equilibrio».

Naturalmente lottica cambia se si guarda al mercato di New York dal di fuori, cioè con l'ottica di un acquirente straniero, l'abitazione, quali sono in questa fase del mercato per comprare bene a fini d'investimento? «In questo momento andrei a comprarmi dove i prezzi sono scesi di più», spiega Cirillo. Questo non vuol dire per forza individuare una zona o un palazzo perché anche all'interno dello stesso palazzo si possono trovare buoni e cattivi affari, ad esempio perché un venditore è più motivato a vendere rispetto a un altro. E importante sapere come affrontare le generalità e scegliere. In generale a New York si è agevolati dalla totale trasparenza del mercato che consente di ve-

rificare l'offerta reale. La permanenza di un immobile sul mercato, il trend storico, visto l'impatto della recente pandemia e la scelta probabile di molti di rimanere in smart working, non andrei però a scegliere piani troppo bassi e con poca luce. E neanche molto lontani da una zona verde o dal fiume».

Non mancano poi le zone della città che possono essere considerate emergenti, per esempio quelle in prossimità di Central Park quindi nell'Upper East Side e più motivato a vendere rispetto a un altro. E importante sapere come affrontare le generalità e scegliere. In generale a New York si è agevolati dalla totale trasparenza del mercato che consente di ve-

«Ki sono invece molte più transazioni e prezzi più alti nella parte Sud di Manhattan, ovvero in zone evergreen come il West Village, Soho e Tribeca», prosegue Cirillo. «Questi quartieri hanno prezzi al metro molto alti, ma a causa dell'altissima richiesta, gli immobili si vendono e si affittano molto velocemente. Senza contare che le spese di condominio e le tasse tendono a essere inferiori a quelle di Midtown».

Ma, al di là dell'attuale rialzo generalizzato, quali zone invece le zone della città che possono essere considerate più promettenti? L'attenzione come spesso accade si concentra sui quartieri in via di trasformazione.

ASIENSI DELTA/129 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI RELATIVO AL PATTO PARASOCIALE E AVENITE AD OGGETTO LE AZIONI ORDINE DI ASSICURAZIONI GENERALI S.P.A. STIPULATO PER DELFIN SA RL - DA UN LATO, E ALCHE SOCIETA DEL GRUPPO CALTAGIRONE DALL'ALTRO

ESTRATTO PER LA PUBBLICAZIONE

Delfin



CALTAGIRONE

Ai sensi degli artt. 122 del D.lgs. del 24 febbraio 1998, n. 58 (il "TURF") e 129 del regolamento adottato dalla CONSOB con delibera del 14 maggio 1999, n. 11971 (il "Regolamento Emittenti"), Delfin S.p.A. ("Delfin"), anche per conto della società del gruppo Caltagirone Gamma S.r.l., Palmiroli ZDO S.p.A., Fincal S.p.A., Manterga EY S.r.l., Confinon S.r.l., Fincoed S.r.l., Caltagirone Editori S.p.A., Caltagirone SIP S.p.A., Finanzitalia linea 2005 S.p.A., Quam Veneta S.r.l., SO.CO.Ca Im - Società per la Costruzione e il Gestione di Imp. S.p.A., VM 2006 S.r.l. e FGA S.p.A. (le "Società del Gruppo Caltagirone" o, insieme, a Delfin, le "Parti", anche noto quanto segue

In data 10 settembre 2021, in via dell'Assemblea pubblica degli Azionisti di Assicurazioni Generali S.p.A. ("Assicurazioni Generali") che sarà orientata, fra l'altro, ad approvare il bilancio dell'esercizio 2021 e a rinnovare il Consiglio di Amministrazione ("Assamblea"), Delfin, da un lato, e le Società del Gruppo Caltagirone, dell'altro, hanno stipulato un patto parasociale avente ad oggetto la totalità delle azioni di Assicurazioni Generali a tale data, definitive della Parti, con cui le Parti hanno effettuato di consensuali al fine di meglio potenziare i legittimi autonomia, interesse rispetto a una più proficua ed efficace gestione di Assicurazioni Generali, in particolare, in materia di amministrazione, finanziaria e di attività caratteristiche, al potenziamento strategico dell'impresa, nonché la sua successi in una logica di mercato aperta, trasparente e condivisibile (il "Patto Parasociale").

Il contenuto del Patto Parasociale è riconducibile ad una prestazione rilevante ai sensi dell'art. 122, comma 5, lett. a), del TURF, ossia una prestazione volta a: "...[s]ubire gli obblighi di preventiva consultazione per l'assunzione del diritto di voto... Il Patto Parasociale, in particolare, l'attribuisce l'incarico delle Parti di costituirsi in merito alle materie poste all'ordine del giorno dell'Assemblea, con particolare riferimento alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione di Assicurazioni Generali. Resta fermo che le Parti malinteso per la suddetta autonomia, in materia di decisioni da assumere in vista e nel corso dell'Assemblea, in quanto per quanto concerne l'esercizio del diritto di voto.

Il Patto Parasociale ha complessivamente ad oggetto le n. 172.036.544 azioni conferite di Assicurazioni Generali di proprietà delle Parti, pari al 10,43% del capitale sociale di Assicurazioni Generali rappresentate da azioni aventi diritto di voto. Le disposizioni del Patto Parasociale trovano altresì applicazione a tutte le eventuali altre azioni conferite di Assicurazioni Generali che, in qualsiasi forma, pervenire nella tipologia, diretta o indiretta, delle Parti per tutta la durata del Patto.

Il presente scritto, in cui si informano i sensi del art. 130 del Regolamento Emittenti, vengono pubblicate in data odierna sul sito internet di Assicurazioni Generali all'indirizzo www.generali.com.

mazione. Per quanto riguarda Manhattan, i quartieri che sono cambiati, notevolmente negli ultimi anni sono sicuramente Hudson Yard e il Lower East Side (ora la zona di Essex Crossing e Chinatown seguono il trend essendo allaccate al LES e a Soho). Un'altra zona in continua crescita è Nomad (North of Madison Square Park), in particolare la zona più a ovest (che era rimasta leggermente più indietro) situata a Broadway tra la 28 e 34esima strada, dove hanno costruito il Virgin Hotel.

Per quel che riguarda Brooklyn invece, l'area appare in costante crescita ormai da anni in quasi tutti i suoi molti quartieri, sostiene Cirillo. «Da Williamsburg a Greenpoint, da Dumbo a Carroll Gardens, fino a Gowanus, Red Hook, Bushwick, Clinton Hill, Navy Yard».

Infine, ma è forse la domanda più importante per un investitore estero. È ragionevole pensare che i prossimi mesi rappresentino un'opportunità d'investimento storica a New York, analoga a quanto avvenuto dopo la crisi finanziaria del 2008? Ai fini momentanei, Cirillo è ottimista: sono di chiaro e veloce ripresa, ma molto dipendenti dal Covid e suo varianti e quindi dall'andamento dei contagi, non ancora del tutto sotto controllo nemmeno negli Usa. A differenza dell'Italia e dell'Europa tuttavia, gli Stati Uniti hanno un'economia che rimbalza più velocemente e quindi tende a scendere e risalire a V. E negli Stati Uniti New York è sempre la capofila. I tassi di finanziamento sono ai minimi storici e New York si sta ripopolando in fretta. «Ci sono ottime opportunità e non credo che dureranno a lungo», conclude Cirillo. «L'importante sarà però facilitazioni sui ritorni immobiliari da messa a reddito, anche se i tassi di locazione in molte zone hanno già recuperato il loro livello».

© Riproduzione riservata.