

Il mercato immobiliare ringrazia i poli fieristici

Il trasferimento delle strutture nelle nuove aree ha dato il via alla riqualificazione delle aree dismesse e alla costruzione di quartieri con un forte impatto economico sui prezzi dei terreni, delle case, dei centri commerciali e sui loro rendimenti. A Milano l'Expo 2015 darà un'ulteriore spinta

ROSASERRANO

Roma

Lo sviluppo dei grandi poli fieristici influenza positivamente l'andamento del mercato immobiliare sia d'impresa che residenziale. L'esempio emblematico è rappresentato dal sistema espositivo milanese dove il passaggio da un posizionamento "fiera centrico" ad uno "fiera-periferico" sta generando nuovi impulsi all'attività di riqualificazione delle aree dismesse del Polo Fieristico e ne procura di nuovi nelle zone in cui si sviluppa il nuovo quartiere con una positiva ricaduta sul mercato immobiliare locale in tutti i suoi comparti, dal commerciale al terziario, dal logistico al residenziale.

«La realizzazione del nuovo Polo fieristico di Rho-Però — spiega Alessandro Ghisolfi, direttore ufficio studi Ubh — è stato, infatti, il primo passo del processo di rinnovamento di Fiera Milano che è proseguito con la realizzazione di Fiera

Milano City all'interno dello storico quartiere che è occupato dalla Fiera di Milano». Quando il Polo Esterno sarà ultimato, l'area occupata dalla parte espositiva si dovrebbe ridurre a 185.000 metri quadrati, lasciando liberi 255.000 metri quadrati con destinazione multipla (residenziale, ricettiva e terziaria) più un'importante quota che verrà destinata a verde pubblico. La realizzazione dell'Expo 2015 che vedrà sviluppare ulteriormente l'area di Rho-Però, ha ulteriormente rafforzato ed attirato la domanda di promotori e sviluppatori immobiliari interessati ad acquisire aree su cui realizzare soprattutto immobili destinati alla logistica e allo stoccaggio merci oltre che ad alberghi e centri commerciali.

«I costi dei terreni — segnala Ghisolfi — hanno registrato forti impennate, anche oltre il 20 per cento. Pure il mercato degli immobili esistenti ha visto aumentare gli scambi: a fine 2008 le compravendite di negozi, capannoni e case nei comuni di Però e Rho sono aumentati di oltre il 10 per cento». Per gli investitori i rendimenti ottenibili dalla logistica nella zona sono compresi fra il 7,5 e l'8 per cento lordo annuo grazie al potenziamento delle vie di collegamento

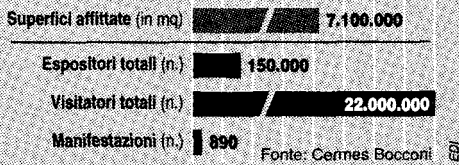
stradale e ferroviario che sono già completate e che verranno rafforzate prima dell'avvio di Expo 2015. In sostanza, l'effetto Nuovo Polo fieristico abbinato all'Expo 2015 ha rilanciato un'area che sino a pochi anni fa era da riqualificare.

Nel polo fieristico bolognese si sta attuando un piano di riqualificazione e ampliamento per accrescerne la potenzialità ed i servizi. Nell'ottobre 2008 è stato inaugurato il nuovo padiglione biplanare 14-15 che sorge a nord-ovest del quartiere fieristico, costruito con l'obiettivo di rendere questa zona un polo di dimensioni paragonabili ad un medio quartiere fieristico (oltre 60.000 mq.). A settembre di quest'anno dovrebbe diventare completamente operativo il nuovo parcheggio multipiano Michelin con una capienza di 6.000 posti auto. E' prevista, inoltre, la realizzazione di una struttura alberghiera che completerà il comparto urbanistico. Di particolare interesse, risulta poi l'apertura avvenuta a fine 2006 al traffico del nuovo casello Bologna Fiera che garantisce ad auto e merci l'ingresso diretto dall'autostrada al quartiere fieristico. «Per alleggerire sensibilmente la pressione del traffico veicolare sulla zona Fiera — spiega Luca Dondi, analista di Nomisma —

è necessaria la creazione di un collegamento su rotaia che permetta di coniugare il potenziamento del polo fieristico con l'effettiva capacità di traffico della zona di insediamento, valorizzando nel contempo sia gli immobili residenziali che d'impresa della zona».

Passiamo ora alla capitale. Il nuovo grande polo fieristico di Fiera Roma è sorto lungo l'importante asse Roma-Fiumicino dove è stato realizzato il centro residenziale Parco Leonardo che ha registrato un notevole successo commerciale con case che si vendono a oltre 4.500 euro al mq., mentre per gli uffici le quotazioni vanno dai 4 ai 5.000 euro al mq. E' presente un cinema multisala e un grande centro commerciale, oltre a strutture logistiche e di servizio. «La zona, anche grazie al traino della Nuova Fiera — spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — è destinata ad avere un forte sviluppo e sono previsti altri insediamenti terziari, alberghieri e residenziali. Nel giro di qualche anno, l'intero comprensorio si potrebbe unire a quello che sta sorgendo (sempre con uffici e attività commerciali) intorno all'aeroporto di Fiumicino». Il nuovo polo fieristico di Roma è risultato un attrattore di servizi specializzati in prima battuta, con un innegabile impatto positivo sul mercato immobiliare d'impresa e residenziale.

IL MERCATO FIERISTICO IN ITALIA



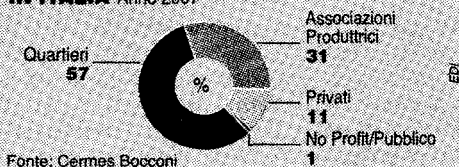
+ 7,5/8%

GLI AUMENTI

Di tanto sono cresciuti i rendimenti per chi ha investito a Rho-Però

Accanto alla moderna Fiera di Roma è nato un grande centro residenziale

FIERE INTERNAZIONALI, I COMPETITOR IN ITALIA Anno 2007



4.500

EURO AL METRO QUADRATO

E' il prezzo delle case che sono sorte a Roma accanto alla nuova Fiera

