

DIE WELT

MICHAEL FABRICIUS



LA NUOVA VIA TEDESCA PER AVERE UNA CASA DI PROPRIETÀ

Possedere la casa o l'appartamento è il sogno della maggior parte dei tedeschi. Nei sondaggi su quali siano i modi preferiti per provvedere al proprio futuro finanziario, la proprietà di un immobile è quasi sempre al primo posto. Tuttavia sono solo pochi oggi i tedeschi che possono effettivamente permettersi una proprietà immobiliare. L'aumento dei prezzi ne ha reso l'acquisto sempre più proibitivo e i costi aggiuntivi sono spesso un ostacolo insormontabile. L'Istituto tedesco per la ricerca economica (Diw) ha studiato un modello che permetterebbe a molte più famiglie di realizzare il sogno della casa propria in maniera accessibile: l'affitto-acquisto. Invece di pagare un affitto, l'inquilino paga una rata mensile regolare che va esaurire il debito contratto per l'acquisto dell'immobile. Dopo un certo tempo, l'immobile diventa di proprietà dell'inquilino. Sebbene tali modelli siano già possibili oggi, in quello del Diw lo Stato svolge un ruolo cruciale. Per il finanziamento, lo Stato potrebbe emettere obbligazioni per le quali in questo particolare momento, se mai, non deve pagare alcun interesse. Gli appartamenti e gli interessi zero sono quindi trasferiti agli acquirenti privati, che saldano il debito con rate regolari.

In un esempio che *Die Welt* ha potuto valutare direttamente, l'Istituto calcola per un appartamento di 100 metri quadrati un tasso mensile di 706 euro che permette all'inquilino di saldare il debito in appena 25 anni. Quanto più giovane l'affittuario, tanto più lungo può essere il periodo del rimborso e più bassa la rata mensile. Prolungando il rimborso a 33 anni, l'importo della rata sarebbe di soli 530 euro. Secondo il Diw, questi livelli di contributo equivalgono agli affitti medi attuali in tutto il territorio tedesco. Per ovviare che lo Stato resti proprietario dell'immobile, si prevede una tassa per l'eredità dell'usufrutto. Il Diw l'ha calcolata in circa 167 euro al mese. Inoltre, si prevede che il locatario esegua la manutenzione della proprietà in maniera attiva e quindi si aggiungono altri 60 euro. Alla fine il totale si aggira attorno ai 933 euro, che è un importo gestibile se si considera che in questo modo l'affittuario diventa proprietario. Il normale acquisto, invece, non risulta conveniente per la maggior parte delle famiglie, secondo gli esperti del Diw, anche con gli attuali bassi tassi di interesse. Attualmente, data la situazione finanziaria dei cittadini e l'aumento dei prezzi degli immobili, per la maggior parte delle famiglie che affittano sta diventando impossibile restare nelle grandi città. Secondo il Panel socio-economico tedesco (Soep), nel 2012, il circa

90% delle famiglie che affittano con un capofamiglia di età non superiore a 40 anni, ha un patrimonio netto inferiore ai 50.000 euro. È una ricchezza che cresce molto più lentamente dei prezzi delle case. Di conseguenza, continua a scendere da anni il numero annuo di acquirenti della prima casa. Con il modello Diw, lo Stato ottiene più risultati: a lungo termine cresce il numero dei proprietari e cala quello delle persone che faticano a gestire l'aumento del costo della vita. Le grandi città resterebbero accessibili come spazio abitativo anche per famiglie di reddito medio. Si abbassano in una certa misura i rischi relativi alla previdenza. Gli esperti Diw non credono che dal settore immobiliare privato possa venire un contributo alla soluzione. Gli investitori hanno poco interesse per la messa a disposizione di alloggi a prezzi accessibili, perché possono ottenere maggiori profitti investendo in case più costose, si legge nel rapporto. Il modello di locazione-acquisto sarebbe inoltre molto più efficiente del *Baukindergeld* (il contributo per l'abitazione per le famiglie o i single con figli, ndr) per il quale il governo federale spende attualmente vari miliardi di euro l'anno.

© *Die Welt*/LENA
Traduzione di Marina Parada

© RIPRODUZIONE RISERVATA

