Il punto sulle abitazioni di utilità pubblica

Un raffronto con l'affitto e la proprietà

Riassunto

sotomo

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Colophon

Editore
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6
2540 Grenchen (SO)

Download
www.ufab.admin.ch

Direzione del progetto
Doris Sfar, UFAB
Christoph Enzler, UFAB

Autori
sotomo GmbH
Winterthurerstrasse 92
8006 Zurigo

Michael Hermann
Mario Nowak
Felix Bosshard (accompagnamento tematico)

Citazione
sotomo (2017). *Il punto sulle abitazioni di utilità pubblica. Un raffronto con l'affitto e la proprietà. Riassunto.* Ufficio federale delle abitazioni, Grenchen.

Note
Il rapporto è disponibile in tedesco ed in francese.

Il rapporto espone il parere degli autori. Esso non corrisponde necessariamente a quello del mandante.

Illustrazione di copertina
© DDPS

© UFAB, novembre 2017

Prefazione

Lo studio «Genossenschaftlich wohnen», pubblicato nel 2004, è stato per molto tempo l'unico documento di riferimento sulle condizioni abitative nelle cooperative immobiliari in Svizzera. Lo studio si basava sul censimento della popolazione del 2000, durante il quale era stato effettuato anche un censimento degli edifici e delle abitazioni. Dal 2010 le informazioni per il censimento della popolazione vengono estratte dai registri degli abitanti e integrate da una rilevazione strutturale annuale e altre rilevazioni tematiche. Questa procedura offre nuove possibilità, ma ha anche comportato l'eliminazione di alcuni strumenti di analisi importanti per la politica dell'alloggio. Nei registri, per esempio, non sono più contenute le informazioni riguardanti la proprietà degli edifici e delle abitazioni.

Per tener conto di questi cambiamenti e poter continuare a commentare i numeri, le strutture e le tipologie abitative nell'edilizia di utilità pubblica, l'UFAB ha deciso di raccogliere, in collaborazione con le due organizzazioni mantello dei committenti di utilità pubblica, gli indirizzi degli edifici appartenenti a questi ultimi. Il confronto di questi indirizzi con quelli riportati nel registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) permette di identificare gli edifici e le abitazioni attribuibili al settore di utilità pubblica. Dal 2011 ogni anno le statistiche dell'UST basate sul REA vengono analizzate sotto il profilo della costruzione delle abitazioni di utilità pubblica e l'UFAB pubblica i risultati.

Questo studio permette di effettuare per la prima volta un'analisi più approfondita delle serie di dati individuali e di commentarla. Ne emerge, per esempio, che nel settore di utilità pubblica il consumo di superficie per occupante è nettamente inferiore rispetto a quello delle abitazioni in affitto convenzionali o delle abitazioni di proprietà. Risulta inoltre che le abitazioni di utilità pubblica sono nettamente più convenienti delle abitazioni in affitto e che le persone più povere sono molto più numerose nelle prime. Anche questo studio, come quello del 2004, sarà presumibilmente per alcuni anni la base più importante per valutare la situazione abitativa nel settore di utilità pubblica, occupando una posizione di rilievo nelle discussioni relative all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

Desideriamo in questa sede ringraziare le organizzazioni mantello dei committenti di utilità pubblica e i singoli committenti per averci fornito gli indirizzi degli edifici di loro proprietà rendendo così possibili le analisi qui presentate. Ringraziamo inoltre l'UST per l'esecuzione delle analisi standard annuali e gli autori per l'esame dettagliato e la redazione dello studio.

Ufficio federale delle abitazioni

Il punto sulle abitazioni di utilità pubblica

Il presente studio, commissionato dall'Ufficio federale della abitazioni (UFAB), descrive la situazione abitativa in Svizzera, soprattutto nel settore delle abitazioni di utilità pubblica. L'analisi non si limita tuttavia a questo segmento di mercato, ma propone un confronto sistematico tra abitazioni di utilità pubblica, abitazioni in affitto convenzionali e abitazioni di proprietà, principalmente con l'obiettivo di contestualizzare le prime. L'approccio scelto permette anche di fare confronti tra le altre due categorie. Per quanto riguarda i costi abitativi, l'analisi si limita alle abitazioni in affitto convenzionali e alle abitazioni di utilità pubblica perché soltanto questi due tipi sono direttamente paragonabili. Per tutti gli altri aspetti vengono invece prese in considerazione le tre tipologie. Per comodità, qui di seguito per le tre forme abitative saranno utilizzate anche le denominazioni «cooperativa», «affitto» e «proprietà». Il presente studio è inteso a esaminare i seguenti aspetti:

1. Esistono differenze tra le tre forme abitative dal punto di vista della sostenibilità ecologica, in particolare per quanto riguarda il consumo di superficie per abitante e le fonti di energia utilizzate per la produzione di calore?
2. Esistono differenze tra gli affitti netti convenzionali e quelli delle abitazioni delle cooperative? A parità di dimensioni e posizione, queste ultime sono effettivamente più a buon mercato? Qual è stato l'andamento degli affitti di queste due forme abitative dal 2000 in poi? È simile o molto diverso?
3. In che cosa si differenzia la composizione degli occupanti dal punto di vista socio-demografico e finanziario? Le abitazioni di utilità pubblica sono effettivamente occupate da persone di status sociale più basso? Le abitazioni delle cooperative permettono di contrastare l'estromissione di certi gruppi sociali dalle zone urbane centrali o contribuiscono invece ad accelerare questo fenomeno?

Il rapporto comprende tre parti, corrispondenti a ognuno di questi tre interrogativi generali. La prima descrive l'ubicazione e la struttura degli edifici e del parco immobiliare per i tre tipi di abitazioni. Come sono distribuiti sul territorio? Quali sono le differenze in termini di tipologie e strutture abitative? La seconda, incentrata sui costi, confronta le componenti dell'affitto delle abitazioni in affitto convenzionali e di quelle di utilità pubblica. La terza esamina la composizione sociodemografica degli occupanti. Oltre a fornire una descrizione sistematica delle tre forme abitative, il rapporto è inteso rispondere a interrogativi concreti e consentire una classificazione sulla base dei confronti effettuati.

In sintesi

Prima parte: struttura degli edifici e delle abitazioni

All'incirca il quattro per cento delle abitazioni in Svizzera è di utilità pubblica. Queste abitazioni non sono distribuite in maniera omogenea sul territorio: nelle grandi città nucleo sono dieci volte più numerose che nelle aree rurali.

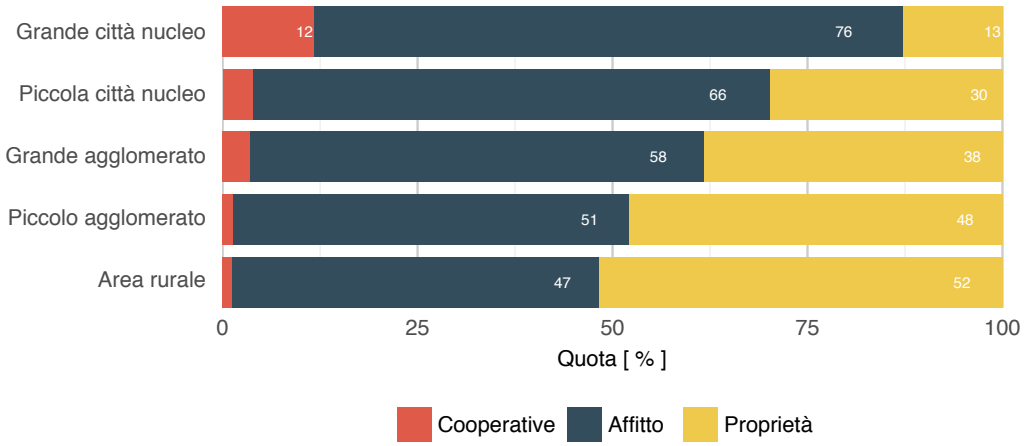

Figura 1: Forme abitative per tipo di insediamento

Colpisce quanto le caratteristiche degli edifici e delle abitazioni delle cooperative siano simili, indipendentemente dal contesto territoriale (aree urbane o rurali), che si tratti del numero di abitazioni per immobile, della dimensione delle abitazioni e della superficie edificata o abitabile per persona. Di contro, per le abitazioni di proprietà e in particolare per quelle in affitto queste caratteristiche variano molto di più a seconda della densità demografica e della posizione geografica. Anche l'offerta di abitazioni di utilità pubblica è più uniforme: sono costituite in genere da tre o quattro stanze che si trovano principalmente in case plurifamiliari. Nel settore delle abitazioni di proprietà e in affitto l'offerta è invece più diversificata.

Nelle cooperative il numero di persone che costituiscono il nucleo familiare dipende principalmente dalle dimensioni dell'abitazione. Soprattutto le abitazioni più spaziose (> 80 m^2) presentano una maggiore densità di utilizzazione rispetto alle altre forme abitative perché vi alloggiano in media tra 0,3 e 0,6 persone in più. Se ne può concludere che le norme in materia di occupazione, ampiamente diffuse nel settore di utilità pubblica, siano efficaci.

Benché le cooperative si sottraggano in una certa misura alla logica di mercato, il grado di utilizzazione delle loro abitazioni è maggiore rispetto alle altre due forme. Le abitazioni di proprietà presentano la superficie abitativa pro capite più alta, ma anche nelle abitazioni in affitto questo dato è superiore a quello delle cooperative. Dal 2000 il divario tra le tre forme abitative si è ulteriormente accentuato: la superficie abitabile pro capite è aumentata solo leggermente nel caso delle cooperative, ma in maniera molto più accentuata nel caso delle altre due forme abitative.

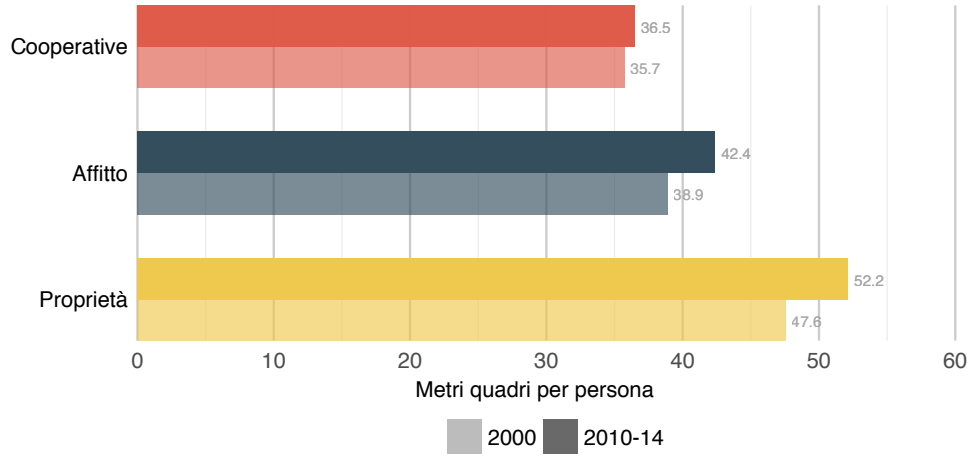

Figura 2: Superficie abitabile per persona per forme abitative

Per quanto riguarda lo sfruttamento e l'impermeabilizzazione del suolo, il consumo di superficie edificata per abitante è un fattore più pertinente del consumo di superficie abitativa. Dipende non solo dalla superficie abitativa, ma anche dal numero di piani di un edificio. Da questo punto di vista le abitazioni delle cooperative utilizzano il 25 per cento di suolo in meno rispetto alle abitazioni in affitto convenzionali e addirittura il 60 per cento in meno rispetto alle abitazioni di proprietà. La differenza tra le prime e le seconde si riduce tuttavia all'8 per cento nei centri urbani. A causa della mancanza di spazio e della pressione sui costi la densità di utilizzazione delle abitazioni in affitto convenzionali è quasi identica a quella delle abitazioni delle cooperative. Al di fuori dei centri urbani, invece, queste ultime consumano molto meno terreno rispetto alle altre due forme abitative. Evidentemente l'utilizzazione efficiente del suolo da parte delle cooperative non è in primo luogo il risultato della pressione sui costi. Le abitazioni di utilità pubblica contribuiscono nel complesso a una gestione più attenta del suolo, aspetto che sarebbe ancora più marcato se fossero più diffuse al di fuori dei centri urbani.

Seconda parte: differenze tra i prezzi degli affitti

In generale gli affitti netti delle abitazioni di utilità pubblica sono più bassi di quelli di abitazioni in affitto convenzionali analoghe offerte sul mercato a scopo di lucro. Se si prescinde dalla loro posizione e dalle dimensioni, nel periodo esaminato (2010-14) le abitazioni in affitto convenzionali erano del 15,4 per cento più care delle abitazioni delle cooperative, mentre nel 2000 la differenza era del 13,3 per cento. Anche per le nuove costruzioni si osserva lo stesso andamento. Nel complesso, il prezzo dipende sempre meno dall'età degli edifici e sempre più dalla forma abitativa.

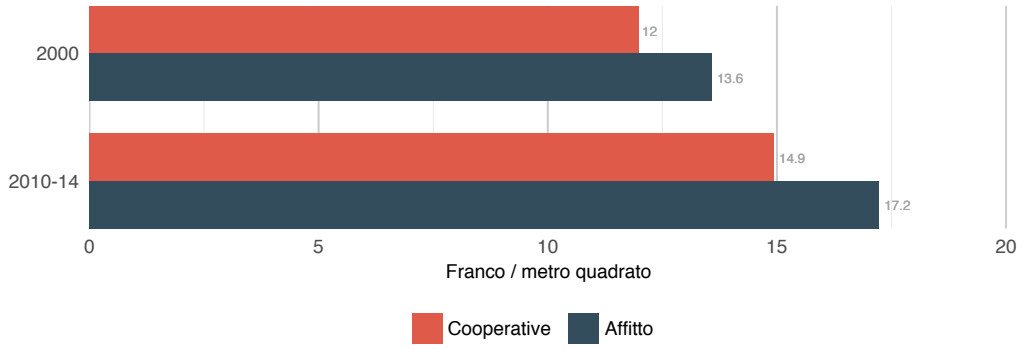

Figura 3: Evoluzione del prezzo con correzione di localizzazione al metro quadrato tra il 2000 e il 2010-14 per forme abitative

Se si confrontano i tipi di insediamento, le differenze di prezzo tra le forme abitative sono più pronunciate nelle grandi città. Il prezzo al metro quadro delle abitazioni in affitto convenzionali è del 24 per cento superiore a quello delle abitazioni delle cooperative. Mentre, come si è detto prima, fuori dai centri urbani le cooperative si distinguono per il loro uso parsimonioso del suolo, al loro interno lo fanno per gli affitti più bassi. Nelle aree rurali, invece, non si riscontrano differenze rispetto alle abitazioni in affitto: gli affitti di mercato corrispondono evidentemente in larga misura agli usuali affitti commisurati ai costi (di costruzione e di manutenzione) delle cooperative. In generale, più il livello degli affitti è alto, più l'effetto di contenimento dei costi delle abitazioni delle cooperative è forte. Nel quarto delle zone più care la differenza di prezzo è di oltre il 25 per cento. Il principio dell'affitto commisurato ai costi è particolarmente rilevante dove l'ubicazione consente agli operatori commerciali di chiedere affitti più alti. Le abitazioni di utilità pubblica possono pertanto offrire in posizioni centrali, urbane e costose, abitazioni a prezzi abbordabili per persone meno abbienti.

Terza parte: composizione sociodemografica

La composizione degli abitanti varia in base al tipo di alloggio. Le fasce di età sono leggermente più ampie per quanto riguarda le abitazioni delle cooperative e le abitazioni di proprietà. I giovani che vivono da soli optano soprattutto per le abitazioni in affitto, mentre in un'abitazione delle cooperative su cinque occupata da una sola persona quest'ultima è ultraottantenne. Nelle abitazioni di proprietà le persone che vivono da sole sono circa la metà rispetto alle altre due forme abitative. La percentuale di stranieri che vivono nelle abitazioni delle cooperative è inferiore a quella degli stranieri che vivono nelle abitazioni in affitto, anche se il numero di persone con un passato migratorio è nel complesso uguale in entrambi i casi. Dall'esame per Paese d'origine emerge che soltanto gli stranieri provenienti dai Paesi ricchi sono sottorappresentati nelle abitazioni delle cooperative, mentre la percentuale di stranieri provenienti da altre regioni equivale a quella rilevata per le abitazioni in affitto. Gli stranieri provenienti dai Paesi poveri non sono quindi sottorappresentati nelle abitazioni delle cooperative, le quali non cercano sistematicamente abitanti «meno problematici», come gli si è talvolta rimproverato di fare.

Colpisce il fatto che le persone che vivono nelle abitazioni delle cooperative siano più fedeli al luogo di domicilio rispetto a quelle che vivono nelle abitazioni in locazione. Per i nuovi arrivati - provenienti dall'estero o da un altro Comune - è quindi più difficile ottenere un alloggio di una cooperativa.

Dalla composizione sociale emergono notevoli differenze. La percentuale più alta di persone con un livello di formazione basso si trova nelle abitazioni delle cooperative, quella più bassa nelle abitazioni di proprietà, e questo benché le cooperative si trovino soprattutto nei centri urbani, dove il livello di formazione è elevato. Il tasso di attività degli abitanti delle abitazioni delle cooperative è nel complesso quasi lo stesso di quello degli abitanti delle abitazioni di proprietà. In quest'ultimo caso la suddivisione dei ruoli maschili e femminili è più forte. Gli occupanti delle abitazioni in affitto presentano il tasso di attività più alto, dovuto soprattutto all'elevata percentuale di donne che lavorano e al fatto che prima di fondare una famiglia molte giovani donne vivono in un'abitazione in affitto.

La rilevazione strutturale non fornisce indicazioni sulla situazione finanziaria delle economie domestiche, per cui nel quadro del presente studio si è dovuto calcolare un indice di status professionale. Quest'ultimo mostra che le persone più povere sono molto più numerose nelle convenienti abitazioni delle cooperative.

Nelle regioni in cui i prezzi delle abitazioni sono fortemente aumentati tra il 2000 e il 2010-14, lo status professionale dei locatari si è innalzato in maniera più netta di quello degli occupanti delle abitazioni delle cooperative. Ciò dimostra che le abitazioni

di utilità pubblica contribuiscono a contrastare la segregazione sociale e l'estromissione dalle zone con un'elevata pressione sui prezzi attribuendo le abitazioni meno care tendenzialmente alle fasce socialmente più deboli. Le cooperative attutiscono l'impatto della gentrificazione e contrastano il fenomeno dell'estromissione di determinati gruppi della popolazione.

Metodo

Dati di riferimento

I dati di riferimento più importati per questo studio sono il censimento della popolazione effettuato nel 2000, il pool di dati della rilevazione strutturale 2010–2014, la statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP) e la statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA). La seguente tabella fornisce una panoramica dei dati.

Tabella 1: Panoramica serie di dati (* R = rilevazione completa, C = campione)

Serie di dati	Unità	Tipo *	Numero di records	Affitto	Utilità pubblica	Proprietà
Censim. 2000	Persone	R	7'452'075	2'518'023	470'811	2'786'100
STATPOP	Persone	R	8'324'554	-	-	-
SEA	Edifici	R	1'695'769	-	22'876	-
SEA	Abitazioni	R	4'289'428	-	157'215	-
Rilevaz. strutt.	Persone	C	1'226'174	655'975	51'648	518'551

Determinazione delle tre forme abitative

Le forme abitative considerate nel presente studio sono state determinate in due modi. Le abitazioni di utilità pubblica sono state individuate indirettamente sulla base di una banca dati creata dall'UFAB in collaborazione con le organizzazioni mantello dei committenti di utilità pubblica contenente gli indirizzi degli edifici appartenenti a questi ultimi. Secondo le stime dell'UFAB questa banca dati contiene il 90 per cento delle abitazioni del settore di utilità pubblica. Il censimento delle abitazioni delle cooperative è più completo di quello delle abitazioni delle società anonime di utilità pubblica e delle fondazioni pubbliche e private. La banca dati dei committenti di utilità pubblica è stata messa in relazione dall'UST con la SEA e con la rilevazione strutturale. Quando nel rapporto si parla di cooperative, si intendono tutte le abitazioni contenute in questa banca dati.

È stato necessario procedere in questo modo perché nel questionario del censimento della popolazione introdotto nel 2010 non vengono più richieste indicazioni sulla proprietà immobiliare. Nel quadro della rilevazione strutturale i partecipanti vengono sollecitati a specificare la propria situazione abitativa. Spesso, però, le loro risposte sono poco affidabili perché non sanno esattamente in quale tipologia rientrano (affitto o cooperativa).

Dato che le risposte delle persone che si dichiarano proprietari sono più attendibili, le abitazioni di proprietà sono state identificate direttamente sulla base delle dichiarazioni fornite nella rilevazione strutturale. Le abitazioni in affitto sono state determinate sottraendo dal totale delle abitazioni le abitazioni di proprietà e quelle identificate come abitazioni di utilità pubblica. Si tratta pertanto di una sorta di valore residuale.

Per le analisi basate sul censimento del 2000 è stata ripresa la variabile «tipo di proprietario di immobile» perché nel quadro del censimento venivano interpellati anche i proprietari di immobili. La banca dati utilizzata consente di fare il miglior confronto temporale possibile. Dato il diverso metodo di rilevazione, i gruppi confrontati non coincidono al 100 per cento.

Tipi di insediamento

Tabella 2: Tipi di insediamento: Comuni e abitanti

	Comuni (2014)		Abitanti (2014)	
Insediamento	N.	Percent.	N.	Percent.
Grande città nucleo	13	0,5 %	1'348'434	16,7 %
Grande agglomerato	497	21,1 %	2'489'622	30,9 %
Piccola città nucleo	50	2,1 %	917'375	11,4 %
Piccolo agglomerato	321	13,6 %	1'101'440	13,6 %
Area rurale	1471	62,5 %	2'208'337	27,4 %

Questa classificazione dei Comuni si basa sulla classificazione degli agglomerati e sulla ripartizione del territorio urbano e rurale dell'Ufficio federale di statistica (UST). Sono stati utilizzati i dati relativi al 2014, classificati in base ai livelli geografici della Svizzera del 2000 dell'UST. I «grandi agglomerati» contano più di 100 000, i «piccoli agglomerati» meno di 100 000 abitanti. Le città nucleo sono suddivise in «piccole» e «grandi città nucleo». Gli altri Comuni, tra cui le città isolate, sono classificati nelle «aree rurali».