

LE RELAZIONI DI POTERE NELLA SOCIETÀ CONTEMPORANEA

Dalla potenza del tiranno al potere sociale

La potenza della rendita nelle città e nelle imprese

A cura del Prof. Giuseppe Torluccio

Non è semplice definire le molteplicità con le quali il concetto di rendita e si è manifestato negli anni e si realizza continuamente ai nostri giorni. Per ragioni di semplicità ci soffermeremo solo sulla rendita di tipo urbano e sulla rendita di tipo finanziario tralasciando sia l'evoluzione storica della rendita sia gli aspetti specifici del potere e del legame con la rendita all'interno delle singole imprese.

La definizione di rendita urbana ha visto nel tempo differenti connotazioni fortemente legate a molteplici strutture economiche e territoriali. Innanzitutto si tratta di definire che cosa si intende per rendita urbana di tipo marginale. Sappiamo infatti che storicamente i tessuti edilizi limitrofi alle aree centrali delle città sono state oggetto di sviluppi territoriali che ne hanno modificato in modo considerevole il valore nel momento in cui si manifestava una capacità edificatoria. L'ampliamento quindi dei tessuti urbani ha consentito ai proprietari dei fondi di ottenere la cosiddetta rendita urbana marginale, marginale proprio perché limitrofa i centri abitati.

Si è verificato quindi un parziale contrasto con quello che veniva inizialmente definito dalla teoria neoclassica come utilità marginale decrescente nella coltivazione del fondo. Ciò che avviene in ambito urbano e quindi non tanto per l'utilizzo delle aree meno fertili, quindi meno ricche, ma per la trasformazione di queste aree da terreni agricoli in terreni edificabili. Si tratta quindi di un repentino spostamento di ricchezza che sostanzialmente non richiedeva l'utilizzo del fattore lavoro per aumentarne la produttività: era quindi un trasferimento di valore associato alla nuova destinazione di utilizzo di tale fondo. Gli stessi studi inerenti vicino geografia hanno mostrato, con differenti modellistiche, come lo sviluppo delle città si sia in passato organizzato secondo cerchi concentrici. Le direttrici di accesso alla città che contenevano maggiori elementi di rendita visto che era più semplice ipotizzare nuovi insediamenti e quindi la creazione di ulteriore valore senza l'utilizzo del lavoro. Si è giunti quindi alla definizione di una rendita spaziale. La rendita qui proposta è quindi sostanzialmente differente dal profitto industriale che invece richiede l'organizzazione di un processo produttivo (capitali, lavoro, persone) al fine di ottenere prodotti e servizi per la 'rischiosa' realizzazione di utili o di profitti.

Lo stesso concetto di rischio associato a misurazioni di un rendimento viene quindi modificato dalla "capacità e dall'intuito" nella individuazione di aree potenzialmente portatrici di rendita marginale. Si ottiene così un profitto superiore al profitto industriale se non altro per la drastica riduzione dei rischi associati al concetto di rendita. Nascono quindi nuovi termini come "speculazione" o "palazzinaro" dove si identificano entità legate alla creazione di ricchezza che prescindono sostanzialmente dal rischio e dall'impegno. Si apre così spazio ad un'idea di "profitto" che non dipende dal risultato di una coltivazione, di un processo produttivo ma da una redistribuzione di ricchezza operata principalmente da scelte di "politica" urbana e territoriale.

È interessante notare il ruolo subalterno della ricchezza finanziaria e del credito bancario alla rendita urbana. Anche in questo caso è necessario il propellente del sistema finanziario per poter acquisire i fondi e per poter investire i risultati della rendita. Si sottolinea però che il capitale finanziario rimane subordinato al processo di ampliamento dei tessuti edilizi dei centri urbani ossia il capitale finanziario

gioco ruolo di supporto e non di orientamento delle scelte della politica urbanistica e territoriale.

La rendita urbana marginale subisce un'importante trasformazione nel momento in cui subentrano le politiche di riqualificazione delle città. Si denotano quindi i connotati dei "terreni a diversa fertilità" in quanto non solo le aree limitrofe centri urbani sono oggetto di potenziali rendite fondiari. La modifica della destinazione d'uso all'interno delle aree urbane richiede concertazione, progettualità, interazione tra differenti soggetti e interessi. I principali attori sono quindi l'amministrazione statale, le aziende pubbliche, i soggetti privati, le società di costruzione, i finanziatori e le comunità già insediate. Nasce così la rendita urbana differenziale.

Temporalmente, il fenomeno è riconducibile alla bolla immobiliare di fine anni '90 dove la riqualificazione dei centri urbani, costretta anche dai limiti all'espansione dalle periferie urbane, genera rendite frutto di concertazione tra interessi diversi. I capitali della finanza non giocano qui ruolo subalterno, come nel caso della rendita urbana marginale, ma divengono invece portatrici di interessi all'interno del tavolo della concertazione. Il riflesso mediatico dell'evoluzione della rendita urbana è rappresentata da una nuova figura: l'immobiliarista finanziere. Appaiono altresì i termini di stakeholder e massimizzazione del valore dei portatori di interessi.

Diviene quindi requisito della trasformazione urbana anche la remunerazione del capitale investito dall'immobiliarista che in molti casi genera plusvalenze immobiliari e successive nuove organizzazioni del ciclo mobiliare. Secondo alcuni il fenomeno si presta a ingerenze della finanza immobiliare nei processi di trasformazione urbana non più finalizzati ad una concertazione paritetica ma alla massimizzazione del rendimento, in genere finanziario, delle controparti con maggiore influenza.

L'interesse a raccogliere maggiori risorse porta alla creazione di nuovi prodotti finanziari in grado di remunerare in modo semplice e indistinto i portatori di capitali più distanti dal processo di concertazione, di trasformazione urbana, di riqualificazione. Si delinea così una nuova tipologia di investitori esterni che attratti dall'aumento di valore creatosi con sugli scenari immobiliari. In pratica si tratta di una libera partecipazione agli interessi del capitale immobiliare con la semplice sottoscrizioni di specifici fondi di investimento. Nasce così il fondo immobiliare.

L'evoluzione da rendita urbana marginale a rendita differenziale sfocia così, grazie ai fondi immobiliari, nella rendita urbana pura. Nasce quindi una fase nuova, caratterizzata da portafogli che gestiscono una vasta gamma di immobili, che fonde la rendita marginale e quella differenziale in un prodotto finanziario, che consente ai risparmiatori-investitori di separare la proprietà del fondo dalla gestione degli immobili contenuti nel portafoglio. Ne nasce chiaramente un problema di tipo informativo sulla capacità degli investitori più distanti dalla gestione di controllare le effettive decisioni dei gestori e delle performance del fondo stesso.

Lo stesso termine performance evidenzia come anche nel lessico delle gestioni urbane si sia materializzato un processo di misurazione dei rendimenti tipico delle attività finanziarie. In breve, l'economia del mattone si trasforma in un'economia della carta, di fatto dematerializzata, di fatto facilmente trasferibile tra soggetti diversi tramite i mercati finanziari. L'asimmetria informativa prima descritta, è evidente qualora vi siano discrasie tra le valutazioni finanziarie del fondo e quelle dei beni reali contenuti.

Si confrontano quindi due modalità di misurazione del valore: una valutazione lenta, locale, sedimentata, tipica della valutazione immobiliare, con valutazioni più sensibili alle logiche dei mercati finanziari che vedono nella efficienza valutativa e nella velocità di aggiustamento dei prezzi gli elementi chiave per il loro corretto funzionamento. L'antico confronto tra prezzo e valore, presente in qualunque tipo di valutazione, viene alcuni casi amplificato dalle tensioni tra le forze della domanda e quelle offerta che tipicamente si manifestano sui mercati finanziari.

Si evidenzia quindi come nonostante la rendita immobiliare sia sottostante della rendita finanziaria assume qui una maggiore astrazione entrando in un concetto di rendita più ampio che sovrasta il profitto e il reddito da lavoro. Anche la terminologia utilizzata per descrivere l'evoluzione del mercato immobiliare riprende termini tipici della finanza anglosassone. Si parla così di real estate, e in molti casi le stesse realtà industriali, produttive, tipiche dell'economia italiana separano la componente immobiliare dalla componente industriale. L'esternalizzazione dei patrimoni industriali in "immobiliari" gode degli aumenti di valore del settore immobiliare e non di rado permette di coprire un minore interesse del capitalismo italiano verso i processi produttivi e innovativi locali.

La creazione del valore non è più necessariamente legata alla produzione, al capitale, al lavoro, ma si muove verso altre logiche, di rendita pura, di rendita immobiliare, di arbitraggio sui mercati finanziari. Il

ruolo del sistema bancario si modifica sostenendo una maggior domanda di mutui, visto che non solo tramite i fondi immobiliari, ma anche con l'acquisto diretto di immobili i piccoli risparmiatori possono avvicinarsi alla rendita immobiliare. Le società di costruzione creano infatti 'prodotti di investimenti tascabili' ossia unità immobiliare di piccola pezzatura oggetto di investimento per i risparmiatori.

Il sistema bancario tramite una maggior offerta di credito sostiene indirettamente la rendita dei patrimoni immobiliari. Com'è noto l'industria finanziaria alimenta ulteriormente questo processo di erogazione del credito garantito da patrimoni immobiliari. La stessa tecnica della cartolarizzazione, altro non fa se non trasformare i mutui delle banche in titoli di facile circolazione sul mercato. Questo processo di vendita dei titoli garantisce alle banche liquidità aggiuntiva per erogare ulteriori mutui. Tale processo, di per se positivo e fonte di liquidità, lega fortemente crescita dei valori mobiliari con collocamento di titoli ad esse associati, e appare essere uno dei principali elementi che hanno determinato la crisi immobiliare statunitense.

Da un punto di vista sociale si realizza un trasferimento di ricchezza dai prestatori di lavoro ai detentori di rendita così come trasferimento di debiti dalle imprese alle famiglie e, similamente, dalle banche che hanno originato i prestiti agli investitori che hanno sottoscritto i titoli associati. Il processo di liquidazione dei debiti delle banche tramite cartolarizzazioni crea un maggiore appetito nell'erogazione di ulteriori mutui al settore immobiliare. L'erogazione del credito raggiunge, secondo molti analisti e tribunali, anche soggetti decisamente non meritevoli di credito.

Gli effetti dalla rendita sullo sviluppo sono considerevoli visto che ha distolto risorse, competenze, e capitali dai processi produttivi e innovativi delle grandi imprese italiane. All'imprenditore che cerca il profitto da produzione viene in molti casi proposta la rendita. All'albergatore, che per definizione è interessato al processo produttivo e di servizio, si propone la rendita immobiliare, con minori rischi e maggiori rendimenti.

Lo schema rischio rendimento traslascia componenti importanti che costituiscono il tessuto dell'economia, sia in termini innovativi che produttivi, che rappresentano però una manifestazione del bene comune. La bussola dell'agire economico si orienta quindi sulla massimizzazione del rendimento e la riduzione del rischio anche nei contesti sociali. Vediamo così banche che negano il prestito l'imprenditore per l'ampliamento del processo produttivo e preferiscono il finanziamento di un mutuo per operazioni immobiliari. La confusione tra profitto e rendita parassitaria diviene sempre più evidente e tangibile anche sulle cicatrici urbane e industriali.

La politica in questo processo di riorientamento verso l'utilità individuale basata su logica rischio rendimento non solo non presidia il concetto di bene comune ma in molti casi ne fa propri gli schemi logici e culturali. Il processo di trasformazione urbana non sempre si lega agli interessi della collettività, gli stessi partiti si modificano su interessi locali e di gestione degli interessi locali: talmente locali d'apparire, alcuni casi, interessi individuali. Gli effetti della rendita pura e finanziaria si edificano via via sul territorio, si creano rendite private a fronte dei costi pubblici della trasformazione. Le forme territoriali riducono la densità diradandosi, ovvero espandendosi tramite con poli che gravitano attorno alle città principali.

Oltre ai riflessi materiali e territoriali della rendita pura vi sono anche i già accennati effetti di reindirizzamento delle competenze migliori. La rendita ha sia potere di regolazione ma anche di allocazione di risorse umane ricordiamo infatti come il miracolo economico sia stato di fatto una rivoluzione culturale basata sullo sviluppo di modelli di innovazione e di produzione. Lo stesso termine "speculare" si può declinare in due forme: come esercizio dell'intelletto e della conoscenza così come, ai nostri giorni, nel trarre profitto con pochi rischi. La rendita immobiliare diviene quindi ostacolo allo stimolo caratteristico della speculazione intellettuale e innovativa che ha caratterizzato i periodi di grande crescita economica. Non a caso l'impeto del miracolo economico si smorza proprio con la fase di accumulo tipico della rendita immobiliare.

Dopo aver trattato in modo preminente gli aspetti tipici dell'evoluzione della rendita urbana ci addentriamo ora con maggior dettaglio sugli aspetti della rendita finanziaria all'interno dell'impresa e dell'economia. Riprendiamo invece i temi della crisi finanziaria che hanno mostrato il successo della finanza sull'economia globale: non si può certo dire che sia stato un fallimento del mercato semmai del potere di regolamentazione pubblica. I paradigmi culturali visti sopra, ossia di massimizzazione del rendimento a parità di rischio, costituiscono i cardini elementari della teoria dell'intermediazione

finanziaria. Concetto questo di per sé applicabile nella valutazione dei singoli strumenti ma che può avere effetti dirompenti quando applicato sull'intera economia.

Il vulnus principale risiede nel fatto tale paradigma rischio-rendimento assume come predefinito e costante il rischio complessivo dell'ambiente economico. Si ignora cioè che le singole decisioni economiche e finanziarie possano aumentare il rischio complessivo del sistema economico. Tale elemento si è rivelato fatale non solo per i mercati finanziari, non solo per i piccoli investitori, non solo per gli Stati sovrani e per i loro debiti ma, in ultima istanza per la nostra e per le future generazioni. I costi della crisi dei mercati si stanno ora trasformando tramite i canali del debito pubblico nei costi della crisi sociale. C'è chi paventa infatti la crisi del capitalismo, nonostante emerga come ristrutturazioni dei grandi gruppi economici e finanziari propendano per un ritorno gli schemi che hanno portato alla recente crisi.

Non è quindi solo un problema di tipo definitorio tra rendita-profitto-rendimento destinato agli intellettuali bensì uno schema di riferimento e di ragionamenti che condizionano l'agire degli individui. Si tratta quindi di costruito della finanza che rientra prepotentemente nelle scienze sociali a prescindere dalla presenza o meno di modelli di tipo quantitativo. Anzi proprio gli approcci metodologici tipici delle scienze quantitative ingenuamente ci portano a ritenere che le valutazioni finanziarie e i modelli di massimizzazione del valore poco hanno da spartire con le scienze sociali. Per sommi capi, il capitalismo industriale, produttivo, fortemente legato all'economia reale si è necessariamente approvvigionato dalle componenti finanziarie per potersi sviluppare. La logica rischio-rendimento ha però coinvolto anche modelli di valutazione dell'economia reale e così facendo anche la finanza si è impossessata di parti considerevoli del ragionamento politico ed economico degli ultimi anni. La politica non è riuscita quindi a vedere l'effetto negli schemi della finanza avrebbero portato sulla società ma al contrario ne ha condiviso e mutuato gli schemi di riferimento. In breve, la finanza da mezzo è diventata fine. Non abbiamo assistito quindi ad una crisi della rendita finanziaria ma dei mercati, dei redditi, della ricchezza, dei consumi. Abbiamo visto invece come i modelli di accumulazione tipici della finanza sono stati invece applicati ai debiti delle banche, ora degli Stati sovrani, sfuggendo forse nuovamente alla differenza tra rendita, profitto, allocazione delle risorse per il bene comune.

Occorre invece sottolineare che non è questo il ruolo delle banche nella economia e che esse possono svolgere un ruolo decisivo. Curiosamente durante i giorni più drammatici della crisi dei mercati finanziaria una corrispondenza tra docenti di materie economiche e finanziarie ha mostrati tali differenze che qui riporto.

Da: X

Inviato: mer 11/03/2009 9.50

A: YYY

Oggetto: Lui sì che la sapeva lunga!

Ieri sera, dopo un light dinner a base di tortellini, bolliti e creme varie, non riuscivo a prendere sonno e non sapendo che cosa fare ho riguardato vecchi appunti delle lezioni del grande collega GGG (purtroppo solo i vecchi come me hanno avuto il piacere di seguire le sue lezioni, ma sicuramente tutti ne avrete sentito parlare), e ho trovato questa citazione di un noto economista classico. Che cosa ne pensate?

“I Proprietari del capitale incoraggeranno la classe operaia a comprare sempre di più merci e sempre più costose, (gli edifici e la tecnologia). Spingendo nel frattempo gli operai, con questo, a chiedere sempre più crediti, e finanziamenti sempre più grandi, finché non potendo pagare saranno insolventi verso di questi. L'insolvenza dei prestiti fatti dalle banche porteranno al fallimento delle banche, che saranno nazionalizzate dallo stato, e tutto questo alle fine condurrà al comunismo”.

Carlo Marx (1867)

X

Da: Z

Inviato: mercoledì 11 marzo 2009 11:28

A: YYY e Z

Oggetto: R: Lui sì che la sapeva lunga!

Carissimo X,

diversamente da te non ho il conforto di un buon pasto, essendo convalescente per un intervento del tutto imprevisto.....ma la sollecitazione sui temi del credito non mi può lasciare insensibile.

E' certamente singolare la previsione di Marx,..... ma non credo che l'esito finale della crisi sarà quello preconizzato!

Una sintesi del dibattito dottrinale sulla funzione del banchiere e del capitale finanziario, ho cercato di realizzarla nel primo capitolo del libro sull'intermediazione finanziaria (vol.1): vi è riportata la posizione del paladino della funzione "propulsiva" del banchiere, Schumpeter, e quella contrapposta del marxiano Hilferding, sorprendentemente "moderna".

Personalmente ho una visione schumpeteriana della banca e mi rifaccio costantemente agli insegnamenti pragmatici di Einaudi e di Mattioli.

Credo che alla fine di questa crisi epocale, che prima o poi arriverà!, fra le tante altre cose (fra le quali, ad es. l'uso indiscriminato, nelle gestioni bancarie, da parte di non economisti, di strumenti quantitativi sempre più sofisticati), emergerà un modello efficiente di banca che, guarda caso, somiglia molto alle nostre banche di territorio!

Ti lascio con una citazione di Einaudi: "Le banche non sono fatte per pagare stipendi ai loro impiegati e per chiudere il proprio bilancio con un saldo utile: ma devono raggiungere questi giusti fini soltanto col servire nel miglior modo il pubblico": la frase risale al 1945!

Un caro saluto e a presto

Z

La corrispondenza email, informale ma reale, sopra riportata mostra le differenti prospettive con le quali si può considerare e inserire il processo bancario e finanziario all'interno della società.

La finanziarizzazione dell'economia coinvolge anche i ragionamenti sociali, secondo paradigmi visti negli ultimi anni. In tale schema si inquadrano anche le rendite di posizione dei principali operatori finanziari, ma di fatto questo non è che un riflesso dello schema di eccessiva finanziarizzazione mentale sopra delineato. Esempio evidente ne sono le privatizzazioni, che in uno paradigma di bene comune, avrebbero dovuto aumentare il benessere collettivo. Dopo aver compreso che il bene comune non consiste nella massimizzazione dell'utilità dei singoli sempre più spesso si fa strada l'ipotesi di beni relazionali e del loro effetto costruttivo sulla società.

Un ultimo elemento di analisi delle rendite nelle città e nelle imprese non può che riguardare la geografia delle rendite. Singolarmente vediamo come i presidi territoriali del capitale, grazie al processo dematerializzazione delle risorse e di globalizzazione dei mercati, mostra i nuovi templi di scambio delle risorse finanziarie. La crisi, detta finanziaria, ha mostrato le autostrade digitali presenti tra i principali centri finanziari, così come la rapidità dell'informazione ha effetti che non risentono minimamente delle distanze geografiche. Gli assunti di base della rendita finanziaria presuppongono infatti l'assenza di arbitraggio, ossia distanze e tempi nulli per assicurare l'efficienza allocativa delle risorse sui mercati. Questi stessi circuiti, lubrificati per garantire assenza di arbitraggio, diventano fondamentali strumenti di controllo della finanza sull'economia reale. Basti pensare agli annunci delle società di rating sulla solvibilità degli Stati sovrani e sull'effetto di questi annunci sui mercati finanziari. I termini arbitraggio, speculazione, allocazione, divengono sinonimi e mostrano come istantaneamente si fondano nell'operatività della rendita finanziaria.

C'è qui un legame forte tra rendita immobiliare pura e rendita finanziaria. La logica dell'accumulazione che in passato faceva pensare a concetti di stabilità mostra i suoi tratti di dinamismo da un punto all'altro del globo, che nei fatti diviene un unico mercato. In entrambi i casi però l'antico concetto di recinto implicito nella definizione rendita fondiaria, appare al mondo immateriale della rendita finanziaria come un nuovo recinto (in termini di competenze, accesso alle nuove tecnologie e ai capitali, barriere all'entrata) volto la massimizzazione dell'utilità individuale.