

Mezzo milione in cerca di affitto

Studio Censis-Nomisma: la domanda è in crescita ma canoni alti e scarsi incentivi bloccano il mercato

ROSARIA AMATO

ROMA. Ai proprietari l'affitto non conviene perché le tasse sono eccessive e il rischio morosità spaventa, ai potenziali inquilini nemmeno perché gli affitti sono troppo alti e i vari "fondi" di sostegno per la casa sono concentrati in prevalenza sugli aspiranti acquirenti. Risultato: «Il tema della locazione residenziale è diventato marginale negli ultimi anni. La locazione è vista come un tema di assistenza e non di investimenti», rileva Mario Breglia, presidente della Sidief, la società immobiliare controllata dalla Banca d'Italia che ha organizzato ieri a Roma il convegno "Investire sulla casa". Peccato perché agli attuali 4,4 milioni di famiglie in

affitto si potrebbero aggiungere almeno altre 500.000 persone, se ci fossero le condizioni, osserva Breglia, suggerendo la potenziale platea: «giovani che cercano una casa in città per periodi brevi, immigrati inseriti nel mercato del lavoro e una forte mobilità presente anche in Italia». Studenti, lavoratori, immigrati e famiglie si arrangiano come possono al momento: gli immigrati stipati in case spesso sovraffollate (una condizione che riguarda, secondo l'Istat, il 41 per cento delle famiglie di soli stranieri), gli italiani schiacciati da canoni che vanno ben oltre il 30 per cento del reddito, percentuale che convenzionalmente rappresenta la soglia di sostenibilità. Tanto che chi non ce la fa più a pagare finisce per strada: si è passati dai 40.000 sfratti annui del 2001 agli oltre

70.000 del 2013.

È vero che la corrispondenza tra bassi redditi e affitti è aumentata negli ultimi 20 anni: il rapporto Censis-Nomisma presentato al convegno rileva come le famiglie del "primo quintile" (20 per cento con entrate più basse) costituiscono il 40 di quelle in locazione mentre nel 1991 erano al 33 per cento; di contro, è in affitto solo il 6,2 per cento del quintile più ricco. I nuovi inquilini sono soprattutto giovani, con il principale percettore di reddito sotto i 35 anni: nel 2007 era in affitto il 26 per cento, nel 2013 la quota è arrivata al 32 per cento. Una fetta di popolazione che, per quanto minoritaria (costituisce appena il 18 per cento delle famiglie), meriterebbe una maggiore attenzione. Magari prendendo esempio dagli altri Paesi: in Fran-

cia, dove è in affitto il 42 per cento delle abitazioni, le famiglie percepiscono dallo Stato un aiuto economico per ridurre il peso dei costi abitativi, sia che si tratti di affitto che di mutuo. In Germania, dove si arriva al 58 per cento, gli affitti sono spesso a tempo indeterminato con canoni controllati ma ci sono anche generose detrazioni fiscali per i proprietari. In Italia, conclude Breglia, sarebbe necessaria una politica "a regia unitaria" che punti in via primaria all'incentivazione dell'affitto, anche favorendo gli investitori istituzionali che hanno la possibilità di acquistare e ristrutturare un gran numero di alloggi per poi riversarli sul mercato, ma che al momento hanno margini di profitto risicati: «Il 62 per cento nostri ricavi va al fisco». Mentre da parte pubblica invece andrebbero rilanciate le politiche di sostegno alle fasce più deboli.

INUMERI

30%

SUL REDDITO

Per 2,3 milioni di famiglie il costo del fitto supera il 30% del reddito

40,1%

IL QUINTILE

Il 40,1% delle famiglie in affitto appartiene al quintile più povero della popolazione

70 mila

GLI SFRATTI

Quelli che sono stati emessi in Italia nel 2013 contro i 40 mila del 2001

Solo il 18% delle famiglie italiane è in locazione, contro il 42% francese e il 58 tedesco

