

Anziani, la casa è più di un tesoro

Di Elsa Fornero e Mariacristina Rossi; *Il Sole 24 ore*, 11 ottobre 2007

L'invecchiamento della popolazione costituisce una delle grandi forze che modelleranno l'Europa del XXI secolo con ripercussioni profonde, e potenzialmente negative, sull'andamento dei bilanci pubblici e sul potenziale di crescita, in particolare delle economie sviluppate. I modelli economici che studiano la sostenibilità della spesa pubblica inducono infatti alla conclusione che, senza un profondo ridimensionamento dei sistemi di *welfare*, l'assorbimento di risorse per i bisogni degli anziani sarà difficilmente compatibile con l'abbassamento della pressione fiscale, la stabilità del debito, il mantenimento di tassi di crescita relativamente elevati.

Nella costruzione di questi scenari futuri, ben raramente si prende in considerazione la possibilità di una partecipazione diretta degli anziani al finanziamento delle spese che li riguardano mediante il ricorso a quella parte del loro patrimonio rappresentata dalla casa di abitazione; eppure forse proprio da qui potrebbe derivare un contributo decisivo al superamento della criticità della situazione.

Si è infatti registrato in questi anni un notevole e generalizzato incremento, a livello mondiale, dei prezzi relativi delle abitazioni: sia pur con qualche notevole eccezione - come quelle di Germania e Giappone dove essi sono diminuiti in termini reali - nel periodo 2000-06, i prezzi reali delle abitazioni nell'area OCSE sono cresciuti al ritmo medio annuo del 6,6 per cento, e i valori italiani si collocano in prossimità di questo valore medio. I recenti sviluppi americani mostrano che potrebbe essere iniziata una fase di rallentamento ma le tendenze di lungo periodo fanno supporre che ben difficilmente si perverrà a un'inversione di tendenza di intensità e durata tali da cancellare il vantaggio passato.

Per rendersi conto delle potenzialità delle abitazioni in questo contesto, occorre tener presente la loro particolare natura finanziaria. Le abitazioni, infatti, forniscono il servizio dell'affitto che può essere goduto direttamente dal proprietario oppure da questi venduto a un affittuario; e il loro valore viene calcolato dal mercato attualizzando (ossia trasportando al presente mediante l'operazione dello sconto) i prevedibili affitti futuri. Esso dipende pertanto dalla domanda di abitazioni (e quindi dall'affitto che il mercato è disposto a pagare) e dal tasso di mercato al quale si esegue lo sconto; negli ultimi anni la riduzione del costo del denaro (e quindi del tasso) è stata il principale elemento nella crescita del valore ma, in un più lungo periodo, l'aumento della popolazione e del benessere lasciano supporre una crescita consistente del livello dell'affitto.

I proprietari di case di età anziana sono i principali beneficiari di questo aumento di valore, sia perché la proprietà delle abitazioni è mediamente più diffusa tra gli anziani stessi che tra le altre classi di età, sia perché l'anziano che risiede in casa propria ha davanti a sé un orizzonte temporale più breve durante il quale usufruirà del servizio abitativo. Questo incremento patrimoniale, tuttavia, al momento attuale rimane largamente sulla carta perché è difficile renderlo liquido senza costringere l'anziano a vendere la propria abitazione e a trasferirsi in un'altra più piccola, il che può comportare, tra l'altro, un notevole costo psicologico. Di fatto, nella situazione europea e italiana, l'accresciuto valore della casa costituisce una sorta di una "ricchezza-ombra", della quale cioè non si può disporre, e che appare quindi, in via normale, automaticamente destinata - escludendo casi eccezionali e traumatici - a incrementare l'eredità. Al contrario, negli Stati Uniti, in Gran Bretagna, e in alcuni paesi europei, esistono strumenti finanziari che consentono alle

famiglie proprietarie di “monetizzare” gli aumenti di valore dell’abitazione, e di trasferirli almeno in parte sui consumi, aumentando così il loro livello di benessere.

Tra di essi spicca lo strumento del *reverse mortgage*, una forma di prestito garantito dal valore della casa, che consente per l’appunto di trasformare in consumo almeno una parte dell’incremento patrimoniale: in cambio della cessione della proprietà, il proprietario riceve il diritto di uso e una somma di denaro o una rendita vitalizia. Esattamente il contrario del mutuo che aveva probabilmente sottoscritto per acquistare, molti decenni prima, la stessa abitazione, il che giustifica appunto il nome di *reverse mortgage*. Uno strumento di questo tipo, riservato alle persone anziane, è stato disciplinato per legge in Italia nel 2005, ma è rimasto praticamente sulla carta, forse perché ancora sconosciuto al pubblico e perché – complice la crisi di altri mutui - non “spinto” dal lato dell’offerta.

Attraverso questa rendita, l’anziano potrebbe provvedere ad almeno una parte dei suoi bisogni di assistenza (rimanendo, tra l’altro, a casa propria, il che di solito contribuisce all’abbassamento dei costi); questo strumento, di utilità generale, potrebbe essere incoraggiato con appropriati incentivi fiscali. E potrebbe risultare compatibile con la motivazione ereditaria, qualora nel patto sottoscritto dall’anziano venisse stabilito che, in cambio di una rendita più bassa, una parte del valore dell’abitazione debba essere liquidato ai figli.

Strumenti finanziari di questo tipo potrebbero aiutare le famiglie a distribuire meglio i loro consumi nel tempo; i loro riflessi andrebbero però ben al di là del campo ristretto dei bisogni degli anziani, in quanto, rendendo possibile un più elevato livello di consumi da parte di una fascia crescente della popolazione, costituirebbero una componente aggiuntiva e crescente dei consumi. Appare opportuna, in ogni caso, la ricerca di formulazioni nuove: non è possibile affrontare i problemi degli anziani del XXI secolo con tipologie di contratti sorte nel XIX secolo come la cessione della nuda proprietà, e il mantenimento del solo uso.

Elsa Fornero e Mariacristina Rossi