

EFFETTI DELLA METROPOLITANA SUL MERCATO IMMOBILIARE MILANO ROMA E NAPOLI

L'arrivo della metropolitana sul mercato immobiliare fa spesso da traino dei prezzi verso l'alto

“In questi anni abbiamo sempre visto come, all’annuncio di un progetto legato alla viabilità, in particolare metropolitana, si crea subito un interesse per le zone dove saranno potenziati i collegamenti, - *afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - soprattutto se si trovano in aree periferiche e poco servite. Abbiamo potuto sperimentare questo effetto su **Milano** quando è entrata in funzione la linea 5 nel 2015, analizzando i seguenti quartieri: Farini-Isola, Sempione-piazza Firenze, San Siro, Testi-Ca’ Granda, Sarca-Bicocca, Cenisio-Mac Mahon. È stato preso in considerazione l’orizzonte temporale che va dal II semestre del 2015 al I semestre 2022. I quartieri in questione hanno avuto, tranne Farini Isola, una rivalutazione superiore alla media della città che, nello stesso arco temporale, si è rivalutata del 44,5%. La differenza potrebbe essere considerata una valida stima dell’effetto dei migliorati collegamenti determinati dalla presenza della metropolitana. Occorre precisare che, a rivalutarsi maggiormente, sono state soprattutto le aree meno servite e con collegamenti che implicavano tempi lunghi di percorrenza.

Per il mercato di **Roma** abbiamo preso in considerazione il tratto della metro B1, operativo da solo un anno e alcuni quartieri della linea C, operativi dal 2014. I risultati a cui siamo giunti sono diversi: nel primo caso, i quartieri presi in esame hanno avuto una rivalutazione leggermente superiore alla media della città mentre nel secondo caso si sono registrati ribassi di prezzi che, solo nel caso di Centocelle, è stato inferiore al calo medio dei prezzi abitativi registrati nella capitale nello stesso arco temporale. Non dimentichiamo che a Roma i prezzi degli immobili sono scesi dal secondo semestre del 2007 fino al secondo semestre del 2020. Nella capitale poi abbiamo considerato la zona di Conca d’Oro, servita dal 2014 dalla metro B1 che ha determinato una rivalutazione media dell’area del 4,5%, ovvero +3,1% rispetto alla media di Roma.

Nel **capoluogo partenopeo** nei quartieri considerati nell’analisi, l’arrivo della metropolitana ha determinato un andamento dei prezzi immobiliari migliore rispetto a quanto registrato mediamente in città. Abbiamo considerato il quartiere di Centro-Corso Meridionale servito dalla metro di Garibaldi aperta nel 2013 e che fino ad oggi ha avuto un calo dei prezzi del 6,3% contro un calo medio di Napoli del 13,3% nello stesso arco temporale. Abbiamo preso in considerazione anche la fermata di San Giovanni a Teduccio che serve il quartiere omonimo. Aperta nel 2014 ha determinato dal secondo semestre del 2014 al 2022 un aumento dei prezzi del 20,8% contro un ribasso medio dei prezzi della città del 2,4%. Nei casi di San Giovanni a Teduccio e di Conca d’Oro il maggiore effetto benefico derivato dalla metro è dovuto anche alla presenza, in entrambe le zone, di importanti poli universitari e di ricerca. La metro di Conca d’Oro interessa un’area di Roma non lontana dalla Luiss e dalla Sapienza mentre quella di Napoli serve il centro Apple, presente da alcuni anni a S. Giovanni a Teduccio. Infatti, uno degli aspetti che gli studenti universitari prendono in esame è proprio la presenza della metropolitana.

Tra i casi esaminati Milano è quello in cui è più evidente come la metro abbia rivalutato i quartieri, a partire da Cenisio-Mac Mahon che dalla sua aveva anche dei prezzi molto più bassi rispetto ad altre zone. Il vantaggio della linea lilla è nell’aver collegato zone esterne poco servite come ad esempio San Siro con quartieri in cui hanno sede importanti aziende (City Life e Porta Nuova) e l’Università (Bicocca)”.