

Case di carta: la nuova questione abitativa¹

di Giovanni Caudo

Abitare è come un settimo senso, come vedere, udire fa parte del nostro essere e della storia evolutiva dell'uomo. Il legame tra l'uomo e la casa, l'abitare una casa, è considerato un aspetto costitutivo della vita. Perdere il lavoro è grave, individualmente e socialmente, ma perdere la casa, non abitare una casa, è molto più grave, ci si sente poveri. Abitare una casa determina il rapporto tra la città e i suoi abitanti, ne costruisce la cittadinanza. Nel secolo scorso, il Novecento, pagine intense di storia urbanistica come principi costitutivi della disciplina sono state scritte a partire da qui: dal diritto alla casa. Negli ultimi anni gli urbanisti non hanno saputo cogliere i cambiamenti intervenuti nella vita materiale degli abitanti, il disagio crescente che ha progressivamente intaccato una dimensione così essenziale dello stare dentro la città.

Negli ultimi anni i dati sull'emergenza abitativa colpiscono per la loro rilevanza: canoni di affitto in aumento mediamente del 49%, ma a Venezia del 139% e a Roma del 91%; i valori degli immobili in crescita di quasi il 40%, media nazionale nelle città capoluogo. In molte città, quindi, sono letteralmente raddoppiati. Gli sfratti per morosità nel 2004 erano il 71% del totale, nel 1983 appena il 13%.

E' anche vero che le famiglie che abitano in case di proprietà sono aumentate. Erano quasi il 51% nel 1971 e sono diventate, nel 2001, il 71%, stime al 2006 ne contano ormai oltre l'80%. L'incremento più consistente si è registrato nelle città metropolitane dove le famiglie in proprietà sono più che raddoppiate: dal 30,6% al 62,5%, (dati Istat 2001).

E' frequente la contrapposizione tra i dati sull'emergenza abitativa e quelli sulla proprietà così da poter relegare la prima a problema marginale in fase di risoluzione anche grazie alla relativa facilità con cui le famiglie hanno accesso al credito per l'acquisto della casa².

Una contrapposizione che ci dice solo che il problema è diverso da quello degli anni Settanta, nella stagione che è nota come "la vertenza casa". E' diverso perché l'emergenza abitativa di oggi è un fenomeno più articolato – a causa di diversi fattori - ma soprattutto, e in misura sempre maggiore, a causa delle condizioni di vulnerabilità delle famiglie esposte ai canoni di affitto in regime di libero mercato. Oggi queste sono 3.288.990 (dati Istat 2001), pari al 76% delle famiglie in affitto. E' questo il bacino della vulnerabilità sociale. 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). Mentre le famiglie senza casa in Italia ammontano a 157.388.

Ciò che accade oggi è quindi profondamente diverso dal fabbisogno abitativo degli anni '70 quando bastava costruire più case. Oggi, infatti, si costruiscono più case, ma solo in libero mercato³. Se non si comprende questo si rischia di produrre rimedi inadatti o peggio, dannosi.

¹ I materiali e le elaborazioni qui presentate sono state realizzate nell'ambito della ricerca: "Densità urbana: presupposti teorici e requisiti di compatibilità nei quartieri di edilizia pubblica" - Fondi Ateneo 2004, responsabile: Giovanni Caudo.

² La stretta sul costo del denaro iniziata nel novembre 2005 e ancora in corso, è destinata a modificare il quadro favorevole sul costo dei mutui.

³ La costruzione di case popolari é ai minimi storici, nel 1984 le abitazioni costruite con sovvenzioni pubbliche, dato nazionale, erano poco più di 35 mila, nel 2004 erano poco meno di 2 mila.

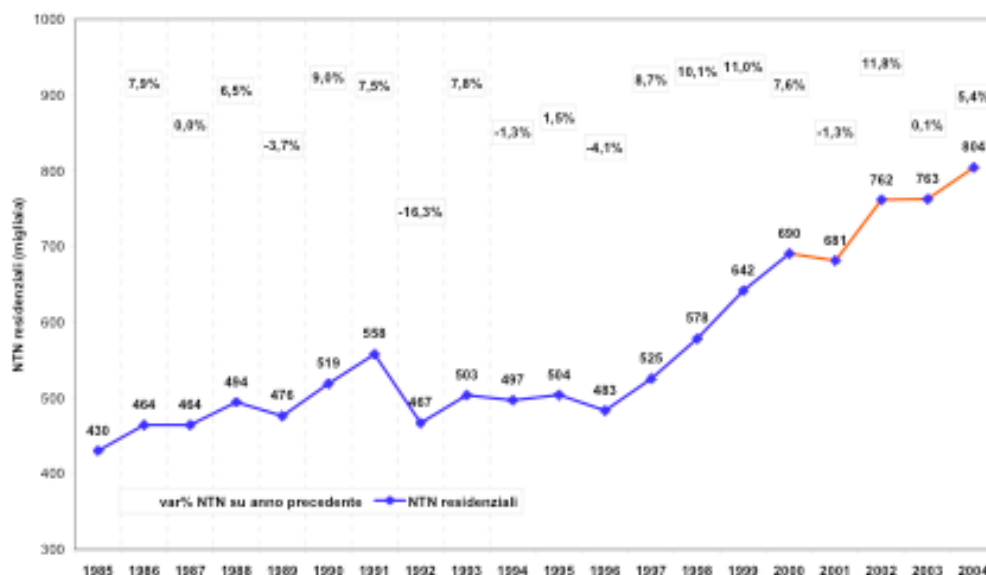
Oggi è la linea della povertà che avanza verso l'alto: Franco Ferrarotti l'ha descritta come «la povertà dignitosa, quella che cerca disperatamente di “salvare le apparenze”»⁴. A Roma quote sostanziose di ceti medio «vivono nel timore di un declassamento, si sentono scivolare verso uno stato di povertà, solo a fatica arrivano alla fine del mese». Se si confrontano i canoni medi e i redditi delle famiglie la descrizione di Ferrarotti prende corpo. Nei grandi comuni il canone medio per un alloggio di 75 mq è di 1.089€, 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, si indebolisce uno dei legami costitutivi, quello tra la famiglia e l'abitazione. Ci scopriamo più vulnerabili, siamo più insicuri ed è emergenza sociale.

Quali le ragioni o le possibili spiegazioni della crescita del mercato immobiliare, sia di quello delle compravendite che dei canoni? Si tratta di un terreno difficile da indagare dove forse un solo punto di vista può risultare insufficiente. Se però si leggono i dati, sia quelli del ciclo immobiliare sia quelli dei finanziamenti che le banche concedono alle famiglie per l'acquisto della casa, è possibile chiarire almeno qualche aspetto.

L'osservatorio immobiliare individua l'inizio del ciclo positivo dei valori immobiliari a partire dal 1997 (Cfr grafico 1). In quell'anno, infatti, il numero delle transazioni (compravendite) crebbe dell'8,7%, l'anno precedente si registrò, invece, un calo del 4,1%. Da quel momento in poi la crescita fu progressiva con un solo dato negativo, nel 2001, quando le compravendite registrarono una correzione dell'1,3%. Come sottolineano gli analisti, stiamo vivendo il ciclo immobiliare più lungo della storia. Un ciclo cominciato ben prima che si sgonfiasse la bolla speculativa della *new economy* e ben prima del crollo delle torri gemelle. Nel 1997 e non nel 2000 o nel 2001. Si può concordare sul fatto che questi due eventi abbiano contribuito a proseguire nel tempo, e forse a rafforzare, il ciclo immobiliare (l'anno successivo all'attentato alle torri gemelle, si è registrato il massimo di incremento delle compravendite, +11,8%). Ma le cause si devono ricercare altrove.

Grafico 1 – Compravendite per anno (1985-2004)

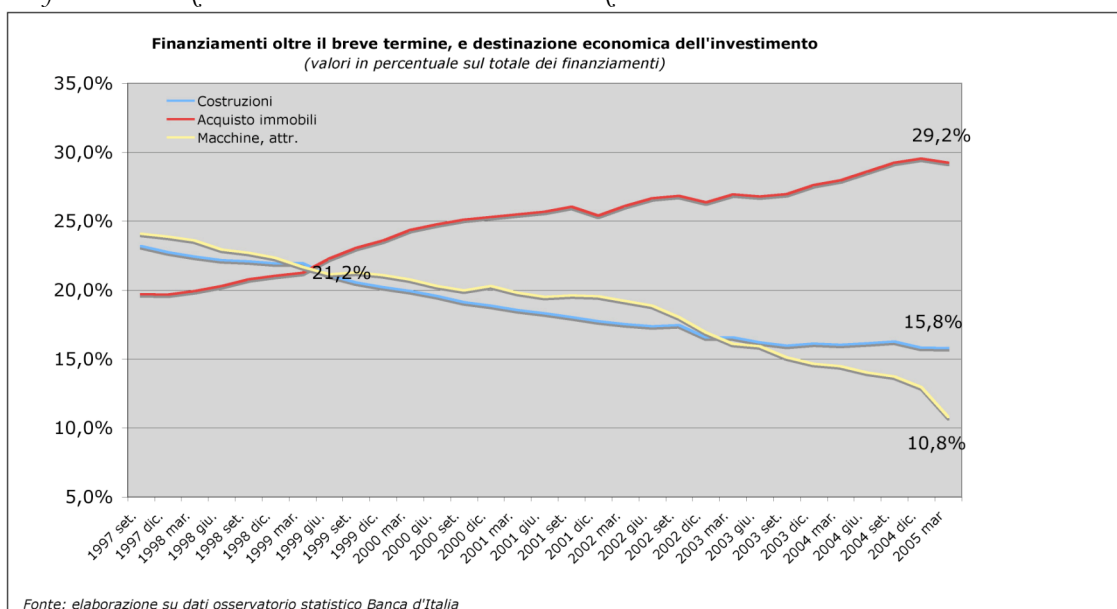


⁴ Franco Ferrarotti, Tendenze evolutive, in Luigi De Rosa (a cura di) Roma del Duemila, Laterza, Bari, 1999 pp. 225-250

Fonte: Agenzia del territorio - osservatorio mercato immobiliare

Anche i dati sui finanziamenti oltre il breve termine dell'osservatorio statistico della Banca d'Italia (Cfr. grafico 2) indicano 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 è passato 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). Nel 2004 i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto della casa rappresentano quasi il 30% del totale (a fronte di un 15,8% di finanziamenti per le costruzioni, e di un 10,8% per i macchinari e le attrezzature). Ancora nel 1997 le banche davano priorità ai finanziamenti per acquistare una ruspa, o una gru o chissà che altro, poco più di un anno dopo il quadro era cambiato.

Grafico 2: Finanziamenti oltre il breve termine e destinazione economica dell'investimento



Cosa è successo tra il 1997 e il 1998 tanto da avviare in modo così deciso un ciclo economico che ha prodotto una crescita dei valori immobiliari senza precedenti? Come si è detto le ragioni sono sempre più complicate di quelle che si palesano anche se con evidenza. Non bisogna, ad esempio, dimenticare che gli anni precedenti furono anni di crisi per il settore immobiliare in parte a causa degli effetti determinati dall'emergere di una diffusa e profonda corruzione e collusione tra politica e affari. Certo però che l'allentamento da parte delle banche dei cordoni della borsa a favore delle famiglie ha prodotto un aumento della domanda di acquisto di alloggi contribuendo a rivitalizzare il mercato immobiliare.

Anche il governo di allora, con la legge 431 del dicembre 1998, liberalizzando i canoni di affitto e cancellando la legge dell'equo canone ma anche il contratto "patti in deroga" favorì la crescita dei canoni e, attraverso questi, la redditività degli alloggi.

Questi due eventi: più prestiti alle famiglie e liberalizzazione dei canoni hanno giocato, obiettivamente, un ruolo decisivo nell'avviare la crescita repentina del settore immobiliare che, dopo i fatti del 2001, si è ulteriormente prolungata nel tempo.

Sempre in quegli stessi anni si registrano però altri eventi significativi. Nell'ambito del più ampio processo di ristrutturazione delle imprese di produzione di beni e servizi, tra il 1997 e il 1998, si modifica radicalmente il legame tra impresa e proprietà immobiliare. Quest'ultima era, da sempre, strumento di garanzia per i prestiti che le imprese ricevevano dalle banche. Valeva sia per le grandi imprese che, a maggior ragione, per le medie e per le piccole. 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 necessario (non era conveniente) detenere la proprietà immobiliare. Le risorse immobiliari liberate (smobilizzate) furono trasformate in risorse monetarie da reinvestire nell'impresa che vedeva aumentare la redditività e la competitività grazie al doppio effetto prodotto dall'iniezione di risorse economiche e dalla riduzione del capitale fisso. Le imprese divennero più redditizie non per l'innovazione di prodotto ma facendo leva sulla smobilizzazione del capitale immobiliare e sulla sua finanziarizzazione. Questo cambiamento radicale avvenne attraverso l'esternalizzazione del patrimonio immobiliare che è affidato ad una società (spin-off) di nuova costituzione o già presente nella ramificazione aziendale.

Così nel 1998:

- PINA costituì l'unione Immobiliare con un patrimonio di 2,6 mld di €;
- la Fiat cede a Morgan Stanley immobili per 220 mil di €.

Nel 1999:

- è quotata in borsa la Beni Stabili (S. Paolo-IMI);
- si costituisce la Investimenti Immobiliari Lombardi (gruppo Falck).

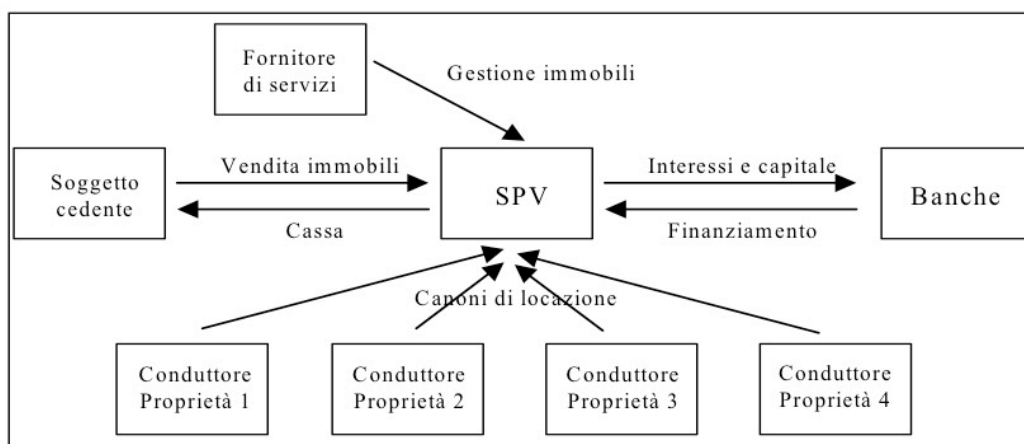
Nel 2000:

- Le operazioni di finanza immobiliare ammontano ormai a 16 milioni di €;
- compaiono i primi fondi immobiliari sul mercato italiano.

Si tratta di società nate per mobilizzare il patrimonio immobiliare delle imprese e diventate subito dopo dei nuovi soggetti del mercato e, pertanto, obbligate a fare profitti attraverso l'incremento di redditività del patrimonio immobiliare. Patrimonio che gli è stato ceduto dalla società madre o che, sempre più, hanno acquisito dalle dismissioni pubbliche o dalle grandi proprietà immobiliari del comparto assicurativo e previdenziale (ma anche dagli enti ecclesiastici).

Il meccanismo finanziario che si realizza in quegli anni è noto nella letteratura come *ABS – Asset backed securitization*, o semplicemente *securitization* (Cfr. grafico 3). Senza entrare nei dettagli di come funziona questo dispositivo è però importante comprendere dove si colloca il processo di valorizzazione e quindi di produzione del reddito. Questo meccanismo si basa sulla comparsa nel mercato di un soggetto con sole finalità immobiliari finanziato da una banca e chiamato ad incrementare la redditività degli immobili per assicurare il suo mantenimento ma soprattutto per restituire parte dei suoi profitti alle banche, tramite gli interessi sul finanziamento, e ai soci (le imprese industriali,...) tramite gli utili. Redditività che è assicurata dai canoni di affitto e dai valori immobiliari che perciò devono, entrambi, crescere o comunque mantenersi su valori alti.

Grafico3 – La struttura dell'Asset backed securitization



Un meccanismo che aveva (e ha ancora) necessariamente bisogno di vedere aumentare i valori del mercato immobiliare (+ domanda) e i canoni di locazione. Può anche essere che si tratti solo di un caso che più o meno dallo stesso momento (1997-1998) il sistema bancario conceda più facilmente mutui alle famiglie e il governo, dicembre 1998, liberalizzi i canoni abolendo non solo l'equo canone ma anche i patti in deroga introdotti nel 1992, o può anche essere solo una coincidenza o forse, ma non necessariamente, una spiegazione. Si può invece concordare sul fatto che il ciclo immobiliare positivo che dura ancora oggi sia cominciato così e non c'entrano nulla né la bolla della *new economy* né le conseguenze dell'11 settembre.

Dal punto di vista del mercato immobiliare questo nuovo assetto è giudicato (dagli analisti economici) una condizione ottimale per la gestione delle risorse. Un assetto che "aumenta l'efficienza complessiva del mercato ed il valore degli immobili"⁵. Nessuno di noi può negare che questo non sia avvenuto. Tanto meno lo possono negare le società immobiliari nate a seguito di questo processo, uno sguardo ai loro bilanci non lascia alcun dubbio in merito. In alcuni casi si è passati da società che registravano nel 1998 un reddito operativo negativo nell'ordine di decine di milioni di euro e che nel 2001, solo tre anni dopo, registravano un reddito operativo positivo di quasi trecento milioni di euro. Anche questa è un'altra certezza, il mercato ha funzionato benissimo e le società immobiliari hanno fatto profitti smisurati.

Conclusioni. Le case sono diventate di carta, sono state immesse sul mercato finanziario per produrre redditività e sostenere il sistema economico delle banche, la ristrutturazione delle imprese e, soprattutto, per alimentare la rendita finanziaria. I costi di questo processo di ristrutturazione gravano sulle famiglie in affitto ma anche su quelle che comprano casa

⁵ Questa tesi è ampiamente discussa e sostenuta nel rapporto: "Il mercato finanziario immobiliare" pag. 101-128, dell'Università Commerciale Luigi Bocconi.

indebitandosi con i mutui. Le società immobiliari fanno profitti mai visti e incrementano il fatturato da un anno all'altro. La questione abitativa ha dunque caratteri del tutto diversi da quella conosciuta in passato e anche le soluzioni che si richiedono devono essere diverse.

Non è questa la sede per approfondire o delineare i caratteri di una possibile politica abitativa che dovrà però, per quanto descritto, confrontarsi con tre priorità: (a) incidere sui meccanismi di finanziarizzazione della casa, (b) aprire il mercato a nuovi soggetti non speculativi, (c) valorizzare (invece di dismettere) il patrimonio immobiliare pubblico. In sintesi sarà necessario:

1. reperire risorse attingendo agli incrementi di valore, plusvalenze, realizzati dagli investitori immobiliari a fronte del processo di finanziarizzazione degli immobili. Destinare queste risorse ai comuni per reinvestirle in interventi con finalità sociali.
2. Riusare il patrimonio pubblico, compreso il suolo, anche attraverso processi di densificazione come occasione di riqualificazione urbana.
3. Favorire la presenza sul mercato di nuovi soggetti, ad esempio agevolare le forme di social housing promosse dal terzo settore, in forme integrative all'edilizia pubblica tradizionale.

Questi interventi devono portare non tanto a correggere l'andamento sempre più speculativo del mercato immobiliare ma a riempire lo spazio di mercato intermedio tra quello sociale e quello di libero mercato. E' quello che è avvenuto e sta avvenendo in Inghilterra, ma anche in Francia: predisporre politiche per favorire la realizzazione di case a costo accessibile.

Caratteri: 12380