

avenir dibattito

«Canoni e credenze»

Sul banco di prova: otto tesi sul mercato svizzero dell'alloggio

Dal punto di vista economico, esortare interventi sempre più incisivi sul mercato dell'alloggio è inconcludente, porta a effetti poco finalizzati e grava sull'economia. Ma può rivelarsi controproducente anche per le locatarie e i locatari, come sottolinea il nuovo studio di Avenir Suisse su «canoni e credenze».

I dati sullo sfitto delle grandi città svizzere hanno raggiunto minimi storici allarmanti. Gli alloggi definiti «accessibili» sono merce rara, i canoni d'affitto stanno aumentando. Le abitazioni di proprietà sono diventate una chimera per molti – anche per chi ha una buona busta paga. La Svizzera è alle soglie di una carenza d'alloggi? E se così fosse: come possiamo contrastare questa tendenza?

Marco Salvi, direttore di ricerca presso Avenir Suisse, ha scandagliato il mercato svizzero dell'alloggio alla ricerca delle ragioni che rendono l'offerta sempre più scarsa. È forse l'impatto dell'immigrazione? O la carenza di densificazione? Sono le crescenti esigenze in termini di spazio e confort a spingere gli affitti al rialzo? Paghiamo lo scotto della speculazione edilizia e fondiaria oppure i canoni in aumento sono la logica conseguenza di anni di tassi bassi? Imputiamo il rialzo all'eccessiva regolamentazione del mercato, ad esempio nell'ambito della protezione dall'inquinamento fonico? Perché le cooperative di costruzione di alloggi sono in grado di offrire appartamenti a prezzi inferiori del 30% rispetto ai privati?

In una meticolosa analisi economica il nuovo studio passa al setaccio le più diffuse credenze sui canoni d'affitto, evidenziando i meccanismi che inaspriscono la carenza d'alloggio – e le misure che potrebbero contribuire a riequilibrare il mercato immobiliare. L'autore rileva che il mercato sta funzionando: per anni i costi non sono aumentati oltremisura, ma di pari passo con i redditi. Lo stesso dicasi per le superfici abitative e la qualità degli alloggi.

Basso tasso di sfitto

Il basso tasso di sfitto dello 0,5% nel Canton Zurigo è soltanto un indicatore tra i tanti. Ogni anno si contano 80 000 trasferimenti in uno dei 750 000 alloggi del Canton Zurigo, che secondo l'Ufficio cantonale di statistica equivale a un tasso di trasloco superiore al 10%. Tuttavia, per poter garantire canoni reali costanti sul lungo periodo l'attività edilizia langue da troppo tempo: su tutto il territorio nazionale mancano circa 10 000 appartamenti in più all'anno.

Facendo astrazione di questi dati, da decenni la quota destinata ad alloggio ed energia del reddito lordo delle famiglie è stabile al 15% circa. Tuttavia, l'imminente carenza si palesa attraverso l'aumento negli ultimi anni dei canoni dei nuovi alloggi, contrariamente agli affitti in essere legati al rincaro e all'evoluzione dei tassi, che si sono invece mossi soltanto moderatamente. La differenza

tra canoni nuovi ed esistenti spiega il basso tasso di sfritto: ogni cambio di appartamento comporta il rischio di un aumento dei costi, segnatamente nelle grandi città. Questo rallenta la fluttuazione a tutto svantaggio delle economie domestiche mobili, vale a dire i giovani, i divorziati e gl'immigrati, che (indirettamente) pagano sotto forma di canoni iniziali più elevati e spese per la ricerca di un alloggio per gl'inquilini di lunga data e i loro appartamenti relativamente vantaggiosi.

Alloggi accessibili da locatori privati

In aggiunta, un'altra credenza secondo cui i proprietari privati non proporrebbero abbastanza superfici abitative a prezzi accessibili a causa della «corsa al profitto» poggerebbe su un equivoco. Una funzione fondamentale del mercato dell'alloggio è il processo di ammortamento (il cosiddetto «filtering»). L'invecchiamento degli alloggi li rende più economici durante il loro ciclo di vita. Ogni anno, circa 13'400 abitazioni nette vanno ad aggiungersi al gruppo degli alloggi a prezzi accessibili. Si tratta infatti della principale fonte di alloggi a buon mercato.

Le cooperative di costruzione di alloggi offrono a loro volta appartamenti «accessibili». Ma è la rinuncia alla rendita fondiaria a spiegare in sostanza la differenza tra pigione commisurata ai costi e affitto di mercato. Senza agevolazioni sul canone del diritto di superficie, donazioni di terreni o contributi di ammortamento da parte del settore pubblico le cooperative di costruzione di alloggi non sono quasi mai competitive sul mercato fondiario, il che si riflette anche nella loro bassa quota di mercato (2,8% delle economie domestiche).

Le cooperative densificano?

Uno sfruttamento sostenibile del territorio – la densificazione – non è certo un elemento distintivo delle cooperative. Gli ultimi dati disponibili (2014) certificano che la superficie abitativa pro capite nel segmento non profit è di 36,5 m², ossia il 13% in meno della media svizzera di tutti gli appartamenti in locazione (42,4 m²). In compenso, nella media la densità edilizia degli edifici residenziali di investitori orientati al mercato è più elevata. Concretamente questo significa che se tutte le particelle delle cooperative di costruzione di alloggi zurighesi venissero edificate con la stessa densità di quelle private si potrebbero costruire circa 5000 appartamenti supplementari di 3 locali. Nel caso degli immobili della città di Zurigo il potenziale di densificazione è addirittura maggiore.

I canoni d'affitto, così conclude lo studio, sono elevati perché in Svizzera il reddito è elevato. La promozione dell'oggetto – vale a dire la messa a disposizione di spazi abitativi al di sotto del loro valore – comporta una ridistribuzione poco trasparente e iniqua. La politica sociale è invitata a servirsi di strumenti più mirati ed efficaci, come il sostegno degli individui.

avenir dibattito: «Canoni e credenze. Sul banco di prova: otto tesi sul mercato svizzero dell'alloggio», Marco Salvi, con la collaborazione di Patrick Schnell, 68 pagine, consultabile online dal 29 agosto 2023, ore 12, su www.avenir-suisse.ch.

Ulteriori informazioni: Marco Salvi (+41 44 445 90 17, marco.salvi@avenir-suisse.ch).