



Rossana Zaccaria

Presidente Legacoop Abitanti
Coordinatrice Alleanza Cooperative Italiane
Settore Abitazione

Assemblea Alleanza Cooperative Italiane
Settore Abitazione

23 gennaio 2020 Roma



QUALE INNOVAZIONE NON ABBIAMO SEGUITO

Negli ultimi dieci anni a New York e San Francisco
– simbolo dell'innovazione tecnologica e sociale nel mondo –
gli Homeless sono cresciuti del 60% : di fianco alle sedi di Facebook e
Google migliaia di persone vivono per strada.



18 gennaio 2020

**LA RINNOVATA CENTRALITA'
DEL TEMA DELLA CASA
NEL DIBATTITO PUBBLICO
ED ECONOMICO**



Housing is at the root of many of the rich world's problems

- ❑ Dagli anni '60 al 2000 $\frac{1}{4}$ delle recessioni del mondo sviluppato sono state associate con i prezzi del mercato immobiliare
- ❑ I danni creati dalla mancata gestione del mercato immobiliare sono molto più profondi di crisi finanziarie e recessioni: quando i prezzi delle case sono troppo alti i risultati negativi sono sull'intera economia e "inquinano" anche le condizioni politiche e sociali.

La tesi generale è che una debolezza o assenza delle politiche della casa da parte dei governi è una delle peggiori distorsioni del capitalismo contemporaneo che ha effetti di natura cronica e di più lungo periodo.

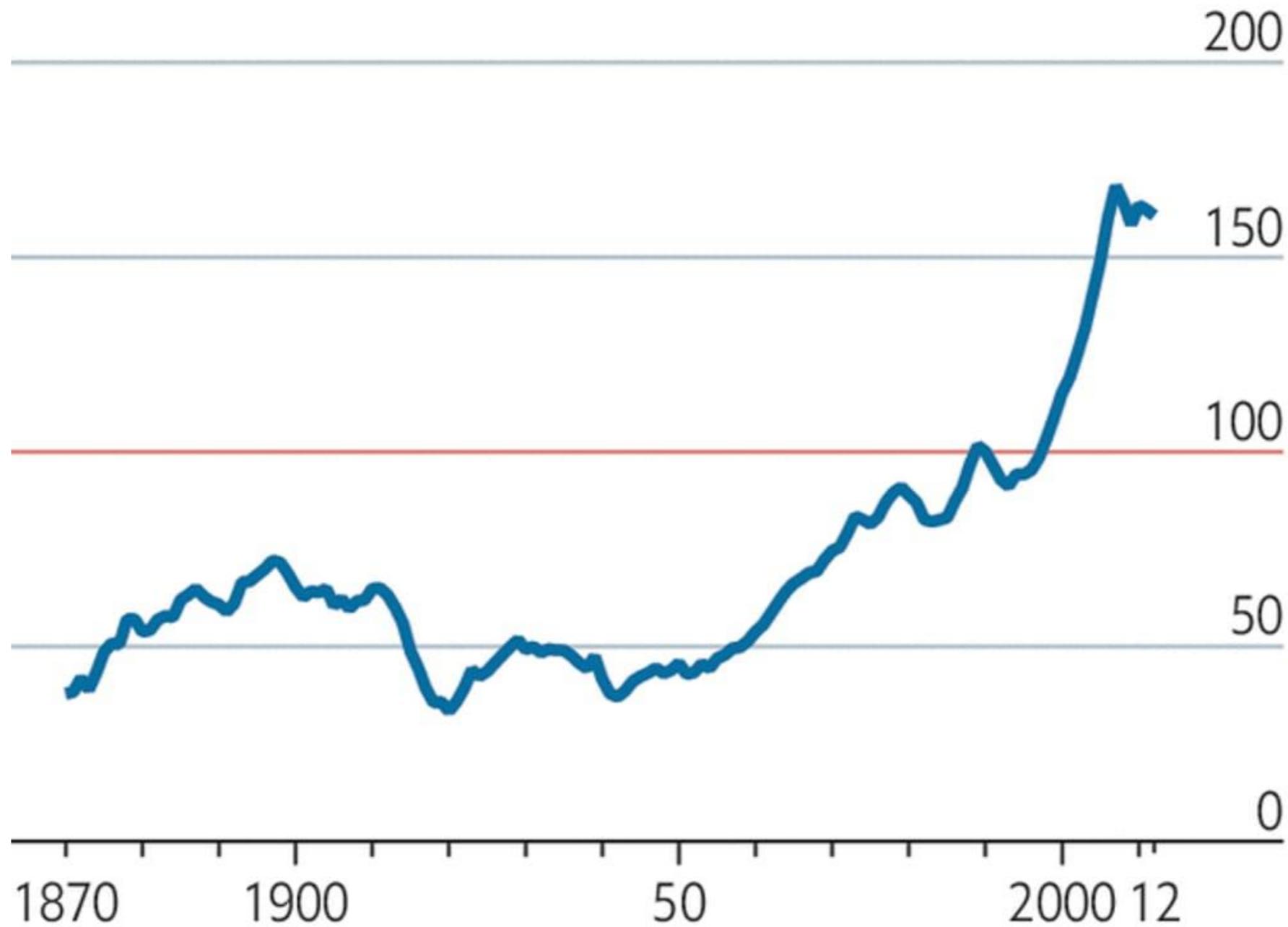
- ❑ Il fenomeno è in aumento: a livello globale i prezzi delle case sono cresciuti del 15% rispetto al picco del periodo pre-crisi.



Great, if you can afford one

Global average house prices, real terms

1990=100



Source: "No price like home: global house prices, 1870-2012" by K. Knoll, M. Schularick and T. Steger, *American Economic Review* 2017

The Economist

Home is where your wallet is

Global values of asset classes, \$trn

2017



Source: Savills

*FTSE Global all cap index

- ❑ **Affitto VS Proprietà:** una politica che si basa sulla casa in proprietà non è sostenibile. Apparentemente la crescita dei prezzi sostiene la crescita economica, ma nell'arco di cinque anni l'effetto è opposto: l'indebitamento porta a un rallentamento della capacità di spesa e quindi di crescita.
- ❑ La scarsa presenza di case accessibili nelle città in espansione, in un tempo medio lungo produce un **rallentamento del PIL.**
- ❑ L'economista Piketty ha sostenuto che negli ultimi decenni il profitto dei capitali finanziari ha superato la ricchezza prodotta dal lavoro, facendo aumentare le disuguaglianze. Recentemente altri economisti hanno sostenuto che invece ciò che spiega veramente la crescita del capitale finanziario sono le rendite del mercato immobiliare.

Il problema dell'accesso alla casa è anche alla base:

- **dei maggiori shock politici (*il mercato della casa e i populismi sono strettamente collegati*)**
- **di un minor dinamismo economico e di instabilità finanziarie.**

I due grandi **errori delle politiche** sono stati:

- Ostacolare l'offerta di casa
- Non aver creato un quadro regolatorio che prevenisse le bolle speculative.



Quale futuro viene auspicato?

Lo sviluppo più promettente è la crescita degli investimenti privati nel mercato dell'affitto

Investimenti pubblici:

- Nel 2018 in UK sono state costruiti più alloggi pubblici che in qualsiasi altro periodo dal 1992
- Nel 2019 in Germania il governo ha stabilito un budget di spesa di 5 miliardi per promuovere nuova offerta abitativa sostenuta con risorse pubbliche.

Quale sarà il futuro del mercato della casa?

- E' plausibile immaginare che i prezzi salgano più dei salari (Bank of England e Imperial College)
- Negli ultimi 70 anni i prezzi sono più che quadruplicati

Ma "ciò che è plausibile non è inevitabile"

I governi devono stabilire delle regole e investire risorse per realizzare nuova offerta affordable.

***Bold action is needed. Until it is taken,
housing will continue to weaken the foundations of the modern world.***



IL RUOLO DELL'EUROPA

The EU at the housing crossroads

Why Brussels has a key role to play in addressing Europe's housing crisis

Brussels, 14 January 2020 | Published in **Economy, Social**



The EU at the housing crossroads

Perché Bruxelles ha un ruolo cruciale nella Housing Crisis

Prima seduta del Parlamento Europeo del 2020

il tema in agenda è stato : 'Housing: Urgent action needed to address homelessness in Europe'. Sarebbe stata una sorpresa fino a due anni fa.

Come dimostrato nello State of Housing a cura di Housing Europe, la carenza di case accessibili ha assunto una tale gravità da diventare una questione non rimandabile. Nel 2019 si è stimata la presenza di 700.000 homeless con una crescita del 45% negli ultimi anni.

L'impegno del Commissario Schmit è stato importante, l'aver assunto la casa come tema portante del Social Pillar è il primo passaggio, che richiede tuttavia di essere spinto:

- da un aumento significativo di investimenti
- da un ruolo dell'Europa di coordinamento e di promozione delle politiche degli stati.

(posizione di Housing Europe)





COSA HA FATTO

ACI ABITAZIONE?





Lavoro identitario sulla Cooperazione di Abitanti – Linee Guida Qualità Mutualistica

Elaborazione di una proposta di Piano Nazionale per l’Abitare - presentato in occasione della Legge di Bilancio

- limitate risorse pubbliche come leva di investimenti privati
- 10.000 alloggi in affitto con canoni sostenibili (300 euro)
- sperimentazione modelli abitativi innovativi e mix di funzioni

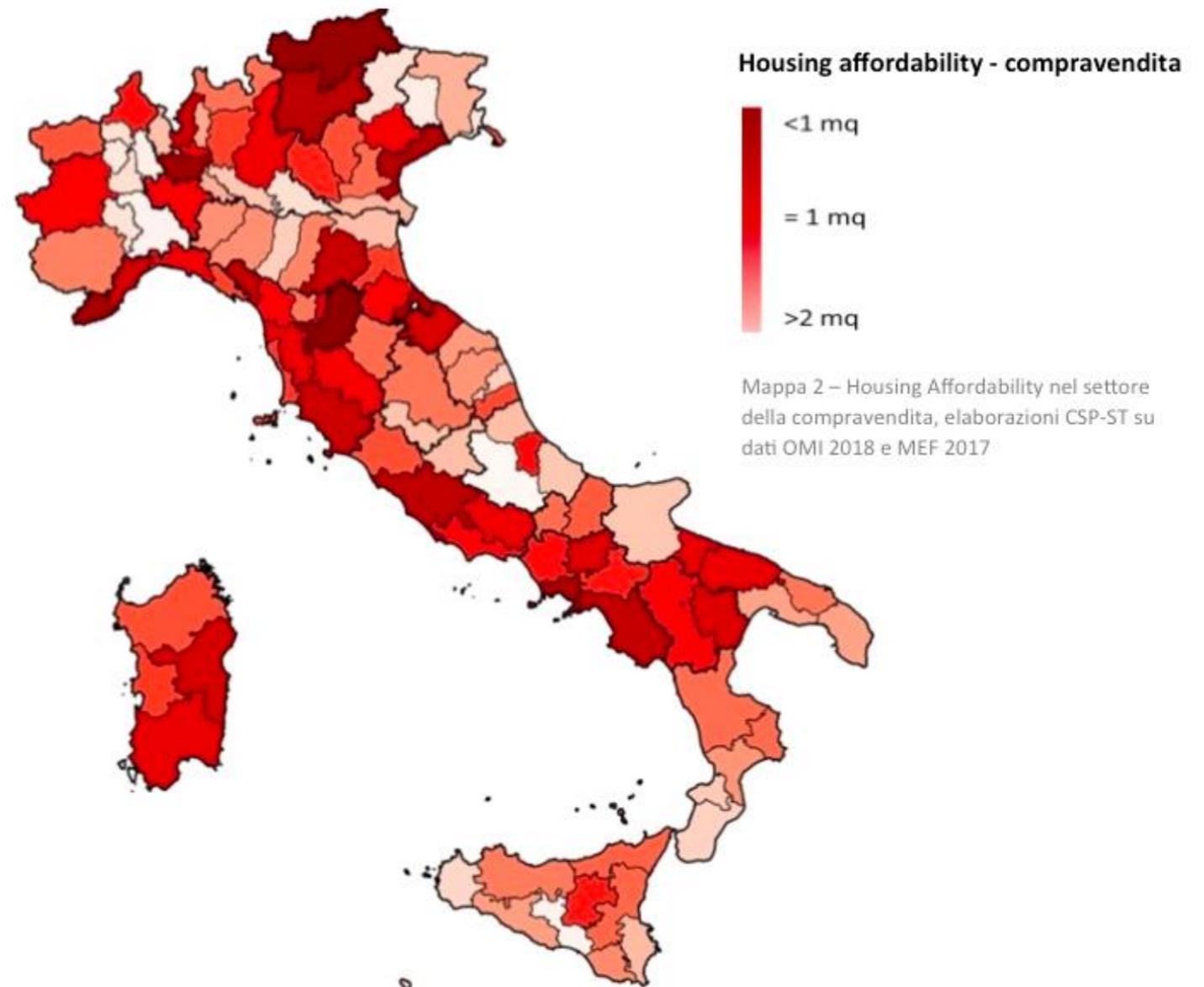
Percorso Europa

- Capacity Building per l’utilizzo delle risorse Europee della prossima programmazione: workshop 1 Ottobre 2019
- Percorso per la costituzione di un soggetto nazionale che aggrega gli operatori del SH



Analisi della domanda abitativa

La Mappa raffigura con gradiente via via più scuro le situazioni dei territori provinciali che esprimono maggiore disagio abitativo, ovvero minore *housing affordability*, in termini di rapporto di sostenibilità tra livello della quotazione rilevata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il reddito dichiarato al MEF, entro ciascuna provincia. L'indicatore risultante è la quantità di superficie abitativa che può essere acquistata da un singolo contribuente con una unità di reddito medio mensile. Le aree che tendono a campiture chiare, come mostra la legenda, sono quelle in cui il potere di acquisto medio di abitazioni risulta tendenzialmente doppio rispetto alle realtà mappate in rosso intenso





Legge di Bilancio 2020

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Con l'art. 1, commi 437-444, viene promosso un nuovo programma di intervento sulla città denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", con le seguenti finalità:

- a) riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie;
- b) facilitazione dello scambio tra le varie realtà regionali;
- c) riqualificazione e incremento del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale;
- d) rigenerazione del tessuto socio-economico;
- e) incremento dell'accessibilità, della sicurezza dei luoghi e della rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici;
- f) miglioramento della coesione sociale e della qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City).

Per quanto attiene ai contenuti e agli aspetti procedurali del Programma, si rinvia ad un successivo Decreto del Ministro delle Infrastrutture da adottarsi di concerto con altri Ministeri e previa intesa con la Conferenza unificata entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di bilancio.





Le risorse sono pari complessivamente a 853,81 milioni di euro dal 2020 al 2033 come segue: **12,18 milioni di euro per l'anno 2020**, 27,25 milioni di euro per l'anno 2021, 74,07 milioni di euro per l'anno 2022, 93,87 milioni di euro per l'anno 2023, 94,42 milioni di euro per l'anno 2024, 95,04 milioni di euro per l'anno 2025, 93,29 milioni di euro per l'anno 2026, 47,15 milioni di euro per l'anno 2027, 48,36 milioni di euro per l'anno 2028, 53,04 milioni di euro per l'anno 2029, 54,60 milioni di euro per l'anno 2030, 54,64 milioni di euro per ciascuno degli anni 2031 e 2032 e 51,28 milioni di euro per l'anno 2033.

Osservazioni:

- esiguità dei finanziamenti previsti rispetto al lungo ambito di operatività temporale (14 anni a partire dal 2020 con soli 12,18 mln) ;
- definire il coinvolgimento degli operatori privati, compresi quelli del terzo settore (anche Cooperative di Abitanti)
- il tema della rigenerazione urbana viene accennato, mentre dovrebbe essere oggetto di un intervento legislativo incisivo per favorire il contenimento del consumo di suolo e una riforma della normativa urbanistica, ormai datata (Legge 1150/1942 e DM 1444/1968);
- coerenza con la programmazione regionale per gli interventi di edilizia residenziale sociale.



GRAZIE!