

# Quanto vale la M4

Secondo un'indagine di **Homepal**, startup immobiliare, l'arrivo della metropolitana porterà a rincari dei prezzi del 10%, con punte del 15%

di **Teresa Campo**

**D**a sempre la vicinanza alla metropolitana è uno dei fattori chiave per decidere quale casa acquistare. Ma quanto cambia il valore dell'immobile se a un certo punto viene aperta una nuova stazione della metropolitana proprio sotto casa? In questi mesi il gigantesco cantiere della M4 ha fatto molto parlare di sé: notevoli problemi di viabilità, visibilità ridotta per numerosi negozi e molte critiche. Ma proprio la metropolitana invece aiuterà la risalita dei prezzi del mattone. Per capire di quanto **Homepal**, startup immobiliare milanese, ha commissionato a Reality, società specializzata nell'analisi di mercato, un'indagine sui

prezzi degli immobili residenziali a Milano. In particolare sono stati analizzati oltre 60 mila abitazioni in vendita nel Comune di Milano negli ultimi sei mesi, i cui annunci di vendita sono stati geolocalizzati rispetto alla loro vicinanza con le metropolitane esistenti M1, M2, M3, M5. La costruzione di una metropolitana apporta ovviamente un grande valore agli immobili perché la prima richiesta di acquirenti e inquilini è che un appartamento sia ben servito e collegato. «In particolare per le case che non distano più di 500 metri dalla metropolitana i prezzi sono più alti del 10,5% rispetto a quelle più distanti», afferma Andrea Lacalamita, fondatore di **Homepal**, «ma si registrano anche picchi del 14 e del 16% per le case piccole, cioè inferiori a 50 metri quadrati, e quelle medio-gran-

di, ovvero tra 120 e 150 metri quadrati». Naturalmente i risultati variano da zona a zona, ma il trend è omogeneo. «Le differenze di valore superiori per le case piccole e quelle medio-grandi si spiegano facilmente», aggiunge il team di Reality: «Le prime sono tipicamente utilizzate da giovani e coppie appena formate per cui la mobilità è essenziale. Invece quelle medio-grandi, tra 120 e 150 metri, sono appartamenti di famiglie con figli, dove la mobilità diventa importante proprio per i ragazzi». Chi vive nelle case vicine alle stazioni in costruzione della M4 può quindi aspettarsi rivalutazioni interessanti. «Le 77 mila persone proprietarie di un alloggio vicino alle stazioni in costruzione della M4 vedranno quindi una rivaluta-

zione media della propria casa di circa 20 mila euro», conferma Lacalamita, «mentre nel complesso l'impatto per la città di Milano sarà superiore a 1,5 miliardi di euro». La ricerca ha utilizzato le tecniche Big Data per confrontare i 60 mila annunci in vendita e analizzarne l'evoluzione del prezzo nel tempo. «Ci siamo concentrati sui prezzi richiesti negli annunci in vendita, e li abbiamo poi aggregati per classi di grandezze omogenee, visto che un appartamento di 50 metri quadrati costa al metro quadrato più di uno da 200 metri», spiega Simone Gadenz, ceo di Reality, la società che ha elaborato i dati, «e ci siamo focalizzati sul semicentro, cioè su quelle aree dove i collegamenti hanno un impatto determinante sulla qualità della vita dei cittadini». (riproduzione riservata)

## ANALISI & RICERCHE

Andrea  
Lacalamita

