

L'IMPATTO DEI COLLEGAMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il miglioramento dei collegamenti (aerei, ferroviari, autostradali, stradali e metropolitani), nella maggioranza dei casi impatta sul mercato immobiliare positivamente, come confermano numerosi studi in proposito. In questi anni, dal nostro "Osservatorio" immobiliare, abbiamo visto come il valore degli immobili e la domanda, abitativa e non, cambiassero in concomitanza di aperture di metropolitane o di nuove strade. Due esempi arrivano dalla Lombardia, con la Bre.be.mi e con la metropolitana lilla a Milano.

Bre.be.mi

La Bre.be.mi ha impattato soprattutto sul settore degli immobili non residenziali e, in particolare, sui capannoni situati nella bassa bresciana e nell'area di Bergamo. C'è stata infatti una ripresa delle richieste di acquisto e di locazione di queste tipologie, proprio in corrispondenza delle uscite della Bre.be.mi e della Corda Molle. Infatti uno degli aspetti maggiormente valutati in caso di acquisto e di locazione dei capannoni è proprio la vicinanza ad importanti arterie stradali. Effetti indiretti si sono avuti anche sul mercato residenziale con un leggero aumento delle richieste di acquisto e di locazione abitativa nei comuni dell'area. Da luglio 2014, mese in cui la Bre.be.mi è stata inaugurata i comuni più vicini hanno vissuto un trend dei prezzi migliore rispetto agli altri comuni della stessa provincia. Infatti, nell'arco temporale considerato, la provincia di Brescia ha avuto un calo dei prezzi del 4,1%, Rovato ha visto i suoi valori crescere del 7,4%. Montichiari ha avuto un calo del 9,7% ma concentrato tra la fine del 2014 e gli inizi del 2015, dopo di che i valori si sono stabilizzati performando meglio della media della provincia di appartenenza. La provincia di Bergamo ha visto una perdita media dei valori immobiliari del 7,7%, mentre Treviglio e Romano di Lombardia hanno registrato rispettivamente un aumento del 6% e stabilità dei valori.

Milano

A Milano la metropolitana lilla (la linea 5) è stata costruita durante la crisi del mercato immobiliare ma, a lungo andare, si è rivelata un elemento importante per alcuni quartieri, soprattutto quelli più periferici che, precedentemente all'opera, non erano ben collegati. Tra questi citiamo San Siro, Sempione - piazza Firenze, Cenisio, Testi - Ca' Granda e Farini - Isola. Quest'ultimo quartiere, occorre precisare, ha subito anche gli effetti benefici della riqualificazione della vicina zona di Porta Nuova. Dal secondo semestre del 2015 infatti (da quando tutta la linea è operativa) ha visto i prezzi salire maggiormente (+28,3%). A seguire, la zona di Sempione - piazza Firenze con un aumento dei prezzi del 27,7%. In quest'ultima realtà la linea lilla non solo ha contribuito ad un generale miglioramento dei collegamenti, ma l'ha anche resa più interessante per chi non riesce ad affittare e a comprare nei vicini quartieri di "City Life" e "Porta Nuova" a cui è ora velocemente collegata. Infine, il quartiere di San Siro che, negli ultimi semestri ha visto crescere non solo i prezzi (+11,8%) ma anche la domanda di immobili in affitto ed in acquisto. E, per la prima volta, si sono registrate richieste di affitto da parte di studenti dal momento che la linea metropolitana ne ha migliorato i collegamenti anche con alcune università.

Torino

A Torino abbiamo analizzato il tratto di Porta Nuova – Lingotto inaugurato nel 2011. Anche in questo caso la performance dei prezzi dei quartieri interessati dal passaggio della metropolitana, è stata migliore rispetto alla media della città. Infatti, se gli immobili del capoluogo sabauda sono diminuiti mediamente del 37,3% nel periodo che va dal primo semestre 2011 al primo semestre del 2018, quelli dei quartieri serviti dalla metropolitana sono diminuiti meno. In particolare, San Salvario – corso Dante (-18,2%) e San Salvario – Sacro Cuore – Università (-14,3%). Molinette – Genova ha subito un calo del 21,1%. Prezzi in diminuzione oltre la media di Torino per il quartiere di Nizza – Millefonti dove è stata ultimata la fermata Lingotto ma, sono ancora, in corso i lavori per la tratta successiva quella di Lingotto – piazza Bengasi.

Roma

A Roma abbiamo analizzato gli effetti determinati dalla linea C e dalla linea B1, prolungamento della linea B, dalla fermata Bologna a Jonio. La prima ha visto la completa operatività a Giugno 2015. A partire da allora fino al primo semestre 2018 gli immobili della capitale hanno lasciato sul terreno il 6,8% mentre quartieri come Torre Gaia (+7,1%), Pigneto (+4,3%), Alessandrino (0%) serviti dalla nuova linea hanno avuto leggeri aumenti dei prezzi o registrato stabilità. Hanno avuto invece una diminuzione più contenuta Torre Spaccata, Malatesta e Centocelle – Faggi – Gerani. Altri, come Torre Maura (-13,1%), hanno registrato un calo più forte dei prezzi ma un maggiore interesse in termini di richieste. Il prolungamento della linea B1 completamente operativa ad Aprile 2015 ha consentito un aumento della domanda nella zona di Conca d’Oro ed una sostanziale stabilità dei prezzi. In leggero aumento i valori immobiliari della zona di Trieste – Torlonia (+1,8%). La contrazione media dei valori immobiliari a Roma nello stesso periodo è stata dell’8,8%.

Bre.be.mi	II sem 2014 – I sem 2018
Brescia provincia	-4,1%
Zone interessate dal passaggio della Bre.be.mi	
Rovato	+7,4%
Montichiari	-9,7%
Bergamo provincia	-7,7%
Zone interessate dal passaggio della Bre.be.mi	
Treviglio	+6,0%
Romano di Lombardia	0,0%

Milano – Linea metropolitana 5 (lilla)	II sem 2015-I sem 2018
Milano città	+6,5%
Zone interessate dalla metropolitana	
Farini – Isola	+28,3%
Sempione – piazza Firenze	+27,7%
San Siro	+11,8%
Testi – Ca’ Granda	+11,1%
Sarca – Bicocca	+11,1%
Cenisio Mac – Mahon	+8,6%

Torino – Tratta Porta Nuova - Lingotto	I sem 2011- I sem 2018
Torino città	-37,3%
Zone interessate dalla metropolitana	
San Salvario – Sacro cuore - Università	-14,3%
San Salvario – corso Dante	-18,2%
Molinette – Genova	-21,1%

Roma – Linea C	II sem 2015-I sem 2018
Roma città	-6,8%
Zone interessate dalla metropolitana	
Torre Gaia	+7,1%
Pigneto	+4,3%
Alessandrino	0%
Centocelle – Faggi – Gerani	-2,4%
Malatesta	-4,0%
Torre Spaccata	-4,8%
Gardenie – Centocelle - Primavera	-8,0%
Giardinetti	-10,1%
Torre Maura	-13,1%

Roma – Linea B1	I sem 2015-I sem 2018
Roma città	-8,8%
Zone interessate dalla metropolitana	
Trieste - Torlonia	+1,8%
Trieste - Africano	0%
Ionio	0%
Conca d'oro	-0,1%