



La disruption dell'€™abitare€™!..

## Descrizione

Pochi mesi dopo il matrimonio, in quest'€™anno, **Lilian Li** si " trasferita dalla citt  cinese di **Chonging** in un appartamento vicino al distretto finanziario di Pechino. Ma nonostante le coppie in [Cina](#) ritengano importante dopo il matrimonio l'€™acquisto della casa, Lilian e suo marito hanno deciso di affittare un appartamento per circa 1.900 dollari americani al mese. Per comprare il medesimo appartamento avrebbero dovuto pagare circa 720.000 dollari americani, quindi oltre 30 anni di affitto.

### Settore immobiliare cinese: prezzi raddoppiati negli ultimi 10 anni

Lillian ha dichiarato che lei e il marito ne hanno parlato ed hanno deciso di non volersi fare carico di un debito di quelle dimensioni. Ed il numero di giovani coppie che stanno prendendo la medesima decisione sono in deciso aumento con tutte le conseguenze sul settore immobiliare cinese, gi  alle prese con rilevanti problemi legati all'€™elevato livello di indebitamento. L'€™affordability " un tema molto rilevante in Cina, dove mediamente il prezzo delle case " raddoppiato negli ultimi 10 anni. Anche gli affitti sono cresciuti ma molto meno. Il costo medio di acquisto di una casa a Pechino " oggi di oltre 9.000 euro al metro quadro. Tipicamente coloro che acquistavano la prima casa, facevano leva sui risparmi dei nuclei famigliari per la parte di prezzo d'€™acquisto non coperta dal debito bancario.

Ma la crisi che ha colpito molti *developers* cinesi ha fatto scendere i prezzi del 20% in un anno secondo il [China Index Academy](#) una societ  di ricerca cinese. Ma se non vi sono prospettive di crescita nei prezzi delle case, perch  acquistare? Molto meglio affittare. La societ  di ricerca [China International Capital Corporation](#) prevede che il numero dei cinesi che saranno in affitto crescer  dai 200 milioni di persone attuali ai 300 milioni di persone entro il 2035. Questo comporter  una crescita anche del livello di affitti, mettendo sotto pressione soprattutto le persone pi  giovani e questo preoccupa molto la classe politica cinese che sta mettendo in campo tutta una serie di iniziative. Lo scorso gennaio il Ministro della Casa cinese ha annunciato un obiettivo di 6,5 milioni di nuove unit  abitative, che dovranno essere costruite nelle principali 40 citt  cinesi entro il 2025, in modo da poter offrire a 13 milioni di cinesi, case a prezzi accessibili. Inoltre le autorit  finanziarie cinesi stanno ipotizzando strumenti per acquistare dai developers appartamenti non finiti per dedicarli

all'affitto. Sembra quindi che la scelta per far fronte alle nuove esigenze abitative sia quella di favorire il mercato dell'affitto.

## E in Italia cosa sta succedendo?

In cinque anni, secondo l'Osservatorio Casa Affordable promosso da CCL, (Consorzio cooperative lavoratori) con Delta Ecopolis e il Politecnico di Milano, i prezzi delle case a Milano sono cresciuti del 39% mentre gli stipendi sono rimasti sostanzialmente fermi. E non è andata meglio nemmeno sul mercato della locazione, i canoni medi sono cresciuti (sempre secondo l'osservatorio OCA) del 25% dal 2015 nell'uso transitorio e del 31,5% sulla locazione a lungo termine. A conferma della criticità del problema ci sono le parole di Mario Delpini, Arcivescovo di Milano, che in Sant'Ambrogio nel "Discorso alla città" si chiedeva come faranno a trovare una casa in particolare le famiglie giovani, il futuro delle città. Dove troveranno casa, ha evidenziato, coloro che in città devono lavorare, studiare, invecchiare? Come potranno, si chiede l'Arcivescovo, vivere quegli onesti lavoratori che si ritrovano a fine mese una paga che non copre le spese che la vita urbana impone loro?

Ed anche la 33esima edizione della Qualità della Vita, la storica indagine del "Sole 24 Ore" che misura la vivibilità delle 107 province italiane ha evidenziato che l'emergenza casa è uno dei temi più rilevanti. Il peso medio degli affitti in Italia impatta oltre il 50% sul reddito, ma ad esempio a Milano incide in media sul 60% del reddito, una soglia ben oltre il limite di sostenibilità. È necessario quindi ripensare l'intero sistema dell'abitare sia dal punto di vista industriale, che dal punto di vista finanziario. Lo stesso strumento del mutuo che ben si adattava a situazioni di reddito stabile familiare appare oggi non adatto a supportare finanziariamente le famiglie con redditi instabili e rapporti di lavoro variamente configurati.

**Giovanni Maria Paviera**

## CATEGORY

1. blog

## POST TAG

1. Arcivescovo
2. blog
3. case
4. CCL
5. China Index Academy
6. Cina
7. Discorso alla città
8. Mario Delpini Milano
9. mercato immobiliare
10. milano

## Categoria

1. blog

## Tag

1. Arcivescovo
2. blog
3. case
4. CCL
5. China Index Academy
6. Cina
7. Discorso alla cittÃ
8. Mario Delpini Milano
9. mercato immobiliare
10. milano

## Data di creazione

28/12/2022

## Autore

paviera

default watermark