



Il ritorno degli affitti gli italiani non comprano più casa

■ di GIAMPAOLO FABRIS

*Il fenomeno segnala
che il livello di caduta
del potere d'acquisto
delle famiglie ha ormai
raggiunto proporzioni
preoccupanti*

Quasi per incanto, dopo una latitanza che durava da anni, sono ricomparsi i cartelli "affittasi". Che, sino ad un recente passato, si erano rarefatti per lasciare l'assoluto protagonismo al "vendesi". Basta aggirarsi in questi giorni per le città italiane per scorgere, al di là dell'affollamento per i saldi, l'emergenza della nuova cartellonistica.

Gli orientamenti di consumo, anche ad una lettura superficiale - se non ci si limita quindi soltanto ad una notarile successione di numeri - rappresentano una cartina di tornasole eccezionalmente sensibile. Per riflettere macro fenomeni a monte che riescono a disvelare con maggiore trasparenza di altre, ben più togate, prospettive. Che cosa ci segnalano allora le nuove icone che, come richiamate da un tam tam sotterraneo, stanno popolando le nostre strade?

La prima, forse più banale, evidenza è che il mercato immobiliare ha ormai raggiunto livelli di costo che solo un'economia in fase fortemente espansiva poteva sopportare. Infatti, nonostante la congiuntura non particolarmente favorevole, il prezzo degli immobili in questi anni - da quelli più economici ai più prestigiosi - ha raggiunto e superato ogni massimo. Una spirale in ascesa che pareva non dover avere mai termine. E' pur vero che le turbolenze e le incertezze dei mercati finanziari hanno dirottato sul mattone quel che restava di risparmi e di investimenti. Ma adesso i livelli raggiunti sono tali da scoraggiarne l'acquisto, fatti salvo gli investitori istituzionali e gli onnipresenti fenomeni speculativi.

In primissima fila sul banco degli indiziati è il precipitare del potere d'acquisto - una realtà, quella di un effettivo impoverimento degli italiani, ormai strutturale e concausa dell'improvviso decollo degli affitti - che costituisce un oggettivo freno alla spesa praticamente in tutti i settori merceologici. Figuriamoci in un settore tanto oneroso come la casa - l'acquisto dell'abitazione è in assoluto il più impegnativo nel budget familiare - a fronte anche della costante erosione della quota parte del reddito da destinare al risparmio. Un dato non da poco per gli italiani: che si sono sempre distinti, fra i Paesi industriali avanzati, per

il più alto livello di possesso della prima casa - in Italia quasi un imperativo etico, una doverosità sociale - e l'entità dei risparmi. Se si considera che l'acquisto di case è prevalentemente alimen-

tato da famiglie di nuova formazione, il diffondersi del precariato proprio nelle fasce più giovani della popolazione - un assetto del mercato del lavoro che non favorisce certo programmi familiari a lungo termine - rende sempre più improbabile l'obiettivo della casa di proprietà. E' di questi giorni il dato Istat che $\frac{1}{4}$ dei giovani tra i venti e i trenta anni sono ancora costretti a vivere nella casa dei loro genitori. Quelli cioè che Padoa Schioppa, con squisita sensibilità sociologica, chiama bamboccioni.

Da segnalare anche la comparsa di cartelli d'affitto per singole stanze dell'abitazione da parte di soggetti non riconducibili agli abituali affittacamere per gli studenti o per i nuovi immigrati o alle tradizionali condivisioni tra giovani. Si tratta di famiglie di ceto medio, del tutto insospettabili, che rendono per la prima volta disponibili locali della propria casa - una decisione sovente sofferta non solo per questioni di status - per far fronte ad una situazione tanto difficile. Il prezzo dei mutui inoltre è diventato così impegnativo - circa $\frac{1}{4}$ delle famiglie italiane risulta indebitato - da creare seri problemi a chi ha sottoscritto, in passato, un mutuo a tassi variabili e da scoraggiare l'accensione di nuovi. Anche se si osserva l'offerta di mutui della sconcertante durata di 40/50 anni.

E veniamo così ad un ulteriore protagonista di questa nuova sindrome dell'affittasi. Il sistema bancario - che è ancora scosso, e certamente non ha ancora metabolizzato l'effetto subprime, anche se in maniera inferiore che negli Stati Uniti - sta dimostrando una cautela sconosciuta in passato nella concessione dei mutui. Una cautela forse doverosa ma che, ancora una volta, attesta la scarsa vocazione imprenditoriale delle banche, vale a dire propensione al rischio pressoché nulla, e una ancora più scarsa sensibilità sociale.

