

Nuove esigenze sociali al centro del living

di Andrea Beltratti, Alessia Bezzechi*

Per comprendere l'evoluzione del settore living bisogna partire dall'analisi delle nuove esigenze sociali, dovute a quattro trend principali: il cambiamento climatico, i cambiamenti demografici, le nuove forme di interazione sociale, la *datification*. Dalla crescente attenzione al tema della sostenibilità alle nuove esigenze abitative di una popolazione sempre più anziana, dalla necessità di progettare e realizzare nuovi spazi per venire incontro alle necessità del lavoro agile all'avvento delle tecnologie digitali applicate al settore immobiliare, le imprese del real estate sono chiamate a una profonda trasformazione per implementare strategie e sistemi di governance in grado di creare valore sostenibile per tutti gli stakeholder.

Secondo la teoria dei cambiamenti discontinui del biologo Stephen Jay Gould, le sfide poste dall'ambiente all'aspetto delle specie animali sono visibili a grappoli. Sembra che per secoli non stia succedendo niente, ma poi in qualche decennio alcune specie scompaiono e altre compaiono per la prima volta. C'è l'impressione che questo stia succedendo alla nostra economia: per cinquant'anni i numerosi stimoli sono stati in qualche modo assorbiti da una struttura stabile, ma le sfide degli ultimi venti stanno producendo segnali visibili in grado di cambiare radicalmente il nostro modo di lavorare e vivere. Si parla addirittura di «sesta estinzione»¹ e del suo incrocio con la quarta rivoluzione industriale, e i filosofi discutono la «condizione postumana» e l'impatto dei saperi e dei sistemi sociali². E quale miglior barometro del real estate per misurare i cambiamenti?

Gli skyline delle capitali del mondo, da New York a Shanghai, sono diventati da tempo i simboli iconici della nostra civiltà. Gli edifici altissimi sono i grattacieli: come recitava l'opuscolo informativo delle Torri Gemelle alla metà degli anni Ottanta, ammirare il panorama della città che non dorme mai dall'ultimo piano significava trovarsi «the closest some of us will ever get to heaven». All'estremo opposto, le *favelas* brasiliane sono diventate il simbolo del degrado, il luogo che sembra sfidare la razionalità della legge economica secondo cui quartieri e città sopravvivono e crescono perché le economie di agglomerazione sono

più forti delle diseconomie di congestione. Parlare di living vuol quindi dire parlare della nostra società, di come le persone si adeguano e allo stesso tempo creano il cambiamento, e di come il real estate può contribuire a rendere possibili i nuovi modi di vivere e lavorare. La riflessione sul living può partire dall'analisi delle nuove esigenze sociali, dovute a quattro trend principali: il cambiamento climatico, i cambiamenti demografici, il distanziamento sociale, la *datification*. Come si vede, in tutti i casi si parla esplicitamente o implicitamente di cambiamento, di ambiente, di numero di persone, di interazioni, di misurazione.

IL CAMBIAMENTO CLIMATICO

Il primo trend è il cambiamento del clima, con effetti soprattutto negativi dal punto di vista economico, dato che a essere più severamente colpite saranno proprio le zone più temperate, più adatte all'agricoltura e dove troviamo gli insediamenti più numerosi. Una doppia sfida per il real estate, i cui valori saranno modificati per tenere conto dell'inasprimento delle condizioni ambientali, e allo stesso tempo dovrà spingersi a creare insediamenti urbani in zone che potrebbero diventare tra qualche decennio la nuova casa dell'umanità. Le prime analisi empiriche evidenziano nella maggior parte dei casi un legame tra prospettive di innalzamento delle acque e prezzi residenziali: Baldauf, Garlappi e Yannelis, in un articolo sulla *Review of Financial Studies* del 2020, trovano che un aumento di

* **Andrea Beltratti** è Professore Ordinario di Economia Politica presso l'Università Bocconi. **Alessia Bezzechi** è Associate Professor of Practice di Corporate Finance e Real Estate e Program Director Executive Master in Finance presso SDA Bocconi School of Management.

una *standard deviation* nella percentuale di popolazione esposta all'innalzamento delle acque è associata a una diminuzione del 7 per cento del prezzo delle case, ma solo nelle zone in cui predomina il convincimento sull'esistenza del cambiamento climatico; di contro, Keys e Mulder, in un *working paper* dello stesso anno, trovano che in Florida nel 2013-2018 le transazioni degli immobili più esposti al rischio di cambiamento climatico sono scese del 16-20 per cento rispetto a quelle di immobili meno esposti. Ma il rischio fisico non è l'unico rilevante per il real estate: esiste un importante rischio di transizione, dove alcune attività come i trasporti potrebbero essere severamente limitate per contenere, seppur tardivamente, le emissioni di CO₂, con implicazioni negative su molte attività legate alla produzione e ai servizi, per esempio per quanto riguarda il turismo. Il cambiamento climatico è un elemento importante che influenza anche il manifestarsi degli altri trend descritti in quanto segue.

I CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI

Il mondo ha iniziato da due anni a rallentare la propria corsa verso l'innalzamento della popolazione, e per la prima volta le previsioni a lungo termine contemplano la riduzione della stessa come scenario centrale. La stabilizzazione della popolazione complessiva e i successi della medicina, che consentono un continuo allungamento della vita media, sono associati a un minor desiderio di avere figli, particolarmente in alcuni Paesi. Ecco il primo chiaro trend per il living: l'esigenza di fare fronte a un numero crescente di anziani con vari livelli di auto-sufficienza e con bisogni specifici di servizi diversi da quelli degli altri segmenti della popolazione. Nel progettare gli ambienti del futuro, occorrerà ragionare in ottica sistemica per creare ambienti in grado di consentire agli anziani di essere vicini ai servizi necessari, non solo dal punto di vista delle esigenze mediche ma anche che garantisca loro la possibilità di vivere in un ambiente ricco di interazioni attive. Inoltre, il cambiamento climatico potrebbe avere effetti dirompenti sulle migrazioni. Nel 2022 l'Italia ha sofferto per un'estate con temperature spesso vicine ai 40 gradi, che ha comportato fastidiose sequenze di notti tropicali. Ancora più rilevante, la reiterata assenza di precipitazioni ha richiesto la sospensione delle normali funzioni di erogazione dell'acqua in tante aree del Paese. Che cosa potrebbe succedere se il trend di aumento di temperatura si

consolidasse, rendendo la vita impossibile ad alcune latitudini? Non siamo preparati ad accogliere i rifugiati economici: che cosa succederà quando la siccità verrà equiparata alla guerra nei documenti internazionali e al rifugiato ambientale verranno assegnati gli stessi diritti dei rifugiati dalle guerre?

DISTANZIAMENTO (SENZA ISOLAMENTO) SOCIALE

Il terzo trend è costituito dal continuo aumento delle malattie, alcune delle quali dovute alle zoonosi, vale a dire alla crescente trasmigrazione di virus dagli animali alle persone. A favore dell'ipotesi di un *new normal* delle pandemie sono le previsioni delle migrazioni animali che accompagneranno il cambiamento climatico e favoriranno l'incrocio tra specie animali che non si erano mai incontrate precedentemente. Questo è quanto emerso in uno studio pubblicato su *Nature* nel 2022, che afferma che se, nonostante il cambiamento climatico, i mammiferi si spostassero in modo da mantenere il loro habitat naturale ci sarebbero, entro il 2070, 316.000 nuovi incontri tra specie animali che non si erano mai incrociate prima, con un ampio potenziale di trasmissione di virus. La previsione di periodi prolungati in cui vigono regole di distanziamento sociale impone la necessità di rivedere i confini tra il luogo di vita e quello di lavoro sia dal

punto di vista fisico sia da quello della scansione temporale. Ma il distanziamento sociale non può andare a discapito delle esigenze, connaturate alla natura umana, di interazione sociale. Uno studio di Tanskanen e Anttila pubblicato nel 2016 con dati finlandesi su 8.650 soggetti, mostra che l'isolamento sociale aumenta in modo



significativo (e lineare) la mortalità. Per assicurare distanziamento senza isolamento sociale è necessario progettare e realizzare nuovi spazi, come discusso da Beltratti, Mazzanti e Ricciardi negli articoli di questo Dossier, ma anche nuovi servizi, tra cui un'assistenza psicologica preventiva alle persone che vivono in una certa area.

Gli studi mostrano che il *social housing* di per sé non è una panacea. Probabilmente anche a causa della tipologia di persone che sfruttano tale opportunità, i dati mostrano che la solitudine e l'isolamento sono superiori a quanto registrato nella popolazione complessiva. Per evitare l'isolamento non basta costruire ampi spazi dando possibilità di incontro, ma è necessario creare spunti e occasioni di incontro con attività

che richiamino le persone all'interazione. Le occasioni di incontro in Italia erano assicurate dai negozi di vicinato, dalle filiali bancarie e dai medici di zona. Per vari motivi nessuna delle tre soluzioni sembra essere appropriata per il futuro, e questo rinforza l'esigenza di riflettere su che cosa fare.

DATI E MODELLI

I trend precedentemente descritti pongono soprattutto delle sfide: staremmo infatti meglio con temperature uguali a quelle a cui eravamo abituati, con una struttura armoniosa della popolazione tra giovani e vecchi, e senza malattie. Il quarto trend sembra nascere invece dalle opportunità fornite dalla tecnologia e in particolare dallo sviluppo delle macchine calcolatrici, sotto l'impulso delle scoperte di Alan Turing, il grande matematico inglese considerato il padre dell'informatica e dell'intelligenza artificiale. I crescenti vantaggi economici legati alla capacità di svolgere grandi calcoli in modo automatico ci hanno condotto in soli settant'anni a dove siamo oggi: in un'era in cui temiamo addirittura che le sempre più potenti capacità dei robot possano nel futuro immediato ridurre i posti di lavoro e nel lungo periodo decidere del nostro destino. Ma, prima di preoccuparci, chiediamoci in che modo dati e modelli sono rilevanti per il real estate. In un contributo di questo Dossier, presento assieme a Cominelli e Grillo un'ampia disamina di come il cosiddetto «prop-tech» – un nuovo modello di business che vede le tecnologie e il digitale applicati al settore immobiliare – stia cambiando il volto del real estate, in tutte le fasi della catena del valore. Da qualche tempo l'influenza del *prop-tech* si estende anche al processo di vendita, e questo rende più visibile il progresso garantito a una parte crescente della popolazione. Rimandando all'articolo in questione per una elaborazione più ampia, qui ci limitiamo a notare che le esigenze dei dati non finiscono mai. La tecnologia, infatti, ha reso disponibili modi sempre più sofisticati di creare dati, estraendoli dalle immagini e persino dai testi scritti dalle persone. Possiamo oggi fotografare dall'alto e dalle strade la conformazione dei quartieri e delle case, misurare il traffico pedonale e automobilistico e stimare il contenuto delle navi e l'attività degli strumenti produttivi. Rimangono però due frontiere. La prima è la necessità di migliori modelli per interpretare i tanti dati disponibili: misurare correlazioni tra fenomeni non vuol dire comprenderli, anzi, c'è il

rischio di fermarci a interpretazioni semplicistiche in cui la causa viene scambiata con l'effetto. Abbiamo quindi bisogno di esperti di economia e di analisi statistica che possano creare dei data set che forniscano informazioni sulla causalità e non solo sulla correlazione, sfruttando le occasioni fornite dagli avvenimenti economici e sociali al fine di aggirare la difficoltà di svolgere esperimenti di laboratorio che caratterizza le scienze sociali. La seconda è la comprensione delle preferenze dei singoli e delle collettività. Come e quanto valutare i beni e servizi che non danno luogo a transazioni di mercato? Senza rispondere a questa domanda non siamo in grado di quantificare molte delle esternalità negative, e non possiamo quindi assumere le corrette decisioni di politica pubblica nell'interesse sociale.

LE IMPLICAZIONI PER IL REAL ESTATE

I mega-trend precedenti sono tutti rilevanti, ma sono comparsi in diversi momenti storici. La *datification* è probabilmente quello meno recente, e se ci chiediamo quale sia stato il suo impatto sul *business model* dei vari settori notiamo che è stata una delle forze principali nella creazione dell'«economia delle piattaforme», che ha consentito la creazione di nuove aziende e ha messo in crisi i player che non sono stati in grado di adeguarsi alla trasformazione. L'economia delle piattaforme ha consentito di mettere il cliente al centro del processo produttivo al fine di soddisfarne le esigenze, e di sfruttare al meglio i tipi di capitale disponibili: dagli autoveicoli agli uffici dalle stanze d'albergo, fino agli appartamenti privati. Il real estate è quindi tra i settori che sono stati maggiormente interessati da questo processo, e i progressi che vediamo oggi e definiamo *real estate as a service* rappresentano l'onda lunga della trasformazione.

I contributi di Pietro Adduci, Barbara Cominelli, Regina De Albertis, Marco Grillo, Alessandro Mazzanti e Paola Ricciardi riprendono elementi essenziali e cruciali per gestire la trasformazione tenendo conto di tutti i trend precedentemente evidenziati. La tecnologia consente una nuova analisi della domanda, che può meglio tenere conto del crescente interesse per la sostenibilità e per gli argomenti ambientali e sociali. Ma per soddisfare le esigenze la tecnologia non basta: senza strategia, modello di business e governance le aziende non possono creare valore sostenibile.

¹ E. Kolbert, *The Sixth Extinction. An unnatural History*, New York, Henry Holt & Company, 2014 (ed. it., *La sesta estinzione: una storia innaturale*, Vicenza, Neri Pozza, 2014).

² R. Braidotti, *Il postumano. Saperi e soggettività*, Roma, DeriveApprodi, 2022.