

Trend Gli investimenti legati alla manifestazione del 2015 ammontano a oltre 12 miliardi, di cui uno solo in opere prettamente immobiliari

Milano Quanto vale l'effetto Expo

Dalla Bicocca all'ex Fiera case e uffici valorizzati dal nuovo metrò, centri commerciali e capannoni dai collegamenti stradali

DI GINO PAGLIUCA

Dopo l'assegnazione a Milano dell'Expo 2015 si sono sprecati i rapporti, sull'impatto che la manifestazione avrebbe avuto sul mercato immobiliare cittadino, con prezzi che, per una sorta di attesa messianica dell'evento, sarebbero stati in continua salita per sette anni.

I fatti hanno clamorosamente smentito quelle previsioni e nel frattempo anche il progetto dell'esposizione ha subito un drastico ridimensionamento rispetto agli annunci faraonici. A oggi, secondo un'elaborazione che **Ance** Lombardia ha fatto per il suo ultimo rapporto, le opere legate in maniera diretta o indiretta all'evento richiedono investimenti per 12,5 miliardi di euro, 12,0 dei quali già disponibili. Da un punto di vista strettamente immobiliare gli investimenti pubblici e privati per realizzare edifici in funzione Expo ammontano a un miliardo di euro, secondo una recente stima della Camera di commercio di Milano.

Tassi

Nessuno si avventura a indicare tassi di rivalutazione immobiliare per la città, eppure è indubbio che le grandi opere legate all'evento finiranno per avere ricadute positive sul medio periodo se non sui prezzi perlomeno sulla domanda. Cerchiamo di capire perché.

Le ricadute più importanti arriveranno dall'apertura di nuove linee e nuove stazio-

ni della metropolitana. La sotterranea porta non solo a una rivalutazione delle case ma è anche fondamentale per il mercato degli uffici: qualsiasi analisi mostra come la presenza della metropolitana sia il primo requisito legato alla scelta di una sede nel milanese da parte di un'azienda. Del resto basta guardare a che cosa è successo con il prolungamento della linea 3 da Zara a Comasina: non solo si è registrata una rivalutazione dei prezzi anche in aree socialmente difficili come via Pellegrino Rossi, Dergano e Affori, ma è anche sorto uno dei maggiori complessi terziari della città, il Maciachini Center, concepito proprio quando è stato deliberato il prolungamento della linea gialla.

L'intervento più importante in chiave Expo è la linea lilla, la M5 Bignami-San Siro. L'opera è divisa in due tratte (Bignami-Garibaldi e Garibaldi-S.Siro). I lavori della prima parte sono quasi conclusi perché la linea è in funzione fino a viale Zara e la stazione Garibaldi sarà ultimata entro l'anno. Sui valori dell'area Garibaldi-Isola e su tutto il megaprogetto Porta Nuova presumibilmente non si registreranno particolari benefici perché la zona è già molto ben servita. L'influsso sui valori potrebbe invece essere rilevante sul tratto finale di viale Fulvio Testi, dove insistono diverse torri e anche sul quartiere di recente edificazione alla Bicocca. La seconda tratta, che dovrebbe vedere la luce ad aprile 2015, ha maggiore appeal immobiliare. Ne potrà godere Citylife, perché è prevista una fermata proprio all'interno del nuovo complesso

(in piazza Tre torri) e due nuove fermate nelle immediate vicinanze, in via Domodossola e al Portello. Queste nuove stazioni dovrebbero portare a un riequilibrio dei valori nella zona Fiera: oggi, pur a parità di target reddituale e di qualità dei manufatti immobiliari, la parte orientata verso piazza Amendola e via Monterosa ha maggior valore di quella che insiste su Domodossola e Vigorelli anche perché la prima è raggiunta dalla metropolitana e la seconda no. La stazione Portello inoltre servirà il grande complesso residenziale e terziario di parco Vittoria, attualmente in commercializzazione.

Strategia

Proprio perché più strategica ai fini dell'Expo la realizzazione della linea 5 precederà quella della 4, il cui progetto prevede il collegamento tra Linate e via Lorenteggio; in tempo per l'esposizione verranno però realizzate solo due fermate per congiungere l'aeroporto alla nuova stazione ferroviaria di viale Forlanini. Le grandi opere varie all'esterno del capoluogo avranno impatto sul mercato degli immobili industriali: l'ultimo rapporto di World Capital sulla logistica infatti segnala movimenti di rialzo dei canoni di locazione dove sorgono gli svincoli della nuova Milano Brescia e vicino al complesso fieristico di Rho-Però. In prospettiva la viabilità potrebbe favorire anche l'insediamento di nuovi centri commercial, come quello, in dirittura d'arrivo ad Arese, nell'ex stabilimento Alfa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Costruzioni, in cinque anni mutui dimezzati

Tra il 2007 e il 2012, in Italia la riduzione dei finanziamenti al settore costruzioni è stata del 44,8% per gli investimenti nel comparto abitativo e del 61,7% nel non residenziale. In tutto lo scorso anno le banche hanno immesso mutui per quasi 78 miliardi meno rispetto a cinque anni prima; con un calo di 42 miliardi per l'abitativo e 35 per il non residenziale.

Come rileva il rapporto **Ance** Lombardia, nella regione il calo è stato in proporzione maggiore di quello

nazionale: il flusso di nuovi mutui per investimenti nel settore abitativo è sceso del 49,3%, mentre nel non residenziale la diminuzione ha toccato il 62,7%.

In termini assoluti il calo ha sfiorato i 21 miliardi di euro: 11,8 per quanto riguarda le case e 9 miliardi per il non residenziale. A Milano le erogazioni si sono ridotte di oltre il 40% nell'abitativo, passando da 3,9 miliardi di euro del 2007 ai 2,3 di fine 2012; nel non residenziale i mutui si sono ridotti del 61%, passando da 2,9 a 1,15

miliardi. Passando ai finanziamenti per le famiglie, i mutui finalizzati all'abitazione nel 2012 sono ammontati in Lombardia a 6.079 milioni di euro, con un calo del 48,4% rispetto agli 11.749 milioni del 2011 e del 61,2% rispetto ai 15.678 del 2007.

A Milano lo scorso anno sono stati erogati 2.823 milioni a fronte dei 7.952 del 2007 con un calo del 64,5%. L'Italia nel medesimo periodo ha perso il 55%.

G. PA.

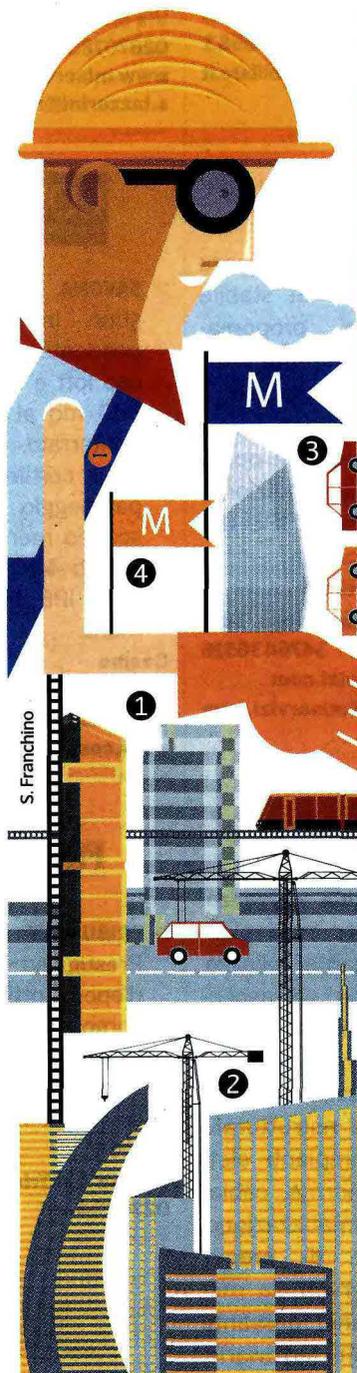
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La grande frenata

I finanziamenti alle costruzioni in Italia e in Lombardia. Valori assoluti in milioni di euro

Italia	2007	2012	Variazioni 2012/2007
• Residenziale	31.427	17.358	-44,8%
• Non residenziale	21.091	8.075	-61,7%
Lombardia			
• Residenziale	8.597	4.361	-49,3%
• Non residenziale	5.274	1.968	-62,7%

Fonte: elaborazione Ance Lombardia su dati Banca d'Italia



L	M	M	G	V	S	D	L	M	M	G	V	S	D	L	M	M	G	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

Il grande cantiere

Le opere in programma per l'Expo

	Costo in milioni	Ultimazione lavoro
Opere funzionali allo svolgimento dell'Expo		
• Nuova metropolitana M4 Policlinico-Linate	910	Aprile 2015
• Adeguamento Autostrada dei laghi tra il nuovo svincolo Expo e lo svincolo Fiera (corsie bus)	7	Dicembre 2014
• Collegamento ss11 da Molino Dorino ad Autostrada dei laghi-Lotto 1	91	Dicembre 2014
• Collegamento ss11 da Molino Dorino a Autostrada dei laghi-Lotto 2	49	Dicembre 2014
• Parcheggi a raso per bus navette Est e Ovest (63.000 mq)	8	Ottobre 2013
Opere connesse		
• Nuova linea metropolitana M5 (Lotto 2: Garibaldi-San Siro)	871	Aprile 2015
• Pedemontana	4.166	Aprile 2015
• Estensione linea metropolitana M1 (fino a Monza Bettola)	206	Marzo 2015
• Nuova linea metropolitana M5 (Lotto 1: Bignami-Garibaldi)	631	Dicembre 2013
• Bre. Be. Mi	1.611	Dicembre 2013
• Tangenziale Est esterna di Milano	1.659	Aprile 2015
Totale	10.209	

Gli investimenti complessivi

Valori assoluti in milioni di euro	Risorse disponibili			Risorse da reperire	
	Valore	Valore	%	Valore	%
• Opere direttamente legate all'area espositiva	2.467	2.194	88,9	273	11,1
• Opere connesse	10.049	9.835	97,9	214	2,1
Totale	12.516	12.029	96,1	487	3,9

Fonte: elaborazione Ance Lombardia

22	L
23	M
24	M
25	G
26	V
27	S
28	D
29	L
30	M
31	M
1	G
2	V
3	S
4	D
5	L
6	M
7	M
8	G
9	V
10	S
11	D
12	L
13	M
14	M
15	G
16	V
17	S
18	D
19	L
20	M
21	M
22	G
23	V
24	S
25	D