

**Le decisive responsabilità della pianificazione urbanistica locale nell'emergere della bolla immobiliare statunitense (e della conseguente crisi economica): la “deregulation neoliberista” non è il punto**

*Stefano Moroni*

[TRACCIA DELL'INTERVENTO ALLA CONFERENZA AISRE 2016:  
NON PUBBLICARE, NON CITARE]

1. È possibile dimostrare che la corrente crisi economica mondiale ha preso origine dalla bolla immobiliare statunitense (Smith, 2009; Smith e Gjerstad, 2014). Ne consegue che le spiegazioni della crisi economica centrate sulla presunta deregulation selvaggia della cosiddetta fase “neoliberista” devono essere riviste.
2. Il paper mostrerà come un ruolo cruciale nel crearsi della bolla immobiliare negli Stati Uniti lo abbiano piuttosto avuto misure interventiste, non solo politiche sul fronte bancario (Dowd, 2009; Woods, 2009; Wallison, 2011; Allison, 2013), fiscali (Smith, 2009; Gjerstad e Smith, 2014; Oppenheimer, 2014) e monetario (Foldvary, 2007; White, 2008; Dowd, 2009; Woods, 2009; Hanke, 2011; Allison, 2013; McDonald e Stokes, 2013), ma, anche, su quello urbanistico (O'Toole, 2009; Sowell, 2010; Cox, 2011; Hardaway, 2011).
3. Dati ed evidenze empiriche suggeriscono, ad esempio, un legame molto forte tra stati e aree urbane ove le politiche di “growth control” e “growth management” sono state particolarmente restrittive e onerose negli ultimi decenni ed emergere di forti

bolle immobiliari locali. L'innalzamento esorbitante dei prezzi delle case in tali casi è cioè dipeso soprattutto da restrizioni eccessive sul lato dell'offerta (di suoli) e ingiustificati inasprimenti di oneri e requisiti (per costruzioni e trasformazioni).

4. In breve la bolla immobiliare non è stata generata da un surplus di case in sé, ma da restrizioni artificiali e barriere regolative. In effetti la bolla immobiliare statunitense non ha affatto riguardato l'intera nazione, ma, soprattutto, cinque stati ove leggi centrali e politiche locali sono state fortemente vincolanti e penalizzanti nei confronti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (Arizona, California, Florida, Maryland, Rhode Island) (O'Toole, 2009 e 2012).

5. Una delle ragioni per cui la bolla immobiliare non è stata colta per tempo è che le statistiche nazionali (ossia quelle riguardanti tutti gli stati che compongono gli Stati Uniti) non erano affatto, in media, preoccupanti; i dati sarebbero invece apparsi allarmanti se si fosse per tempo presa in considerazione la loro differenziazione geografica (e la correlazione con certe politiche).

6. Ovviamente, non si tratta di esonerare certi operatori di mercato e del settore finanziario da qualsiasi responsabilità; ma di redistribuire le responsabilità in modo più adeguato tra soggetti privati e soggetti pubblici. Tutto ciò suggerisce che, per evitare future bolle immobiliari di questa portata, anche le politiche pubbliche (e le politiche urbanistiche in particolare) devono essere radicalmente riviste, in una direzione più adatta alla complessità delle realtà socio-spaziali contemporanee (Moroni, 2016).

## *Riferimenti bibliografici*

- Allison J.A. (2013) *The Financial Crisis and the Free Market Cure*. Chicago: McGraw Hill.
- Cox W. (2011) *The Housing Crash and Smart Growth*, Policy Report no. 335. National Center for Policy Analysis.
- Dowd, K. (2008). Moral Hazard and the Financial Crisis, *Cato Journal*, 29(1): 141-166.
- Foldvary F. (2007) *The Depression of 2008*. Berkeley: The Gutenberg Press.
- Gjerstad S., Smith V.L. (2014) *Rethinking Housing Bubbles*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Hanke S. (2011) Monetary Misjudgments and Malfeasance. *Cato Journal* 31(3): 473-484.
- Hardaway R.M. (2011) *The Great American Housing Bubble*. Santa Barbara, CA: Praeger.
- McDonald J.F., Stokes H.H. (2013) Monetary Policy and the Housing Bubble, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 46: 437-451.
- Moroni, S. (2016). Interventionist Responsibilities for the Emergence of the US Housing Bubble and the Economic Crisis: 'Neoliberal Deregulation' is not the Issue. *European Planning Studies*, 24(7).
- Oppenheimer P.H. (2014) The Taxpayer Relief Act of 1997 and the Housing Boom of the 21<sup>st</sup> Century, *Journal of Applied Business and Economics*, 16(2).
- O'Toole R. (2009) How Urban Planners Caused the Housing Bubble, *Policy Analysis*, 646, 2-27.
- O'Toole R. (2012) *American Nightmare*. Washington: Cato Institute.
- Smith V.L. (2009) Il nemico siamo noi, in: A. Mingardi (Ed.), *La crisi ha ucciso il libero mercato?* Torino: IBL, 31-44
- Sowell T. (2010) *The Housing Boom and Bust*. New York: Basic Books.
- Wallison P.J. (2011) Housing Initiatives and Other Policy Factors. in: J. Friedman (Ed.), *What Caused the Financial Crisis*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 172-182
- Woods T.E. (2009) *Meltdown*. Washington D.C.: Regnery Publishing.