



La crisi persistente del mercato immobiliare negli Stati Uniti fa dire ai commentatori che si sta verificando una “frattura secolare”, la fine di “un’epoca storica irripetibile” nell’industria delle costruzioni residenziali

La crisi persistente del mercato immobiliare negli Stati Uniti fa dire ai commentatori che si sta verificando una “frattura secolare”, la fine di “un’epoca storica irripetibile” nell’industria delle costruzioni residenziali (nonché degli uffici e delle strutture industriali, gli storici “capannoni”. Ma di questo parleremo in un’altra occasione). Così riporta Federico Rampini in una corrispondenza da New York su la Repubblica del 24 agosto 2010, pp. 1-23.

I tempi in cui con l’acquisto di una abitazione una famiglia contava non solo di procurarsi un tetto sicuro, ma anche di mettere i propri risparmi a frutto con un alto rendimento, sono finiti.

Se queste considerazioni sono vere per gli Stati Uniti, a maggior ragione lo sono per il nostro benamato Paese.

La corta vista degli italiani è ferma all’epoca della ricostruzione del dopoguerra e del baby boom, e della corsa alla seconda casa da parte dei nuovi benestanti, eventi a cui è stata legata l’esplosione del mercato edilizio.

Prima di quegli eventi non era così, e dopo non sarà più così.

Basta fare alcune piccole riflessioni su dati praticamente certi: le previsioni di medio termine sull’incremento demografico parlano di stabilità (se l’immigrazione compenserà la scarsa fertilità indigena). L’80% delle famiglie è ormai proprietaria di una casa o addirittura di due. Molte abitazioni sono vuote. Non si vede quindi perché la domanda di abitazioni dovrebbe aumentare. La conseguenza è che i valori degli immobili scendono.

Meno scientificamente, basta guardarsi intorno: i cartelli “vendesi” restano appesi per mesi e anni (chiedere conferma alle agenzie immobiliari).

Se questi sono i dati, che fare?

La risposta sembra ovvia:

1. 1 - Da parte dell’industria, prendere atto del fatto che di case (e di uffici e capannoni di

cui parleremo un'altra volta) ce ne sono ormai troppe. E che quindi il settore edilizio deve affrontare una radicale riconversione, dalle edificazioni su terreni agricoli sempre più scarsi alla riprogettazione e ristrutturazione del già edificato, accettando come impliciti i costi di demolizione (così come le industrie manifatturiere già da molti anni hanno incluso tra i costi quelli per il trattamento delle emissioni nocive); e ad infrastrutture meno invasive, e inutili e dannose. In sostanza dalla quantità alla qualità.

2. 2 - Da parte delle istituzioni pubbliche, stabilire regole che favoriscano questo processo di conversione, finanziando la ricerca e agevolando i settori innovativi. Con particolare riguardo all'occupazione, usare gli ammortizzatori sociali favorendo il passaggio dei lavoratori dai settori in declino a quelli in crescita..

Ma le risposte ovvie, specialmente da noi, sono le ultime ad essere seguite.

La cultura economica imperante e gli interessi dominanti portano ad altre soluzioni, disastrose per la collettività ma ottime per i gruppi monopolistici che controllano il cosiddetto mercato edilizio.

La cultura economica è arcaica, e vede nelle realizzazioni materiali, a partire dal mattone, l'espressione massima del "fare". Un concerto che richiami migliaia di persone, cosa intangibile, o anche una fibra ottica, che non si vede perché è sotto terra, danno meno l'idea del "fare" di un condominio destinato a restare invenduto.

E' una cultura che si riveste anche degli abiti di una pseudo-scienza economica, preferibilmente detta "keynesiana" (facendo rigirare nella tomba il povero Keynes), secondo cui non sarebbe importante fare ciò che serve, ma ciò che richiede "investimenti" (possibilmente ingenti), che "crea occupazione" (hic et nunc, compromettendone la crescita altrove e nel futuro), e soprattutto in debito (chiamato deficit spending)¹. Tutti principi che porterebbero una famiglia alla rovina nel giro di un anno, ma alla lunga anche uno stato, come noti esempi testimoniano.

Ma dietro la cultura ci sono gli interessi della potente lobby del cemento e del mattone, che quella cultura cavalca e promuove.

Monza è un esempio lampante, teorico e pratico, di quanto sopra.

La popolazione della città è ferma da decenni sui 120 mila abitanti. Qualsiasi ipotesi di incremento è altamente improbabile. La vivibilità del territorio ha superato da tempo i limiti della tollerabilità, soprattutto per quanto riguarda il traffico e l'inquinamento, generati anche dalla altissima densità abitativa. I terreni agricoli sono ormai ridotti al minimo. L'offerta di vendita e affitto di abitazioni sopravanza ampiamente la domanda, e cartelli consunti di "vendesi" e "affittasi" fanno brutta mostra in ogni angolo di strada.

E in questa situazione, cosa propone l'Amministrazione comunale, con le varianti al Piano di Governo del Territorio, sotto la spinta dei progetti dei grandi immobilari? Costruire abitazioni

su terreni vergini quante ne occorrerebbero per una popolazione di 180 mila abitanti.

Naturalmente in nome della “cultura del fare“, per sostenere il settore edilizio, per stimolare gli investimenti, per creare occupazione.

Quando si riuscirà a debellare le insensatezze della cultura diffusa con una cultura da buon padre di famiglia, basata su dati e ragionamenti elementari?

1 Quando Keynes, che era un amministratore molto oculato, parlava di deficit spending, dava per scontato che prima, nel periodo di vacche grasse, si erano accumulate risorse che consentivano, in periodo di crisi, di sopportare disavanzi temporanei.