

**DOVE CRESCE IL MATTONI**

# Londra allarga i confini

Da Islington a Battersea dopo molti anni aumentano anche i valori delle aree più lontane dal centro

di Nicol Degli Innocenti

► Nessuna bolla immobiliare, ha assicurato nei giorni scorsi il cancelliere dello Scacchiere George Osborne: l'aumento dei prezzi delle case va di pari passo con l'aumento della domanda e riflette una ripresa reale e sostenibile. A migliorare sono sia il settore immobiliare, sia quello edilizio, in un contesto di economia di nuovo in crescita. I dati sembrano dare ragione al cancelliere: la fiducia dei consumatori è raddoppiata nell'ultimo anno e l'aumento dei prezzi immobiliari, per la prima volta, riguarda tutto il Paese e non solo Londra.

Nella capitale ci sono segnali positivi: secondo l'Ufficio nazionale di statistica,

nell'ultimo anno i prezzi sono aumentati di più nell'area di Londra in generale, con un incremento dell'8,1%, che nei quartieri del centro (+7% nella cosiddetta «Prime Central London»). Per la prima volta da molti anni, dunque, la ripresa del mercato immobiliare riguarda tutta la città e non soltanto le zone più esclusive, dove ad acquistare sono soprattutto ricchissimi stranieri. Anzi, secondo gli ultimi dati di Knight Frank, in agosto i prezzi di Belgravia, Chelsea e South Kensington sono rimasti invariati, mentre altri quartieri "normali", come Islington o Battersea, hanno registrato un aumento.

Londra è una calamita per inglesi e stranieri. Le differenze di prezzo tra quartieri sono molto ampie, con valori che vanno in media dalle 4mila sterline al mq di Lewisham alle 40mila di Mayfair. Chi cerca casa lontano dai costi proibitivi di «Prime Central London» ora ha più scelta. A sostenere il mercato immobiliare c'è infatti anche un'offerta sempre più diversificata e innovativa, con progetti di rigenerazione che stanno rilanciando zone diverse della capitale su cui, secondo gli esperti, conviene adesso investire. Per citare qualche esempio, Jones Lang LaSalle prevede che il progetto Crossrail – un nuovo collegamento fer-

roviario da est a ovest che porterà all'apertura di sei nuove stazioni – farà aumentare i prezzi delle case del 57% lungo il suo percorso, nei prossimi cinque anni. Le aree intorno alle stazioni di Farringdon, Tottenham Court Road e Whitechapel avranno i maggiori benefici.

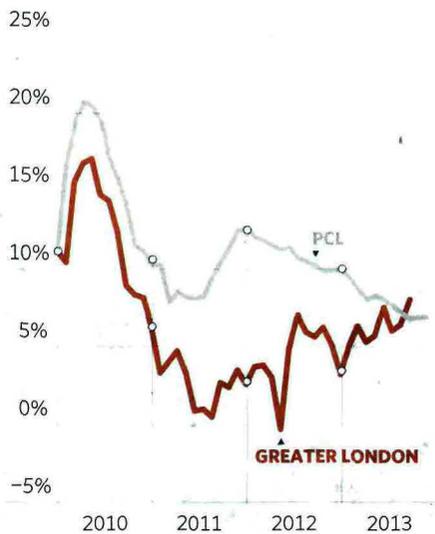
City Road, tra Islington e la City, sarà invece trasformata nei prossimi anni con la realizzazione di un «corridoio di grattacieli», progettati da archistar come Norman Foster lungo un grande canale che era stato coperto e ora sarà riaperto. La costruzione di complessi residenziali (tra cui «Lexicon», «The Eagle» e «Canaletto»), farà aumentare di un terzo i prezzi entro il 2016, secondo Knight Frank. A Battersea/Nine Elms, fulcro del più grande progetto di **riqualificazione** in corso, si possono acquistare immobili di nuova costruzione, come il complesso Riverlight progettato da Richard Rogers, che è affacciato sul fiume e avrà 802 appartamenti. Per chi preferisce gli immobili d'epoca, poco lontano Banda Properties ha appena ristrutturato Parkgate House, un palazzo vittoriano a due passi dal parco, trasformandolo in appartamenti super-moderni, ma lasciando intatto l'esterno dell'edificio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

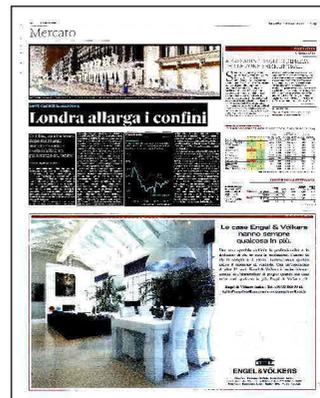
## Il confronto

### IL SORPASSO

Crescita annuale dei prezzi nelle aree della «Prime Central London» (Pcl) e nella città di Londra in generale (Greater London)



Fonte: Knight Frank Residential Research





**Second Life.** La zona attorno a Tottenham Court Road beneficerà del progetto Crossrail, il nuovo collegamento ferroviario che porterà all'apertura di sei nuove stazioni in città