

## La green finance si abatterà sulle case

23 Dicembre 2021

Da Comedonchisciotte del 20-12-2021 (N.d.d.) Si legge di una direttiva della Unione Europea, in fase di avanzata elaborazione, volta ad accelerare la riduzione dei consumi energetici negli immobili, imponendo una serie di vincoli alla loro circolazione: a partire da una certa data, ci sarebbe il divieto di venderli o di affittarli se non hanno almeno una determinata classe energetica. La misura entrerebbe in vigore dal 2030 per gli immobili di classe energetica G e poi dal 2033 per gli immobili di classe E: pertanto, a partire dal 2030 sarebbe indispensabile avere la certificazione energetica di classe F e dal 2033 la certificazione di classe D. In caso contrario, la casa non avrebbe valore economico, ma solo un valore d'uso da parte del proprietario. Siamo di fronte ad una stretta formidabile che ha come obiettivo la riduzione dei consumi energetici ma come strumento la repressione finanziaria. C'è da chiedersi il perché di tanta determinazione: c'è di mezzo la equalizzazione del valore degli asset, che sta vedendo schizzare verso l'alto quello degli immobili mentre i titoli di debito non solo hanno da anni rendimenti nominali negativi, ma che in questo periodo di forte inflazione perdono valore anche in linea capitale. Basta vedere quello che accade in Germania: mentre i Bund hanno rendimenti negativi su tutte le scadenze, e quindi rappresentano un investimento che comporta una perdita secca, i prezzi degli immobili ad uso residenziale stanno salendo alle stelle. Le statistiche internazionali raccolte dalla BRI forniscono andamenti impressionanti: il valore medio di un appartamento, fatto pari a 100 nel 2010, a giugno di quest'anno era arrivato a quota 177,6. Per talune categorie, sempre in Germania il livello è arrivato a 183,3. In Danimarca, l'inflazione dei valori immobiliari è spaventosa: da quota 100 del 2010, alla fine del primo trimestre di quest'anno si è arrivati a 586,7. Praticamente, un valore sestuplicato. In Belgio, il prezzo si è duplicato in 10 anni. In pratica, la repressione finanziaria adottata dalla BCE nei confronti del debito sta producendo una fuga verso altri asset, in particolare gli immobili, il cui prezzo sta andando alle stelle. Viene da pensare a questo punto che l'obiettivo del risparmio energetico non solo nasconda una estensione agli immobili della politica di repressione finanziaria in atto, ma che serva a spalancare una altra porta alla green finance. Così come si impone la rottamazione delle automobili diesel, si farà con le vecchie case perché consumano troppa energia. Intanto, c'è una sorta di monito agli investitori: fate attenzione, perché il valore dell'immobile che state acquistando non solo subirà una forte riduzione per via dei lavori necessari per ottenere la occorrente certificazione energetica, ma non avrà alcun valore economico se non provvederete all'adeguamento. Si scoraggia la speculazione immobiliare, lo spostamento degli investimenti da una asset class, i titoli di debito, che da anni hanno rendimenti economici e valori patrimoniali negativi ad una altra asset class che invece ha registrato una dinamica eccezionalmente favorevole. In pratica, facendo trapelare la notizia di questa direttiva in corso di elaborazione, la Commissione europea sta cercando di bucare la bolla dei prezzi immobiliari. Tutto lascia immaginare che si andrà avanti comunque: continuando con la repressione finanziaria in atto da anni sul debito ed estendendola agli immobili. La transizione energetica non è solo un obiettivo ambientale, volto a salvaguardare il Pianeta, ma è soprattutto uno strumento strategico, indispensabile per indirizzare gli investimenti. La finanza green non si limiterà solo alla gestione delle aste dei diritti di emissione della CO2, o dei certificati verdi o bianchi: deve mettere le mani anche sul processo di investimenti colossali che diviene necessario per l'efficienza energetica negli immobili. Con un unico colpo si perseguono due obiettivi: per un verso si evita il progressivo travaso degli investimenti finanziari dal debito alla proprietà immobiliare, e per l'altro si amplia il nuovo mercato finanziario, per l'efficienza energetica. Se gli immobili non avranno i requisiti energetici richiesti, saranno "beni fuori mercato", con conseguenze catastrofiche anche per le banche che li hanno presi in garanzia per erogare prestiti o mutui: avremo centinaia di migliaia, se non milioni di "non performing house". La ricchezza delle famiglie italiane ne sarà devastata. I proprietari di casa saranno costretti a fare i lavori occorrenti per l'adeguamento ricorrendo ai propri risparmi, oppure dovranno indebitarsi: eccola la finanza green, questa è la nuova repressione finanziaria. Guido Salerno Aletta