

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI

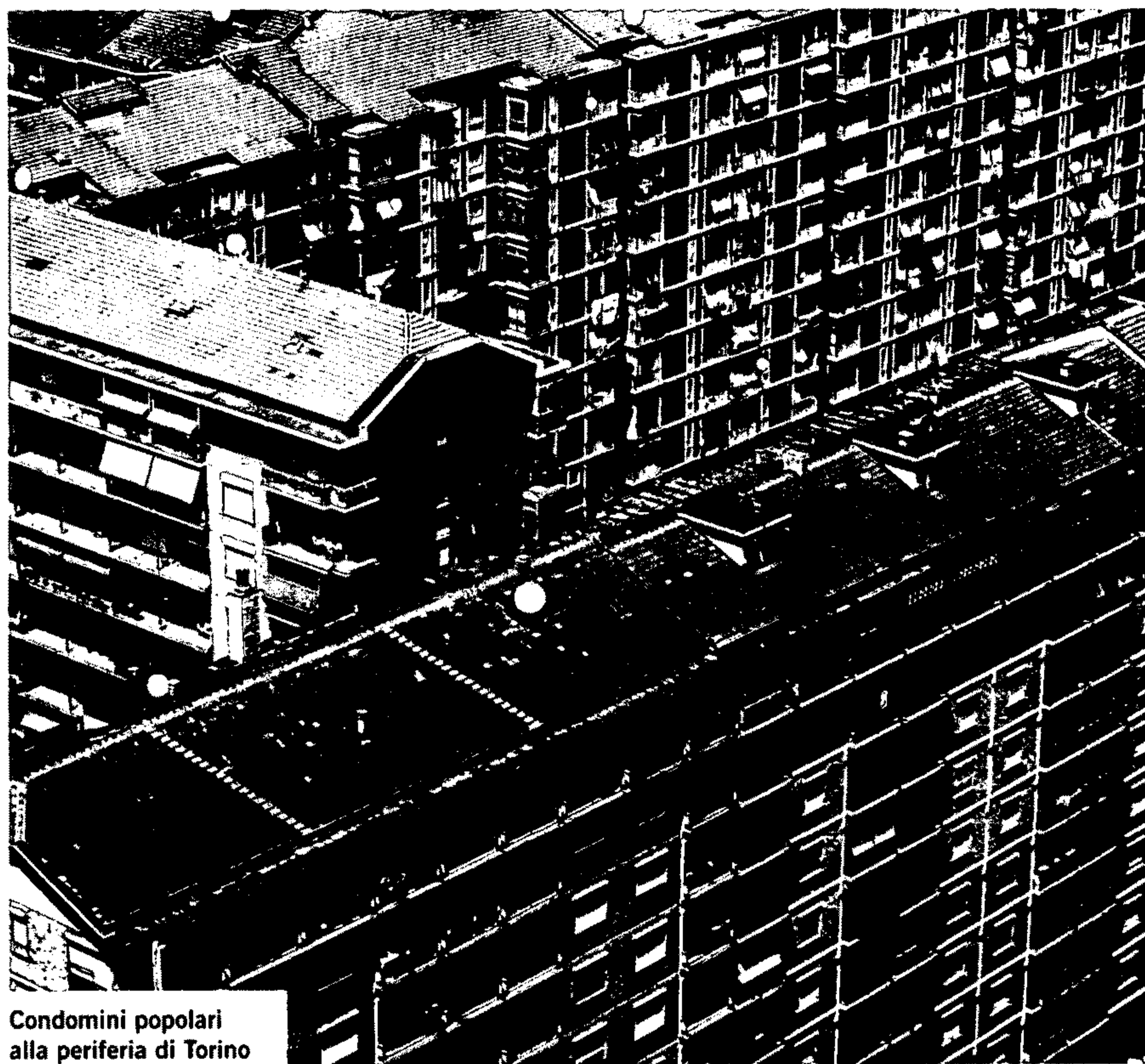
DOVE ABITA LA CRISI

Mutui sempre più difficili, affitti cari, famiglie impoverite e boom di sfratti. L'Italia riscopre l'emergenza abitativa. Ma il governo aiuta solo i ricchi

DI ROBERTA CARLINI

La casa di Scajola alla fine non l'hanno occupata, limitandosi a un sit-in simbolico al grido "Fai la valigia". Ma molte altre sì, e in tutta Roma. Soprattutto nella vasta periferia, dove di appartamenti e palazzi dimenticati e vuoti per i più vari motivi ce ne sono tanti. E allora: «Si occupa. Occupano tutto: edifici pubblici dismessi e case private. E ormai occupano tutti: stranieri e italiani, e anche i meno giovani. L'altro giorno mi è venuta a cercare una pensionata, chiedendomi informazioni su come si fa a occupare una casa». Chi parla è Sandro Medici, mini-sindaco di Cinecittà e punto di riferimento del popolo degli sfrattati. Lo è diventato qualche anno fa, per aver requisito alcuni edifici vuoti ai palazzinari in nome dell'emergenza-casa. Un'emergenza che nel frattempo è cresciuta, gonfiata dall'aumento degli sfratti e degli affitti, dalla riduzione dei redditi e dalla crisi dei subprime, che ha segnato la fine della grande illusione del "mutuo per tutti". Un'emergenza per anni dimenticata, ma che rischia adesso di riesplodere.

La fascia più debole Roma, via Campo Farnia, alle spalle dell'ippodromo delle Capannelle. Le 120 famiglie che popolano il Centro di accoglienza sfrattati erano arrivate lì in via transitoria: una soluzione-tampone, e insieme l'avvio di un esperimento nuovo, in attesa della casa popolare. E invece sono rimaste lì, diventando una comunità stabile, ma appesa al nulla dell'edilizia residenziale pubblica. Che nella capitale copre appena il 10 per mille. Mentre cresce il numero degli sfrattati. L'anno scorso a Roma so-



Condomini popolari alla periferia di Torino e, in alto a destra, in quella di Roma

no stati emessi 9.000 sfratti e ne sono stati eseguiti 2.200. In tutt'Italia, gli sfratti ordinati sono stati 60.000, con un aumento del 18 per cento sul 2008; mentre sono oltre 116mila le richieste di esecuzione. Ma il segnale più preoccupante è nella motivazione dei provvedimenti: quasi sempre, morosità. Affitti non pagati, per mesi e mesi. Siamo nella fascia più debole, quella che in teoria potrebbe essere assistita dal fondo sociale inventato per sostenere gli inquilini: fondo che però copre una percentuale minima, e che in 10 anni ha visto gli stanziamenti del governo scendere del 60 per cento. Adesso il fondo sociale non arriva ai 150 milioni l'anno. E anche laddove regioni e comuni intervengono per aggiungere un po' di soldi, si tratta di gocce nel mare: secondo il Sunia in Lombardia la copertura del sussidio pubblico, per le poche famiglie che riescono a goderne (circa 60.000), non supera un quinto del canone.

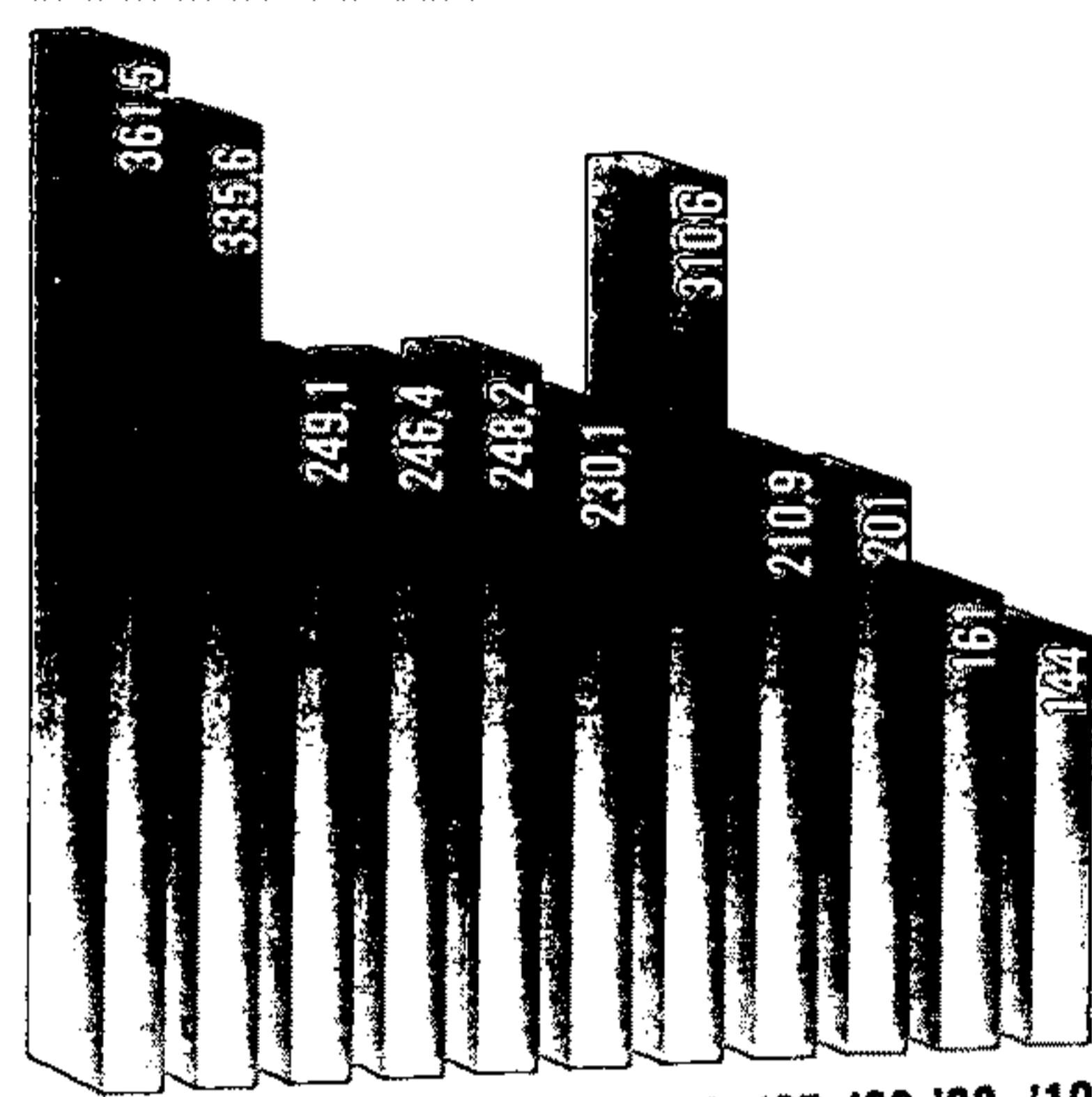
Mutuo senza soccorso Molti sindaci sono in allarme da un pezzo, per i segnali di tensione crescente che arrivano dalla fascia più marginale del mercato delle case: quella dei non proprietari, dei forzati dell'affitto con un reddito molto basso o nessun reddito. Ma tutti gli indicatori segnalano che l'area del disagio si allarga sempre di più, fino all'ex ceto medio che è troppo "ricco" per chiedere una casa popolare ma è troppo povero per pagare un canone sul libero mercato. Fino a qualche anno fa, erano i forzati del mutuo: si imbarcavano a qualsiasi costo nell'acquisto della prima casa, complici i bassi tassi di interesse e una politica abbastanza lasca delle banche. Dopo il grande crollo del 2008, tutto è cambiato. Le banche hanno stretto i cordoni, i tassi di interesse sono saliti, i redditi sono scesi. Le compravendite di prime case con mutuo sono crollate a ritmi del 10 per cento l'anno. I dati dell'Agenzia del territorio parlano chiaro: fatte pari a cento le compravendite di ca-

Foto: Michele D'Ottavio, A. Cristofari - A3, V. Tersigni - Eikon



Così è crollato il sostegno

Fondi pubblici per il sostegno all'affitto
dati in milioni di euro

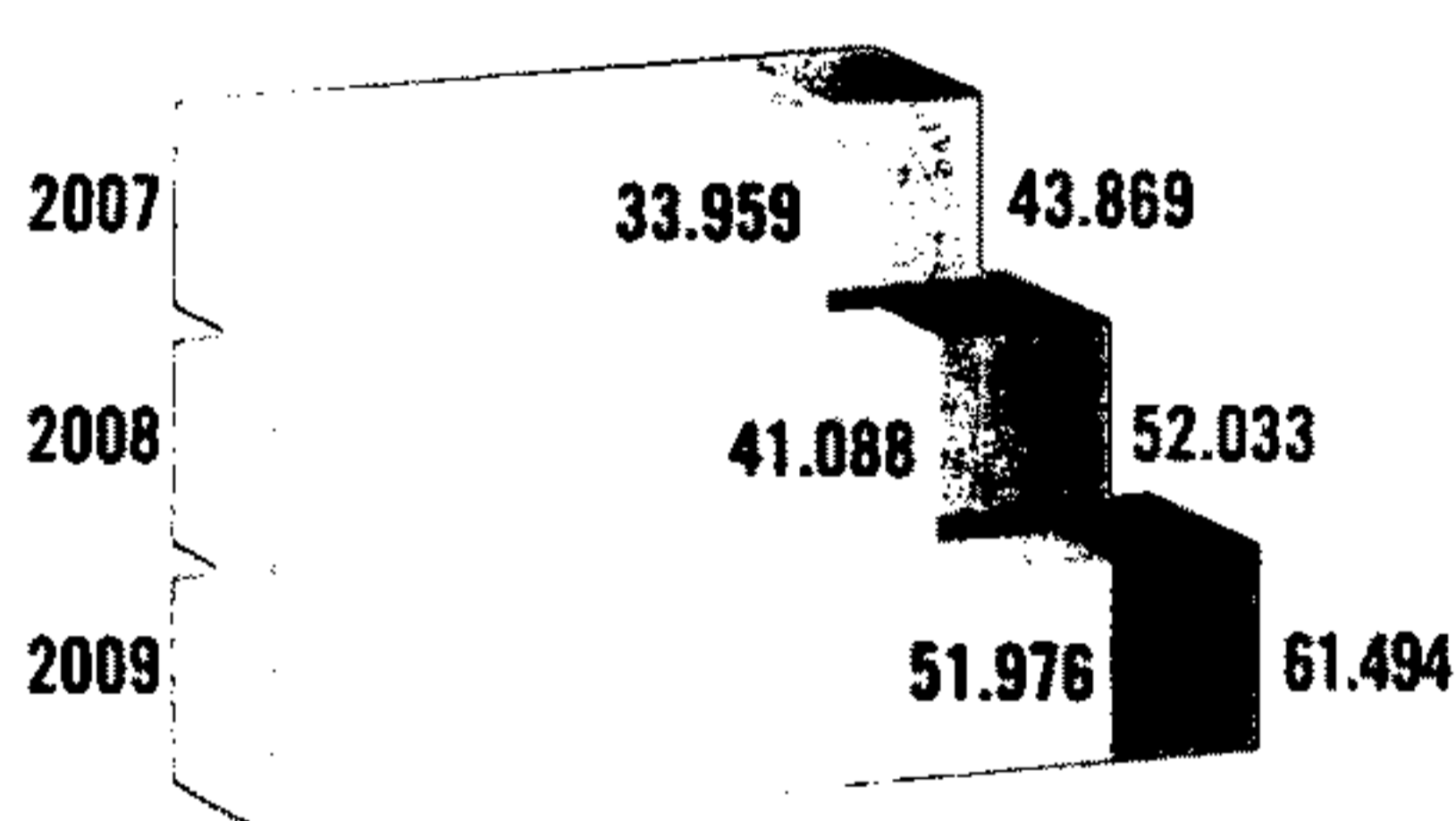


Fonte: Siset dai dati del Ministero dei Lavori Pubblici

E i morosi dilagano

La crescita degli sfratti

■ Totale sfratti □ Per morosità



Fonte: Ministero dell'Interno

se nel 2004, l'indice sale fino a 105 nel 2006, poi scende a 85 nel 2008 e a 75 nel 2009. Se poi si guardano le sole compravendite con mutuo ipotecario - quelle più usate dalle famiglie - nel 2009 si arriva a quota 67: quasi la metà rispetto al picco del 2006. «Nell'ultimo anno del boom, il 2007, il totale dei mutui erogati in Italia era di 63 miliardi di euro e quasi l'80 per cento era per prime case. Adesso, siamo sui 51 miliardi e la porzione per la prima casa è scesa al 60 per cento», dice Roberto Anedda,



direttore marketing di Mutui on Line. Coloro che fanno il mutuo per la prima casa sono sempre tanti - due su tre - ma molti di meno di prima. Questo perché «le banche hanno stretto i criteri del credito, le perizie sugli immobili sono più rigide, e nessuno si spinge più a finanziare il 100 per cento del valore». Di conseguenza, è cambiato molto il profilo di chi sottoscrive il mutuo: con reddito più alto, lavoro più sicuro, e sempre più avanti negli anni. Tre anni fa, secondo Mutui on Line, il 45 per cento dei nuovi contratti veniva dato a persone con meno di 36 anni: adesso questa percentuale è scesa al 38 per cento. «E poi c'è l'effetto dell'incertezza, che frena dall'acquisto anche chi i requisiti ce li ha, ma teme di perdere il lavoro o di vedere il reddito ridotto». Cosa che è già successa all'altro pezzo di ceto medio a rischio, quello che la casa se l'è comprata negli anni del boom e poi si è trovato in difficoltà a fine mese. Non siamo ai livelli americani, non vediamo cartelli "for sale" spuntare nei giardini dei cosiddetti debitori ninja (no income, no job, no asset: senza reddito, senza lavoro, senza patrimonio), ma più discreti segnali di crisi da rata ci sono anche da noi. Il quasi raddoppio delle sofferenze bancarie sui mutui, dallo 0,8 all'1,5 per cento; l'aumento dei pignoramenti, che secondo

sceso molto, le quotazioni non sembrano risentirne. E non cala nemmeno il mercato degli affitti. L'ultima rilevazione Tecnocasa parlava di una flessione leggerissima, quasi impercettibile, a metà dell'anno scorso: meno 0,4 per cento i bilocali, meno 0,3 per cento i trilocali. In cifre assolute: 850 euro per due stanze, 1050 per tre stanze, in zona semiperiferica di Roma o Milano. Può crollare il mondo - e le Borse, e l'euro - ma gli affitti in Italia non scendono mai. Anche perché il fisco non li aiuta affatto. In teoria, il proprietario che denunci la locazione deve pagarci sopra l'aliquota marginale, cioè la più alta. Un disincentivo ad affittare, del quale era stata promessa l'abolizione in campagna elettorale. «Graduale e progressiva tassazione separata dei redditi da locazione», prevedeva il programma del Pdl. Ma per ora, di questa tassazione separata - al 20 per cento - godono solo le Siiq, società di investimento immobiliare quotate, non i piccoli proprietari. Un altro privilegio esclusivo, con o senza vista sul Colosseo. ■

la Federconsumatori sono saliti del 15 per cento nel 2009, con 20.000 case messe all'asta per debiti; e anche la corsa alle adesioni al "piano famiglie" dell'Abi, che dall'inizio di quest'anno permetteva la sospensione del mutuo per un anno per chi era in difficoltà. L'hanno chiesta in 13mila, e ottenuta 10.281 famiglie, nella quasi totalità dei casi per cessazione del rapporto di lavoro (39 per cento) o cassa integrazione (41 per cento). Più che una moratoria, è un rinvio, che sposta di 12 mesi i problemi, ma verso la quale c'è stata una corsa: secondo l'Abi, saranno intorno ai 90mila nel 2010: tutti non più in grado di pagare l'appartamento appena acquistato.

Affitto tartassato In tutto ciò, il mercato immobiliare non soffre poi tanto. Anche se il numero delle compravendite è

sceso molto, le quotazioni non sembrano risentirne. E non cala nemmeno il mercato degli affitti. L'ultima rilevazione Tecnocasa parlava di una flessione leggerissima, quasi impercettibile, a metà dell'anno scorso: meno 0,4 per cento i bilocali, meno 0,3 per cento i trilocali. In cifre assolute: 850 euro per due stanze, 1050 per tre stanze, in zona semiperiferica di Roma o Milano. Può crollare il mondo - e le Borse, e l'euro - ma gli affitti in Italia non scendono mai. Anche perché il fisco non li aiuta affatto. In teoria, il proprietario che denunci la locazione deve pagarci sopra l'aliquota marginale, cioè la più alta. Un disincentivo ad affittare, del quale era stata promessa l'abolizione in campagna elettorale. «Graduale e progressiva tassazione separata dei redditi da locazione», prevedeva il programma del Pdl. Ma per ora, di questa tassazione separata - al 20 per cento - godono solo le Siiq, società di investimento immobiliare quotate, non i piccoli proprietari. Un altro privilegio esclusivo, con o senza vista sul Colosseo. ■

Nel 2010, secondo le previsioni dell'Abi, 90 mila famiglie costrette a dilazionare la rata del mutuo