

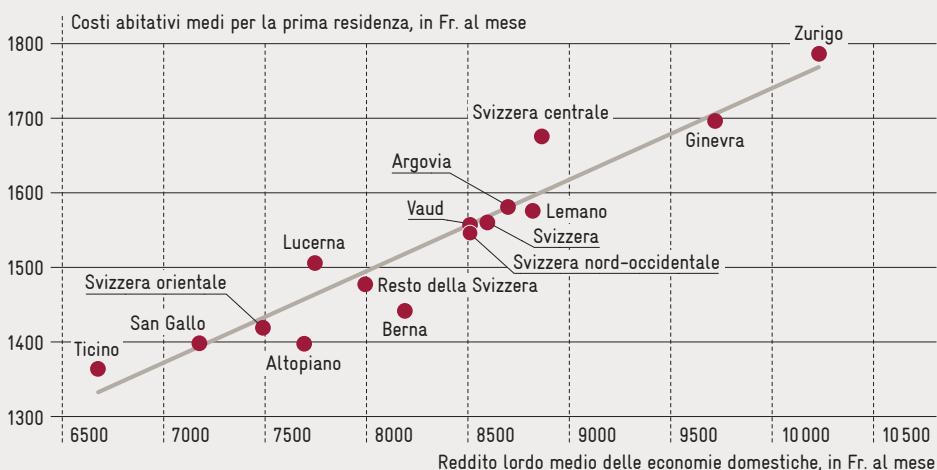
Su fondamenta traballanti

Con una quota quasi del 20% del reddito lordo, anche in Svizzera i costi abitativi rappresentano la voce di spesa maggiore per le economie domestiche. Ecco perché è importante una politica abitativa lungimirante.

Situazione iniziale

I prezzi di terreni, affitti e immobili sono elevati laddove si generano redditi alti. Nelle diverse regioni svizzere, le economie domestiche spendono per l'abitazione all'incirca la stessa quota del loro budget. Queste proporzioni sono sostanzialmente costanti da decenni. Se, con la bacchetta magica della politica, nelle grandi città si rendessero le abitazioni «più accessibili», ad esempio con una regolamentazione più severa degli affitti, nelle aree centrali vorrebbero vivere molte più persone rispetto a quanto accaduto finora. La domanda supererebbe di molte volte l'offerta. Ciò dimostra i limiti degli interventi sul mercato immobiliare.

Redditi più alti = costi abitativi più elevati



Sussiste una forte correlazione tra i redditi delle economie domestiche locali e regionali e il corrispondente livello degli affitti – malgrado grandi differenze in attività edilizia, regolamentazione e condizioni topografiche.

Fatti

0,57

Il segmento locativo privato è spesso definito «mercato libero». Ma lo è effettivamente? L'indice di regolamentazione degli affitti dell'OCSE è pari a 0,57 (il massimo è 1). La Svizzera si colloca pertanto al quarto posto tra i mercati degli affitti più rigidamente regolamentati in Europa.

■ **Varietà di strumenti:** esistono già numerosi strumenti di politica abitativa: sussidi alla persona (ad es. contributi per l'affitto nel quadro delle prestazioni complementari), sussidi alla costruzione (ad es. diritti di superficie agevolati alle cooperative) e misure di pianificazione territoriale (come quote minime di alloggi a prezzi accessibili nelle nuove costruzioni).

■ **Ostacoli alla costruzione:** finora, in quasi tutte le regioni si è potuto ampliare l'offerta, altrimenti i costi abitativi nei centri sarebbero maggiori. Ora, però, una pianificazione più restrittiva, modifiche della prassi giudiziaria che facilitano i ricorsi e prescrizioni ben intenzionate (protezione dal rumore, del patrimonio) frenano sempre più la costruzione.

■ **Tutela degli inquilini esistenti:** il diritto di locazione dovrebbe disciplinare tutti i rapporti contrattuali tra locatore e locatario. Tuttavia, le disposizioni cantonali (legge sulle ristrutturazioni a Ginevra e Basilea-Città) complicano decisamente le ristrutturazioni e gli adeguamenti degli affitti. Ciò favorisce gli inquilini esistenti a scapito delle persone «mobili», soprattutto dei giovani.

■ **Meno offerta:** il diritto di locazione svizzero ha di fatto dimostrato la sua validità, come suggerisce l'alta percentuale di economie domestiche in affitto (60%). Tuttavia, favorire unilateralmente gli inquilini esistenti potrebbe avere conseguenze negative: minore mobilità, riduzione degli investimenti e minore densificazione edilizia.

Raccomandazioni

Una politica abitativa efficace e finanziariamente sostenibile **deve essere mirata**, sostenendo solo chi realmente necessita di aiuto. **Sono preferibili i sussidi alla persona**, perché più mirati e tra-

sparenti. Tuttavia, è ancora più importante creare un ambiente che **incentivi gli investimenti privati** nell'edilizia residenziale. A lungo termine, ciò rappresenta il modo più sicuro per creare **spazi abitativi finanziariamente più accessibili**.

