

La libera circolazione delle persone e il mercato dell'alloggio

Riassunto

Luglio 2009



Studio su incarico dell'Ufficio federale delle abitazioni

Autori:

Silvio Graf

Armin Jans

Daniel Sager

Contatto:

silvio.graf@zhaw.ch

052 267 79 45

RIASSUNTO

Il presente modulo 2 dello studio “*Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt*” (“Libera circolazione delle persone e mercato dell’alloggio” trad.) fa parte di un progetto più ampio per la creazione di un sistema di sorveglianza del mercato dell’alloggio con l’obiettivo di registrare gli effetti della libera circolazione delle persone sul mercato dell’alloggio.

Dopo aver identificato nel modulo 1 in un esame a livello nazionale gli effetti della domanda dei nuclei familiari stranieri attuali e averli ritenuti poco problematici, l’esame sarà ora rivolto all’evoluzione regionale in modo da porre le basi per un sistema di sorveglianza.

Il sistema di indicatori che verrà utilizzato mostra, sulla base delle strutture dei nuclei familiari tratti dal campione rappresentativo RIFOS 2005, l’evoluzione della domanda delle diverse classi di reddito suddivise in proprietari e locatari. La domanda è confrontata con l’evoluzione dell’offerta di alloggi in base a una suddivisione che vede da un lato le abitazioni di costruzione nuove e rinnovate e dall’altro le abitazioni vecchie. Questo confronto, insieme a una serie di indicatori, porta a una tipizzazione dei mercati degli alloggi a livello nazionale e per le agglomerazioni di Ginevra, Basilea, Berna, Losanna, Zurigo, Lugano/Chiasso e Kreuzlingen/Costanza (Turgovia/San Gallo). *Sistema di indicatori*

In un primo momento vengono confermati i risultati del modulo 1:

Risultati

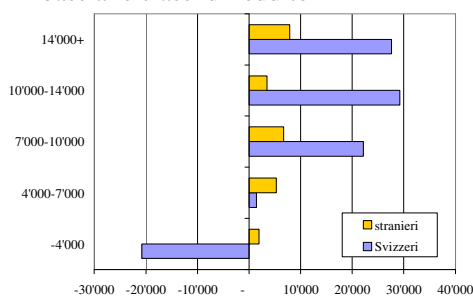
- i nuclei familiari stranieri sono in media più grandi di quelli svizzeri;
- i nuclei familiari stranieri occupano di solito abitazioni più piccole di quelli svizzeri;
- i nuclei familiari stranieri sono estremamente presenti nel mercato degli alloggi in quanto traslocano spesso, soprattutto nei primi anni;
- l’alta qualificazione degli immigrati e il relativo reddito elevato portano a una pressione nei segmenti più interessanti;
- uno spostamento del ceto medio si riscontra soprattutto nelle agglomerazioni del bacino lemanico e a Zurigo.

Essenzialmente, il sistema di indicatori ha lo scopo di documentare eventuali effetti della libera circolazione delle persone, in particolare perché nel modulo 1 non si è potuto provare nessun effetto a livello nazionale, mentre gli indizi alludevano a un effetto regionale. Attraverso l’analisi degli indicatori si può eseguire una tipizzazione dei mercati regionali.

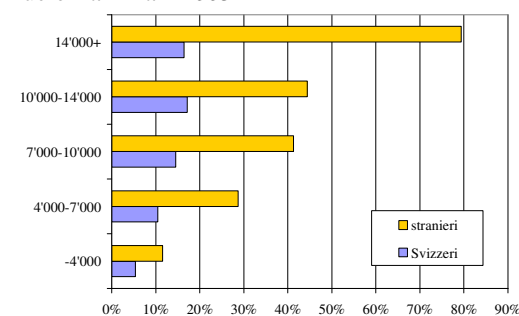
Tuttavia, c’è stato un effetto marcato anche a livello nazionale, in particolare a causa della forte immigrazione avvenuta nel 2008. Quest’effetto si basa sui notevoli spostamenti di reddito verificatisi già negli anni precedenti, come mostrano l’illustrazione 1 relativa alle abitazioni di proprietà e l’illustrazione 2 per gli alloggi in affitto.

Illustrazione 1: cambiamento nella struttura della domanda soddisfatta nel settore delle abitazioni di proprietà 2003 – 2007 (in base alle classi di reddito)

Variazione del numero di nuclei familiari in base alle classi di reddito



Afflusso/trasloco 2003 – 2007 / numero di nuclei familiari 2003

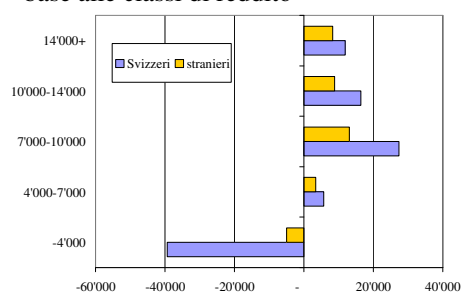


Fonte: RIFOS e proprio calcolo

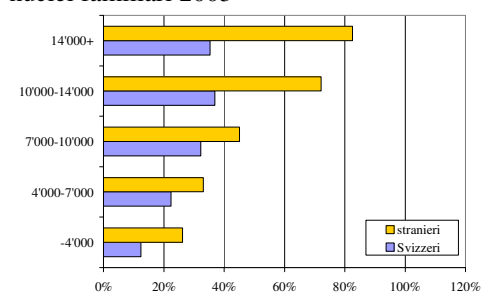
Nel settore delle abitazioni di proprietà (ill. 1) si verifica uno spostamento del reddito verso l'alto, con relativi effetti sulla domanda. Allo stesso tempo, attira l'attenzione il fatto che per le abitazioni di proprietà si riscontrano tassi di crescita più elevati dei nuclei familiari stranieri rispetto al settore degli alloggi in affitto. Tuttavia, questa tendenza è motivata dal fatto che il numero di nuclei familiari nel settore delle abitazioni di proprietà è molto basso. Nel 2007 la quota dei nuclei familiari stranieri proprietari rispetto al totale dei nuclei familiari in Svizzera era soltanto del 2,9%¹.

Illustrazione 2: variazione di struttura della domanda realizzata nel settore degli oggetti locativi 2003 – 2007 (in base alle classi di reddito)

Variazione del numero di nuclei familiari in base alle classi di reddito



Afflusso/trasloco 2003 – 2007 / numero di nuclei familiari 2003



Fonte: RIFOS e proprio calcolo

Il grande spostamento dei redditi verso l'alto si riscontra anche nel mercato degli alloggi in affitto (ill. 2).

Queste variazioni di reddito e di patrimonio sono la base per l'evoluzione sui mercati degli alloggi, tipizzati come segue:

- B: bilanciato
 S_i^s : strutturalmente insufficiente nei segmenti superiore e inferiore (m: segmento intermedio)

¹ La quota di proprietari dei nuclei familiari stranieri si colloca al 17,5% (rispetto al 45,4% dei nuclei familiari svizzeri). Va tuttavia sottolineato che questi dati si basano su stime della Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera e non su una rilevazione completa quale il censimento.

- $Q^{D>O}$: quantitativamente insufficiente con domanda superiore all'offerta
(patrimonio)
- (LCP): risultato di mercato dovuto parzialmente alla libera circolazione delle persone (immigrazione)

Nella tabella 1 è riassunto il risultato dell'analisi. Per una migliore visualizzazione si sono aggiunti dei colori alle caselle. Se il patrimonio nel complesso è troppo esiguo e la situazione è parzialmente dovuta alla libera circolazione delle persone, il colore scelto è il rosso. Se si tratta soltanto di una carenza strutturale di approvvigionamento, il colore corrispondente è il blu. È anche possibile che la libera circolazione delle persone (LCP) contribuisca al migliore utilizzo massimo di un patrimonio immobiliare – in tal caso la casella è contrassegnata in verde. Se la situazione del mercato non presenta alcuna connessione con l'immigrazione, non è attribuito nessun colore.

Tabella 1: tipizzazione del mercato nazionale e delle agglomerazioni

	2007		2008	
	Proprietà	Affitto	Proprietà	Affitto
Svizzera	S^s	S^s (LCP)	S^s	S^s (LCP)
Zurigo	B	B	S^s	S_i^s (LCP)
Basilea	B (LCP)	B (LCP)	B (LCP)	B (LCP)
Ginevra	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)
Berna	B	B	B	B
Losanna	$Q^{D>O}$ (LCP)	B	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)
Chiasso / Lugano	$Q^{D>O}$ (LCP)	B (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)	B (LCP)
San Gallo / Turgovia	B	B	B	B

Propria rappresentazione

Come mostra la tabella, a causa degli spostamenti di reddito e dell'attività prevalente dei nuclei familiari stranieri nel mercato degli alloggi in affitto, nel 2008 si avvertono effetti a livello nazionale e precisamente nel segmento di prezzo superiore del mercato degli alloggi in affitto. La scarsità nel segmento di prezzo superiore delle abitazioni di proprietà, tuttavia, non è reale, in quanto la quota dei nuclei familiari stranieri è troppo esigua rispetto a quella delle abitazioni di proprietà, anche se la percentuale delle persone che traslocano è nettamente più alta. A livello regionale risultano caselle colorate di rosso soltanto nella Svizzera latina. Le situazioni di scarsità del mercato a Ginevra e Losanna sono in parte causate dall'immigrazione. Lo stesso si può presumere anche in Ticino nel settore delle abitazioni di proprietà. Nell'agglomerazione di Zurigo la libera circolazione delle persone ha principalmente effetto sulla struttura del mercato degli alloggi in affitto in quanto genera scarsità nel segmento di prezzo superiore del mercato e in parte anche in quello inferiore per via della più intensa attività di rinnovo. Se si tiene conto che il 2008 è stato un anno di immigrazione assolutamente di punta, l'effetto a livello nazionale può essere definito come moderato. Nel complesso, la parte dell'offerta ha tenuto bene il passo. Infine, non va dimenticato che la libera circolazione delle persone nel mercato degli alloggi è in alcuni casi del tutto gradita. A Basilea e anche in Ticino la libera circolazione contribuisce nel settore degli alloggi in affitto a rafforzare la domanda e a migliorare lo sfruttamento del patrimonio immobiliare.

Per la creazione dell'attuale sistema di indicatori prima di tutto si è dovuto ovviare a una mancanza di informazioni riscontrata nel modulo 1 riguardo agli emigranti, ai frontalieri, e alle persone con permesso di soggiorno di breve durata.

Emigrazione Annualmente emigrano dalla Svizzera circa 2000 persone. Questa cifra non sembra essere sensibilmente aumentata con l'introduzione della libera circolazione delle persone. Un'immigrazione alla frontiera per lavorare in Svizzera come pendolare e approfittare del basso costo della vita all'estero sembra essere particolarmente diffusa soltanto nell'agglomerazione di Ginevra. Tuttavia, anche in questo caso non sono più di 400 l'anno le persone che cercano domicilio dall'altra parte della frontiera per lavorare come pendolari in Svizzera.

Frontalieri I frontalieri, il cui numero ha continuato ad aumentare e dei quali il 60% soggiorna in tre delle regioni esaminate in relazione a questo punto, ossia Ginevra, Basilea e Ticino, hanno mostrato finora poco interesse a stabilirsi in Svizzera. Si delinea piuttosto un forte aumento delle persone domiciliate nelle regioni dei rispettivi Stati confinanti. Lì la popolazione aumenta più velocemente che sul lato della frontiera svizzera. L'attività di costruzione è in parte più dinamica, i prezzi degli immobili salgono più velocemente, soprattutto in Francia, e hanno iniziato ad avvicinarsi al livello di quelli svizzeri. Inoltre, le regioni di frontiera si adeguano alla situazione e intraprendono sempre più progetti comuni relativi alla circolazione per risolvere i problemi di trasporto in rapido aumento. Questi hanno lo scopo di dirigere i flussi di frontalieri su corsie regolate in modo sistematico e di andare incontro alla maggiore domanda di alloggi con una pianificazione territoriale.

Formazione di agglomerazioni e segregazione Come risultato finale, ci si deve attendere una forte formazione di agglomerazioni al di là della frontiera, soprattutto dove la carenza di alloggi impedisce di stabilirsi in Svizzera. Questa considerazione vale soprattutto per il Cantone di Ginevra. Rispetto a oggi si prevede una variazione della segregazione: a decidere il luogo in cui si abita sarà non tanto la nazionalità quanto il reddito. I ricchi, sia svizzeri che stranieri, abiteranno sempre più vicino al centro e approfitteranno delle funzioni centrali del posto e dei vantaggi fiscali, mentre le fasce a basso reddito abiteranno ai margini delle agglomerazioni, in Svizzera come all'estero. In tutte le altre regioni esaminate i legami sociali sono tuttavia talmente solidi che la pressione economica dovrà essere relativamente forte perché si giunga a uno spostamento del luogo di domicilio al di là della frontiera. Fintanto che il mercato del lavoro e i collegamenti delle vie di comunicazione lo consentono, i frontalieri continueranno a viaggiare e non cambieranno domicilio.

Persone con permesso di soggiorno di breve durata Il contingente di persone con permesso di soggiorno di breve durata sia dagli Stati UE15/AELS che dagli altri stati si è sviluppato fino al 2007 in modo simile a quello dei titolari di un permesso B o C e dei frontalieri, parallelamente alla situazione congiunturale e occupazionale generale in Svizzera. A metà 2007 si può tuttavia constatare una rottura strutturale. Il numero delle persone con permesso di soggiorno di breve durata è diminuito di circa il 13%. Infatti, in seguito all'abrogazione dei contingenti di immigrati nel giugno del 2007, la maggior parte di queste persone ha scelto ormai la possibile permanenza prolungata.

Si riscontra un netto cambiamento anche nella qualificazione delle persone che vengono in Svizzera per un soggiorno di breve durata. Mentre anche in questo caso assumono sempre più importanza dal punto di vista numerico le persone attive qualificate, il numero dei lavoratori meno qualificati diminuisce. I titolari di un permesso di soggiorno di breve durata sono per lo più giovani e senza famiglia, in buona parte provenienti anche da Paesi terzi, come ad esempio l'India o gli Stati Uniti.

La domanda di alloggi delle persone che si trovano in Svizzera soltanto per un periodo breve è composta da due segmenti chiaramente distinti. Da un lato sono richiesti alloggi ammobiliati di prezzo elevato al centro delle agglomerazioni più dinamiche e per i quali si pagano talvolta prezzi esorbitanti. Dall'altro si mettono a disposizione dei lavoratori con salari più bassi dei settori dell'edilizia, dell'industria alberghiera e dei servizi vecchi edifici in posizioni sfavorevoli e in attesa di rinnovo o di demolizione, talvolta di scarsa qualità. Questi lavoratori sono infatti pronti a rinunciare per un breve periodo a determinate comodità se ciò consente loro di ottenere un maggiore risparmio.

Mentre la domanda di alloggi dei lavoratori non qualificati non è in grado di soppiantare i locatari già presenti sul mercato e rappresenta piuttosto una soluzione tampone benvista dai locatori, la domanda dei lavoratori qualificati può invece procurare una certa tensione nelle zone privilegiate.