



NEGLI USA

La corsa a convertire gli ex uffici in case

Molinari a pagina 13

Negli Usa gli ex uffici convertiti in case Ma l'emergenza abitativa non è risolta

ELENA MOLINARI
New York

Strade vuote, edifici bui, negozi chiusi. Ogni venerdì sera i centri delle principali città americane si trasformano in set post-apocalittici. Da decenni la preponderanza di uffici nel cuore delle metropoli Usa conferisce un aspetto spettrale alle vie dei "downtown" al di fuori degli orari di lavoro. Ma la pandemia ha esasperato la tendenza, rendendo ancora più visibile due problemi contraddittori nelle metropoli Usa: la carenza cronica di alloggi e l'eccesso di spazi di lavoro vacanti. Il mondo post-pandemico ha nuove abitudini lavorative, come dimostra proprio questa settimana la clamorosa bancarotta dell'azienda di spazi di lavoro condiviso WeWork, e molti di questi cambiamenti sono destinati a durare. Chi è tornato in ufficio l'ha fatto in modalità ibrida, e le aziende si stanno adattando, ridimensionando la superficie occupata. Il 22,4% degli uffici di Manhattan sono vuoti. Il tasso sale al 32% a San Francisco e al 35% nel centro di Boston, dove si arriva al 73% il venerdì, il giorno preferito per il telelavoro.

Mentre i centri città si contraggono, dando colpi d'accetta ai gettiti fiscali e all'attività commerciale locale, l'offerta abitativa è così scarsa che crescono i timori che rappresenti un freno

per l'economia, tanto che le Amministrazioni pubbliche, a tutti i livelli, hanno deciso di intervenire. I sindaci di New York, Boston, Los Angeles, Washington, San Francisco, Seattle, Denver e Chicago (ma anche Calgary in Canada) hanno lanciato progetti pilota che offrono agevolazioni fiscali, mentre i consigli comunali sono al lavoro per ridurre le restrizioni urbanistiche che impediscono le conversioni. I piani sono ambiziosi, Chicago, ad esempio, intende trasformare un milione e mezzo di metri quadrati di uffici vacanti in centro in alloggi a reddito misto. Restano però delle difficoltà. I costi iniziali, combinati con i tassi di interesse elevati, rappresentano un disincentivo, soprattutto se le società immobiliari, per accettare le sovvenzioni pubbliche, devono calmierare i prezzi di una parte dei futuri appartamenti. Qui una nuova campagna della Casa Bianca potrebbe fare la differenza. L'iniziativa include fondi a basso interesse, garanzie sui prestiti privati, sovvenzioni e incentivi fiscali federali. «I posti vacanti commerciali e di uffici in tutto il Paese hanno raggiunto il massimo da 30 anni, da una costa all'altra, e stanno danneggiando i centri urbani», riconosce l'Amministrazione Biden. Ma se le conversioni da uffici ad abitazioni stanno diventando una soluzione sempre più popolare, permane il dubbio che

non si traducano in alloggi che la maggior parte degli americani possono permettersi. È un fenomeno che si è già visto. A New York, ad esempio, negli anni '70 fabbriche e magazzini in disuso hanno cambiato faccia, diventando loft eleganti. Vent'anni dopo, una nuova ondata di incentivi ha trasformato gli spazi di lavoro nel Sud di Manhattan in appartamenti di lusso, una tendenza accelerata dall'11 settembre. Oggi, mentre un influsso straordinario di immigrati ha aumentato la già consistente popolazione di senz'altro, spingendo più di 100mila persone nei rifugi della Grande mela, l'affitto medio di un monolocale di Manhattan ha superato i 3.300 dollari al mese.

«Abbiamo visto aumentare la nostra popolazione. E non abbiamo tenuto il passo - spiega Dan Garodnick, direttore dell'urbanistica di New York -. Nell'ultimo decennio abbiamo creato 800mila posti di lavoro e solo 200mila nuove case. Dobbiamo trovare il modo di creare alloggi. Stiamo cercando di aggiornare le nostre regole per consentire maggiori opportunità di conversione da ufficio a residenziale». Garodnick stima che gran parte dei 79 milioni di metri quadra-

ti di uffici vacanti della città - pari a quasi 30 Empire State Building - sia pronta per la riconversione. Ma non è sicuro che queste conversioni serviranno a risolvere la crisi immobiliare di New York e di altre città. Al 160 di Water Street, ad esempio, non lontano da Wall Street, l'azienda immobiliare Gensler sta convertendo un edificio per uffici di 24 piani in quasi 600 appartamenti. Gli affitti per un monolocale partiranno da 3.500 dollari e per un bilocale da 7.500 dollari al mese. Gli ambulanti che dai loro furgoni vendono i panini ai turisti e gli operai edili che avranno costruito quelle abitazioni non potranno mai permetterselo.

«La scelta di creare il tipo di alloggio che realmente raggiunge i lavoratori è politica, richiede un sussidio mirato e l'imposizione di condizioni chiare alle società immobiliari» continua Garodnick. New York ha già stabilito una rete di oltre un milione di alloggi modesti ad affitto sovvenzionato. Spesso sono concentrati nei quartieri meno desiderabili della città, ma non sempre. E poiché il sistema esiste già, non c'è motivo per cui non possa essere esteso anche alla grande conversione residenziale post-Covid. A New York, ma anche nelle altre metropoli nordamericane che non vogliono veder morire i loro centri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

VITA E LAVORO

Gli effetti dell'aumento del telelavoro sulle città

22%

La quota di uffici vuoti a Manhattan (New York). Il tasso sale al 32% a San Francisco e al 35% a Boston

73%

La percentuale di uffici vuoti a Boston il venerdì (dal 35% medio), considerato il giorno preferito per il telelavoro

3.300

Il costo medio mensile in dollari per l'affitto di un monolocale a Manhattan, nel cuore di New York

79 milioni

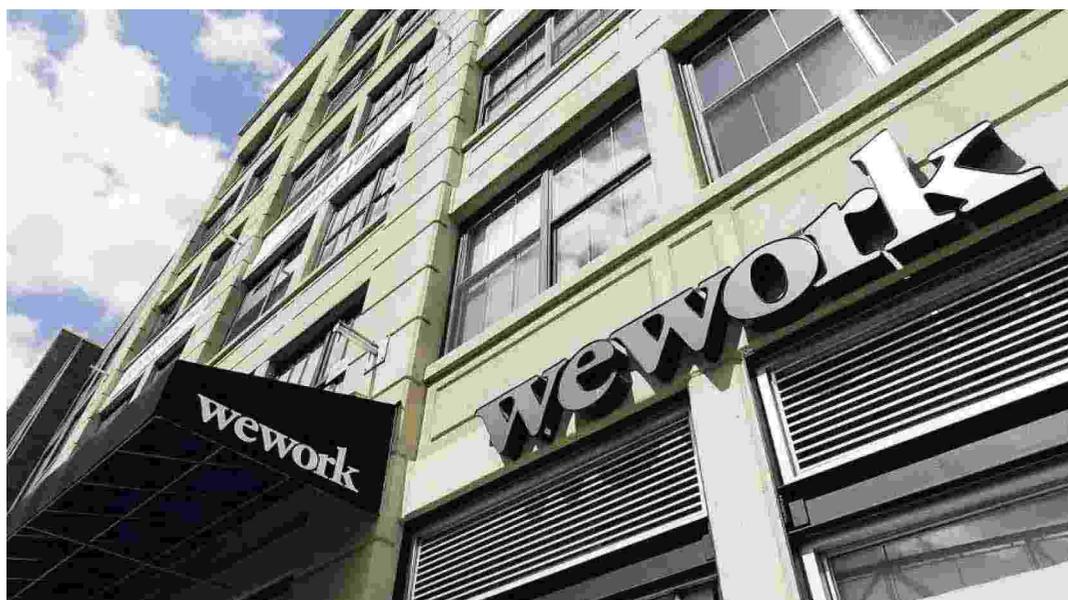
La stima in mq degli uffici vacanti a New York, pari a 30 Empire State Building. In gran parte potrebbero essere riconvertiti

800mila

I nuovi posti di lavoro creati a New York nell'ultimo decennio, a fronte di appena 200mila nuove case

La tendenza si sta diffondendo da New York a Boston per rispondere a due problemi: carenza di alloggi ed eccesso di posti vacanti con la nuova modalità ibrida di lavoro post-Covid. Restano le difficoltà a calmierare i prezzi dei futuri appartamenti

Dan Garodnick, direttore urbanistica di New York: «Nell'ultimo decennio creati 800mila posti di lavoro e solo 200mila nuove case. Dobbiamo trovare il modo di creare alloggi»



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688