



Tecnoborsa

International Public Real Estate Observatory (IPREO)

A. La mission di IPREO
**B. Il primo rapporto europeo:
aspetti macroeconomici e
caratteristiche di sistema**

Linee guida della relazione introduttiva funzionale alla presentazione del
connesso *First European Real Estate Report*. A cura di
Giampiero Bambagioni, *Property Economist*
Vice Presidente Tecnoborsa

UNECE/REAG LFDP Forum
Roma - Tempio di Adriano, 13-14 dicembre 2004

1. Le finalità dell'IPREO e le possibilità di cooperazione

2. Prodotto interno lordo (PIL): confronto

3. Caratteristiche dei sistemi di proprietà in USA, Russia e Cina

4. Sintesi delle considerazioni finali

Una iniziativa nel programma LFDP:

L' IPREO International Public Real Estate Observatory (*Osservatorio internazionale pubblico sul mercato immobiliare*)

Tra i mezzi e gli strumenti considerati strategici per raggiungere la creazione di effettivo ed integrato mercato immobiliare, vi è l'istituzione di un centro internazionale di ricerca finalizzato a monitorare, raccogliere e analizzare informazioni sugli sviluppi dei mercati immobiliari internazionali, l'IPREO.

Membri coinvolti:

UNECE

UNECE/REAG

Membri potenziali:

Organizzazioni governative, organizzazione non governative (NGO), istituzioni locali, altri membri REAG, ecc.



Gli obiettivi:

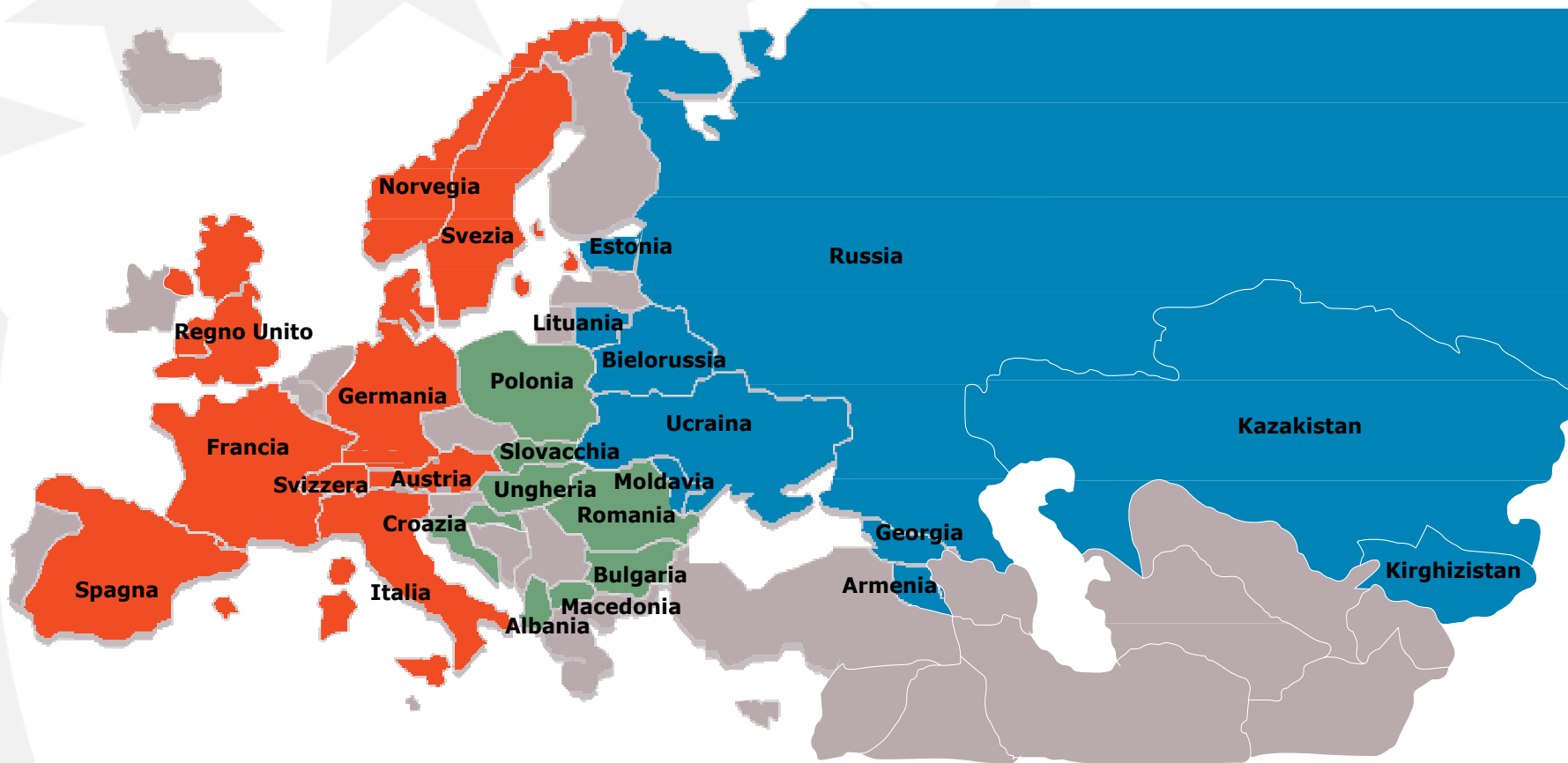
- **Promuovere e facilitare la conoscenza di informazioni creando un specifico centro di ricerca sul mercato immobiliare internazionale, in particolare per ciò che riguarda l'area europea.**
- **Promuovere il dibattito e la discussione su problemi comuni riguardanti il settore economico e immobiliare.**
- **Facilitare l'integrazione dei sistemi economici immobiliari internazionali, in particolare nell'ambito dell'Unione Europea, favorendo il processo di creazione di iniziative comuni.**
- **Promuovere le condizioni e mettere in atto tutto ciò che è necessario per lo sviluppo delle attività immobiliari nell'ambito dei paesi e delle istituzioni internazionali.**







1. Il complessivo prodotto interno lordo mondiale ammonta a USD 49.000.000.000.000

2. Il 68% della ricchezza complessiva delle famiglie è allocata nel settore immobiliare *(stima: World Bank)*

LE MACROAREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE nel primo rapporto sul mercato immobiliare europeo



-  Europa Occidentale
-  Europa Centrale

-  Europa Orientale/Asia Centrale
-  Paesi non presenti nel campione

| Country (Gross Domestic Product - 2003) | rank. | GDP per capita | rank. | GDP Country |
|--|-------|-------------------|-------|----------------------|
| Luxembourg | 1 | \$ 44,000 | 101 | \$ 20,000,000,000 |
| Norway | 6 | \$ 31,800 | 46 | \$ 143,000,000,000 |
| Switzerland | 7 | \$ 31,700 | 32 | \$ 231,000,000,000 |
| Austria | 14 | \$ 27,700 | 34 | \$ 226,000,000,000 |
| Germany | 18 | \$ 26,600 | 5 | \$ 2,184,000,000,000 |
| France | 21 | \$ 25,700 | 6 | \$ 1,540,000,000,000 |
| Sweden | 22 | \$ 25,400 | 33 | \$ 227,400,000,000 |
| United Kingdom | 23 | \$ 25,300 | 7 | \$ 1,520,000,000,000 |
| Italy | 25 | \$ 25,000 | 8 | \$ 1,438,000,000,000 |
| Spain | 35 | \$ 20,700 | 14 | \$ 828,000,000,000 |
| Hungary | 59 | \$ 13,300 | 48 | \$ 134,700,000,000 |
| Slovakia | 61 | \$ 12,200 | 61 | \$ 66,000,000,000 |
| Estonia | 67 | \$ 10,900 | 113 | \$ 15,200,000,000 |
| Poland | 76 | \$ 9,500 | 24 | \$ 368,100,000,000 |
| Russia | 78 | \$ 9,300 | 9 | \$ 1,350,000,000,000 |
| Croatia | 82 | \$ 8,800 | 76 | \$ 38,900,000,000 |
| Lithuania | 86 | \$ 8,400 | 85 | \$ 29,200,000,000 |
| Belarus | 89 | \$ 8,200 | 57 | \$ 85,000,000,000 |
| World | | \$ 7,900 | | 49,000,000,000,000 |
| Romania | 95 | \$ 7,400 | 42 | \$ 166,000,000,000 |
| Bulgaria | 100 | \$ 6,600 | 69 | \$ 50,600,000,000 |
| Kazakhstan | 103 | \$ 6,300 | 55 | \$ 105,000,000,000 |
| Republic of Macedonia | 120 | \$ 5,000 | 128 | \$ 10,000,000,000 |
| Albania | 126 | \$ 4,500 | 116 | \$ 14,000,000,000 |
| Ukraine | 127 | \$ 4,500 | 35 | \$ 218,000,000,000 |
| Armenia | 138 | \$ 3,800 | 121 | \$ 12,600,000,000 |
| Georgia | 147 | \$ 3,100 | 115 | \$ 15,000,000,000 |
| Kyrgyzstan | 151 | \$ 2,800 | 118 | \$ 13,500,000,000 |
| Moldova | 160 | \$ 2,500 | 126 | \$ 11,000,000,000 |
| East Timor | 230 | \$ 500 | 207 | \$ 440,000,000 |

1. Stati Uniti d'America

Il trasferimento delle proprietà immobiliari passano attraverso le leggi dello stato tramite atti di trasferimento volontario, come nel caso della vendita volontaria, oppure tramite azioni legali, come nel caso dell'eredità. I vari sistemi di registrazione statale territoriale possono creare qualche sovrapposizione di competenze con organismi Federali che conservano documenti dove gli interessati possano determinare la qualità del titolo sino a particolare dati relativi alla effettiva proprietà.

Un attendibile informazione sulla proprietà può essere rilevata sulla base del sistema di registrazione del trasferimento. Registrando tempestivamente una valida documentazione, si cedono, diritti d'uso, mutui o altri strumenti di trasferimento che evitano false contestazioni da parte di terzi allo scopo di legittimare l'acquirente nei confronti del venditore.

Comunque, la registrazione potrebbe non essere d'aiuto quando il documento è privo degli elementi essenziali per il trasferimento o contraffatto.

Lo "Statute of Frauds", una versione del quale è operativo in ogni stato, richiede che siano messi in evidenza per iscritto gli elementi fondamentali delle transazioni effettuando trasferimenti di terreno al fine di convalidare gli stessi.

In considerazione della relativa complessità dell'acquisto di proprietà da parte di cittadini stranieri negli USA si suggerisce di farsi assistere da professionisti legali prima di effettuare investimenti nel mercato immobiliare statunitense.

Generalmente il coinvolgimento del Governo Federale nelle vendite di terreni è molto limitato. Può riguardare prevalentemente, particolari risorse, industrie, proprietà Federali e statali. Le leggi federali per la bancarotta, l'ambiente, la sicurezza e la fiscalità hanno implicazioni sulle transazioni immobiliari.

In sostanza, la legge federale è anche legge di stato. Ogni stato ha un proprio ordinamento e/o regole che governano il diritto di proprietà per gli immobili stranieri. Le leggi di Stato possono essere sommariamente suddivise in alcune categorie attinenti i diritti di proprietà immobiliare per cittadini esteri.

Approssimativamente 18 stati hanno una legislazione o adottano emendamenti costituzionali finalizzata a rimuovere restrizioni sull'alienazione di diritti di proprietà della terra agli stranieri.

2. USA

Le leggi per il mercato immobiliare negli USA variano in ciascuno dei 50 Stati, anche se possiamo trovare diverse similitudini tra di loro. Nell'anno 2003 sono state compravendute 6.100.000 abitazioni familiari oltre a 1.086.000 nuove abitazioni. L'85-90% delle transazioni sono assistite da un Broker/Esperto immobiliare. Negli USA vi sono 2.382.000 broker e venditori, oltre alle altre figure professionali ...)

Gli stati della California e di New York sono stati presi come esempio per stilare questa tabella.

SPESE DI ACQUISTO E DIRITTO DI PROPRIETA':

Bolli/tasse di cessione

Variano a seconda dello Stato

Costi legali (e Notarili)

Come da accordi tra le parti

Costi di perizia e provvigioni agenti

Da 1 al 2 % per il residenziale

Fino al 7 % per il commerciale

Restrizioni sui diritti di proprietà straniera

Si – Gli investimenti stranieri sono soggetti alla Norma Tassativa per gli Investimenti Sulle Proprietà del 1980 (FIRPTA)

IVA

Non applicata

Notaio

Tutte le proprietà negli USA devono beneficiare della polizza per titolo imperfetto.

3. Russia

**PIL pro capite (2003) USD 9,300 – Costo del lavoro per ora (2003) USD 1,00
Popolazione (m) 145,3 – Crescita del prodotto interno lordo 4.0**

Il sistema di registrazione immobiliare

La base per il sistema di registrazione è determinato dal “Codice di Registrazione immobiliare della Federazione Russa” (2001) e dalla Legge Federale “Un Catasto immobiliare di Stato” che è divenuta operativa dalla metà del 2000. Sulla base dell’Articolo 70 il Catasto statale costituisce un insieme sistematico di informazioni documentate relative beni statali catastalmente registrati, diritti reali per proprietà ubicate nella Federazione Russa, valori castali, locazioni, misure di consistenza delle proprietà terriere.

Il Catasto immobiliare di Stato è strutturato sulla base di un unico sistema funzionale alle esigenze delle vaste amministrazioni territoriali.

Un organismo federale è autorizzato a gestire il Catasto immobiliare nella Federazione Russa: esso è il “Servizio Federale sul Catasto Federale in Russia”.



3. Russia

Proprietà estere

Secondo il Codice di Registrazione immobiliare della Federazione Russa, entrato in vigore il 30 ottobre 2001 la legislazione russa non effettua sostanziali eccezioni alle norme nazionali in vigore per il trasferimento di diritti di proprietà per i cittadini russi rispetto a quelli stranieri.

La sola eccezione riguarda le transazioni di terreni; i cittadini stranieri non sono autorizzati a possedere terra situata vicino alle frontiere della Federazione Russa.

4. Cina

**PIL pro capite (2003), USD 5,000 - Costi del lavoro per ora (2003), USD
Popolazione (m) 1,300,000 – Crescita annua del Prodotto interno lordo 9.1**

Negli anni '50 la Cina comunista aveva abolito la proprietà privata e introdotto con la forza la politica della Comuni popolari.

Negli ultimi 30 anni si è registrata una continua modernizzazione con una situazione di fatto priva di “copertura” giuridica.

Generalmente nelle città i terreni appartengono allo stato, nelle campagne alle unità produttive. Lo Stato può vendere dall'oggi al domani il diritto d'uso dei terreni a qualsiasi società commerciale o privato.

Con la vendita del diritto d'uso del terreno lo Stato vende anche di fatto anche le case che vi sono state costruite. Gli abitanti di queste case, ancora non tutelati dal diritto di proprietà, non hanno possibilità di opporsi, di rivendicare una prelazione di richiamare una qualche forma di garanzia a loro protezione. Gli inquilini sono sfrattati dallo Stato senza appello e il nuovo proprietario del terreno (che vi intende costruire un grattacielo per uffici, uno stabilimento, ecc.) è autorizzato a far accedere le ruspe per l'abbattimento immediato dei vecchi edifici. Cosa che avviene, nel 99% dei casi, in poche ore. Sono evidenti le problematiche sociali. Situazioni che comportano non poche e non isolate proteste.


4. Cina

Nell'estate del 2003 l'Assemblea Nazionale (il massimo organo legislativo cinese) ha approvato un emendamento alla Costituzione con il quale è stata riconosciuta - per la prima volta dalla proclamazione della Repubblica Popolare Cinese - la legittimità della proprietà privata. Adesso, dopo il riconoscimento di un principio generale (ma generico) sono stati elaborati 5 volumi che contengono le nuove leggi che regolamentano i diritti di proprietà. L'iter legislativo è in corso; l'approvazione è prevista nella primavera del 2005.


P.S.: le nuove leggi, per dichiarazione del relativo responsabile del progetto legislativo, saranno ispirate anche al diritto dell'antica Roma.



I Paesi nei quali i **diritti di proprietà** sono maggiormente tutelati e garantiti sono caratterizzati da economie immobiliari (e industriali) molto dinamiche e sviluppate. Questi sono anche i Paesi con il maggior PIL pro-capite. Le riforme attuate e/o in corso in Russia e in Cina sono volte a favorire la valorizzazione dell'industria immobiliare quale fattore di crescita e sviluppo.




I Paesi con **mercati immobiliari moderni ed aperti**, nonché con mercati finanziari sviluppati, sono maggiormente competitivi ed attraggono: investimenti in immobili residenziali, insediamenti produttivi, investitori istituzionali (international opportunity funds, fondi pensione, fondi Immobiliari, ecc.)



I Paesi con diritti di proprietà tutelati e garantiti e con mercati immobiliari moderni sono caratterizzati da un alto **standard dei servizi**, siano essi:

- **servizi finanziari connessi al finanziamento immobiliare,**
- **servizi professionali connessi alla compravendita, gestione, valutazione, consulenza, assistenza legale, ecc.**



La crescita delle economie immobiliari del Paesi in via di sviluppo, in un contesto di sistema Paese competitivo fondato su valori sintetizzati nel diagramma che segue, *(per maggiori indicazioni cfr. gli Atti dell'UNECE/REAG LFDP Forum 2003)*, **contribuisce a realizzare le condizioni base necessarie per favorire lo sviluppo economico e sociale.**

