

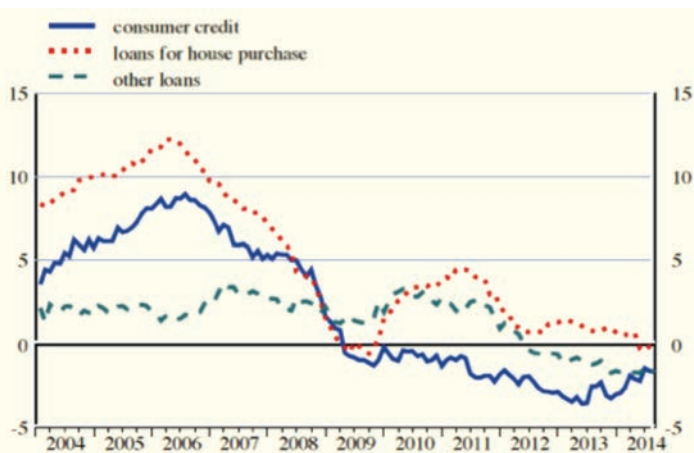
HOUSING MICROFINANCE LA PROSPETTIVA DALL'UNIONE EUROPEA

Riccardo PETROCCA*

* Senior consultant in Looking For Value Srl

La popolazione dell'Unione Europea ha difficoltà a far fronte regolarmente ai pagamenti dei costi dell'abitazione come il mutuo, l'affitto, le utenze, le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ecc. (Cecodhas; 2012)¹. Una survey effettuata dall'Eurobarometer riporta che **nel 2010 circa 28 milioni di cittadini europei vivevano in condizioni non adeguate, mentre 58 milioni spendevano più del 40% del proprio reddito mensile in costi legati all'abitazione, tra i quali spese in energia**². Nel periodo 2010-2011, il rapporto tra prestiti ad uso abitativo dei Paesi UE si attestava a circa il 50% (la Romania, entrata nel 2013, al 6,20%) mentre negli altri Paesi della CEE tra l'1% e il 13,30%³.

Il grafico mostra il trend dei prestiti delle istituzioni finanziarie monetarie ai privati per credito al consumo⁴, prestiti per acquisto di abitazioni e altri prestiti nell'area euro. Nel 2013 si è riscontrato un trend di crescita complessivamente positivo dei prestiti relativi all'acquisto di abitazioni, mentre nel 2014 il tasso di crescita è prossimo allo 0% ; gli altri prestiti hanno invece registrato un trend negativo. L'**housing microfinance** è un segmento della microfinanza che comprende degli strumenti finanziari (microcredito, microassicurazione, risparmi) specifici per le esigenze relative all'abitazione; la mission di tale tipologia di strumenti è favorire l'accesso a un'abitazione sostenibile. Il target è rappresentato da fasce di popolazione meno abbienti o in difficoltà temporanee e da microimprese che non hanno accesso prodotti finanziari tradizionali quali mutui o prestiti di breve-medio termine, in quanto non rispondenti ai requisiti previsti. Le esigenze che vengono intercettate sono molteplici e possono ri-



¹ *Housing Europe Review 2012, "The nuts and bolts of European social housing systems". Cecodhas Housing Europe; 2012.*

² *Dati estratti dall'Eurobarometer e riportati all'interno del Final Statement "The sustainable financing of housing policies in times of crisis"; 19th Informal meeting of European Housing Ministers; Brussels, 9 and 10 December 2013.*

³ *"Housing Micro-Finance in Southeast Europe: From a Funder's perspective"; Finance in Motion; presented at Second ECA Housing Forum, 22-24 April 2013, Geneva Track B: Housing Solutions.*

⁴ *European Central Bank Financial Bulletin, Ottobre 2014. European Central Bank; <http://www.ecb.europa.eu>.*

guardare i seguenti aspetti:

- sostenimento delle spese di agenzia immobiliare e/o caparra per la locazione di un alloggio, locazione e spese condominiali, utenze domestiche, pagamento delle morosità;
- facilitazione al pagamento di spese per la riqualificazione degli alloggi ed adeguamenti strutturali di modesta entità;
- sostegno economico in eventuali periodi di inoccupazione o difficoltà economica, per evitare morosità nel pagamento dei canoni di locazione e conseguentemente a espulsione abitativa.

L'housing microfinance, inoltre, ha delle specifiche caratteristiche, basate sui seguenti aspetti:

dimensione importi bassi e al di sotto di una soglia predefinita; per quanto riguarda l'Italia, le soglie sono definite dalla normativa art.111 del TUB⁵;

costi costo dei prodotti di *housing microfinance* sostenibile, a copertura dei costi e a garanzia di un *mark-up* per l'intermediario finanziario; i tassi di interesse possono variare, da tassi agevolati a tassi al livello del mercato.

termini durata del piano di rimborso di breve/medio periodo, dai 3 ai 36 mesi per interventi di manutenzione e da 2 a 5 anni per acquisto di terreni o costruzione; piano di rimborso in linea con il flusso di entrate/ricavi; assenza di garanzie reali (nella maggior parte dei casi);

servizi accessori di supporto e accompagnamento consulenza nella richiesta di credito; supporto amministrativo relativo alle pratiche catastali; consulenza specifica sull'intervento all'immobile.

I programmi o le iniziative di *housing microfinance* analizzate nella maggior parte dei casi convergono

a due modelli principali. Il primo è un modello *multi-stakeholder* che vede la presenza degli enti pubblici locali come soggetti attuatori, delle banche sia per la costituzione di un fondo di garanzia che per l'erogazione dei crediti e, infine, di organizzazioni no profit e cooperative sociali per l'erogazione dei servizi accessori di supporto e assistenza. Il secondo modello, vede come soggetto attuatore la banca stessa (nella maggior parte dei casi banche di credito cooperativo e casse di risparmio) e organizzazioni no profit e cooperative sociali, per l'erogazione dei servizi accessori o per la costituzione di una garanzia a copertura del microcredito.

In Italia, crescono le iniziative e i progetti a favore del tema "casa", dal sostegno per gli affitti ai mutui per acquisto, ristrutturazione e riqualificazione energetica delle abitazioni. Nella maggior parte dei casi l'intermediario finanziario è rappresentato da banche di credito cooperativo o casse di risparmio. Si riportano alcuni esempi: **Regione Sicilia** con Fondo di garanzia gestito da Unicredit e microcrediti erogati da banche convenzionate; **Comune di Rimini** con la banca CARIM per il progetto "Sostegno affitti"; Banca di **Pesaro** con il programma "un sostegno a chi deve pagare l'affitto"; Emil Banca con il **Comune di Bologna** e Auser per il progetto "Microcredito per la casa" nato nel 2012; Banca di Credito Cooperativo **Cascia di Reggello**, BCC di **Pontassieve**, Banca di **Impruneta** e BCC **Chianti Fiorentino**, insieme alla Società della Salute per l'attivazione di un fondo di solidarietà per facilitare l'accesso all'alloggio e il miglioramento delle condizioni socio-abitative nella **Provincia di Firenze**.

La **Francia** rappresenta un altro dei pochi Paesi nell'Europa Occidentale ad annoverare dei casi di programmi di *housing microfinance*. Tra questi, quello delle Caisses d'Epargne e CreaSol le quali,

⁵ In Italia, il finanziamento concesso alle micro-imprese deve essere di ammontare massimo pari a 25.000,00 euro, non deve essere assistito da garanzie reali e deve essere affiancato da un'attività ausiliaria di assistenza e monitoraggio dei soggetti beneficiari. Nel caso del microcredito concesso alle persone fisiche il finanziamento deve essere di importo pari o inferiore a 10.000,00 euro, senza la prestazione di una garanzia reale.

tramite la loro Federazione Nazionale, hanno siglato nel mese di Novembre 2013 un accordo di partenariato con la Fondazione Abbé Pierre (ente garante) finalizzato alla erogazione di microcrediti (fino a un importo massimo di €10.000,00) ai proprietari di abitazioni in condizioni economiche difficili ed esclusi dal sistema bancario per interventi di miglioramento o per favorire la transizione a sistemi energetici più efficienti e puliti⁶.

Un'altra iniziativa è quella lanciata dal Credito Municipale di Parigi (CMP) nel Giugno 2014 al fine di combattere la precarietà energetica e le abitazioni in condizioni igieniche non idonee nella zona Ile-de-France. Infine, sempre in Francia, tra i promotori di un'iniziativa di microcredito a supporto delle esigenze abitative è da annoverare la società Lafarge, che opera nel settore edile, la quale ha lanciato nel 2012 il programma *Affordable Housing*⁷ al fine di consentire alla popolazione in fasce disagiate di avere accesso ad abitazioni dignitose e adeguate (dal punto di vista igienico, sanitario e dello spazio) o di poter finanziare interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria alle proprie abitazioni. Questo programma è stato lanciato in diversi Paesi in cui la società opera, tra cui la Francia stessa. Il programma previsto dovrebbe concludersi entro la fine del 2015 con l'obiettivo per l'anno corrente e per il 2015 di raggiungere quota 10.000 interventi di microfinanza l'anno.

A livello internazionale, l'organizzazione **no-profit Habitat For Humanity** (HFH) ricopre un ruolo importante nel settore del *social housing*; uno dei suoi ambiti di intervento per supportare il diritto a un'abitazione dignitosa e adeguata è rappresen-

tato dalla microfinanza, in particolare in Paesi del Sud-Est Europa e dell'Asia. HFH ha stipulato in ciascun Paese degli accordi di partenariato con dei fondi o delle istituzioni di microfinanza per l'erogazione di microcrediti. All'interno dell'UE, sono stati avviati dei programmi di microfinanza in Ungheria, in collaborazione con Erste Bank e DIGH⁸, in Slovacchia, in collaborazione con l'organizzazione slovacca ETP e in Bulgaria, in collaborazione

con il fondo Mikrofond. Per esempio, in Slovacchia, dal 2006 sono stati erogati più di 400 microcrediti, con un importo medio di \$2.000, principalmente alla popolazione Rom. HFH ha costituito un fondo per supportare l'organizzazione slovacca ETP nell'erogazione dei prestiti e di servizi di educazione finanziaria⁹.

Un'altra iniziativa multinazionale è quella relativa agli investimenti effettuati da European Fund for Southeast Europe (EFSE) che opera nei Paesi ECA (Europe and Central Asia), di cui 3 appartenenti all'UE (Romania, Bulgaria e Croazia). Il fondo supporta con capitale di debito le banche e le istituzioni di microfinanza nell'erogazione di microcrediti destinati alle esigenze abitative; tali impieghi rappresentano circa il 26% del portafoglio totale del fondo¹⁰ e nella maggior parte dei casi hanno una durata fino a 10 anni e sono diretti ad un target rappresentato da privati appartenenti a fasce medie di reddito.

Il tema legato all'abitazione rappresenta un pilastro del sistema di *policy* relativo al *welfare* e alla pro-

⁶ *Parcour Confiance*; <http://parcoursconfiance.wordpress.com>.

⁷ *Lafarge*; <http://www.lafarge.com>.

⁸ *Financial advisor olandese specializzata nel settore dell'housing*.

⁹ *Habitat For Humanity*; <http://www.habitat.org/eurasia>.

¹⁰ *Housing Micro-Finance in Southeast Europe: From a Funder's perspective*; *Finance in Motion*; presented at Second ECA Housing Forum, 22-24 April 2013, Geneva Track B: Housing Solutions





tezione sociale e la contrazione, ormai da qualche anno, dei crediti ai privati e alle micro e piccole imprese lo rende un problema urgente da affrontare. Nonostante l'Unione Europea abbia emanato delle raccomandazioni a diversi Paesi al fine di stabilizzare il settore bancario e supportare lo sviluppo di forme alternative e innovative di finanza, dall'analisi effettuata risulta che l'*housing microfinance* rappresenti un segmento della microfinanza su cui tuttavia risulta esserci un interesse secondario, con relativo basso posizionamento nell'offerta, da parte delle istituzioni di microfinanza e delle banche sociali. Inoltre, nella maggior parte dei casi analizzati, l'offerta ha origine dall'iniziativa di enti pubblici o di organizzazioni no-profit che avviano delle iniziative attraverso il coinvolgimento di intermediari finanziari.

ABSTRACT

Housing represents a pillar of the European Union social protection policy system as Lack of access to adequate sanitation and decent housing conditions represents an important issue. banking funding of housing related expense (from purchase to maintenance, ecc.) remains tight for households and small and medium enterprises in many European countries due to high interest rates, strict requirements and conditions, high guarantees and securitization. Recommendations from the European Union point to a need to stabilize the banking sector and foster alternative forms of finance. Housing microfinance differs from traditional households and microenterprise loans and can represent the financial tool for providing access to founding for housing related needs. Despite this, housing microfinance is not well developed, especially in western and southern European countries (with some exceptions) as microfinance institutions lack the capacity and the interest to expand low-income housing credit to massive scale.