

Caro affitti a Berlino: al voto l'esproprio di case

Referendum consultivo

Il 26 settembre sarà un big bang nelle urne di Berlino: i cittadini voteranno per le elezioni generali, le elezioni della città-Stato e anche un rivoluzionario referendum consultivo che mira a espropriare

gli appartamenti residenziali posseduti dalle grandi società immobiliari: una nazionalizzazione a favore del social housing per calmierare il caro-affitti e per affrontare la carenza abitativa che colpisce le classi meno agiate. I tre voti sono interconnessi e sono sorvegliati da tutta la Germania perché possono avere una rilevanza nazionale.

Isabella Bufacchi — a pag. 11

Caro affitti a Berlino, referendum per espropriare i big del mattone

Il 26 settembre

Il voto consultivo potrà innescare un terremoto se la sinistra avrà più consensi

Il tema è centrale per tutti i partiti, più vicine al mercato le posizioni di Cdu e Csu

Isabella Bufacchi

Dal nostro corrispondente
FRANCOFORTE

Il 26 settembre sarà un big bang nelle urne di Berlino. Quel giorno i berlinesi saranno chiamati a votare per le elezioni generali, per le elezioni della città-Stato e per un rivoluzionario referendum che mira a espropriare gli appartamenti residenziali posseduti dalle grandi società immobiliari: una nazionalizzazione a favore del social housing per calmierare il caro-affitti e per affrontare la carenza abitativa che colpisce le classi meno agiate. I tre voti sono interconnessi e sono sorvegliati speciali da tutta la Germania perché possono avere una rilevanza nazionale: Berlino è attualmente governata da una coalizione rosso-rosso-verde (Spd, Die Linke, Die Grünen) e, sebbene questa combinazione sia

tra tutte quelle ipotizzate a livello federale la meno probabile, vale per dimostrare sul campo che un governo a tre partiti si può fare, e che quindi per la prima volta potrebbe essere sperimentato su scala nazionale. Se i berlinesi dovessero aumentare i voti a sinistra e ai Verdi e se contemporaneamente il "sì" dovesse vincere al referendum, allora la confisca degli appartamenti — finora un'opzione poco credibile — potrebbe realizzarsi: se i colossi del real estate, quelli con un portafoglio oltre i 3.000 appartamenti, dovessero subire una confisca a prezzi sotto il livello di mercato, questo sarebbe un terremoto con epicentro a Berlino. Le scosse della nazionalizzazione farebbero tremare la Germania perché il mercato immobiliare su scala nazionale in qualche misura soffre lo stesso problema che attanaglia i berlinesi: prezzi delle abitazioni in vendita e in affitto in continuo aumento, con picchi che rendono appartamenti e case irraggiungibili dai più con qualche punta da bolla speculativa, e offerta strutturalmente bassa rispetto alla domanda.

«La confisca degli immobili residenziali a Berlino sarebbe un duro colpo per il mercato e per l'economia: chi vuole costruire in un mercato dove si rischia la nazionalizzazione? La confisca farebbe scappare gli operatori privati. E non migliorerebbe la situazione perché quando lo Stato diventa proprietario, gli immobili ini-

ziano a deteriorarsi», ha commentato Konstantin Kholodilin, economista esperto di immobiliare del think tank DIW interpellato dal Sole 24Ore. Inoltre la spesa per acquistare gli immobili post-referendum sarebbe indigesta per le finanze di Berlino: nel mirino del referendum sono entrati 243.000 appartamenti a un costo totale stimato tra i 28,8 e i 36 miliardi che appesantirebbe il bilancio della capitale da 100 a 340 milioni l'anno.

C'è però un'altra chiave di lettura di questo big bang berlinese, meno allarmistica. Il referendum che porta il nome dell'espropriazione dei beni del colosso tedesco Deutsche Wohnen (*Deutsche Wohnen und Co. Enteignen*) non ha numeri altissimi e non riflette fedelmente l'umore della città. Per procedere alla consultazione, servivano 171.000 firme (7% dei 2,5 milioni con diritto al voto e cittadinanza tedesca), ne sono state conteggiate 183.711 a favore e valide, contro le 359.063 firme raccolte delle quali il 32,7% non valido. Anche a livello politico, portare avanti una confisca di beni immobiliari è una mossa rischiosa: l'Spd di Berlino non si è sbilanciato più di tanto. I problemi del mercato immobiliare sono una patata bollente per tutti i partiti impegnati nelle elezioni generali a livello federale e la gamma delle soluzioni per il caro-affitti e l'impennata dei prezzi delle case in vendita è molto variegata. Tutti puntano sul social housing che in Germania è di-

ventato un diritto acquisito. L'Unione Cdu/Csu ha un approccio più vicino al mercato, con incentivi per la costruzione di nuovi appartamenti da parte dei privati, agevolazioni fiscali per la prima casa, riconversione di siti industriali; l'Spd punta sul freno al caro-affitti e ad allentare le regole per la riconversione di immobili in uso abitativo nei centri urbani; i Verdi hanno le politiche immobiliari più aggressive, con limiti all'aumento dei prezzi, incentivi e sovvenzioni per il cambiamento climatico, tagli pesanti dei costi fissi di acquisto.

Berlino tuttavia ha una storia che la rende un caso politico e immobiliare unico. Jochen Möbert, senior economist at Deutsche Bank Research intervistato dal Sole24 Ore, ricorda che i prezzi delle case a Berlino sono più che raddoppiati dal 2009. Ma la capitale risulta al 66° posto nella classifica delle città più costose al mondo risalente al gennaio 2021. «Molte famiglie berlinesi sono a basso reddito e dopo la Seconda guerra mondiale, il socialismo nell'Est e i sussidi nell'Ovest della città spaccata hanno soffocato gli imprenditori. Nell'ultimo decennio Berlino si è risvegliata e ora

attraversa un boom. Questo suo sviluppo da redditi bassi a redditi alti è un super-ciclo economico caratterizzato da un mercato del lavoro dinamico, il contesto innovativo di R&S, molte giovani imprese di successo. Berlino sta diventando una metropoli globale e i prezzi degli immobili in vendita e in affitto saliranno in maniera considerevole». Per questo, Möbert non è preoccupato dal referendum, che non è vincolante: se anche il governo dovesse procedere con la confisca, questo non sarebbe mai forte abbastanza da far deragliare il boom economico dal quale dipende il boom **dell'housing** a Berlino. «Nell'ultimo decennio, a Berlino sono state costruite 117.000 abitazioni per dare casa a 210.000 abitanti. Ma intanto il numero delle persone in cerca di abitazione è cresciuto a quota 343.000. Questo vuol dire che mancano 74.000 immobili residenziali: basterebbe una politica orientata all'offerta per eliminare questa carenza entro il 2030». Il referendum invece mira a trasferire 240.000 immobili dai privati all'istituzione di diritto pubblico AöR non orientata al profitto per perseguire la politica degli affitti

popolari.

Altri fattori vanno presi in considerazione. La pandemia e il calo dei flussi degli immigrati hanno ridotto la domanda in eccesso, mentre i recenti colli di bottiglia sulle catene di approvvigionamento delle materie per costruzioni hanno rallentato l'offerta. «Nelle grandi città l'immigrazione è rallentata e questo ha frenato la domanda di abitazioni», ha detto Konstantin Kholodilin. Non esiste tra l'altro una bolla speculativa immobiliare a livello nazionale: in alcune zone i prezzi delle case in vendita sono saliti molto di più rispetto al caro-affitti. Ma i tedeschi non sono visceralmente né speculatori né possessori di immobili: i risparmi sono schizzati alle stelle ma non per questo è scattata la corsa al mattone in Germania. I tassi dei mutui per le case sono ai minimi storici ma gli acquisti delle abitazioni, anche prima casa, non sono saliti come alcuni prevedevano perché i prezzi sono alti, troppo. L'85% dei tedeschi è in affitto. Solo il 47% della popolazione possiede la prima casa, su scala nazionale: a Berlino meno del 15%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

22%

TESTA A TESTA AL VOTO

A cinque settimane dalle elezioni in Germania, nei sondaggi è testa a testa tra socialdemocratici e conservatori, appaiati al 22% dei consensi



CHI SALE E CHI SCENDE

La Cdu e l'alleato bavarese sono scesi di tre punti percentuali, l'Spd di Olaf Scholz (foto) è cresciuta di due punti. Verdi in calo di un punto, al 17%





La parola al popolo.

Una manifestazione a Berlino nel maggio scorso (foto sotto) delle organizzazioni che invitano a votare sì al referendum del 26 settembre sull'espropriazione degli appartamenti delle grandi società immobiliari per calmierare il caro-affitti