

13 August 2013

L'impatto sul Pil

La casa non è un bene sacro, è il mercato che conta

Giorgio Arfaras*

L'Italia si divide sull'Imu ma vive in un mercato immobiliare molto antico e rigido. [Scelto per voi](#)



L'Imu (1) è oggetto di un gran dibattito (2). Su un piano più simbolico, questa battaglia è vissuta come il tener fuori un bene "sacro" – la prima casa – dalle grinfie della fiscalità, di suo esosa. La prima casa, in quanto luogo degli affetti e perciò della sicurezza, è un bene meta-economico, ed è un bene prettamente individuale, o meglio dell'individuo-famiglia, che pertanto non va toccato. Esso, infatti, è il luogo dove si materializza il sacrificio – inteso come un saggio di risparmio elevato cumulato che, generazione dopo generazione, è stato fatto per tenere insieme – per "dare una storia" ai consanguinei ed alla comunità. Insomma, un qualcosa che ha a che fare con l'Individuo e non con la Società.

Agli albori della sociologia, Emile Durkheim, uno dei fondatori della disciplina, per mostrare che aveva senso sostenere che subiamo delle influenze sociali anche quando pensiamo che non sia così, studiò l'atto più individuale di tutti – il suicidio. Si chiedeva se ci fossero delle influenze sociali nei confronti dell'atto più individuale, e ... le trovò (3).

LEGGI ANCHE: [Imu, le 9 ipotesi di riforma: costi, equità, efficienza. Il pdf completo](#)

Di seguito, proviamo un esercizio analogo. Cerchiamo di mostrare come il settore immobiliare sia, alla fine, un settore economico come un altro, privo di dimensioni “sacre”. La prima parte si interroga sulle caratteristiche economiche del settore – come è strutturato: se è “moderno” o “arretrato” – laddove si vede che in Italia si ha un settore molto “arretrato” (4). La seconda parte mostra i numeri che si hanno quando il settore moderno prevale (5), laddove si vede bene la grande influenza che ha il settore immobiliare – se moderno – sull’economia nel suo complesso. Per complicare il ragionamento, ricordiamo che tanto maggiore è la proprietà delle case, tanto maggiore è il tasso di disoccupazione. La proprietà delle case, infatti, disincentiva la mobilità fra aree, per cui se un’area è in crisi e un’altra è in crescita, ci si sposta con difficoltà dalla prima alla seconda. È, infatti, difficile che uno venda facilmente la propria casa – assente un mercato immobiliare efficiente – per spostarsi da un’altra parte (6). Questo andamento – la proprietà è una “esternalità negativa” – darebbe torto ai fautori della “sacralità” della prima casa.

Per essere sportivi, e quindi a difesa dei fautori della “sacralità” della prima casa, ricordiamo che esiste un luogo dell’agire umano, che possiamo chiamare l’“economia degli affetti”, che è tenuta, forse a torto, in poco conto nei modelli prevalenti, che sono poi quelli che seguiamo in questa nota (si veda: Robert H. Nelson, Economics as Religion, Terzo Capitolo: “The Market Mechanism as a Religious Statement”, Pennsylvania University Press, 2002).

Prima parte: i mercati immobiliari

Immaginiamo il modello di un mercato immobiliare “modernissimo”. 1. Per comprare casa non si anticipa nulla del prezzo dell’immobile. 2. Il mutuo dura molti decenni. (In questo modo le famiglie possono indebitarsi molto e il peso delle rate sul debito e degli interessi pesano poco sul reddito). 3. Se il prezzo dell’immobile sale, le famiglie possono indebitarsi, portando a garanzia l’immobile, che ha ora un prezzo maggiore. (Per esempio, se il prezzo dell’immobile è salito da 100 a 150 uno può indebitarsi per 50). 4. Sul nuovo debito si debbono pagare gli interessi, e quindi è necessario che le famiglie pensino di guadagnare di più in futuro. 5. Si ha mercato secondario sviluppato: per esempio, se si vendono delle obbligazioni con dentro molti mutui il rischio di prestare denaro ad una singola famiglia scende e di conseguenza scende il tasso. Quindi si possono erogare mutui a dei tassi inferiori, ampliando il mercato.

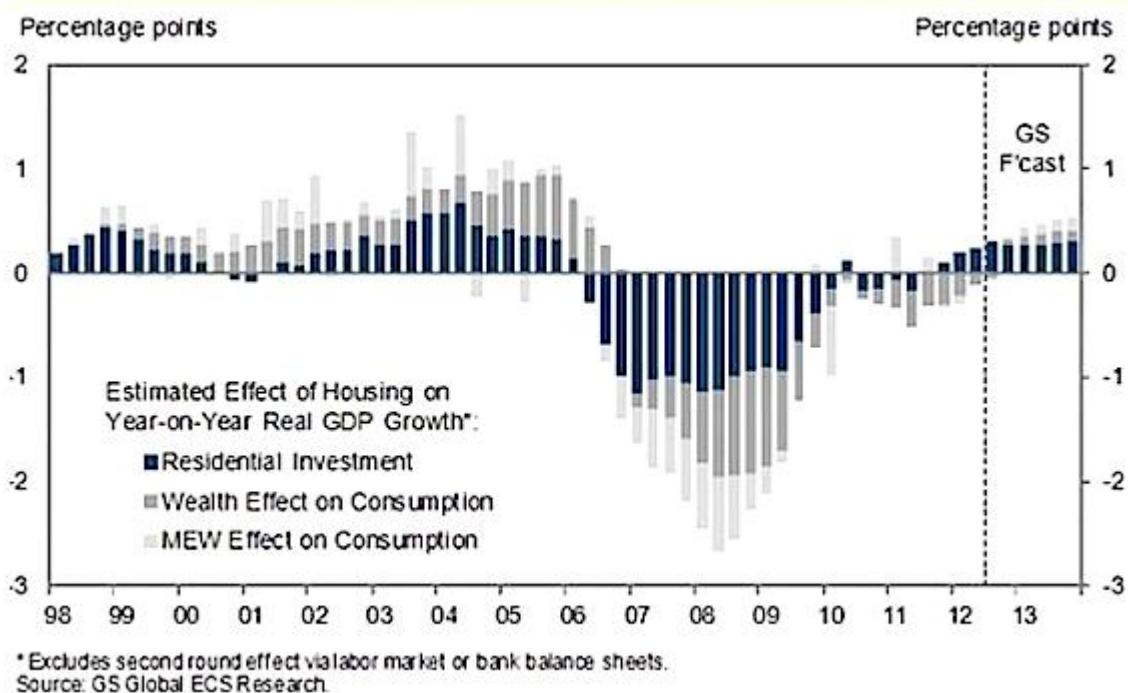
Immaginiamo il modello di un mercato immobiliare “antichissimo”. 1. Per comprare casa si deve anticipare una parte cospicua del prezzo dell’immobile. 2. Il mutuo dura pochi anni. (In questo modo le famiglie non possono indebitarsi molto e il peso delle rate sul debito e gli interessi pesano moltissimo sul reddito). 3. Se il prezzo dell’immobile sale, le famiglie non possono indebitarsi, portando a garanzia l’immobile, che ha ora un prezzo maggiore. 3. Sostanziale assenza di un mercato secondario.

Il Fondo Monetario Internazionale costruisce un indice per classificare il livello dello sviluppo del mercato immobiliare, il "Mortgage Market Index". Esso varia dal modernissimo, con un valore pari a 100, all'antichissimo, con un valore pari a 0. Gli Stati Uniti hanno un indice di 98. L'Italia di 26.

Seconda parte: gli effetti dei mercati immobiliari moderni

Si calcola l'impatto sul Pil della variazione della spesa per costruzioni, dell'effetto ricchezza, e del mortgage equity withdrawal (Mew). L'impatto sul Pil della spesa per costruzione è evidente. L'effetto ricchezza è più contorto e segue questo percorso: le famiglie, vedendo il valore dei loro immobili accresciuto, si sentono più ricche e spendono di più, e dunque accrescono la domanda per consumi che fa crescere il Pil. Il Mew è ancora più contorto: è la crescita dell'indebitamento delle famiglie ottenuta dando in garanzia la parte dell'immobile che eccede il costo del mutuo.

L'effetto ricchezza e il Mew sono tanto maggiori quanto maggiore è la crescita del prezzo degli immobili e viceversa. Anche la spesa per costruzioni dipende dai prezzi attesi degli immobili. Insomma, abbiamo a che fare con un settore e le sue diramazioni particolarmente ciclico: quando i prezzi salgono, esso spinge in su l'economia e viceversa. Il grafico della Goldman Sachs mostra sia l'importanza del settore e delle sue diramazioni, sia la sua ciclicità.



(1) http://it.wikipedia.org/wiki/Imposta_Municipale_Propria

(2) <http://www.linkiesta.it/archivio?keys=IMU>

(3) http://web.tiscali.it/nadcar/durkheim_il_suicidio.htm

(4) <http://www.centroeinaudi.it/lettera-economica/articoli-lettera-economica/commenti/148-il-ciclo-immobiliare-moderno.html>

(5) <http://www.centroeinaudi.it/lettera-economica/articoli-lettera-economica/commenti/1685-la-ciclicita-del-settore-immobiliare.html>

(6) <http://individual.utoronto.ca/helderman/Oswald.pdf>

*tratto da [Lettera economica, Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi, pubblicato il 12 agosto 2013](#)

parole chiave: [casa](#) / [immobili](#) / [imu](#)

argomenti: [fisco](#) / [sviluppo economico](#)