

TITOLO: LE POLITICHE PER LA CASA IN EUROPA

Dalla relazione di Alice Pittini (Housing Europe) in occasione del seminario 'L'Italia incontra l'Europa' svoltosi il 12 febbraio a Roma.

L'housing sociale rappresenta in media circa il 10% del patrimonio residenziale in Europa, dove il mercato della casa vede una netta prevalenza della proprietà privata sull'affitto, sociale e non. L'affitto privato rappresenta invece circa il 16% del patrimonio, mentre la proprietà privata è in netta prevalenza con il 70% circa, arrivando fino a oltre l'80% in alcuni paesi dell'est. Tra i 'vecchi' stati membri, questa realtà è tipica dei paesi del Sud dell'Europa, tra cui l'Italia, ed ancora più accentuata, per motivi storici, in particolare in seguito al processo di privatizzazione massiccia del patrimonio pubblico in seguito alla caduta del comunismo, nei paesi dell'Est Europa. Le dimensioni dell'housing sociale variano moltissimo da un paese all'altro. Lo Stato con la maggiore presenza di housing sociale è l'Olanda, dove le housing corporations, organizzazioni no-profit che in alcuni casi raggiungono dimensioni imponenti, gestiscono oltre il 30% del patrimonio abitativo nazionale. All'estremo opposto troviamo la Lettonia dove l'housing sociale è quasi inesistente. Volendo generalizzare per grandi aree, vediamo una presenza molto forte di affitto sociale nei paesi scandinavi, seguiti dall'Europa del nord e centrale, mentre la percentuale è generalmente piuttosto bassa nei paesi che si affacciano sul Mediterraneo. Il settore è inoltre del tutto marginale nei paesi baltici e in Bulgaria e Romania. Anche Grecia e Spagna rappresentano casi particolari, in quanto l'housing sociale è presente soprattutto sotto forma di accesso agevolato alla proprietà.

A partire dagli anni 80 si è registrato un aumento percentuale generalizzato della proprietà privata rispetto ad altre forme di godimento, anche se con differenze significative tra le diverse aree geografiche. Tale tendenza è il risultato da un lato dello sviluppo del mercato dei mutui e dal livello relativamente basso dei tassi di interesse. Dall'altro, è legato a politiche mirate a facilitare l'acquisto della casa soprattutto attraverso incentivi di tipo fiscale, ma anche dell'introduzione di programmi di vendita su larga scala nel settore dell'edilizia residenziale pubblica. Allo stesso tempo, le dimensioni del settore dell'housing sociale sono andate diminuendo nella maggioranza dei paesi per i quali abbiamo informazioni. Eccezioni sono rappresentate da Austria, Danimarca e Francia. Tali dinamiche sono accompagnate da un aumento pressoché costante dei prezzi delle abitazioni, un trend che si è registrato fino al 2007, ad eccezione di Austria e Germania, e dell'indebitamento delle famiglie per il pagamento del mutuo. Nel 2013 l'andamento dei mercati residenziali dei paesi europei è diventato più eterogeneo, fenomeno che riflette il fatto che in alcune realtà il mercato ha iniziato la ripresa e in altre non ancora. Nei paesi dove le correzioni sono ancora in corso, l'investimento nel settore residenziale rimane molto basso: in alcuni casi si è investito troppo negli anni precedenti la crisi (Spagna), in altri

casi pesa l'incertezza dell'andamento economico e della conseguente restrizione del credito.

La spesa per l'alloggio incide ovviamente in maggior modo sulle famiglie a basso reddito. Ad oggi i cittadini europei spendono in media più di un quinto del proprio reddito per la casa. Tale spesa raggiunge in media il 41% del reddito nel caso di famiglie a rischio di povertà. L'indicatore sull' 'housing overburden' ci dice che ad oggi in media in Europa 11.2% della popolazione spende relativamente troppo per l'alloggio. In termini di composizione delle famiglie, la spesa per la casa incide maggiormente sul budget di coloro che vivono da soli, soprattutto se anziani.

Una delle sfide principali a cui il settore dell'housing sociale si trova a far fronte oggi è senza dubbio quella dell'efficienza energetica. I motivi che spingono il settore verso questo tipo di innovazione sono diversi: innanzitutto non si può non citare il problema del cambiamento climatico. Il settore residenziale è attualmente responsabile per oltre il 30% delle emissioni di GHG in Europa. Secondo l'ILO, la riqualificazione energetica del patrimonio esistente potrebbe portare a una diminuzione delle emissioni di CO2 nel settore del 75%. Problematica che colpisce sempre più duramente i cittadini europei è anche quella della precarietà energetica (secondo recenti statistiche ben 52 milioni di cittadini nella UE non possono permettersi di riscaldare adeguatamente le proprie abitazioni). Questo fenomeno è immediatamente visibile nell'aumento degli arretrati sul pagamento delle utenze, un fenomeno che colpisce gli Italiani proporzionalmente più della media europea. I costi dell'energia sono in costante aumento, così come la dipendenza energetica dell'Italia dall'estero. La riqualificazione degli edifici è parte essenziale della risposta al problema, tanto più che oggi i target provenienti dalla regolamentazione europea impongono un'azione tempestiva e approfondita in questo senso. Se la riqualificazione del patrimonio necessita di un investimento ingente e di incentivi pubblici, bisogna tuttavia sottolineare che il potenziale di creazione di posti di lavoro e di crescita economica a livello locale che deriva da queste attività è enorme. Tanto che secondo uno studio della banca tedesca KfW, ogni Euro di spesa pubblica per incentivare l'efficienza energetica degli edifici può riportare nelle casse dello stato fino a 5 euro in tasse.

- In allegato al testo invieremo le 2/3 slide più significative