

IDEE PER LA RIPRESA
UNA PROPOSTA ANTICICLICA

Le case popolari sul mercato

Effetti positivi dalla vendita, anche con mutuo, agli inquilini degli alloggi ex Iacp

Interrompere la perdita di fiducia resta il primo obiettivo per l'economia e per la politica - La lezione che arriva da Obama

Negli Stati Uniti è stato un grave errore non stabilizzare il prezzo degli immobili - In Italia l'edilizia può riavviare gli investimenti

di **Renato Brunetta ***

Forse è il momento di fermarsi a riflettere su quella che sta diventando quasi una regolarità statistica nel corso della crisi finanziaria ed economica che il mondo sta attraversando. Il giorno in cui la Bce decide di ridurre i tassi di interesse portandoli a un minimo storico, (l'1,5% in termini nominali, tasso zero in termini reali), le borse crollano. Quando, circa un mese fa, il segretario al Tesoro americano Geithner annunciò la disponibilità a spendere fino a 2,5 trilioni di dollari per i salvataggi, in varia forma, del sistema bancario americano, le Borse hanno reagito negativamente. Se si ripercorre la storia negli ultimi mesi degli interventi, o degli annunci d'interventi, da parte dei vari Governi per megastimoli fiscali o megastanzamenti per salvataggi o nazionalizzazioni di banche o imprese, la reazione degli investitori, risparmiatori, consumatori e produttori è stata sempre negativa, e l'economia mondiale si è avviata al collasso.

Le spiegazioni specifiche avanzate in ciascun caso sono ovviamente varie e legate ai diversi contesti. Ma vi è un legame comune tra questa correlazione negativa tra crescente disponibilità all'intervento pubblico e reazione delle Borse e dell'economia reale: gli interventi sono stati sempre percepiti come segni del crollo di un mondo, dell'aggravarsi della recessione, e non come garanzia di mantenimento della stabilità e di soluzione dei problemi.

Hanno per molti versi ragione Alberto Alesina e Ignazio Angeloni quando («Il Sole 24 Ore» del 3 marzo) rilevano che una campagna martellante sul fallimento dei mercati, della globalizzazione, delle liberalizzazioni, della finanza, a cui dovrebbe por rimedio l'intervento sempre più esteso dello Stato nell'economia, non possa non avere come effetto immediato nella psicologia di massa quello di una perdita di fiducia nei mercati. E

in primo luogo perdita di fiducia nella capacità dei mercati di determinare i prezzi, a cominciare da quelli delle attività. La conseguenza non banale è che il crollo della fiducia investe la possibilità stessa di valutare l'incertezza e il rischio, e quindi i valori, caratteristiche essenziali dell'attività finanziaria ed economica.

Non è affatto vero che la globalizzazione e l'economia di mercato abbiano fallito, dal momento che hanno assicurato oltre due decenni di crescita quasi ininterrotta e un au-

mento del benessere in tutto il mondo. Per andare all'origine della crisi finanziaria, scoppiata negli Stati Uniti, libero mercato, finanza e politica monetaria hanno assicurato un periodo di crescita stabile di quel Paese senza quasi precedenti. Nelle ultime due decadi, l'economia americana è stata trascinata nella crescita da quelle che poi sono state definite, per gran parte impropriamente, bolle speculative. La prima è stata quella legata alla internet economy che una volta sgonfiata (alla fine del secolo scorso) è stata compensata negli Usa da una politica monetaria

espansiva che ha assicurato, con i bassi tassi d'interesse, la perdita di ricchezza finanziaria delle famiglie con un aumento dei valori immobiliari. Ciò ha consentito di non far crollare i consumi e di assicurare quasi un altro decennio di crescita.

Ma la corsa si è interrotta quando un secondo periodo di euforia irrazionale ha generato la cosiddetta bolla immobiliare. La crisi dei subprime in realtà si è generata quando, con il rialzo dell'inflazione trainata dai prezzi delle materie prime, e con il conseguente rialzo dei tassi d'interesse variabili nominali, molti sottoscrittori dei mutui non sono stati più in grado di far fronte ai pagamenti. A ciò si deve aggiungere che l'acquisto di case totalmente a debito era dettata dalla convinzione di una continua e inarrestabile corsa dei prezzi delle case. La crisi scoppia quando questa corsa al rialzo dei prezzi si arresta.

L'errore sta nel fatto di non aver governato il passaggio da una crescita sostenuta a una più moderata, favorendo una stabilizzazione non traumatica dei valori immobiliari. Molti sono convinti che l'errore sia stato quello di non intervenire subito a sostegno delle famiglie in difficoltà per bloccare l'effetto domino delle insolvenze. Ed è questa convinzione che ha portato l'amministrazione del nuovo Presidente americano ad annunciare nella scorsa settimana un grande piano di sostegno alle famiglie debentrici in difficoltà con i mutui e alle banche prestatrici, con l'obiettivo di bloccare l'ondata di pignoramenti delle case. La strategia è quella di stabilizzare in primo luogo i prezzi delle case, premessa per riavviare il mercato immobiliare e con esso il grado di fiducia dei cittadini.

In condizioni molto diverse, anche in Italia è dal mercato immobiliare che si può partire per riavviare un ciclo positivo basato sulla spinta a investire da parte dei cittadini. E paradossalmente questo può avvenire, in un momento in cui si parla solo di nazionalizzazioni, con un piano di privatizzazioni che

può contribuire a invertire il segno delle aspettative sulla capacità di crescita delle economie di mercato. Si tratta di attuare rapidamente il piano di dismissione del patrimonio abitativo degli ex Istituti autonomi per le case popolari, già previsto dalla Finanziaria 2006, e di parte del patrimonio demaniale, per attuare il quale esistono già le norme. In particolare si tratta di cedere le abitazioni di proprietà degli ex Iacp agli attuali inquilini, trasformando gli affitti in mutui.

Ciò significa attribuire un prezzo a queste abitazioni in base a quello che è il valore attuale netto del loro rendimento attuale effettivo per gli Istituti proprietari e far diventare proprietari oltre un milione di affittuari attuali. Con diverse conseguenze fondamentali. La prima è che, con la proprietà, aumenta la ricchezza delle famiglie. Un capitale immobiliare attualmente inattivo (l'economista peruviano Hernando de Soto lo chiamerebbe "capitale morto"), perché al valore d'uso non si unisce un valore di scambio che è legato a un titolo di proprietà liberamente disponibile, diviene capitale effettivo (de Soto lo chiamerebbe "capitale vivo") che rafforza il grado di solvibilità delle famiglie e la propensione alla spesa e all'investimento.

La seconda è che i nuovi proprietari avrebbero a disposizione un patrimonio che è destinato ad aumentare di valore rispetto al prezzo d'acquisto per il solo fatto di essere stato privatizzato, invertendo quindi la fase di aspettative negative sui valori patri-

moniali, e li spingerebbe a investire in manutenzione e valorizzazione del patrimonio stesso, avviando un ciclo positivo con effetti moltiplicativi sull'economia. Soprattutto se al piano di dismissioni si aggiungono gli incentivi alla ristrutturazione e alla riconversione ecosostenibile degli edifici. L'impatto positivo di domanda si avrebbe non solo sul settore edile, ma anche sui setto-