

IL DOSSIER

UN MERCATO IN STALLO: GRANDE OFFERTA E POCHE RICHIESTE. POI C'È L'ESERCITO DEGLI AFFITTUARI CHE SPESSO DIVENTANO SFRRATTATI

SIMONE LUPO BAGNACANI
simonelupo.bagnacani@gmail.com

Crisi casa

Vendite in calo: il bene rifugio non «tira» più

Casa dolce casa, per gli italiani un vero credo fino a poco tempo fa, ora non più. Dopo anni in cui un'abitazione equivaleva quasi a contanti liquidi, ora non si vende più. Non aspettatevi però di trovare, come in Spagna o Usa, concorsi dove in premio ci sono case perché, da noi, i prezzi hanno subito solo una piccola flessione, non certo paragonabile a quella delle vendite, tanto che anche Confindustria ha detto che i prezzi devono scendere di almeno del 7% perché il mercato riparta. La situazione è quindi bloccata perché con i prezzi ancora troppo vicini ai livelli pre-crisi è molto difficile trovare acquirenti per la scarsa disponibilità di risorse. Insieme ai prezzi, quello che regge è il livello dei canoni di affitto che scende in modo marginale penalizzando chi è più colpito dalla crisi.

I dati sono concordi e impietosi: l'Agenzia del territorio nei primi sei mesi dell'anno vede un calo del 25% degli

scambi ma, soprattutto, sottolinea che, nei primi sei mesi dell'anno, nel mercato immobiliare si sono spesi circa 39 miliardi di euro mentre nel 2011 erano quasi 50. A questo si aggiunge l'Istat che certifica un calo dei mutui erogati del 50% nei primi tre mesi. Per capire la misura del crollo basti pensare che, nel periodo del boom intorno al 2007, si arriva a circa 850mila compravendite l'anno mentre, se tutto andrà bene, il 2012 si chiuderà intorno alle 500mila. A questo calo non corrisponde la discesa delle quotazioni che hanno ceduto il 5,4% nel primo semestre dell'anno nelle grandi città e minori nel resto del Paese

«Si vende meno - sintetizza la responsabile del centro studi di Tecnocasa, Fabiana Megliola - perché c'è distanza tra domanda e offerta. Questa differenza è dovuta alla minore capacità di spesa e alla difficoltà di accedere ai mutui, che comunque coprono al massimo il 60-70% del valore. I prezzi stanno cominciando a scendere. Chi ha bisogno di vendere in fretta ha già abbassato le richie-

ste, a fine anno potremmo vedere un calo dei prezzi tra il 7 e il 9%».

Se quindi di questa situazione non possono beneficiare né venditori né potenziali acquirenti, va forse peggio per chi vive in affitto. «Nella migliore delle ipotesi - spiega il segretario nazionale del Sindacato nazionale unitario inquilini e assegnatari (Sunia), Daniele Barbieri - gli affitti rimangono stabili anche se scendono i prezzi delle case, sono due mercati differenti e, ormai, in affitto, ci sono solo le fasce deboli».

I numeri del disagio abitativo parlano chiaro. In Italia ci sono circa 650mila domande di case popolari non evase, a cui si aggiungono 350mila famiglie che hanno chiesto il contributo per l'affitto e non lo avranno perché il fondo è tagliato. In una situazione di questo tipo non sorprende che gli sfratti esecutivi per morosità siano in continuo aumento: «Tra il 2007 e il 2011 - racconta Walter De Cesaris, segretario generale dell'Unione inquilini - gli sfratti erano circa 40mila all'anno, ora intorno ai 65mila, di cui ormai il 90% per morosità, una mole che mette in difficoltà anche l'autorità giudiziaria».

Il numero di famiglie che vive in affitto è circa di 3,3 milioni e il Sunia stima che, ai 200mila sfratti degli ultimi tre anni, se ne aggiungeranno altri 300mila in tempi brevi portando il numero totale a mezzo milione. «Lo sfratto colpisce una famiglia ogni 30 nelle grandi città», è la stima di De Cesaris,

TORNARE DAI GENITORI

Ma chi sono questi nuovi sfrattati? Si tratta per lo più di persone che hanno perso il lavoro, famiglie monoreddito e anziani. Dopo lo sfratto c'è chi si sposta in luoghi più periferici, alcuni tornano nella casa dai genitori e altre famiglie vanno verso la frammentazione abitando in case diverse. Una delle soluzioni che prende sempre più piede è quella della coabitazione anche tra diversi nuclei familiari. Un dato marginale ma significativo arriva dall'ultimo censimento Istat dove il numero di chi vive in baracche, roulotte e tende è triplicato rispetto al 2001, arrivando a quota 70mila.

A questi numeri però se ne sovrappongono altri: «L'Agenzia del territorio - sottolinea Barbieri - ci dice che ci sono 4,5 milioni di abitazioni a disposizione a cui si aggiungono anche circa 350mila nuove invendute».

La prima proposta che viene dalle associazioni è infatti quella di una tassazione che incentivi la messa in locazione delle case sfitte, unita a agevolazioni che spingano verso un canone concordato. «Non chiediamo un ritorno all'equo canone - spiega Barbieri - ma cercare di inserire il meccanismo della contrattazione locale tra associazioni di inquilini e di proprietari. Quello che serve è un piano di lungo periodo che, da un lato, apra il mercato degli affitti facendo scendere i prezzi e a che dall'altro rimetta in moto l'edilizia abitativa ormai ferma da anni».

Coabitare: una scelta obbligata

SI. LU.BA.

Anche le nuove generazioni vorrebbero una casa per sé. Possibilmente di proprietà. Ma senza lavoro a tempo determinato avere un mutuo è, di fatto, una impresa impossibile. Ergo si è costretti a vestire i panni dei «bamboccioni» che restano con mamma e papà per un tempo lunghissimo, talvolta infinito.

Siamo un Paese che mette la casa al centro dei propri sogni e desideri. In Italia quasi il 70% delle famiglie possiede la propria abitazione e solo il 20% vive in affitto, un dato con pochi paragoni in Europa. Ma prima dei 35 anni chi compra un appartamento lo fa - nella maggioranza dei casi - con il supporto del nucleo familiare. L'alternativa al non comprare è l'affitto, una soluzione non certo semplice considerati i canoni troppo alti, in particolare nelle grandi città.

«Ci chiedono sempre più mobilità - spiega Daniele Barbieri del Sunia - ma a fianco ci propongo un modello rigidissimo di politica abitativa virato sulle case di proprietà. Ma se chiediamo ai giovani di spostarsi devo permettere loro di trovare una casa in affitto a prezzi compatibili con il loro salario, mentre ora il canone è spesso più alto di una rata di mutuo». Sulla stessa linea anche De Cesaris dell'Unione Inquilini: «Quello di spingere il mercato degli affitti verso un ribasso non è solo un fatto di equità sociale, ma anche uno strumento per la crescita del Paese perché permetterebbe di muovere energie che ora sono intrappolate».

Tra il 2000 e il 2009 in Italia, secondo i dati Sunia, i canoni per nuovi contratti sono aumentati del 150%, arrivando nel 2012 a un dato medio nei grandi centri urbani di 1020 euro per i nuovi contratti e 750 per i rinnovi di quelli vecchi.

È il caso di Roma 1300 euro, Milano 1400, Bologna 1120, Firenze 1300 e Venezia 1430. Anche scegliendo un monolocale la situazione non è certo rosea: nelle stesse città i canoni oscillano intorno agli 800 euro per le zone di semicentro e non scendono comunque sotto i 600 anche spostandosi nelle periferie.

Con prezzi simili e magri salari, l'unica soluzione per i giovani che non hanno un famiglia in grado di affrontare la spesa di un immobile, è la coabitazione: diverse persone in un appartamento che occupano ognuno una stanza dividendo gli spazi comuni. Questo permette di fare fronte a canoni insostenibili e riduce, di conseguenza, il pericolo degli sfratti ma crea situazioni di vita precaria che rischiano di protrarsi per anni.

Una scelta obbligata insomma, che un tempo era appannaggio quasi esclusivo degli studenti fuori sede, e ora si sta diffondendo sempre più anche tra i giovani professionisti e perfino tra le famiglie. Siamo, non a caso, il Paese europeo che mette in pratica il cohousing più degli altri. Ma le coabitazioni sono le situazioni dove è più facile imbattersi negli affitti in nero. Per aiutare i giovani a muoversi dalla casa di famiglia, e a combattere l'evasione fiscale, Sunia ipotizza di estendere la platea di chi può detrarre parte dell'affitto dal reddito, ora possibile solo per redditi bassi e studenti, avvicinando così l'aiuto per chi affitta ai vantaggi fiscali di chi paga un mutuo.

SEGNO NEGATIVO

La riduzione delle compravendite è stata del 25% nei primi mesi del 2012



Secondo gli esperti del settore le case in vendita sono a un pezzo ancora troppo alto, pre crisi

IL DATO

L'ultima novità è l'affitto con riscatto

L'affitto con riscatto, un tipo di contratto già in uso in molti Paesi europei, inizia ad affacciarsi anche in Italia. La formula è molto semplice e prevede la stipulazione contestuale di due accordi: un contratto di locazione (a un canone superiore a quello di mercato) e un contratto di opzione in cui viene stabilito che l'inquilino, a scadenza e prezzo stabiliti, avrà la facoltà di acquistare la casa. Il prezzo pattuito per il futuro acquisto è pari alla differenza tra il prezzo di listino e l'importo complessivo dei canoni di locazione che l'inquilino avrà già pagato alla scadenza. Il portale immobiliare Casa.it (www.casa.it), ha registrato rispetto allo scorso anno un incremento medio delle offerte immobiliari di affitto con riscatto pari al +13% e della domanda pari al +9%. Segno che pur di avere un tetto sulla testa, ogni soluzione è ben accettata.