

MANIFESTAZIONI E IMMOBILIARE

Con i grandi eventi la casa si rivaluta di oltre il 10%

Expo, Olimpiadi, Mondiali ma anche Salone del Mobile e le Capitali della cultura innescano processi virtuosi nel real estate

di Paola Dezza

● Olimpiadi e Mondiali di calcio, Expo, Saloni - dal libro al mobile - e ancora eventi annuali come capitale della cultura. Da sempre i grandi eventi, anche ripetitivi, rappresentano un duplice appuntamento: per pubblico e turisti, ma anche per le città ospitanti che colgono l'occasione di rifarsi il look.

«I grandi eventi sono stati sempre anche motore di importanti interventi di trasformazione urbana, finalizzati alla realizzazione di nuove e più efficienti infrastrutture, alla modernizzazione della città, alla riqualificazione di aree degradate o alla creazione di nuove aree di sviluppo» dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari che per Casa24 Plus ha realizzato uno studio in esclusiva. Non solo. Il successo dell'evento in sé è solo parte del fenomeno nel suo complesso, che diventa di successo se riesce anche a stimolare settori come edilizia e immobiliare, ma anche hotel e ospitalità.

La rigenerazione ha effetti a cascata sui prezzi immobiliari. Milano dall'Expo2015 è uscita vincente. In grande spolvero come meta turistica, sempre più gettonata per gli investimenti immobiliari, la città ha visto scendere i prezzi delle case meno della me-

dia nazionale nei cinque anni che hanno preceduto l'evento (-6% contro un -8%), mentre si prevede che i prezzi crescano del 10% da qui al 2020 contro un +4% di media nazionale. Anche questo è un termometro per capire il successo dell'evento. Guardando a due casi di successo all'estero si evince che ad Hannover per l'Expo 2000 i prezzi delle case nel quinquennio precedente sono scesi del 5% contro un rialzo medio nazionale dell'8%, mentre nei cinque anni successivi le quotazioni sono salite del 18% (3% la media nazionale). A Londra nei cinque anni prima delle Olimpiadi del 2012 i prezzi residenziali sono saliti del 20% (-8% la media nazionale), le previsioni per i prossimi cinque anni (che tengono anche conto della contrazione portata da Brexit) puntano su un ulteriore rialzo del 20% contro il +4% del resto del Paese.

Il disegno urbanistico è fondamentale: puntare sul centro città o espandere e riqualificare un'area periferica? Quest'ultima è la tendenza più diffusa, anche perché un'area periferica spesso ha un unico proprietario ed è più facile da acquistare e sviluppare. «Per esempio Barcellona, caso di scuola, in occasione delle Olimpiadi del 1992, ha concepito i pro-

getti come leve per apportare un cambiamento significativo nelle condizioni di vita e nell'immagine dei quartieri sottosviluppati ma con un forte potenziale di crescita dice Breglia -. Londra ha sfruttato i giochi olimpici del 2012 per rigenerare la zona dell'East London, così è stato per Milano in occasione di Expo2015».

La riqualificazione è una importante eredità per una città. Barcellona, Hannover, Lisbona e Siviglia hanno sfruttato l'evento per modernizzare e potenziare le infrastrutture cittadine, fino a quel momento carenti, con particolare riferimento ai trasporti (aeroporti, autostrade, alta velocità).

«L'esperienza internazionale mostra che hanno avuto successo le città che hanno realizzato progetti innovativi, in grado di colmare una lacuna della città in un determinato ambito (quartiere ecologico ad Hannover) oppure grandi progetti di sviluppo urbano per creare quartieri integrati dinamici e vivibili, come dimostra Barcellona» dicono ancora da Scenari Immobiliari. Scarso il successo per città che hanno deciso di puntare su una sola funzione, magari parchi tematici avulsi dal contesto.

Ma ci sono altri eventi che hanno una influenza sulle città. A Milano il Salone del Mo-

bile ha visto crescere il proprio successo di anno in anno e oggi, alla sua 56esima edizione (4-9 aprile 2017), è un evento internazionale in grado di richiamare in città designer, architetti e semplici amatori del settore. Un business in città quella settimana è quello degli affitti brevi. Ma gli eventi del Fuori Salone fanno conoscere Milano nei suoi angoli più belli e possono attirare nuovi residenti.

Anche la nomina a "capitale della cultura" ha sempre avuto un impatto positivo sulle città europee. «In presenza di progetti che siano in grado di rispondere alle reali esigenze dei cittadini e dei visitatori, l'influenza sulla città e sull'intera regione può essere significativa, in termini di sviluppo non solo culturale ma anche sociale ed economico» spiega Paola Gianasso, vice presidente di Scenari Immobiliari.

Le città che in passato hanno ricevuto la nomina hanno registrato, spesso, un miglioramento dell'immagine e della competitività internazionale, con effetti positivi sul turi-

smo. Si calcola un aumento medio dell'afflusso turistico intorno al 5% negli anni precedenti, quando si realizzano le opere di ristrutturazione e modernizzazione, mentre l'anno della nomina registra un incremento medio del 12%, ma alcune città, come la romana Sibiv nel 2007 e Liverpool nel 2008, hanno raggiunto il 25 per cento.

Gli effetti nel medio-lungo periodo sono diversificati, e difficili da prevedere, perché sono legati soprattutto alla capacità delle città di mettere in atto trasformazioni di lunga durata, partendo dallo sviluppo dei servizi infrastrutturali al trasporto, dai servizi commerciali a quelli ricreativi. Manca in genere un piano di ampio respiro. Le esperienze passate, infatti, dimostrano che in alcuni casi, come Lisbona, Bologna, Tallin o Linz, l'aumento dell'afflusso turistico è proseguito anche negli anni successivi, mentre in altri casi i benefici si sono esauriti in tempi brevi.

E gli effetti sono maggiori per le piccole

città. Anche per l'italiana Matera la nomina per il 2019 è un'occasione per proiettare la città in un contesto più internazionale. «I progetti studiati puntano alla riqualificazione partendo dalla cultura come base di lancio per rafforzare il territorio sul fronte economico e sociale - spiega ancora Gianasso -. Sono stati stanziati 28 milioni di euro in quattro anni, oltre a due milioni per consentire al Comune di assumere personale ad hoc e 20 milioni di euro per il restauro urbanistico e ambientale dei Sassi». La sfida maggiore è adeguare l'offerta ricettiva, carente e concentrata nei Sassi. Se Matera saprà sfruttare l'occasione si potrebbe generare una crescita economica di circa il 2,4% solo nel 2019, mentre il settore delle costruzioni potrebbe segnare uno sviluppo del 3,4 per cento. Sul fronte turistico, nel periodo 2011-2014 l'afflusso è cresciuto in media dell'11%, ma nel 2015 ha segnato un +44,4 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

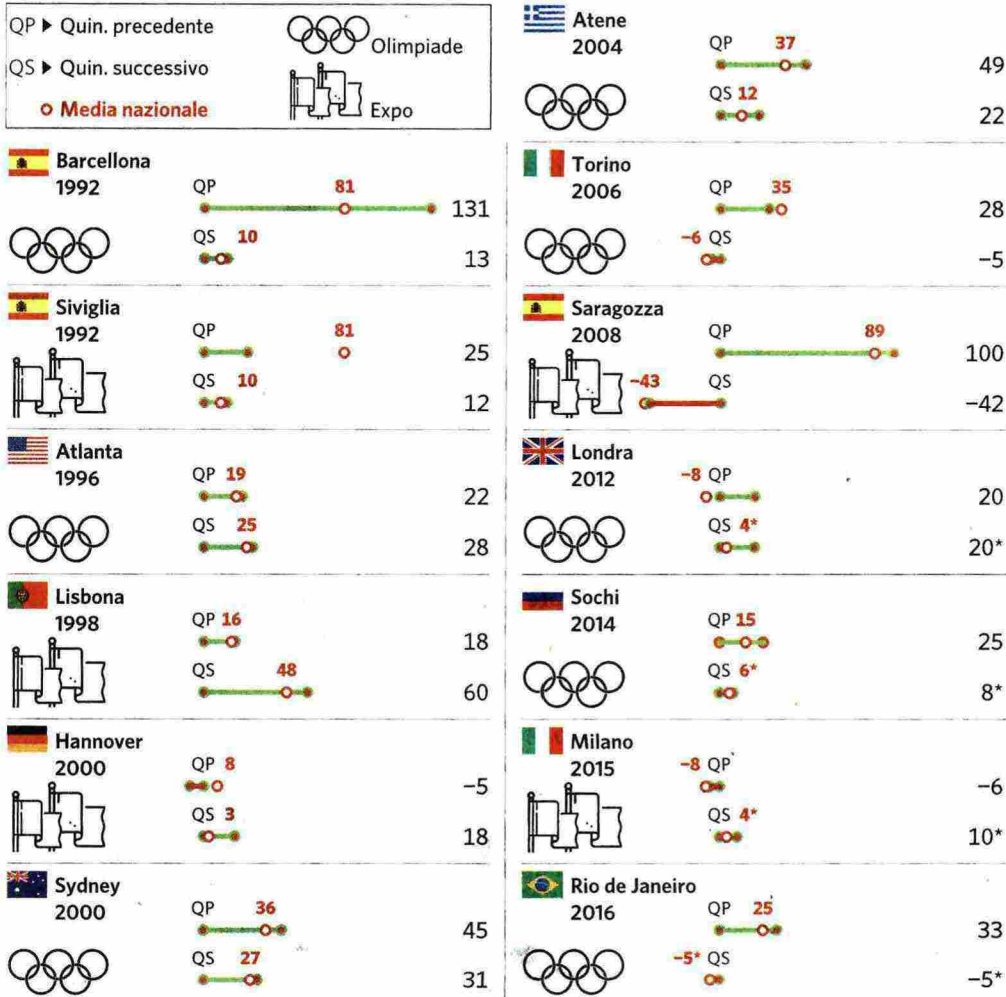


Olimpiadi ed Expo effetti a confronto

Sul calendario le manifestazioni con relativa influenza sui prezzi residenziali

ANDAMENTO DEI PREZZI NOMINALI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI NEL QUINQUENNIO PRECEDENTE E SUCCESSIVO ALL'EVENTO

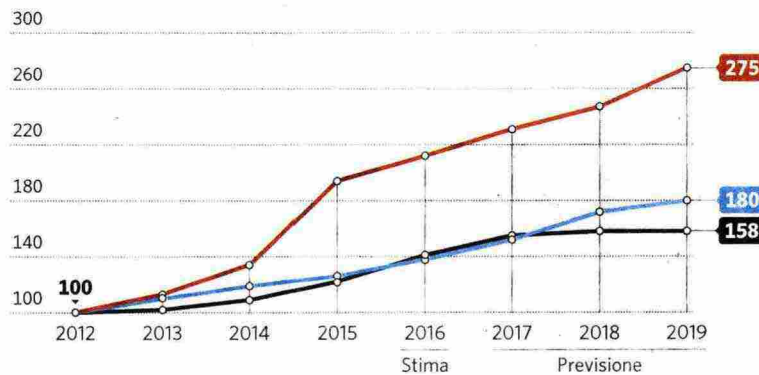
Variatione % complessiva, media cittadina



* PREVISIONE

ANDAMENTO DELL'AFFLUSSO TURISTICO IN 3 CITTÀ NOMINATE CAPITALI DELLA CULTURA

2012 = 100



Fonte: MTA, PTA BASILICATA, UNIONCAMERE BASILICATA, SSD