

Case di carta: la "nuova" questione abitativa

di Giovanni Caudo

Abitare è un settimo senso come vedere e sentire, è parte del nostro essere. Perdere il lavoro è grave ma perdere la casa è molto più grave, ci si sente sprofondare nella povertà. E' questa la vera emergenza sociale oggi nel nostro Paese testimoniata dall'incremento del numero degli sfratti per morosità che nel 2002 costituivano il 68% del totale e nel 1983 erano appena il 13%. Sempre più famiglie subiscono l'aumento dei canoni di affitto (tra il 1998 e il 2004, mediamente del +49%, ma a Venezia del +139% e a Roma del +91%) e dei valori degli immobili che tra il 2001 e il 2004 sono cresciuti di quasi il 40%, media nazionale nelle città capoluogo.

L'emergenza abitativa è un fenomeno determinato da diversi fattori, ma soprattutto è la vulnerabilità delle famiglie esposte ai canoni d'affitto in regime di mercato libero a costituire il fattore più rilevante. In Italia queste famiglie sono 3.288.990 (dati Istat 2001), pari al 76% delle famiglie in affitto. Le stime del Cresme mostrano che nel 2007, a seguito dell'incremento dei canoni, il numero delle famiglie con un rapporto canone reddito superiore al 30% aumenterà di circa 400 mila unità (da 1.355.300 a 1.758.260). E' questo il bacino che alimenta la "nuova" questione abitativa. Nuova perchè è determinata, in prevalenza, non dalla domanda di alloggi di chi non ha casa (in Italia sono 157.388 famiglie) ma da chi abita già una casa e paga, sempre con maggiore difficoltà, il canone di affitto.

Il confronto tra i canoni medi e i redditi delle famiglie dà corpo al rischio di impoverimento di un ampio strato della popolazione. Nei grandi comuni il canone medio per un alloggio di 75 mq è di 1.089€ mentre lo stipendio netto per un impiegato pubblico (ministero, sanità, scuola, enti locali) si aggira intorno ai 1.200€.

Così avanza l'emergenza abitativa e coinvolge un numero di famiglie sempre crescenti; ci scopriamo più vulnerabili, più insicuri e abbiamo paura del futuro. Per inciso, la promessa dell'attuale governo di vendere il patrimonio pubblico agli inquilini non dà nessuna risposta a queste famiglie mentre, e questa non è una promessa ma un fatto, il fondo di sostegno all'affitto negli ultimi cinque anni è stato letteralmente dimezzato (da 440 milioni di euro ai 223 dell'attuale finanziaria).

Cosa fare, quali sono gli interventi possibili? Ma ancor prima è da domandarsi: quali sono le ragioni della crescita del mercato immobiliare? Perchè negli ultimi 7-8 anni quest'ultimo ha ulteriormente accentuato il suo profilo selettivo? Perché, sostenuto dalle banche, soddisfa solo la domanda di casa in proprietà e non risponde più non solo ai fabbisogni delle fasce sociali più deboli ma anche, e sempre di più, a quelli delle classi medie?

Si tratta di un terreno difficile da indagare. Le analisi più accreditate identificano in tre diversi "motori" le ragioni di questa crescita: il basso costo del denaro, la patrimonializzazione dei redditi, il boom delle nuove famiglie. Ma a questo punto è da chiedersi piuttosto: in quale direzione muovono? Se si guardano i dati si può provare a chiarire qualche aspetto.

L'osservatorio immobiliare italiano individua l'inizio del ciclo positivo dei valori immobiliari a partire dal 1997 quando il numero delle compravendite è stato di 545 mila con un incremento sull'anno precedente dell'8,7%. Da quel momento la crescita è stata progressiva e ancora oggi è in corsa con più di 800 mila compravendite in un anno (sebbene si intravede qualche segno di rallentamento). Un ciclo immobiliare (il più lungo della storia), cominciato prima che si sgonfiasse la bolla speculativa della *new economy* e prima dell'attentato alle torri gemelle. Nel 1997 e non nel 2000 o nel 2001.

Anche i dati sui finanziamenti oltre il breve termine dell'osservatorio statistico della Banca d'Italia mostrano che tra il dicembre del 1997 e il marzo del 1998 si è registrata una inversione di tendenza nei prestiti alle famiglie per l'acquisto della casa. L'ammontare dei prestiti passa dal 6,6% sul totale degli impieghi al 7,6%. Da quel momento inizia una crescita costante degli impieghi delle banche a favore delle famiglie e già nel marzo 1999 questi superano le altre due voci del credito edilizio (costruzioni e macchinari) e nel 2004 rappresentano quasi il 30% del totale degli impieghi del settore. L'indebitamento delle famiglie verso le banche è cresciuto fino ad oltre 160 miliardi di euro di mutui pari al 13% dell'intera ricchezza prodotta in un anno nel Paese.

Non bisogna dimenticare che la prima metà degli anni '90 fu una stagione di forte crisi per il settore immobiliare a causa degli effetti determinati dall'emergere di una diffusa e profonda corruzione e collusione tra politica e affari. L'allentamento da parte delle banche dei cordoni della borsa a favore delle famiglie ha alimentato la domanda di alloggi e ha contribuito a riavviare il mercato immobiliare.

Anche il governo di allora con la legge 431 del dicembre 1998, che ha liberalizzato i canoni di affitto e cancellato la legge dell'equo canone, ha contribuito all'aumento degli affitti e alla conseguente redditività degli alloggi. Mentre la parte della legge che prevedeva incentivi ai privati che affittavano a canoni concordati non ha funzionato travolta dalla convenienza dei canoni di mercato cresciuti a dismisura.

E ancora, sempre tra il 1997 e il 1999, nell'ambito del più ampio processo di ristrutturazione delle imprese di produzione di beni e servizi, si modifica radicalmente il legame tra impresa e proprietà immobiliare che era, da sempre, strumento di garanzia per gli investimenti finanziati con i prestiti delle banche. La spinta competitiva a massimizzare la redditività del capitale ha imposto alle imprese di ridurre (eliminare in alcuni casi) la capitalizzazione immobiliare spostando le risorse sul *core business* dell'attività industriale. Per le imprese non era più conveniente detenere la proprietà immobiliare, risorsa che bisognava smobilizzare per aumentare la loro redditività. Un cambiamento radicale che si è tradotto nell'esternalizzazione del patrimonio immobiliare affidato a società di nuova costituzione o già presenti nella ramificazione aziendale. Nel 1998, la Fiat e l'INA hanno fatto ricorso a questi meccanismi di ristrutturazione, nel 1999 la Beni Stabili è quotata in borsa e si costituisce la Investimenti Immobiliari Lombardi (gruppo Falck) e l'anno dopo la Pirelli Real State. Nel 2000, le operazioni di finanza immobiliare ammontavano già a 16 milioni di euro e facevano la loro comparsa sul mercato italiano i primi fondi immobiliari.

Un meccanismo finanziario noto nella letteratura come *securitization* che prevede la costituzione di un soggetto immobiliare puro che, attraverso l'incremento di redditività degli immobili, assicura il proprio mantenimento ma soprattutto consente la restituzione di parte dei suoi profitti alle banche, tramite gli interessi sul finanziamento, e ai soci (le imprese industriali...) tramite gli utili. Redditività che è assicurata dalla crescita dei canoni di affitto e dei valori immobiliari che hanno così finanziato la ristrutturazione del nostro sistema economico e produttivo. Quello che è avvenuto è un vero e proprio cambio di paradigma nel modello di produzione della ricchezza.

Un meccanismo che abbisogna dell'aumento dei valori del mercato immobiliare (+ domanda) e dei canoni di locazione (+ liberalizzazione dei canoni). Può essere solo una coincidenza che tra il 1997/98 il sistema bancario concede più facilmente mutui alle famiglie e, dicembre 1998, si liberalizzino i canoni abolendo non solo l'equo canone ma anche i patti in deroga introdotti nel 1992 o può anche essere, ma non necessariamente, una spiegazione.

Questo ciclo positivo del mercato immobiliare è alimentato, dunque, dalla valorizzazione, attraverso i processi di finanziarizzazione, del patrimonio esistente. *La città che c'è* può rendere di più, molto di più. E' questo il terreno dove si governano i processi economici che 'costruiscono' la città contemporanea e quindi anche le disuguaglianze sociali. Il governo della città esistente è più difficile, per molti aspetti è tutt'altra cosa, dell'espansione urbana ma intanto le politiche urbanistiche si attardano su antichi riti.

E' così che le case, diventate di carta, sono state immesse sul mercato finanziario. I costi di questo processo gravano sulle famiglie in affitto ma anche su quelle che comprano casa indebitandosi con i mutui. Le società immobiliari fanno profitti mai visti.

Non c'è lo spazio per approfondire i caratteri di una possibile politica abitativa (rimando per questo al sito www.eddyburg.it). Mi limiterò quindi a segnalare solo alcune delle priorità per una nuova politica abitativa:

1. Intercettare con la fiscalità parte degli incrementi di valore realizzati con il processo di finanziarizzazione degli immobili; favorire attraverso un diverso trattamento fiscale l'emersione dei contratti di affitto in nero e disincentivare il mantenimento degli alloggi sfitti; procedere alla riclassificazione catastale degli immobili soprattutto nelle aree centrali.
2. Avviare politiche urbanistiche attive a regia pubblica che comportino la valorizzazione del patrimonio degli immobili privati e pubblici, prevedendo nei suoli di proprietà pubblica interventi di intensificazione per fini sociali congiuntamente ad operazioni di riqualificazione urbana.
3. Realizzare un progetto nazionale di *housing sociale* finanziato con la raccolta di risorse economiche non speculative.

In riferimento al primo punto, basta dire che la rimozione dell'opacità del sistema fiscale sulla casa è questione di rilevanza cruciale e che investe direttamente gli enti locali. La valorizzazione immobiliare e i profitti realizzati dalle società immobiliari non hanno lasciato (e non lasciano ancora oggi) traccia nella finanza locale. Eppure, i comuni investono soldi pubblici per migliorare la vivibilità urbana (trasporti, dotazione di servizi, manutenzione, ecc...) e contribuiscono così alla redditività degli immobili e ai profitti delle società immobiliari.

In riferimento al secondo punto, si potrebbero avviare da subito degli interventi per realizzare nelle principali aree metropolitane immobili a basso costo, meno di 100 mila euro, per

rispondere alla domanda abitativa di giovani, lavoratori flessibili, anziani, famiglie monopersonali o composte da un genitore con figli, che oggi risentono di più dell'incremento dei canoni di affitto. Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare dei privati si potrebbero avviare programmi di recupero su aree urbane appositamente individuate favorendo attraverso incentivi (sul modello dell'attuale 36% per le ristrutturazioni) il recupero urbano e l'immissione di alloggi per l'affitto a canone moderato.

Infine, la presenza di un soggetto che si muova nell'ambito dell'economia solidale può rappresentare un fattore di differenziazione e di ampliamento del mercato rispetto ai soggetti che si muovono nella sola logica di un mercato prevalentemente speculativo. Presenza che consentirebbe inoltre al soggetto pubblico di recuperare lo spazio necessario a soddisfare i nuovi bisogni sociali. In molti paesi il terzo settore rappresenta, anche nella casa, un operatore importante. Da noi invece è quasi del tutto assente.

Per concludere, non abbiamo paura di essere fraintesi se affermiamo che oggi la carenza principale del soggetto pubblico non è nelle risorse economiche (che pure non ci sono) ma nella capacità di formulare con chiarezza politiche pubbliche. Abbiamo bisogno di più mercato ma il mercato ha bisogno di più pubblico, e se guardiamo all'emergenza abitativa comprendiamo quanto questa esigenza sia urgente.

Dicembre 2005