

Sapessi come è strano abitare in affitto a Milano. Dall'attrattività alla crisi, la casa in tempi di Covid19

Margherita Bernardi, Francesca Cognetti, Anna Delera

Da un anno e mezzo siamo impegnate in un progetto finanziato da Fondazione Cariplo¹ e coordinato dalla Cooperativa Dar Casa, dove ci occupiamo di affrontare la tematica dell'ampliamento dell'offerta abitativa destinata ai giovani intercettando il mercato privato di grandi e piccoli proprietari. Questo tema, in una città come Milano, significa necessariamente confrontarsi con obiettivi ambiziosi ed equilibri sociali e di mercato che condizionano visibilmente gli usi e le vocazioni della città, come le scelte dei proprietari immobiliari.

Ci sembra importante condividere alcuni passaggi di questa ricerca, in questo momento particolare nel quale la pandemia da Covid19 ha paralizzato le vite di molti e con esse le attività economiche della città, anche perché oggi ci troviamo nelle condizioni di dovere riarticolare molte delle azioni programmate inducendoci a riconsiderare alcune tematiche e aprendo, nel contempo, nuovi spazi di riflessione.

Milano, Gennaio 2020.

La forza dell'economia milanese si fonda su diversi fenomeni, relativamente recenti.

Un primo aspetto significativo in città è l'emergere di un nuovo segmento costituito dal turismo. Un fenomeno relativamente nuovo per Milano, che da circa sette anni cresce a un tasso del +5% l'anno e determina la nascita di interessi ed opportunità che riguardano da vicino i grandi proprietari immobiliari e in parte anche i piccoli proprietari privati che, in molti casi, hanno deciso d'investire i propri risparmi nell'acquisto di piccoli alloggi al fine di trarne un reddito di gran lunga più fruttuoso degli interessi del deposito bancario.

Altro importante fenomeno che interessa Milano è l'utilizzo da parte delle politiche pubbliche dei grandi eventi, a partire da Expo2015 per finire alle Olimpiadi Invernali 2026, come leva per favorire investimenti e attirare interessi privati, su più livelli e su diversi settori tra i quali la proprietà immobiliare.

Se certamente questi processi facilitano la riattivazione di spazi ed edifici non utilizzati e il recupero di alcune parti di città oggi problematiche, d'altro canto determinano da una parte la crescita di una città che sempre più si rivolge a un target "ricco" di scala nazionale e internazionale e dall'altra l'aumento di una domanda specifica di alloggi e servizi legati a una fruizione temporanea della città principalmente in termini commerciali e culturali. Si tratta di condizioni rilevanti, dalle quali possono derivare numerose conseguenze negative tra le quali l'espulsione di alcune fasce sociali dai luoghi di appartenenza e la crescita di una città esclusiva e sostanzialmente socialmente omogenea.

Un ulteriore aspetto da tenere in considerazione come chiave di lettura è la capacità di questa città di attirare nuovi abitanti, con conseguenti forti impatti sull'economia urbana.

La crescita degli abitanti milanesi è in parte legata all'arrivo in città di numerosi lavoratori, che si trasferiscono per brevi o lunghi periodi in cerca di opportunità lavorative e formative. Questo segmento di popolazione, costituita per lo più da giovani tra i 20 e i 40 anni, oltre che essere una grande risorsa per il territorio, rappresenta una parte importante di domanda di casa in affitto. Consideriamo inoltre che la fascia di popolazione compresa tra i 20 e 40 anni costituisce circa un quarto della popolazione totale residente². D'altro canto, oltre ai lavoratori, anche la presenza degli studenti è significativa in città. Essi costituiscono una popolazione di 196.000 persone giovani, equivalente a circa il 13% dell'intera popolazione cittadina. Di questi almeno 65.000 sono "fuori sede", cioè residenti in comuni distanti oltre 90 minuti da Milano³. Una popolazione giovane, mobile e varia, che sceglie il capoluogo lombardo come luogo di studio e di vita, attraverso considerazioni legate anche all'ampia attrattività che la città offre.

All'interno di questo quadro in evoluzione, la nostra ricerca guarda alle dinamiche relative al patrimonio immobiliare residenziale esistente di proprietà privata e, avvalendosi di una serie di interviste a soggetti ed operatori attivi nel settore, ha individuato alcuni temi rilevanti.

In primo luogo è necessaria la comprensione di come sia articolata oggi la categoria di coloro che sono ascrivibili tra i "grandi proprietari immobiliari privati", tenendo in considerazione i cambiamenti che il patrimonio residenziale ha subito, a partire dagli anni '90 del secolo scorso, attraverso una dinamica tuttora in corso di frazionamenti e cartolarizzazioni. Il processo di dismissione di queste proprietà ha riguardato molte realtà milanesi e del cospicuo patrimonio un tempo esistente oggi ne rimane solo una parte. Inoltre una quota importante di proprietari risulta adottare strategie patrimoniali spesso comuni e riconoscibili che si orientano verso un progressivo esaurimento di alloggi destinati alla locazione a lungo termine.

Del patrimonio tuttora in affitto, che comunque ha una consistenza rilevante⁴, una recente dinamica riguarda la destinazione d'uso degli immobili di proprietà e il loro utilizzo, in sintonia con i cambiamenti strutturali che il mercato residenziale sta subendo.

La tendenza sembra essere quella di diversificare l'offerta, destinando parte del patrimonio attualmente residenziale ad usi quali uffici, attività di coworking e attività ricettive. Parte del patrimonio residenziale viene poi indirizzato verso le locazioni brevi o temporanee amministrate da società esterne.

Questo nuovo business è in forte crescita. Si tratta di un nuovo mercato che ha cominciato a premere e a proporre soggetti "intermediari" che si occupano di affitto, sempre più specializzati sugli affitti brevi, e che si offrono al proprietario in qualità di "gestori" con proposte di pacchetti di servizi e garanzie. Ciò ha diffuso la stipula di contratti che permettono la sublocazione e lo scomputo di parte del canone a fronte dell'esecuzione di opere di ristrutturazione che, da una parte "ammodernano" gli alloggi e magari realizzano anche quelle opere di manutenzione necessarie per rispondere agli obblighi di legge, e dall'altra ristrutturano gli appartamenti per meglio adeguarli alla locazione breve o all'affitto di singole stanze.

In città è predominante la tendenza ad attribuire una valenza estremamente positiva al concetto di temporaneità, sempre più spesso declinato all'abitare. È lo stesso modello del "mondo fluido" che oggi influenza ogni aspetto del nostro vivere e che sembra perdere di solidità: le organizzazioni sono plastiche, le reti sociali sono leggere e variabili. Ogni progetto tende ad essere flessibile, ogni scelta si propone come reversibile. O almeno così si vorrebbe⁵.

Grazie a questa prospettiva, si assiste a una controtendenza rispetto agli anni passati nei confronti dello sfitto. La domanda di casa in affitto è in crescita e di conseguenza i prezzi della locazione. Sono sempre meno gli alloggi che rimangono vuoti e questo determina il predominio degli interessi del proprietario su quelli dell'affittuario e non tutela le fasce caratterizzate da un reddito basso.

Milano, Maggio. Siamo sempre nel 2020.

A distanza di soli 3 mesi, cosa resta della città descritta? Lo scenario milanese ci appare radicalmente mutato e non solo. Questo nuovo assetto di vita inedito, ribaltando le nostre abitudini e individuando nuovi ordini di priorità e necessità, in un tempo brevissimo ha messo in discussione la sostenibilità del sistema attrattivo della città traino del paese, evidenziando le grosse falle del sistema economico alla base delle dinamiche del settore immobiliare sopra descritte.

Ricettività, temporaneità, eventi e intrattenimento oggi ci appaiono come paradigmi deboli, al pari della transitorietà che li caratterizza.

Da Febbraio l'intero comparto immobiliare ha subito una frenata integrale. La città si è come congelata, il lockdown ha impedito viaggi di lavoro e di svago, permanenze in hotel, visite alle abitazioni in vendita o in affitto e conclusione di transazioni già definite. I grandi investitori stanno chiudendo le operazioni avviate nei mesi passati, ma attendono per intraprenderne di nuove.

Le aziende e i suoi lavoratori si sono fermati; le strutture universitarie e del terziario sono chiuse; le attività culturali e di intrattenimento sono sospese, la cancellazione delle “week” milanesi, incluso il salone del mobile, hanno messo in crisi anche il settore creativo trascinando al declino le attività di tutte le persone che vi gravitano.

Restringendo il campo di osservazione al mondo dell'affitto lo scenario è altrettanto problematico e ci riporta una crisi importante ed emergente che nei prossimi mesi ci si aspetta si aggravi ulteriormente. Possiamo afferire ad una serie di dati e testimonianze che ci riportano in maniera inequivocabile l'inversione di rotta che si presenta con varie sfaccettature.

Mario Breglia, analista del settore immobiliare a capo dell'istituto indipendente Scenari Immobiliari, afferma che l'intero comparto immobiliare milanese subirà un'inflexione importante, prevista tra il 30 e 35%, volendo essere ottimisti. Le locazioni immobiliari a breve termine caleranno significativamente, aumenterà invece la richiesta di locazioni pluriennali. Gli investimenti esteri sul mattone si stima che crolleranno del 50%. Ci si aspetta un rilancio ma sarà lento e non inizierà prima del prossimo anno.

I guadagni di Airbnb, di cui l'Italia costituisce il terzo mercato mondiale, da Marzo 2020 sono crollati del 90%. A Milano gli alloggi messi a disposizione per brevi periodi tramite questa piattaforma sono 17.659, di cui il 70% è costituito da singole abitazioni⁶ che attualmente risultano per lo più non utilizzate. La caduta della domanda si rifletterà in maniera importante sui piccoli proprietari che avevano strutturato parte della loro rendita su questo business più che sui grandi investitori, i cosiddetti “super host”, che detengono decine e decine di alloggi ma che hanno spalle sufficientemente forti per reggere il contraccolpo. La storia di Airbnb, che ha trasformato intere parti di città in contenitori per turisti oggi svuotati, ci racconta di come un sistema imprenditoriale che nasce per rispondere ad una crisi (questo voleva essere Airbnb in principio) quando non viene ben utilizzato finisce per stravolgere equilibri urbani di larga scala. Sara Gainsforth, che da tempo si occupa di indagare le conseguenze del fenomeno degli affitti brevi sulle città⁷, alla domanda su come questa parte di mercato reagirà alla crisi e con quali conseguenze risponde che l'emergenza porta alla luce problemi preesistenti legati, per esempio, alla mancanza di regolamentazioni dal punto di vista fiscale.

I grandi proprietari, che hanno destinato una quota del loro patrimonio all'affitto per quegli uffici che oggi hanno dovuto riarticolare le attività in smart working o ad attività ricettive gestite da agenzie di intermediazione che oggi si ritrovano improvvisamente prive di una domanda alla quale rispondere, dovranno necessariamente tenere in considerazione i nuovi trend e prevedere un cambio di prospettiva, se non vogliono ritrovarsi con una quota consistente di alloggi vuoti.

Sul versante inquilini le problematiche si sostanziano nell'impossibilità da parte di molti di sostenere il canone di affitto e nel ritrovarsi soli e persi a fronteggiare l'impasse.

I sindacati di riferimento come Sunia e SICEt sembrano energici e si sono già attivati per individuare strategie politiche e sindacali da proporre⁸. Attualmente registrano un aumento considerevole del numero di utenti che si rivolgono a loro per ottenere informazioni e assistenza. Ma chi sono gli inquilini che più sono colpiti dalla crisi? Sicuramente troviamo famiglie che hanno difficoltà nel pagamento dei canoni o dei mutui ma non solo. A Milano se per un verso assistiamo al crollo della domanda di affitto temporaneo, dall'altro crescono nuove fasce deboli che si vanno a sommare a quelle già esistenti, costituite da quel segmento della popolazione che con questa emergenza ha perso il lavoro e ha visto crollare il proprio reddito. Si tratta di una parte di quella popolazione ultra flessibile e precaria costituita ad esempio da partite IVA, dai liberi professionisti, dagli stagisti con contratti a chiamata e prestazioni occasionali. La stessa popolazione di

“giovani” di età compresa tra i 20 e i 40 anni che all’inizio di questo testo abbiamo definito “grande risorsa per Milano” e che ora non si sa più dove collocare.

Infine non dimentichiamo i tanti studenti universitari milanesi, i 65.000 fuorisede. La chiusura degli Atenei ha determinato un cambio radicale di scenario anche per questo segmento della popolazione temporanea.

In molti casi gli studenti fuorisede si troveranno maggiormente in difficoltà nel pagamento di un affitto e nel sostenere una vita fuori casa, soprattutto in una città come Milano che ancora oggi propone canoni mensili di affitto tra i 700 e i 1000 euro per un bilocale e presenta un alto costo generale della vita.

L’attivazione della didattica a distanza è stata una risposta importante a tutela della cultura e della conoscenza. Va considerato però che questo nuovo modo di insegnare e apprendere determinerà grosse ripercussioni sulla vita degli studenti, sui servizi e su tutto l’indotto che la città ha individuato per rispondere a questa specifica domanda. Il Politecnico, per esempio, dispone di diverse residenze universitarie. Come ci si immagina che sarà la vita da adesso in avanti all’interno di queste strutture? Probabilmente anche i posti nelle residenze universitarie, per via delle norme sul distanziamento sociale, diminuiranno.

I temi sollevati in relazione al mercato dell’affitto e le problematiche che si prospettano si riflettono sugli interessi di tutta la società e non solo su alcuni soggetti specifici, perché il tema della casa, e della casa in affitto accessibile, ci sembra doveroso precisare, riguarda l’intera città.

Le istituzioni nel frattempo stanno lentamente iniziando ad adottare delle misure per far fronte alla crisi. Da Marzo l’emanazione dal decreto Cura Italia sospende gli sfratti fino a Luglio 2020; la Regione Lombardia ha stanziato un contributo di 3 milioni di euro da destinare al Comune di Milano per chi è in difficoltà abitativa a causa dell’emergenza. I fondi verranno erogati, fino ad esaurimento, sotto forma di un unico contributo da 1500 euro per nucleo familiare per sostenere le spese dell’affitto e versati direttamente ai proprietari degli alloggi. Le priorità del governo sono concentrate sulla ripartenza della produzione e per il momento non si sta delineando un piano che affronti in maniera più strutturale il tema.

Dal basso collettivi e reti si stanno attivando per trovare soluzioni; si moltiplicano le iniziative online, gli sportelli telefonici, le assemblee sui social network. A Bologna gli inquilini di un intero palazzo di proprietà di una grossa società con sede a Roma ha dichiarato lo sciopero dell’affitto. Per aumentare la loro visibilità hanno aperto una pagina Facebook dove documentano tutto e l’hanno chiamata *RentStrikeBolognina*⁹. Al momento si tratta della prima iniziativa di questo genere in Italia.

Le domande sorgono molteplici ed è evidente come gli effetti negativi ai quali assistiamo oggi si riflettono e si rifletteranno sull’abitare in maniera pervasiva, da un lato aggravando le condizioni già problematiche e ostacolando l’accesso alla casa per nuove fasce di popolazione e dall’altro sgretolando il sistema economico degli investimenti urbani, fino a ieri motore centrale dell’economia milanese.

Sempre più di frequente ci viene suggerito di pensare a questa pandemia come una occasione.

Usare la difficoltà della situazione come leva per mettere a fuoco nuove idee per lo spazio della città e delle persone, per tutelare i diritti di ognuno di noi e garantirci una qualità di vita che oggi vediamo sfuggire.

Ci diciamo che questa sarà un’occasione per ripercorrere gli errori fatti, comprenderli e non ripeterli e allora sì, sarebbe una vera novità nella storia dell’umanità.

Se possiamo dare un contributo in questa direzione, come “esperti” e “progettisti”, è in prima istanza quello di interrogare questa nuova condizione, e di porci domande insieme ai molti interlocutori coi quali abbiamo lavorato in questi anni sui temi della casa accessibile. Nei prossimi mesi il nostro lavoro per il progetto Milano 2035 proseguirà in questo senso, con l’auspicio che la città che verrà garantisca l’abitare per chi le città le abita e non solo per i flussi che le attraversano.

note

¹ Si tratta del Progetto Milano 2035 (il titolo sta a indicare la fascia dei giovani a cui ci si rivolge di età compresa tra i 20 e i 35 anni), finanziato dal Bando Welfare di Comunità e Innovazione Sociale (IV edizione), che in un arco di tempo triennale vuole promuovere il diritto dei giovani ad abitare la città di Milano con caratteristiche d'inclusività, solidarietà e, non da ultimo, maggiore accessibilità economica. Maggiori informazioni al sito: www.milano2035.it

² Rilevamento effettuato su dati Istat. Nel 2019 la popolazione residente all'interno del comune di Milano risulta composta da 1.378.689 individui di cui 326.000 di età compresa tra i 20 e i 40 anni.

³ Banca dati ministeriale ANS, Anagrafe nazionale degli studenti e dei laureati.

⁴ Non è semplice risalire a dati aggregati che restituiscano un quadro complessivo degli alloggi destinati alla locazione. Dati forniti dal Dipartimento delle Agenzie delle Entrate mostrano che nel 2017 a Milano gli immobili locati di proprietà di persone fisiche risultano 96.226 ed equivalgono al 15,5% dell'intero stock abitativo considerato, con destinazione d'uso residenziale.

https://www1.finanze.gov.it/finanze3/immobili/contenuti/immobili_2017.pdf

Nell'attuale panorama urbano milanese sono stati mappati 18.000 alloggi destinati alla locazione, attribuibili solo alle grandi proprietà. Per un approfondimento si veda Il progetto "For rent – Affittasi. Tra domanda e offerta di affitto sociale", finanziato con Fondi per la Ricerca di Base di Ateneo nel 2015, riportato poi nel contributo di: Gaeta L. (2017), I grandi proprietari milanesi di edilizia residenziale: questi sconosciuti, in Cognetti F., Delera A. (a cura di), FOR RENT. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano, MIMESIS, Udine; www.for-rent.polimi.it.

⁵ Manzini E. (2018), "Politiche del quotidiano", Ed. di Comunità, Città di Castello (PG)

⁶ dati estrapolati dal database presente nel sito internet Inside Airbnb, www.insideairbnb.com

⁷ Gainsforth S. (2019), Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale, Comunità concrete, Roma

⁸ Affitti: quale fase 2 per chi non potrà pagare? Presentazione dell'indagine conoscitiva online promossa dal SICeT di Milano, 27.04.2020, https://www.facebook.com/sicetmi/videos/230006545117000/?__tn__=%2Cd%2CP-R&eid=ARDg3o22Y6IarbtSa5H9C-H5YDy6j17V9y8wAJ25YZEN3Zf4dhXKD8gawqQ8H-eD2w2IxxtO5bl2U3TF

⁹ Lombardi N., Il palazzo in sciopero dell'affitto alla Bolognina, in "Il manifesto", 29.04.2020
https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fmanifesto.it%2Ffil-palazzo-in-sciopero-dellaffitto-alla-bolognina%2F&h=AT2v9pZT6GDENQJuiIHfJ8m14qgpeqCUwFlv-vwnFKgtSOwcPYr3OADCmFxCbnf_wKWEohKv1xfYo1E15QVDdZHJRekGXfN2QhE9_q5xgXFX1_x31eYT6UO9zp9GjDy7bJm3&s=1