

## Casa & Territorio News n. 2

### **L'impatto (negativo) degli affitti brevi sul mercato dei canoni di locazione a Milano**

I prezzi degli affitti continuano a salire, in una corsa che sbilancia ulteriormente il rapporto prezzi/stipendi (che a Milano, va ricordato, è uno dei peggiori in Europa e il peggiore per gli under 40).

Sono naturalmente molti i fattori che contribuiscono a questa crescita e sarebbe impresa tanto difficile quanto approssimativa trattarli tutti in termini esaustivi in una breve nota. Certamente la progressiva destinazione di molti alloggi al mercato degli affitti brevi e brevissimi ha portato con sé la duplice conseguenza di un cambiamento peggiorativo nel rapporto domanda/offerta (sottraendo alloggi al mercato degli affitti di lungo periodo) e una impari concorrenza con i viaggiatori che per turismo o per affari visitano il capoluogo lombardo.

Difatti, come noto, la disponibilità alla spesa per notte durante un soggiorno turistico o durante un viaggio d'affari è comprensibilmente superiore alla spesa per notte di un affitto di lunga durata.

Ma prima di demonizzare, facendo di tutta ai quattro angoli un fascio, gli affitti brevi, va fatto un passo indietro fino all'inizio degli anni '10 di questo secolo, quando il concetto di sharing economy (economia della condivisione) appassiona parimenti giornali e accademici, fino a diventare di pubblico dominio. In questo contesto l'affitto breve doveva servire al proprietario di casa (o all'inquilino) per arrotondare le proprie entrate, mettendo a disposizione una stanza in più o l'intero appartamento durante un periodo di assenza, e al viaggiatore per risparmiare qualcosa sulle tariffe alberghiere e, al tempo stesso, vivere per qualche giorno l'esperienza di chi abita la città. Attorno a questo concetto sono nati diversi player, il principale dei quali oggi è con tutta probabilità Airbnb. Come sovente accade nei fatti umani, a una meravigliosa teoria segue una prassi più controversa. Secondo una recente inchiesta di MilanoToday, firmata dalla giornalista Laura Carrer, *"si può ipotizzare che la quota di immobili milanesi in mano alla piattaforma sia più del 15% del totale"*.

Ipotesi, perché si fa fatica a reperire dati ufficiali. Quanto ai dati ufficiosi, esiste un vero e proprio censimento degli affitti su Airbnb consultabile sul sito indipendente Inside Airbnb.

E così si viene a scoprire che gli alloggi milanesi su Airbnb sarebbero ben 19.248 di cui 4.516 affittati con costanza. Il 78,6% degli alloggi offerti è un intero appartamento, il 19,8% è invece relativo a una stanza privata, mentre si fermano all'1,4% le stanze in condivisione. Basterebbero questi dati per mostrare quantomeno una forte deviazione rispetto ai discorsi relativi alla sharing economy: si affittano prevalentemente case, non stanze.

Ma non finisce qui: i principali locatori sono società, che mettono a disposizione un gran numero di appartamenti. La società che guida la classifica ha a disposizione ben 410 interi appartamenti, tallonata – si fa per dire – dalla seconda in classifica con 139 e dalla terza con 125. Le tre società sul podio non offrono stanze private, solo appartamenti interi. Prima di gridare allo scandalo è però necessario fare una riflessione: sono società che speculano in modo distortivo sugli affitti brevi o sono aggregatori di privati ai quali offrono un mero servizio di gestione? La domanda è destinata a rimanere senza risposta. Di certo però il presupposto della disintermediazione, vera e propria spina dorsale della sharing economy, ne esce quantomeno ridimensionato.

A gettare ulteriori ombre sulla tematica è la notizia, di colore, ma non per questo meno grave, di appartamenti a canone convenzionato affittati sulle piattaforme.

In quel caso la risposta del Comune è stata immediata e durissima. Ma resta il tema di fondo di come le Istituzioni debbano e possano relazionarsi con questo fenomeno.

A Venezia e Firenze, città d'arte che hanno visto una vera e propria spirale inflattiva dovuta agli affitti brevi, si studiano da tempo misure. Come sovente accade ci si divide tra chi adopererebbe il pugno di ferro e chi, viceversa, propenderebbe per un *laissez faire* a loro dire giustificato da alcuni vantaggi che la situazione porterebbe, nel suo complesso, alle città (ma di certo non agli affittuari!). A parere di chi scrive, per aprire una riflessione sul tema è anzitutto necessario separare chi affitta per tempi brevi il proprio appartamento, anche attraverso l'uso di aggregatori, e chi affitta costantemente una pluralità di appartamenti.

Una politica seria, che è necessaria, non può intervenire indistintamente.

( a cura di Tomaso Greco)

Milano, 12 dicembre 2022