il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Londra: case per nababbi in mano alla finanza globale

Un bilancio della cosiddetta rigenerazione urbana a seguito dei piani di sviluppo immobiliare varati dopo le Olimpiadi del 2012

LONDRA. Secondo il ***London's Poverty Profile***, aggiornato da **Trust for London** ad **agosto 2023**, il **27% della popolazione** londinese (circa **2,4 milioni** di persone) **vive in povertà** dopo i costi della casa. È il **risultato dell'enorme piano di sviluppo urbano approvato dopo i Giochi Olimpici del 2012 da Boris Johnson quando era sindaco della capitale britannica**, con **un milione di nuovi appartamenti e un aumento del 30% dello stock di case**.

L'espansione è dimensionalmente comparabile a quella del dopoguerra, ma filosoficamente molto diversa. Dagli anni '50 a fine anni '70 l'housing sociale rappresentò la principale determinante dello sviluppo di Londra, inseguendo l'utopia di creare una città egalitaria, che assicurasse la casa alla working class e l'integrazione degli immigrati. L'edilizia popolare rappresentò il pilastro centrale del welfare britannico, soddisfacendo il bisogno abitativo di circa un quarto della popolazione. Diversamente, **nel piano di sviluppo post Olimpiadi gli investimenti in edilizia popolare sono stati quasi interamente azzerati**.

Un asset finanziario per pochi

Il **piano** monstre non è stato **concepito** per le persone ma **per la finanza**. I nuovi appartamenti non sono destinati all'esigenza abitativa dei londinesi, ma sono asset finanziari per investitori globali. Fondi d'investimento internazionali comprano sul progetto a un prezzo scontato rispetto al corrente valore di mercato, partecipando in questo modo al finanziamento della costruzione, e aspettano che il prezzo salga per rivendere, spesso prima che lo sviluppo immobiliare sia terminato, ad altri investitori interessati a fasi di marcato più mature.
L'assunto imprescindibile di questo modello è che il prezzo delle case salga sempre. Quando gli edifici sono terminati, **gli appartamenti non vengono affittati e vengono immessi sul mercato lentamente**, per favorire la crescita del prezzo delle case a livelli record, impedendo alle famiglie di comprare casa.
Lo strumento principalmente utilizzato è stato il **"piano di rigenerazione urbana"**, il cui scopo era quello di ridurre il tasso di povertà in alcune municipalità di Londra. **Gli edifici popolari sono stati demoliti e sostituiti da nuovi destinati al mercato; gli abitanti a basso reddito sono stati ricollocati in aree molto distanti. La norma che imponeva al costruttore di riservare nei nuovi sviluppi immobiliari una certa percentuale di case ad edilizia popolare è stata quasi sempre violata** e, in questo modo, i piani di rigenerazione si sono rivelati **schemi di pulizia sociale**, dove il successo nel ridurre il tasso di povertà è stato ottenuto sostituendo la popolazione a basso reddito con una (virtuale) ad alto reddito.
La visione è globale, gli standard anche. Un prodotto concepito per la domanda d'investitori globali deve avere caratteristiche fisico-estetiche e sociali che riflettono standard internazionali omogenei. Imprese di costruzione globali definiscono ex ante una realtà virtuale, selezionando gli elementi più consoni al mercato di riferimento e rimuovendo ogni elemento non in linea con la **domanda internazionale**. Gli spazi e la socialità vengono rimodellati per soddisfare gli acquirenti a cui sono destinati, spesso della stessa nazionalità del costruttore, e la loro domanda di **sicurezza**. I nuovi quartieri sono **cluster**, isole chiuse da barriere fisiche e sociali. I sistemi di video-sorveglianza, le barriere architettoniche, la vigilanza privata assicurano sicurezza fisica e uniformità di comportamenti sociali secondo regole definite dagli stessi costruttori. **Un'architettura ripetitiva soddisfa l'esigenza estetica dell'anonimato, fornendo ambienti rassicuranti dove l'acquirente può ritrovare modelli visivi noti.** Da ultimo, **il prezzo elevato degli appartamenti assicura omogeneità sociale**. La realtà

virtuale definita ex ante dal costruttore si afferma su quella reale.
Tale modello di sviluppo è stato dettato dalla finanza e alimentato dall'**infinità disponibilità di risorse proveniente senza costi dalle banche centrali di tutto il mondo** dopo la crisi finanziaria del 2011 e dall'ingente afflusso di **denaro illecito**, che Transparency International stima in circa **100 miliardi di sterline** per il solo mercato immobiliare londinese.

Rigenerazione urbana?

L'estrema finanziarizzazione dell'economia ha mutato strutturalmente il concetto di casa: da bene durevole destinato alla civile abitazione ad asset finanziario di consumo destinato alla diversificazione di portafoglio d'investitori internazionali. Il risultato è una **città spettrale**, dove **interi quartieri risultano disabitati**, con poche luci alla finestre e strade deserte, e un prezzo delle case tra i più alti al mondo, che impedisce al lavoratore con un salario medio di comprare o affittare casa. La fruizione della città è **destinata principalmente ad esigenze temporanee di lavoro o turismo**.

Scenari omologanti

Non essendo destinati alle persone, le caratteristiche architettoniche dei nuovi sviluppi immobiliari perdono d'importanza purché assicurino standard omogenei accettati a livello internazionale. **Il panorama londinese appare ora indistinto, con un po' di Pechino, un pizzico di Dubai e qualche frammento di New York**, dal momento che ogni nuovo quartiere riflette i canoni estetici del luogo di origine del costruttore e della comunità a cui virtualmente è destinato.
In questa nuova realtà **non c'è spazio per la memoria** e viene eliminato ogni riferimento al passato, perché non in linea con i nuovi standard. Londra appare ora più **una semplice collazione di palazzi** che non un insediamento umano, un non-luogo, dal momento che non favorisce relazioni, non ha legami con la storia, non crea un'identità, caratteristiche antropologiche di un luogo.

Distorsioni sociali

L'erroneità di tale modello di sviluppo è ancora più evidente nelle **distorsioni sociali** che

genera. Oltre al già citato tasso di povertà del 27%, più alto di 5 punti percentuali rispetto al resto dell'Inghilterra, va segnalato lo spopolamento della città a causa dell'alto costo delle case, con un **saldo netto** tra nuovi arrivi e fuoriusciti da Londra **negativo dal 2016**. Data l'impossibilità di trovare una casa a prezzi abbordabili, un quarto dei giovani adulti – di età compresa tra i 20 e i 34 anni – vive con i genitori, contro un sesto di fine anni '90. Circa **10.000 senzatetto** vivono per strada e **60.000 famiglie** vivono **in alloggi temporanei**.

Se scoppia la bolla

È questo il futuro delle città, già interessate dallo spopolamento a causa dell'abuso di case-vacanza? A Londra **la domanda per abitazioni e uffici si è ridotta drasticamente** a causa della Brexit, e subirà ulteriori contrazioni a causa dell'aumento del lavoro a distanza. Al crescere dei tassi d'interesse e al peggiorare delle condizioni finanziarie degli sviluppatori cinesi, tra i principali costruttori nella capitale britannica, **appare concreto il rischio di uno scoppio della bolla immobiliare**. Verrebbe meno l'utopia di costruire una città non destinata alle persone, dopo che l'utopia post-bellica di costruire una città egalitaria è stata definitivamente sepolta.

Immagine di copertina: Pimlico, Londra – maggio 2017 (foto di Gianluca Calise)

Autore

Gianluca Calise

Laureato in economia, si dedica alla fotografia per comprendere e rappresentare meglio i fenomeni sociali. I suoi lavori sono spesso progetti a lungo termine dove utilizza un mezzo fotografico più riflessivo, come la fotografia analogica in grande formato, associandolo a un'intensa ricerca documentale e statistica. I suoi lavori affrontano sia i cambiamenti sociali sia le trasformazioni del territorio e dei centri urbani, dove approfondisce i temi legati all'identità, al rapporto tra spazio e luogo e al contributo della memoria. 2019 Daylight Photo Award juror's pick, i suoi lavori sono pubblicati ed esposti in Italia e all'estero. E' autore di "Utopia Ending", libro che documenta sei anni di trasformazione urbana a Londra, finalista al Charta Dummy Award 2021 e al Prix du Livre Arles Les Rencontres de la Photographie 2023. Attualmente vive a

il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Roma