

## La casa non crolla

Per il Fmi la crisi dei subprime dipende dalle banche, non dall'immobiliare

**L**i Fondo monetario, per dare trasparenza alla natura attuale della crisi dei mutui immobiliari, ha pubblicato un'analisi del rapporto fra investimento nell'edilizia abitativa e prodotto interno lordo degli Stati Uniti e dei paesi europei, che mostra come il problema non stia nel boom del settore immobiliare, ma nel modo in cui il mercato delle abitazioni è stato finanziato. Infatti, gli Stati Uniti, il paese della patologia dei mutui subprime, condividono con Italia e Svezia gli ultimi posti nella graduatoria del rapporto fra investimenti abitativi e pil: 3 per cento in Svezia, 4 per cento negli Usa e 4,5 in Italia. Il boom dell'edilizia residenziale, invece, si è sviluppato in Irlanda dove l'investimento in nuovi immobili abitativi è stato l'11 per cento del pil, in Spagna che ha registrato il 9 per cento, e in Danimarca con l'8 per cento. In Gran Bretagna, che è insieme con la Spagna, il paese più colpito dalla crisi dei mutui immobiliari, l'edilizia residenziale ha costituito solo il 5 per cento del pil. In Germania, dove l'investimento nell'edilizia residenziale ha contribuito con circa il 5,5 per cento al

pil, la crisi dei mutui immobiliari ha colpito alcune importanti banche statali di credito a medio termine. Ma non si è trattato di mutui per abitazioni sul territorio nazionale, come in Gran Bretagna e in Spagna, ma di subprime degli Stati Uniti, in cui tali banche hanno investito attratte dall'alto rendimento dei prodotti finanziari. D'altra parte, il boom dell'edilizia abitativa in Irlanda e Danimarca non sembra abbia dato luogo a problemi simili a quelli che ora riguardano le banche spagnole, che hanno finanziato il boom immobiliare iberico. La lezione è chiara. Il ciclo edilizio esiste. In alcuni paesi, come l'Irlanda, è stato generato dall'aumento continuo del reddito degli abitanti; in altri, come la Spagna, è stato determinato oltre che dalla crescita del reddito procapite, dalla ricerca di seconde case per i turisti esteri e di abitazioni per gli immigrati. Ma la patologia dei mutui immobiliari non è nata da questi diversi cicli edilizi, ma dalla faciloneria delle banche e dal mitofatuo dell'investimento senza risparmio delle famiglie, che s'è diffuso nella cultura del benessere istantaneo.

