

Finanziamento di alloggi in locazione a prezzi accessibili
Dichiarazione Congresso IUT
Cracovia, 25 ottobre 2013

Alloggi dignitosi e a prezzi accessibili è un bisogno e un diritto umano fondamentale. L'accesso ad alloggi in affitto a prezzi accessibili è uno dei pilastri basilari nelle società democratiche ben funzionanti. Tuttavia la sfida di garantire la casa per tutti, contribuendo in tal modo alla stabilità politica per l'eliminazione della povertà e dell'esclusione sociale, è ancora assente in un certo numero di paesi. Per molte famiglie l'affitto fornisce l'accesso a un alloggio adeguato e conveniente e offre mobilità residenziale e meno rischi finanziari. Garantire che tutte le famiglie abbiano una casa, un luogo sicuro e stabile dovrebbe essere una priorità pubblica.

E' un obiettivo raggiungibile in presenza di un impegno serio per investire in alloggi in affitto a prezzi accessibili. La presenza di alloggi a prezzi modesti in affitto svolge un ruolo importante nel raggiungimento di questo obiettivo. Ma con i prezzi delle case in costante aumento nella maggior parte delle aree urbane e allo stesso tempo la riduzione di alloggi in affitto sociale ha determinato che molte famiglie sono rimaste senza una casa o devono andare a convivere. La mancanza di alloggi in locazione a prezzi accessibili limita ulteriormente la mobilità sul lavoro mercato .

Le crisi finanziarie del 2008 e negli anni successivi, quando le famiglie che non potevano pagare i mutui ipotecari hanno dovuto lasciare le loro case, ha ulteriormente allargato il bisogno di alloggi in locazione a prezzi accessibili. Rispetto questo contesto è di vitale importanza espandere e rafforzare il mercato alloggi in locazione. Inoltre, i generosi sussidi al settore della proprietà contribuiscono ad un aumento dei prezzi delle case, a spingere verso l'alto gli affitti e diminuisce il numero di abitazioni accessibili. I sussidi dovrebbero essere usati per rendere più abordabili i prezzi delle abitazioni, non il contrario .

Tutte le società beneficiano di un sano mix di proprietà della casa e di alloggi in locazione, ma quasi tutti i Paesi in tutto il mondo soffrono di mancanza di alloggi in locazione a prezzi modesti. Alcuni Paesi hanno maggiore mercato di affitto accessibile. Si tratta di paesi che considerano l'accesso ad una abitazione una responsabilità politica e sociale e quindi hanno assunto la responsabilità di provvedere ad immettere nel mercato alloggi in locazione a prezzi contenuti in un numero sufficiente, assicurando notevoli finanziamenti, in varie forme , per l'acquisto e la costruzione di alloggi in locazione a prezzi agibili .

Il finanziamento di alloggi a prezzi modesti, in particolare di alloggi in locazione a prezzi accessibili, non dovrebbe essere un problema lasciato al mercato. Lo sviluppo del mercato immobiliare mostra chiaramente che il settore delle imprese non è realmente interessato a fornire alloggi a prezzi contenuti per famiglie a reddito medio e basso. Il rendimento non è abbastanza alta, dicono. Migliorare e facilitare il finanziamento di alloggi in locazione a prezzi accessibili deve quindi essere una priorità per governi, regioni e comuni . Questo è il motivo per cui i governi statali e locali devono intervenire.

In entrambe le zone rurali e urbane degli USA, gli inquilini sono colpiti dalla carenza di alloggi a prezzi accessibili: secondo il Carsey Institute oltre la metà di tutti gli affittuari americani pagano canoni molto pesanti, più del 30% del loro reddito per le abitazioni nel 2010. La rapida crescita della domanda ha spinto verso l'affitto molti alloggi sfitti, scatenando diffusi aumenti di affitto .

La Federazione dei Comuni canadese avverte che 500.000 canadesi potrebbero perdere le loro case, con \$ 1,7 miliardi di trasferimenti di edilizia sociale dalla capitale in corsa nei prossimi sei anni.

L'Australia ha uno dei mercati immobiliari più inaccessibili al mondo, secondo l'ultimo Demographia International Housing Accessibilità Survey (2012). Più di tre quarti della mercati immobiliari in Australia sono gravemente insostenibili per gli inquilini.

L'Africa è di gran lunga il continente più insostenibile quando si tratta di accessibilità abitativa, per la povertà urbana. Anche se vi è una significativa classe media in crescita in molti paesi africani, le famiglie povere a basso reddito sono continuamente intrappolati nella povertà abitativa.

L'urbanizzazione ha messo una pressione significativa sulla accessibilità degli alloggi nelle città asiatiche. UN Habitat riferisce che la popolazione urbana è cresciuta di oltre 1,5 miliardi di persone nello spazio di 60 anni, causando enormi stress nell'offerta di abitazioni. In Giappone, nonostante la stagnazione dei prezzi delle case, molti anziani durante la recessione sono rimasti senza casa. Di quelli senza casa nel 2012 il 73% erano oltre i 55 anni, rispetto al 59% nel 2003, secondo il Ministero della Salute del Giappone.

In Europa il numero di disoccupati è aumentato di 2 milioni in un anno, in base all'indagine annuale della Commissione dell'UE e per il 2013 potrà raggiungere più di 25 milioni di persone. Nel mese di luglio 2013, il tasso di disoccupazione per l'UE 28 è stato del 11,0% che porterà ad avere gravi conseguenze per le economie nazionali. Nel 2011, il 24% della popolazione, ovvero 120 milioni di persone, nell'UE 27 sono a rischio di povertà o di esclusione sociale secondo Eurostat. Le spese per l'alloggio spesso rappresentano più del 40 % dei bilanci delle famiglie, di cui i più colpiti sono gli inquilini in affitto in libero mercato.

Il problema di trovare alloggi in locazione a prezzi accessibili è un problema per molte famiglie. Giovani, anziani e single sono i più colpiti. Questo ha gravi conseguenze, soprattutto psicologiche per i soggetti interessati, ma ha anche importanti ripercussioni finanziarie negative sulla società nel suo insieme in quanto ostacola la mobilità e la formazione delle famiglie .

I membri dell'Unione Internazionale degli Inquilini IUT sollecitano i Governi centrali, regionali e locali affinché facilitino la costruzione e l'accesso di abitazioni in locazione a prezzi accessibili.

Governi, autorità regionali e locali:

- a. dovrebbero, non solo in teoria ma anche in pratica, riconoscere il diritto alla casa come un diritto fondamentale,
- b. dovrebbero incoraggiare, rafforzare e ampliare il settore alloggi in locazione a prezzi accessibili anche con sovvenzioni per questo settore,
- c. dovrebbero smettere di privatizzare il settore degli alloggi sociale/pubblico, o altro sovvenzionato,
- d. dovrebbero prevedere incentivi fiscali, i project bond, prestiti, o simili per l'affitto non-profit, per progetti di edilizia abitativa per case in affitto a prezzi accessibili,
- e. dovrebbero lavorare per sostenere un mercato degli affitti ben funzionante, equo e trasparente, composto da almeno di 1/3 del patrimonio abitativo totale,
- f. dovrebbero migliorare il mercato in crescita delle locazioni optando per politiche fiscali e sovvenzioni,

- g. dovrebbero promuovere politiche che portano a sussidi per la casa che non sono in grado di capitalizzare; l'affitto o il prezzo di una casa dovrebbero essere abbassati per un importo che riflette il valore della sovvenzione,
- h. dovrebbero evitare di vendere terreni comunali/pubblici agli investitori privati, in modo che siano possibili iniziative future per costruire alloggi in locazione a prezzi accessibili,
- i. dovrebbero costruire piani di sviluppo locali e assegnare terreni edificabili, a bassi costi per alloggi in locazione a prezzi accessibili,
- j. dovrebbero assicurare processi di pianificazione e ridurre i tempi della burocrazia,
- k. dovrebbero promuovere società di alloggi municipali e incoraggiare l'affitto da parte del settore del no profit e della cooperazione.