

Nuove stazioni M4 e case rivalutate: ecco chi ci guadagna

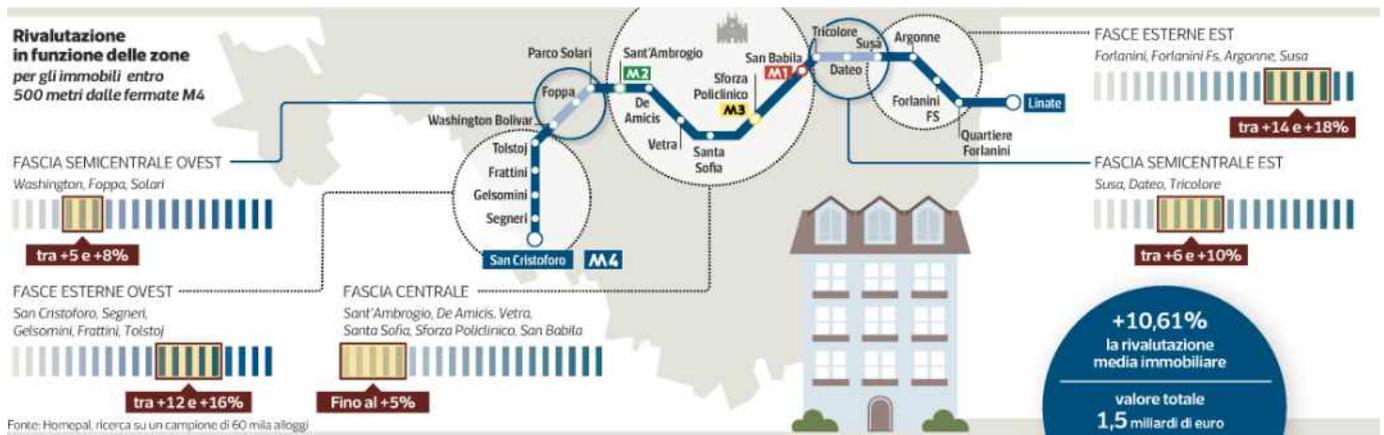
Rialzo medio del 10%. La mappa zona per zona

Un miliardo e mezzo di euro. Di tanto si rivaluteranno complessivamente gli immobili vicini alla nuova linea M4. L'analisi arriva dalla startup milanese Homepal. I prezzi lungo la linea Blu saliranno in media del 10,6 per cento, o 20 mila euro per alloggio. Il processo è già iniziato e porterà a 1,5 miliardi di ricchezza immobiliare aggiuntiva. Rincari meno evidenti (fino al 5 per cento) per gli appartamenti centrali. Le rivalutazioni saranno invece massime nella periferia Est cittadina, con punte del 18 per cento.

alle pagine 2 e 3 **Andreis**

Arriva il metrò: case rivalutate fino al 20%

Indagine sugli immobili a 500 metri dalla linea Blu. L'aumento del valore totale sarà di un miliardo e mezzo



Un miliardo e mezzo di euro. Di tanto si rivaluteranno complessivamente gli immobili vicini alla nuova linea della metropolitana 4. L'analisi, frutto di un calcolo complesso su un campione di 60 mila alloggi, arriva dalla startup milanese Homepal, che nel capitale ha anche il finanziere Davide Serra. Quanto cambia il valore di una casa, se viene aperta una stazione della metropolitana nell'arco di 500 metri? Da questa domanda sono partiti i ricercatori che hanno guardato al lungo periodo, ben oltre i disagi causati dagli attuali cantieri.

«I prezzi lungo la linea blu saliranno in media del 10,6 per cento, o 20 mila euro per

alloggio. Il processo è già iniziato e porterà a 1,5 miliardi di ricchezza immobiliare aggiuntiva», riassume Andrea Lacalamita, fondatore della startup che gestisce tramite web affitti e compravendite e recentemente ha varato un aumento di capitale da 2,6 milioni di euro. A Milano il patrimonio rappresentato dalle case è stimabile in 220 miliardi: circa 15 si collocano nelle zone servite dalla nuova metropolitana, dice ancora la ricerca.

L'impatto varia molto a seconda dell'area. Rincari meno evidenti (fino al 5 per cento) per gli appartamenti centrali, in corrispondenza delle fermate Sant'Ambrogio, De Ami-

cis, Vetra, Santa Sofia, Sforza e San Babila: «Lì i prezzi sono già alti, i mezzi pubblici capillari e frequenti e i valori immobiliari legati al prestigio della zona più che alle esigenze di mobilità». Le rivalutazioni saranno invece massime nella periferia Est cittadina.

Lacalamita scende nei det-



tagli: «Milano ha una pianta radiocentrica che ci permette di fare stime su quello che accadrà basandoci su quanto già avvenuto con le altre linee del metrò — spiega —. Al netto di variabili ad oggi imprevedibili (l'aumento futuro della criminalità in una zona, ad esempio), le stazioni Forlanini, Argonne e Susa sulla cintura periferica Est potrebbero vedere rincari del 14-18 per cento mentre ad Ovest (San Cristoforo, Segneri, Gelsomini, Frattini e Tolstoj) si fermeranno al 12-16 per cento».

Aumenti dei prezzi contenuti sono infine ipotizzati sulle fasce mediane: tra il 6 e il 10 per cento per i palazzi vicini alle fermate Susa, Dateo, Tricolore e tra il 5 e l'8 per cento per Foppa, Washington, Solari. Ragionevolmente, notano gli esperti, alle rivalutazioni degli edifici corrispondono ripercussioni positive anche sulle attività commerciali che oggi soffrono per i cantieri.

«L'analisi condotta è stata tutt'altro che semplice, vista l'ampiezza del campione considerato — precisa ancora Simone Gadenz, Ad di Reality, società di consulenza specializzata in Big Data e localizzazione —. Ad esempio la distanza di ogni casa dalla metropolitana è stata calcolata non in termini assoluti, ma sulla base della strada effettiva da percorrere». L'impatto è differente anche in funzione delle dimensioni dell'alloggio preso in esame: picchi positivi, stima la ricerca, si avranno ad esempio per i bilocali fino a 50 metri quadrati (che segneranno un più 14 per cento) e per le case grandi tra i 120 e i 150 metri quadrati (più 16 per cento).

Elisabetta Andreis

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La parola

LINEA BLU

La linea M4 del metrò collegherà la città da est, con capolinea Linate Aeroporto (nel confine tra Segrate e Milano), a sud-ovest, attestandosi al capolinea di San Cristoforo (nel comune di Milano). Avrà 21 stazioni, sarà lunga 15,2 km con distanza media tra le stazioni di 723 metri. Per l'arredo e la visione sulle mappe sarà usato il colore blu

I criteri

- La ricerca della startup milanese Homepal calcola la rivalutazione degli immobili vicini alla nuova linea M4, guardando oltre i disagi per gli attuali cantieri
- Gli studiosi hanno tenuto conto di diversi fattori: la distanza

effettiva da percorrere per raggiungere le future fermate della Blu, le dimensioni dell'alloggio

● Il rialzo dei prezzi varia a seconda delle zone: per gli appartamenti in centro, già serviti dai mezzi pubblici, i listini segnano rincari minori rispetto alla periferia

Rivalutazione in base alle dimensioni per gli immobili entro 500 metri dalle fermate M4

