

Un fenomeno planetario

## Centri storici, via i residenti Al loro posto arrivano i turisti e scoppia la guerra ad Airbnb

- **Londra e le "seconde case"**  
Super ricchi fanno shopping
- **Berlino, leggi restrittive**  
Obiettivo: acquisti "tedeschi"
- **Parigi, affitti solo per 3 mesi**  
Mulle per chi supera il limite
- **New York, prezzi alle stelle**  
Boom di "paperoni" cinesi



FRANCESCHINI, GINORI, LISO, LIVINI  
 MASTROBUONI e RAMPINI pag. 14 e 15

**L'inchiesta** *Quei quartieri senza più residenti*

# La sfida delle città per salvare i centri storici dal modello Airbnb

ETTORE LIVINI, MILANO

**I**l denaro non è tutto e l'anima (anche quella di una città) non ha prezzo. E così decine di sindaci e governi - da Amsterdam a Vancouver, dalla Nuova Zelanda fino a Tokyo - sono scesi sul piede di guerra per salvare i "panda" urbani del terzo millennio: i residenti dei centri storici. Una specie a rischio estinzione causa invasione del turismo di massa - con Airbnb nel ruolo di nemico pubblico numero uno - e assalto di Paperoni stranieri a caccia di occasioni immobiliari. Un uno-due da ko che sta ridisegnando interi quartieri, dal Barrio Gotico di Barcellona fino al Marais di Parigi, sfrattando

i residenti - che rendono troppo poco - per far posto a nuovi ospiti pronti (è il loro atout) a pagare affitti e prezzi d'oro. I numeri sono da allarme rosso: Venezia perde mille abitanti all'anno dal 2000, il 10% dei residenti del centro di Madrid - dove le camere per turisti sono raddoppiate in un triennio - si è trasferito fuori città. Airbnb - calcola il Ladest dell'Università di Siena - ha in vetrina il 22% degli appartamenti nel cuore di Firenze e offre 15 mila abitazioni a Roma, 12 mila a Milano (+110% in due anni) e 4 mila a Napoli (+880%). I pensionati Ue migrati in Portogallo per sfruttare le tasse low-cost hanno fatto schizzare del +7,9% in 12 mesi i prezzi delle case

a Lisbona, alzando l'asticella fuori dalla portata dei locali. A Praga la frittata è già stata fatta e il 10% dei residenti di Zona I sono ricchi arrivati dall'estero. E a Parigi - per dirla con Ian Brossat dell'ufficio urbanistico del Comune - «gli affittacamere rischiano di trasformare il centro in Disneyland». Pecunia, di solito, non olet. La rapidità con cui si sta consumando questo drammatico trapianto sociale nei centri storici ha colto però tutti di sorpresa. E tanti paesi hanno detto basta. La Nuova Zelanda è pronta a impedire agli stranieri l'acquisto di case. L'Australia li autorizza solo per gli appartamenti nuovi per salvare le aree più vecchie

delle città. Vancouver impone una sovrattassa del 15% a chi non ha passaporto canadese.

La vera crociata è però quella che si è scatenata contro Airbnb. Il portale Usa ha travolto come un ciclone il mondo del turismo. Lo scorso anno ha portato in Italia quasi 8 milioni di persone, in catalogo ha 5 milioni di offerte. Un successo arrivato però con un conto salato: la "Airbnbizzazione" dei centri storici. Il processo della metamorfosi urbanistica è lineare: affittare un appartamento con il portale rende bene (a San Francisco il 13% annuo contro il 5,9% di un contratto a lungo termine). Gli incassi sfuggono spesso al fisco. Risultato: i piccoli proprietari cacciano gli inquilini per far posto ai turisti e le catene immobiliari fanno incetta di condomini nelle aree a maggior appeal. Con il rischio di trasformarle in dormitori senza un'anima.

Molte città - prima di trovarsi di fronte al fatto compiuto - sono corse ai ripari. San Francisco ha imposto un obbligo di licenza e registrazione degli ospiti, dimezzando in pochi giorni l'offerta Airbnb. Lo stesso sta facendo New York. Il Giappone ha costretto la società a cancellare le proposte non "registrate" tagliandole da 60mila a mille in pochi giorni. Barcellona ha assunto 100 ispettori per scovare i locatari abusivi senza licenza (ne

Fra case acquistate  
da abbienti turisti  
e appartamenti  
"ceduti" a giornata  
i centri d'arte  
e le capitali  
affrontano il dramma  
dello spopolamento  
La risposta dei sindaci  
fra sovrattasse  
ispettori e tentazioni  
"sovranniste"

ha già sanzionati 2.500), Madrid autorizza solo l'offerta di case con ingresso autonomo sulla strada. A Praga il comune ha "catalogato" i nomi di 20mila affittacamere sottoponendoli a indagine fiscale. Molti hanno imposto tetti temporali sugli affitti: Amsterdam ha messo un limite di 30 giorni l'anno, Londra di 90 giorni, come Madrid, Sydney di 180. Airbnb respinge le accuse di "centricidio": creiamo ricchezza - dice - i nostri clienti spendono il doppio di chi va in albergo e nel 74% dei casi scelgono case fuori dalle rotte tradizionali. «Il loro modello ha reso più flessibile l'offerta e ridotto i prezzi degli alberghi nei periodi di punta», dice Chiara Farronato, di Harvard business School. «E può aiutare a rivitalizzare i centri di molte città italiane, specie del Sud, che si sono desertificati ben prima dell'avvento di Airbnb», aggiunge Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme. La guerra al loro spopolamento però non si ferma: Amsterdam, Parigi, Lisbona, Barcellona, Madrid e Berlino hanno creato un coordinamento per prevenire la trasformazione delle zone turistiche in Luna park. A breve è in agenda un incontro a Bruxelles con la Commissaria al mercato interno Elzbieta Bienkowska. E per salvare i panda dei centri storici, anche la Ue è pronta ad aprire un ombrello

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Berlino

### Un pacchetto per favorire acquisti "tedeschi"

Dalla nostra corrispondente  
**TONIA MASTROBUONI, BERLINO**

A Berlino, per anni cenerentola delle capitali europee con i suoi prezzi stracciati, ereditati in parte dall'era comunista in parte dall'esistenza da enclave povera e creativa della Germania ovest, il boom immobiliare sta spingendo in periferia non soltanto gli artisti o gli abitanti storici, ma anche il ceto medio. A questo si aggiunge l'ampia diffusione degli Airbnb, che ha spinto i berlinesi, anni fa, a dichiarare la guerra contro i turisti, nella famigerata campagna "no trolley". In risposta, il Comune ha varato leggi estremamente restrittive per chi affitta ai turisti, scongiurando derive à la Barcellona. Ma mentre negli anni '90 a Prenzlauer Berg o altrove venivano ancora bruciate Mercedes per protesta contro la gentrificazione, il successo - una volta impensabile - della destra Afd nelle periferie la dice lunga sulla rabbia contro la capitale sempre meno "povera ma sexy" come gignoneggiava l'ex sindaco Wowereit, e sempre più al di fuori dalla portata di miriadi di persone. Di questo passo, la manhattizzazione del centro sarà presto compiuta. Ampliando lo sguardo alla Germania, la Bundesbank ha ammesso che in alcune città i prezzi sono sovrastimati al 30%. Niente paura,



però. La banca centrale sostiene anche che se la bolla immobiliare scoppiasse, le malandate banche teutoniche sarebbero in grado di sostenere fino al 30% del crollo dei prezzi. Una felice coincidenza, pare. Il Fmi sembra un pizzico più preoccupato: nell'ultimo rapporto sulla Germania ha avvertito che «la dinamica dei prezzi immobiliari va tenuta d'occhio». Intanto, da Berlino è riecheggiato il grido di battaglia del sindaco Michael Mueller, che ha

## 30%

#### La sovrastima

La banca centrale ammette una sovrastima di prezzi del 30%

annunciato un pacchetto per la casa che dovrebbe arginare il vertiginoso aumento di affitti e prezzi e ha perfino ammesso di sognare una soluzione alla neozelandese, un bando per gli stranieri. Peccato che molti fondi che comprano interi edifici e buttano fuori i vecchi affittuari abbiano sede ad Amburgo, Monaco o Francoforte. E finché esiste l'Ue, sembra difficile che Berlino possa imporre una discriminazione in base al passaporto. La Danimarca l'ha ottenuta, ma era prima del Trattato di Maastricht.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## New York Stranieri ricchi all'assalto della grande mela

Dal nostro corrispondente

**FEDERICO RAMPINI, NEW YORK**

Per valore di capitale immobiliare New York è il secondo "tesoro" del pianeta poco inferiore a Tokyo (che ha più del doppio di abitanti). È qui che il fenomeno della "gentrification" ha toccato i massimi e l'afflusso di stranieri contribuisce all'impazzimento dei prezzi. La città perse 822.000 abitanti tra il 1970 e il 1980, gli anni più bui per crisi economica e criminalità. In seguito ne ha recuperati solo i nove decimi: "gentrification" significa anche più seconde case; aumento della superficie media; crescita dei single; aumento di negozi e uffici. Nei quartieri più colpiti da questa trasformazione - 15 su un totale di 55 - gli abitanti sono tuttora il 16% in meno del 1970. Il fenomeno della "gentrification" ha quattro caratteri dominanti e non tutti riferiti alla ricchezza: forte rincaro di prezzo e fitti; crescita della quota di abitanti con almeno una laurea; aumento dei giovani; espulsione di minoranze etniche povere (neri, ispanici) sostituite da bianchi e asiatici. Il ruolo degli stranieri è spesso denunciato come causa dominante; il tabloid *New York Post* lanciò una campagna per divulgare i nomi di «tutti gli acquirenti esteri che trasformano la città in un bene-rifugio per nascondere



ricchezze illecite». In realtà il totale degli acquirenti esteri pesa per il 15%: influisce sui prezzi, ma non così tanto come si crede. I dati rivelano una varietà di compratori non-americani, le categorie principali sono tre: la famiglia che vuole comprare un appartamento per figli che studiano qui; gli investitori speculativi che mettono la casa sul mercato dei fitti; i residenti esteri che la usano come pied-à-terre. Il prezzo medio pagato dagli stranieri nell'ultima rilevazione disponibile era di quasi 600.000 dollari. Che sono

### 15%

#### Gli acquirenti esteri

La quota di acquirenti esteri pesa per il 15% del totale a New York

tanti, ma non così tanti come si crede quando "lo straniero" viene identificato con l'oligarca russo. Primi vengono i cinesi (16%), seguiti da canadesi, inglesi, francesi, tedeschi, indiani e messicani. Per disincentivare la speculazione sui fitti che usa Airbnb e quindi riduce il mercato delle locazioni a lungo termine, New York ha adottato delle restrizioni: ha vietato i fitti di meno di un mese, se i proprietari non vivono stabilmente dentro l'appartamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Londra Brexit non frena la speculazione sotto il Big Ben

Dal nostro corrispondente  
**ENRICO FRANCESCHINI, LONDRA**

Fino a due anni fa il boom del mattone nella capitale è stato l'aspetto più incredibile della crescita britannica: la forma di investimento più redditizia mai inventata. La Brexit ha frenato il Pil del Regno Unito e fermato l'aumento del valore delle case a Londra, il cui prezzo ha cominciato a scendere per la prima volta in vent'anni. Un rapporto della City prevede che, se ci sarà un'uscita dalla Ue senza accordi, il settore immobiliare potrebbe addirittura subire un "crollo". Si fa per dire: lo studio stima un declino dell'1,6%. Tenuto conto che nell'ultimo decennio pre-Brexit c'è stato un incremento di oltre il 100% (chi ha comprato una casa per mezzo milione di sterline nel 2006, l'ha venduta per più di 1 milione nel 2016), difficilmente un piccolo ribasso frenerebbe la corsa a comprare casa sotto il Big Ben. Questa premessa è necessaria per capire perché a Londra una proposta come quella di Berlino appare al momento impensabile. I fenomeni sono simili. La metropoli abbonda di "seconde case" disabitate e sfitte acquistate da super-ricchi arabi, russi e indiani, il business di Airbnb impazza e il relativo calo dei prezzi incoraggia molti stranieri - italiani in testa - a



comprare lo stesso in cerca di buoni affari. Se a ciò si aggiunge il deficit di case popolari, una misura simile al divieto discusso nella capitale tedesca e in Nuova Zelanda avrebbe senso anche qui: non ci sono abbastanza case per i poveri, i giovani e la classe media, che infatti vanno a vivere altrove o dalla zona 3 della metropolitana in su. Ma toccare il boom del mattone è sembrato finora un suicidio a qualunque partito. «A Londra c'è un solo modo per fare

### 100 %

#### Il valore

L'aumento del valore delle case nei dieci anni precedenti Brexit

soldi, comprare casa e dopo qualche anno venderla» dice un medico italiano che ha fatto così, partendo da 200 mila sterline per avere oggi una casa da 2 milioni. Il governo conservatore e il sindaco laburista Sadiq Khan utilizzano altri due metodi per arginare il caro case. Una è l'aumento della "stamp duty", la tassa sull'acquisto degli immobili da 1 milione di sterline in su, che raddoppia per chi compra una seconda casa. L'altra è l'obbligo per i costruttori di riservare un 20% di alloggi popolari, gestiti dal Comune, per ogni nuovo progetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Parigi Affitti brevi arriva il limite dei tre mesi

Dalla nostra corrispondente  
**ANAIS GINORI, PARIGI**

Superati l'anno scorso dagli americani, gli italiani non sono più i primi compratori stranieri nel mercato immobiliare di Parigi. Secondo uno studio Bnp, i compratori statunitensi hanno fatto transazioni per un totale di 1 miliardo di euro l'anno scorso. Anche nella *Ville Lumière* gli stranieri sono regolarmente accusati di essere responsabile dell'impennata dei prezzi delle case che non conoscere sosta: l'anno scorso il prezzo medio nella capitale è salito 8900 euro in media al metro quadrato, con un incremento del 7,5% annuo. E sono in molti a scommettere che alla fine del 2018 il prezzo medio supererà la faticosa soglia dei 10mila euro al metro quadrato. Parigi è diventata così una delle città più care e attrattive d'Europa con una particolarità: è anche la più piccola e densamente popolata rispetto ad altre capitali (tenendo conto solo dei venti arrondissement e non delle periferie). Sotto accusa non ci sono però soltanto gli stranieri ma anche la debole offerta di beni, anche a causa delle autorità che comprano e tengono molti immobili per alloggi popolari. La legge prevede infatti che una parte degli immobili residenziali sia riservata alle classe medio



basse. Una regola spesso disattesa nei quartieri più chic, ma che la sinistra al governo nella capitale dall'inizio degli anni Duemila ha cercato di far applicare. Anche sugli affitti stagionali e turistici, l'attuale giunta si è distinta per voler regolamentare il più possibile il ruolo di giganti come Airbnb. Secondo la normativa vigente a Parigi i proprietari non possono affittare per più di 120 giorni all'anno la casa in cui sono residenti. Nel caso di affitti su seconde case diventa obbligatorio entrare nel registro delle imprese

### 10 mila

#### La quotazione

A fine anno nel centro di Parigi un metro quadro costerà 10 mila euro

con tutti gli obblighi previsti. Parigi è la città dove Airbnb ha il maggior numero di alloggi: ben 65mila di cui almeno 20mila - secondo il comune - sarebbero stati sottratti illegalmente ai residenti, un fenomeno che aggrava la crisi degli alloggi. Il pugno di ferro contro Airbnb sta cominciato a dare i primi, timidi risultati: dall'inizio dell'anno sono state emesse oltre un centinaio di multe contro proprietari che infrangevano la normativa per un totale di 1,3 milioni di euro.

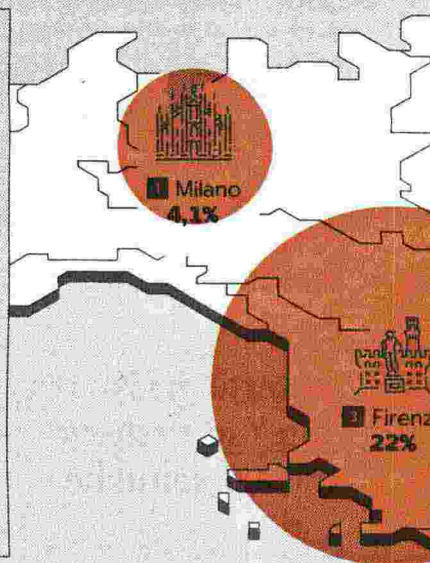
© RIPRODUZIONE RISERVATA





## Le città su Airbnb

Con 7.850.000 arrivi nel 2017, la community italiana ha accolto ospiti da oltre 150 paesi. Il tipico host ha guadagnato 2.284 euro, condividendo la sua casa in media 25 giorni. Sono invece 3.247.000 gli italiani che hanno scelto Airbnb per visitare altre destinazioni



### 1 Milano

AUMENTO % OFFERTA AIRBNB DAL 2015

**+110%**

APPARTAMENTI INTERI OFFERTI  
**12.837**

CAMERE IN OFFERTA  
**4.756**

ARRIVI

**600.000**

NOTTE ANNUE PER OSPITANTE  
**35**

GUADAGNO MEDIO  
**2.300**

### 2 Venezia

AUMENTO % OFFERTA AIRBNB DAL 2015

**+163%**

APPARTAMENTI INTERI OFFERTI  
**5.796**

CAMERE IN OFFERTA  
**1.764**

ARRIVI

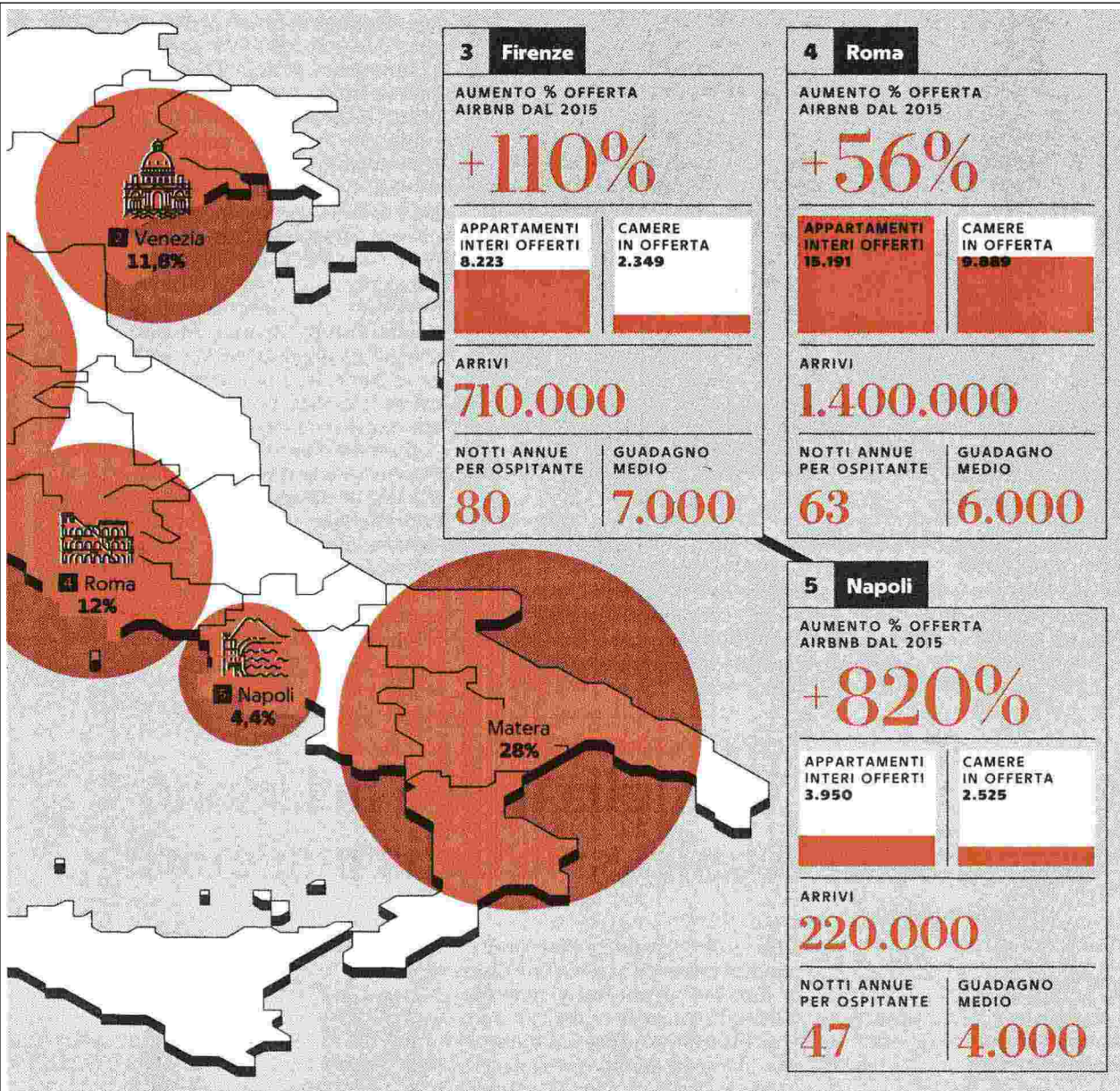
**470.000**

NOTTE ANNUE PER OSPITANTE  
**73**

GUADAGNO MEDIO  
**7.000**

**% CASE NEL CENTRO STORICO SU AIRBNB**





INFOGRAFICA MANUEL BARTOLETTI

