

COMUNICATO STAMPA HALLDIS

Milano immune dal “centricidio”, ossia lo spopolamento del centro storico come effetto della diffusione degli affitti brevi

Milano, 07/01/20 - Milano è immune dal “centricidio”, ossia lo spopolamento dei centri delle città come effetto del boom degli affitti brevi e in particolare della diffusione di Airbnb, piattaforma quest’ultima che consente anche ai privati di cimentarsi in questo settore. A sostenerlo è Halldis, società italiana con sede a Milano, attiva nel settore degli affitti brevi, che gestisce oltre 2.000 proprietà in 25 località in Italia - di cui 350 nel capoluogo lombardo e di queste 100 nel centro della città - ed Europa per conto di proprietari privati e istituzionali (banche, fondi e SGR), affittate per uso turistico o motivi di lavoro. A breve Halldis avrà nel suo portafoglio milanese anche “Torre GalFa” il più antico grattacielo del capoluogo lombardo, dove gestirà 63 appartamenti.

L’accusa è sempre la stessa: affittare un appartamento per affitti brevi, tramite Airbnb e gli altri portali di annunci rende più che affittarli per lunghi periodi e questa circostanza sta cambiando i connotati dei centri storici, con il rischio di trasformarli in una sorta di hotel diffusi, senza più un radicamento con il territorio. A livello mondiale le città maggiormente schierate contro la piattaforma di affitti sono San Francisco (paradossalmente, dove è nata e ha sede Airbnb), Barcellona, Amsterdam, Madrid e Tokyo. Con toni meno accesi, il contrasto alla piattaforma è perseguito anche da Parigi, Lisbona, New York e Berlino. In Italia, invece, il fenomeno dello spopolamento dei centri storici e della responsabilità degli affitti brevi e, conseguentemente, di Airbnb, viene per lo più associato a Venezia e Firenze, ma anche le grandi città come Roma e Milano iniziano a essere sotto osservazione per questo fenomeno.

Secondo l’analisi di Halldis, il centro di Milano ha iniziato a perdere popolazione dal 2001 in concomitanza con l’impennata dei prezzi delle case. Si consideri anche che nel decennio 1999-2009 il centro ha perso ben l’8,5% della popolazione, a fronte di un calo della popolazione dell’intera città del 2,5%. La popolazione del centro città (Municipio 1) ha ripreso a crescere con un trend sempre positivo a partire dal 2014, ovvero in pieno boom di Airbnb ai tempi dell’Expo e con il conseguente affermarsi di Milano come meta turistica internazionale.

“Non sembra esserci una correlazione - **afferma Antonio Rainò, responsabile dell'Osservatorio Halldis sul mercato degli affitti brevi** - tra la perdita di abitanti del centro e il boom dell'uso transitorio degli appartamenti, soprattutto legato alla commercializzazione sulle piattaforme online. Il centro di Milano ha iniziato a perdere popolazione per le stesse ragioni per le quali anche i centri di altre città italiane e straniere hanno perso residenti: l'aumentare dei prezzi ha impedito l'arrivo di nuovi residenti e il peggioramento della qualità della vita in centro (pochi negozi, scarsità di parcheggi, carenze nei servizi pubblici come i trasporti e le scuole) ha portato i residenti a guardare ad altre zone maggiormente servite. Non è un caso che il cosiddetto “rinascimento milanese” di questo secondo decennio del millennio abbia avuto come effetto anche un incremento della popolazione in centro”.

“Negli ultimi anni 20 anni il mercato immobiliare italiano – **spiega Alberto Melgrati, managing director Halldis** - ha conosciuto il più grande boom di sempre a cui è seguito un clamoroso tonfo, dal quale abbiamo iniziato a riprenderci solo negli ultimi anni, peraltro con numeri molto diversi tra le varie città e tra le diverse zone del Paese (nord-sud e città-provincia). Il centro di Milano in questi 20 anni ha seguito in parte quanto avveniva a livello generale, anche se ha resistito sicuramente meglio di altre zone. Per esempio, i prezzi sono continuati a crescere fino al 2010, quando invece nel resto della città (e d'Italia) erano ormai in calo da un paio di anni”.

Halldis, società italiana con sede a Milano, gestisce oltre 2.000 proprietà in 25 località in Italia ed Europa per conto di proprietari privati e istituzionali (banche, fondi e SGR), affittate per uso turistico o motivi di lavoro. Della società, fondata da Leonardo Ferragamo e Pietro Martani, fa parte anche Windows on Italy, che offre ville e appartamenti di lusso, in particolare in Toscana. Il volume d'affari stimato per il 2019 è di oltre 28 milioni di euro.

Tabella 1

Prezzi medi metro quadrato centro Milano e popolazione residente Municipio 1 (centro storico) periodo 1999-2018

(Fonte/ Dati popolazione: Sistema statistico integrato Comune di Milano. Prezzo medio case: Agenzia entrate).

ANNO	PREZZO CENTRO €/mq	POPOLAZIONE CENTRO
1999	6.295	10.599
2000	6.400	10.552
2001	6.621	10.588
2002	7.066	10.483
2003	7.976	9.837
2004	9.153	9.938
2005	9.149	9.945
2006	8750	9.833
2007	9175	9.756
2008	9200	9.694
2009	8950	9.679
2010	9450	9.723
2011	9000	9.763
2012	8650	9.835
2013	8350	9.632
2014	8250	9.573
2015	8100	9.625
2016	8150	9.679
2017	8100	9.740
2018	8150	9.853

Grafico 1

Confronto tra andamento popolazione e prezzi centro storico Milano, con evidenza degli anni di attività di Airbnb in città

