

Dal mondo

Paesi Bassi. L'espansione immobiliare è ai massimi con le grandi riqualificazioni che interessano centro e periferie

Amsterdam, la città si rinnova

Sono in corso 8.550 ristrutturazioni e si creano grandi parchi per i residenti



Nuovo. Una fila di moderne case a Lammeghth, su Jan Toonil, dove dal '95 quattro stretti canali attraversano l'isola

Massimo Terracciano
Canali, ponti, alloggi romantici, un grande parco case strette. La casa che più colpisce di Amsterdam è quanto le case abbiano il fronte stretto e molta profondità. Questa forma di abitazione è il risultato di un'evoluzione del sistema di impostazione sulla casa, quando le costruzioni venivano costruite in relazione e in proporzione alla lar-

ghezza della facciata, per cui la maggior parte risulta estremamente stretta con un colmo non scosso in funzione di massima. Gli anni 70 furono caratterizzati dalla nascita degli "squatter" (generalmente occupanti), spinti da una legge che, in Olanda, dichiara che occupare immobili è legale se vuoi da almeno 12 mesi. Una legislazione nata contro la speculazione di chi tiene le case sfitte per farne aumentare il valore, che con questo fenomeno organizzava. Durante l'epoca d'oro del movimento, tra i tardi anni 70 e l'in-

izio degli anni 80, un esercito di circa ventimila squatter aveva occupato migliaia di case e palazzi, nella lotta all'affollamento e alla speculazione. Un letto, un tavolo e una sedia, in olandese il "kraker", è quanto basta, secondo la legge dei Paesi Bassi, per dichiarare legale l'occupazione.

Come si evolve oggi il mercato edilizio? Non c'è città che sta vedendo un fermento immobiliare come questo, con espansione e riqualificazione di vecchie zone portuali, (va ricordato che la città è fondata sull'acqua e si sviluppa attorno a una diga che separa i fari Amstel e IJ) allargamento di porto e aeroporto, che fanno apparire Amsterdam un vero cantiere. Il progetto di piano settoriale di sviluppo della città (2007-2010) ha come esempio di sinergia fra municipalità e governo provinciale, per stimolare lo sviluppo, base dello sviluppo dei prossimi 10-15 anni con un masterplan nazionale (2004) relativo agli investimenti, soggetto a revisioni triennali. La sfida per rendere la città migliore, nonostante la scarsità di spazio, passa per numeri importanti: 3.500 nuove unità immobiliari, 8.550 ristrutturazioni secondo moderne criteri che le vecchie case erette fra il 1950 e il 2000 ben lontano da ricostruire, 300-400

unità di verde pubblico e 2.000 mq di strutture pubbliche nella parte centrale. Il settore della parte nord 1.400 nuovi alloggi, a Parkstad; 2.000 mq di strutture pubbliche e a Bijlmermeer altri 8.500 nuovi appartamenti e forati in modo di essere ristrutturati. Le nuove zone riguardano Zuidas, "l'area del sud", un nuovo quartiere non solo residenziale, che nei prossimi 30 anni sarà strategico, ubicato fra Amstel e IJ e Buitenwold in posizione ottimale rispetto a tutto. Un'altra zona di sviluppo è ad est, sempre nell'entroterra, sud al largo dove nel 2010 fu eretto lo stadio dell'Ajax, la

zona "ArenA" (il terreno dissestrato che il mercato, anche degli affitti, è invece da disambrare e finanziato e negoziato dal governo al fine di favorire l'equa distribuzione delle case disponibili. Il taglio controllo dei prezzi e delle assegnazioni e creazione di una casa e un affitto direttamente proporzionale al proprio reddito, con integrazioni per i meno abbienti. Montare, questo, i canoni di locazione sono aumentati del 47% in vent'anni (che il doppio dell'inflazione, crescita, nel medesimo periodo del 27 per cento. Tutto in una città dove, a maggio il 50% degli immobili locati è in regime di open estate, con punte del 75% nei quartieri periferici, in un Paese, l'Olanda, dove i prezzi delle case sono aumentati di circa il 4% nel 2007.

Attualmente l'offerta di immobili rimane molto debole tanto che nel 2007, il complesso di nuovi edifici residenziali privati è stato di oltre un quarto inferiore rispetto al 2006. Questa situazione provocherà un'offerta di mercato, in parte vincolata, soprattutto per le abitazioni monofamiliari, oltre a problemi legati alla conversione: a nuove destinazioni d'uso di terreni industriali o urbani abbandonati e di terreni agricoli e non costruiti.

DOVE FERRE LO SVILUPPO
Parkstad, Bijlmermeer, Zuidas e la zona ArenA intorno allo stadio dell'Ajax sono i quartieri più vivaci della metropoli

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

- IL SITO**
- www.temporaryhousing.com
 - www.tbug.nl
 - www.amsterdamwaterfront.nl
 - www.redlightfashionable.com
 - www.zuidas.nl
 - www.wierberg-olvaak.com
 - www.amsterdamarena.nl
 - www.amsterdamtour.it
 - www.holland.com

In centro. Novità a Rossebuurt

Vetrine riconvertite

Fantasia: ecco cosa non manca agli olandesi, che dopo avere strappato terra al mare, proseguono ad allargarsi. Con idee. Tempohousing è un fenomeno europeo, ed è sempre nei progetti contemporanei nell'area di Amsterdam il cui principale è di mille unità abitative per stanza, spiega Quim de Goeij - con attenti servizi, vicini al centro in H.I.E. Winklerweg, finito nel 2006, che rialbergherà, essendo un villaggio moderno nel 2010. Ce ne sono altri. Da Driess, ancora perpendicolarmente, alle case per l'acquisto del "Labour hotel" per 300 lavoratori polacchi la cui costruzione iniziò a luglio. E, fino a una fabbrica ad Amsterdam per la produzione di case-containers per giovani senza lavoro.

In favore della costruzione del Ebang così si iniziò a costruire le isole artificiali. Nel 2007 fu completato il primo palazzo su Havenland West e a oggi sono in costruzione infrastrutture come strade e ponti e bar e ristoranti, che hanno portato vite fatto iniziare a prendere forma lo sviluppo immobiliare. Lo schema urbano si basa su una griglia di blocchi rettangolari, strade rettilinee, senza di verde e corsi d'acqua, che prende forma ogni giorno di più. L'Amsterdam Waterfront (www.amsterdamwaterfront.nl) è l'ultimo esempio di sviluppo e riqualificazione di vecchie aree sull'acqua, dove stanno per rinascere gli Eastern Dockland parte di un fronte di circa 30 km su cui si ridisegna un moderno quartiere.

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

A proposito di progetti, riqualificazioni, ristrutturazioni il famoso "red light district", o Rossebuurt, come lo chiamano i locali, il quartiere a luci rosse.

SOSTITUIZIONI
Nel noto "red light districts" un'operazione da 15 milioni per trasformare in negozi di abbigliamento vecchie case a luci rosse

Un progetto che arriva fino in Nigeria, con un albergo a 4 stelle, per 700 camere, che sarà completato entro l'anno con albergo da 300 stanze in progetto negli Emirati Arabi, o case per studenti in Australia, Scozia, Francia, Austria, il progetto nasce nel 2004 con il resto di "Kerovonster", che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing. L'idea ha avuto un enorme successo all'estero per il concetto di locazione a breve termine, che in olandese significa vivere temporaneamente, poi cambiato in Tempohousing.

QUI LONDRA

Nel 2008 crollano le costruzioni per il credit crunch



Sport & business. Cortesi per uffici e strutture in vista dei Giochi 2012

Mario Mattia
LONDRA. Da ottobre con l'apertura

In Gran Bretagna il peggioramento del mercato immobiliare, confermato nei giorni da del crollo del 31% delle vendite di immobili nei primi 5 mesi dell'anno e scoppia unità (723 mila nel maggio 2007), non poteva non colpire l'industria delle costruzioni.

case dello Stato a causa di una drastica riduzione della tassa di registro con mancato entrate stimate in 6 miliardi di sterline. Tenendo alle società edili, per i titoli quotati alla Borsa di Londra è stato un vero bagno di sangue, con un crollo di quasi metà della capitalizzazione delle società interessate, per l'equivalente di oltre 10 miliardi di sterline delle società quotate nell'indice FTSE 100. Inoltre, le aziende del settore sono state costrette a svalutare i beni in portafoglio in

Quinta ipotesi da qualche tempo a dare segnali di chiara difficoltà. Secondo il National House Building Council, l'associazione di categoria che riunisce oltre 20 mila operatori edili, le costruzioni di nuove case nel mese di maggio si sono più che dimezzate rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il settore, nel campo dell'edilizia per privati, la costruzione registrata il mese scorso è stata del 50% a 6,300 nuove abitazioni rispetto alle 12,700 dello stesso periodo del 2007. Quanto all'edilizia residenziale popolare, realizzata al 60% da imprese private, il mese scorso è stato del 50% a 1,200 nuove abitazioni rispetto alle 2,400 dello stesso periodo del 2007. Quanto all'edilizia residenziale popolare, realizzata al 60% da imprese private, il mese scorso è stato del 50% a 1,200 nuove abitazioni rispetto alle 2,400 dello stesso periodo del 2007.

SEMPRE PIÙ GIÙ
Nell'edilizia privata una contrazione del 56%, -40% le case popolari. Gli operatori: la domanda c'è, mancano i prestiti bancari

Il settore, nel campo dell'edilizia per privati, la costruzione registrata il mese scorso è stata del 50% a 6,300 nuove abitazioni rispetto alle 12,700 dello stesso periodo del 2007. Quanto all'edilizia residenziale popolare, realizzata al 60% da imprese private, il mese scorso è stato del 50% a 1,200 nuove abitazioni rispetto alle 2,400 dello stesso periodo del 2007.

Secondo Roger Humber, consigliere per le strategie dell'Associazione dei costruttori citata, stiamo davanti a un enorme rallentamento delle vendite di case e il problema non è un pronunciamento della domanda, quanto una mancanza quasi totale di prestiti ipotecari.

La caduta delle vendite nei primi cinque mesi dell'anno, annunciata dal Dipartimento delle imposte e dogane, lascia però intavolare un peggioramento progressivo del trend, dato che nel solo mese di maggio il solo sub settore (rispetto al maggio 2007) è stato del 50% a quota 6 mila transazioni.

Secondo il sito online Rightmove, uno dei più informati sulla vendita di case, siamo ormai davanti a un mercato per via per ogni compratore e il nuovo venditori potenziali. Il crollo delle transazioni rischia però di creare un buco nelle

Il settore, nel campo dell'edilizia per privati, la costruzione registrata il mese scorso è stata del 50% a 6,300 nuove abitazioni rispetto alle 12,700 dello stesso periodo del 2007. Quanto all'edilizia residenziale popolare, realizzata al 60% da imprese private, il mese scorso è stato del 50% a 1,200 nuove abitazioni rispetto alle 2,400 dello stesso periodo del 2007.

Il Sole 24 ORE SYSTEM

La Settimana Immobiliare

GUIDA ALL'INVESTIMENTO PER L'IMPRESA E LA CASA

IMMOBILI COMMERCIALI RESIDENZIALI E TURISTICI

PIÙ INTERATTIVO. MULTIMEDIALE. PERSONALIZZATO

www.ilsolo24ore.com

LOCALITÀ TURISTICHE

VENDITE - Mare

Portofino Appartamento mq 110 su due livelli, all'interno di una villa. Terrazzo e giardino. Splendida vista mare. Euro 1.200.000.

HOUSE & LOFT
www.houseandloft.com
Tel. 02.3860325

Monterosso, entroterra collinare, adiacente Parco Nazionale, tipica borgata, nuova costruzione in pietra e legno, villetta con appartamenti 1-2-3 locali, giardino privato, boxes, piscina condominiale, da euro 145.000.

CASAVACANZE
www.casavacanze.com
Tel. 02.3860325
Cell. 338.6200222

Viareggio Langomare, proprietà vende direttamente nuovi prestigiosi appartamenti vista mare, varie metrature, terrazzi, giardini, posto auto.
Cell. 338.6200207

Sareme in contesto alpino, centralissimo letto composto da muri commerciali negozio, appartamento e box doppio.
Cell. 338.6200142

Cinque Terre borgo antico da ristrutturare, 3 appartamenti più 2 case indipendenti, giardini, garage, alcune levante, pronto inizio lavori, venduti € 390.000.

POLO TECNOLOGICO DELLA BRIANZA DESIO

In contesto di successo dotato di tutti i servizi, con oltre 150 aziende già insediate. L'intera porzione di capannoni, laboratori, uffici.

VENDITA O LOCAZIONE
Autoreferenziale 336.376.11
vendita@indacoimmo.it
www.gfb.it

Albissola Marina - Fronte-mare perfettamente ristrutturato a nuovo soggiorno con soggiorno, angolo cottura, camera, bagno, balcone, climatizzato.

Affiliato Fondaco Albissola
Tel. 094002046

VILLE E CASALI

Toscana Zona Camignolo Carducci Posizione panoramica in collina vista mare, villetta su due livelli con ampio portico, 130 mq totali, 30.000 mq di terreno terrazzato ad ulivo con ampie zone a giardino - trattativa diretta
Cell. 338.6070021

CESSIONE ATTIVITÀ

Rapallo, cedesi attività di panetteria pasticceria, zona centro di forte passaggio pedonale e circabile, ristrutturata. Agenzia Loreto
www.agenzialoreto.it
Tel. 0885.52383

ALBERGO VERDITA

Costa Smeralda Albergo recentemente ristrutturato, 4 stelle sup, 61 camere, piscina grande spa ceduti immobile con licenza trattativa assolutamente riservata.
Ricci di Montemarini
Tel. 06.8583380

LA SETTIMANA IMMOBILIARE
SEQUE & PAG. 22

ISIT
Istituto Sviluppo Immobiliare Torinese

CAPAIL
12 mq su 200 mq di terreno a Tagliero, 43 mq coperti, 30 mq scoperto, 43 mq coperti, 30 mq scoperto, 43 mq coperti, 30 mq scoperto.

SAINTE JEAN DE CAP FERRAT
A pochi metri dal mare e dalla spiaggia, prestigiosa villa gemma con piscina, coperta con sabbia nera e pietra.

www.isitgroup.com - isit@isitgroup.it
Indirizzo: 10149/10150

TORINO MILANO CANNES NICE LONDON

LA TUA NUOVA HOME PAGE
www.ilsolo24ore.com/casa24