
Analisi dello scompenso dei canoni locativi sostenibili nel Canton Ticino

Sintesi

ISAAC, Scuola universitaria
professionale della Svizzera
italiana



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
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

<http://www.ufab.admin.ch>

Committente

Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Autori

Istituto sostenibilità applicata all'ambiente costruito
Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana SUPSI
Campus Mendrisio
Via Flora Ruchat-Roncati 15
6850 Mendrisio

Domenico Altieri
Giovanni Branca

Citazione

Altieri, D., Branca, G. (2023). *Analisi dello scompensamento dei canoni locativi sostenibili nel Canton Ticino. Sintesi*. Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Note

Questa sintesi è anche disponibile in tedesco ed in francese. Il rapporto è disponibile in inglese.

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

Illustrazione di copertina

© DDPS

1. Introduzione

La necessità di approcci in grado di analizzare il mercato locativo locale, valutando l'offerta di affitti a prezzi sostenibili, nasce dall'esigenza di identificare criticità in rapporto ai costi per l'alloggio e la loro incidenza sul reddito. Un'analisi dedicata appare ancora più strategica in una situazione come quella ticinese, caratterizzata negli ultimi anni da un'importante quota di unità abitative sfitte e da una fase economica generale di stallo.

L'analisi proposta mira quindi a individuare le realtà del mercato locativo ticinese che non riescono a soddisfare le necessità delle fasce più svantaggiate della popolazione. L'unità di riferimento dell'analisi e' rappresentata dall'economia domestica, rispetto alla quale sono valutati i canoni locativi sostenibili in funzione del reddito percepito e del numero di persone che la compongono.

L'approccio adottato si basa sul confrontare i canoni locativi *ammisibili* con quelli *disponibili*, tramite distribuzioni di probabilità. Il concetto adottato di canone locativo ammissibile (CLA) si basa in particolare sui dati di reddito al fine di modellare la capacità di spesa delle economie domestiche in una data area geografica. Una valutazione più attenta dell'incidenza degli affitti sul reddito garantirebbe infatti un'offerta

di alloggi più calibrata e meglio assortita in confronto alla domanda locale. Il canone locativo disponibile (CLD), invece, caratterizza sia gli affitti offerti per gli alloggi al momento sfitti che quelli praticati per gli alloggi occupati.

Entrambe le distribuzioni (CLA e CLD) sono declinate in base alla regione di residenza e alla dimensione dell'economia domestica (Figura 1), rispetto alla quale saranno considerati solo spazi abitabili di dimensioni adeguate. Questo per promuovere un'occupazione sostenibile dello spazio abitativo, in grado di garantire superfici minime sufficienti a evitare il raggiungimento di affitti bassi attraverso densità abitative troppo elevate.

La possibilità di variare rapidamente le superfici abitative, la dimensione dell'economia domestica di interesse, così come l'incidenza ammissibile delle spese per l'alloggio sul reddito, offrono all'approccio la flessibilità necessaria per analizzare molteplici scenari di interesse.

2. Metodologia

La metodologia proposta, come già accennato, prevede un confronto diretto tra le curve di distribuzione dei canoni locativi ammissibili e disponibili. Entrambe richiedono la scelta preliminare di una superficie abitativa minima garantita

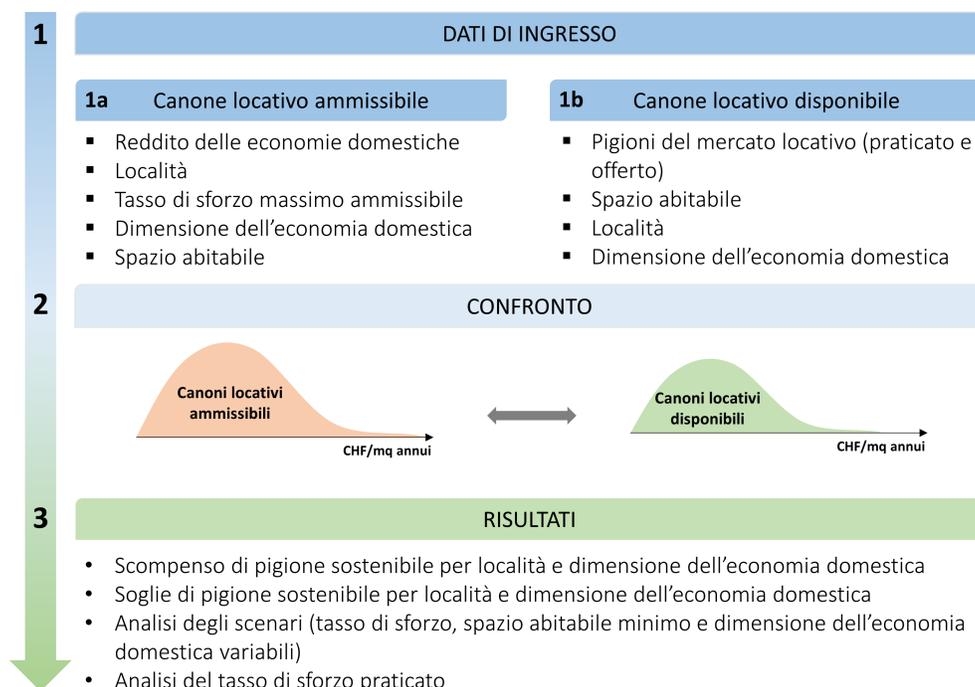


Figure 1: Schema sintetico dell'approccio metodologico adottato per la quantificazione dello scompenso di pigione sostenibile.

(SAM), funzione della dimensione dell'economia domestica di interesse. A tal proposito, il Sistema di Valutazione degli Alloggi (SVA), redatto dall'Ufficio federale delle abitazioni, rappresenta uno strumento importante per la valutazione degli alloggi in termini di ubicazione, dimensione, uso e funzione.

La Tabella 1 riporta i 4 scenari di occupazione considerati nell'analisi. Lo Scenario A rappresenta quello minimale definito nell'edizione SVA 2000, a questo ne sono stati aggiunti altri tre per valutare lo scompenso di canoni locativi sostenibili in base a

diversi obiettivi di densità abitativa.

2.1. Canone locativo disponibile

La distribuzione dei canoni locativi disponibili è definita sulla base di due diverse fonti di dati, una per caratterizzare le occorrenze dei contratti locativi già esistenti e una per analizzare i canoni offerti per gli alloggi attualmente sfiti. Ciò è possibile utilizzando sia la rilevazione strutturale (contratti esistenti) che le piattaforme online dedicate agli alloggi disponibili (ad esempio Homegate.ch, Comparis.ch). Nel dettaglio,

Scenario	Numero di persone dell'economia domestica				
	1	2	3	4	5
A	40 m^2	50 m^2	60 m^2	70 m^2	80 m^2
B	50 m^2	60 m^2	70 m^2	80 m^2	90 m^2
C	60 m^2	70 m^2	80 m^2	90 m^2	100 m^2
D	70 m^2	80 m^2	90 m^2	100 m^2	110 m^2

Table 1: Superficie minima garantita al variare degli scenari analizzati (A-B-C-D) e della dimensione dell'economia domestica (1-2-3-4-5 persone).

la caratterizzazione del mercato ticinese locativo praticato si basa su un totale di 22'632 osservazioni, mentre il dataset sugli immobili disponibili sul mercato locativo raggiunge un totale di 21'104 osservazioni registrate dal 1/3/2019 al 1/3/2020. Entrambi i dataset sono stati sottoposti a un'attenta analisi di elaborazione dei dati per garantire l'utilizzo di informazioni affidabili e coerenti. Una volta raccolti i dati e identificata l'ubicazione, si procede con l'estrarre i canoni locativi solo per le abitazioni con una superficie ammissibile prossima alla SAM.

2.2. Canone locativo ammissibile

L'analisi dei canoni locativi disponibili è per sua natura più immediata e diretta rispetto alla quantificazione di una distribuzione di valori ammissibili. La definizione di ciò che è necessario e a quale prezzo rappresenta infatti la vera sfida per una stima affidabile dello scopenso di canoni locativi sostenibili.

Per determinare lo scopenso è es-

senziale disporre di informazioni sul reddito delle economie domestiche di diverse dimensioni. A tal proposito, il presente studio si è basato sull'uso del reddito disponibile equivalente (RDE) avendo questo il grande vantaggio di tener conto della minore capacità di spesa delle famiglie numerose attraverso fattori correttivi. L'RDE si calcola a partire dal reddito disponibile, tenendo conto del numero di persone, utilizzando un'opportuna *scala di equivalenza* (una famiglia di cinque persone non spende cinque volte di più di una singola persona per avere lo stesso tenore di vita).

Per ottenere un CLA a partire dal dato sul reddito è necessario definire un tasso di sforzo massimo ammissibile (TSMA) per calcolare la spesa massima sostenibile dalle famiglie per l'alloggio, che deve poi essere rapportata alla superficie abitativa minima garantita (SAM) per ottenere un costo annuo per metro quadro. Di seguito è riportata l'equazione per il calcolo del CLA, per il livello di reddito i e un economia domestica k :

$$CLA_{i,k} = \frac{RDE_i * TSMA}{SAM_k} \quad (1)$$

L'identificazione della curva di distribuzione dei CLA presenta tuttavia alcune limitazioni dovute all'estrema eterogeneità del problema. Alcune ED potrebbero, ad esempio, decidere volontariamente di sostenere un tasso di sforzo superiore a quello ammissibile al fine di soggiornare in posizioni di pregio con un accesso facilitato ai servizi. L'approccio adottato è comunque calibrato a livello regionale, limitando così l'effetto di casi localizzati.

2.3. Copertura dati di reddito

Il presente studio ha avuto l'approvazione della Divisione delle contribuzioni e dell'Ufficio cantonale di statistica per l'utilizzo della banca dati adottata per lo *Studio sulla povertà*, un lavoro volto a fornire un quadro della situazione sociale ed economica sulla base dei dati fiscali del 2015, l'anno più recente con una copertura statistica accettabile. Il database finale ha una popolazione di riferimento di circa 280'000 individui e 130'000 economie domestiche, esclusi i contribuenti con un reddito imponibile superiore a 200'000 franchi e

un patrimonio imponibile superiore a 1 milione di franchi. Per garantire la protezione dei dati, questi sono stati forniti sempre in forma aggregata e anonima, solo per i comuni con una popolazione superiore ai 1'500 abitanti e solo in termini di occorrenze per fascia di reddito. Infine, per utilizzare dati più recenti, si è deciso di integrare i dati fiscali del 2015 con quelli dell'imposta federale diretta del 2017. Quest'ultimo database è disponibile e accessibile a tutti ed è decalato di circa due anni rispetto all'anno in corso.

2.4. Canone disponibile VS Canone ammissibile

Dopo aver ricavato le distribuzioni dei canoni *disponibili* e *ammissibili*, la fase finale prevede un confronto diretto tra di esse per evidenziare aree specifiche di scompenso. Le funzioni di distribuzione adottate per approssimare le occorrenze reali (HISTs nella Figura 2) sono selezionate minimizzando l'errore di *fitting*. In particolare, al variare delle variabili a contorno (dimensione dell'economia domestica, ubicazione, SAM, TSMA) il modello di calcolo sceglie sempre la distribuzione ottimale sia per i canoni *ammissibili* che per quelli *disponibili*, selezionandola da un insieme predefinito di distribuzioni potenziali ¹.

¹L'insieme di distribuzioni potenziali per la selezione delle funzioni ottimali per approssimare le occorrenze dei CLD e CLA consiste in: *Distribuzione gaussiana - dis-*

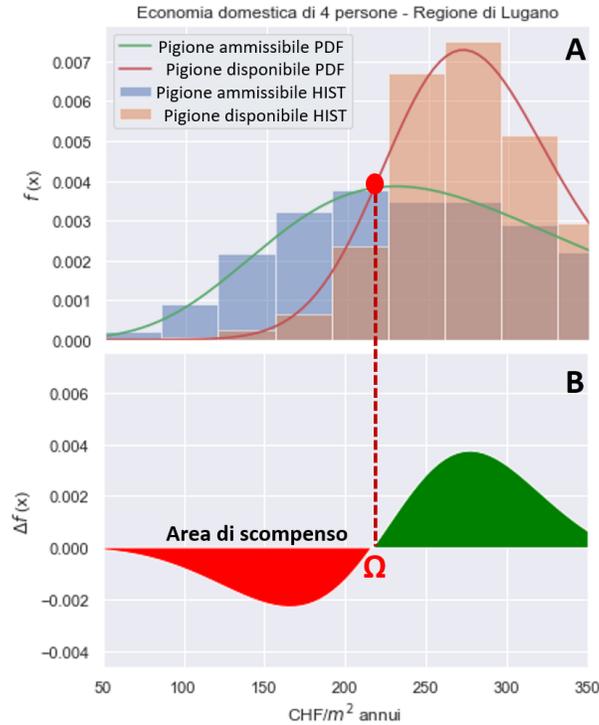


Figure 2: Confronto domanda e offerta per un TSMA del 40% e un'economia domestica di 4 persone con SMG di 70 m^2 (Regione di Lugano).

La Figura 2 prende come esempio il caso di una famiglia di 4 persone in Ticino, con una SAM di 70 m^2 . Nella Figura 2A la distribuzione probabilistica dei CLA viene confrontata con quella dei CLD. La Figura 2B mostra il delta tra le due distribuzioni, necessario per evidenziare le aree di scopenso locali. Quest'ultime sono rappresentative delle economie domestiche a basso reddito che non vedono un numero sufficiente di alloggi a

prezzi sostenibili nel mercato locativo attuale nonostante il raggiungimento del TSMA. Dall'analisi dell'area di scopenso (area rossa nella Figura 2B) è possibile ricavare informazioni dettagliate sul caso selezionato. In particolare, nell'esempio riportato di un'ED di 4 persone con un TSMA unico del 40 %, l'area di scopenso inizia nel punto Ω , la cui ascissa è pari a $213 \text{ CHF}/\text{m}^2$ all'anno, che per un appartamento di 70 m^2 equiv-

tribuzione lognormale - distribuzione di Gumbel - distribuzione gaussiana esponenzialmente modificata.

ale a circa 1'240 CHF al mese netti. L'approccio proposto consente quindi di quantificare il canone di locazione sostenibile differenziandolo per località e target, superando i limiti delle metodologie classiche che fissano valori costanti a seconda dei canoni offerti sul mercato locale.

Infine, il totale delle ED che necessitano di un canone sostenibile è fornito direttamente dall'area di bisogno evidenziata nella Figura 2B, che può essere ragionevolmente collegata a una percentuale del numero totale di ED in affitto di 4 persone nella località in esame.

3. Risultati principali

La stima del fabbisogno di affitto sostenibile è calcolata su tre valori di TSMA (40 – 45% – 50%) e viene fornita in termini di valori medi per regione e scenario di densità di occupazione dell'alloggio.

Lo spazio abitativo da garantire a ciascuna famiglia è un input iniziale variabile, che deve essere selezionato sulla base di valutazioni relative a criteri di qualità abitativa. La Figura 3 mostra la quota di economie domestiche che, pur praticando un tasso di sforzo pari al TSMA, non riesce a trovare uno spazio abitativo sufficientemente ampio e quindi, per far fronte alle spese abitative, devono sostenere un tasso di sforzo praticato (TSP)

oltre i limiti ammissibili. I risultati sono riportati anche in termini percentuali rispetto al numero totale di ED in affitto in tutto il Canton Ticino, sempre considerando il valore medio tra i risultati corrispondenti ai tre scenari di TSMA.

I totali relativi per il Cantone partono da circa 1.4 % (≈ 900 ED) nello scenario A, fino a circa 9 % ($\approx 6'000$ ED) nello scenario D, in cui sono garantiti spazi abitativi relativamente ampi rispetto ai valori minimi netti indicati nel SVA 2000 ($+30m^2$ per persona). In termini assoluti regionali, è la regione di Lugano a mostrare i valori più alti, passando da circa 400 ED nello scenario A a circa 3'250 nello scenario D. Il Bellinzonese e il Locarnese mostrano valori assoluti paragonabili, passando da un minimo di circa 220 a un massimo vicino alle 950 ED (scenario A vs. scenario D), mentre la regione delle Tre Valli mostra valori assoluti quasi trascurabili, e infine il Mendrisiotto è caratterizzato da valori assoluti bassi rispetto alle regioni più popolose (≈ 35 scenario A, ≈ 390 scenario D).

Ritornando al confronto tra canoni locativi disponibili e ammissibili, una volta definita l'area rossa di scempenso, il valore di pigione al di sotto del quale questa può essere considerata sostenibile è quello identificato dal punto Ω (Figura 2B).

In base a ciò, si è stimato che la quota di alloggi offerti che può oggi ritenersi

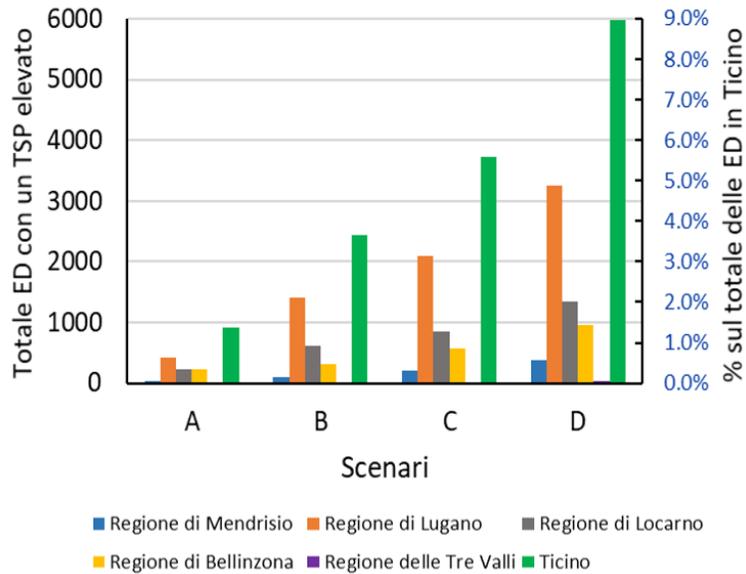


Figure 3: Totale di ED con un tasso di sforzo praticato (TSP) elevato. Il dato percentuale aggiuntivo è calcolato rispetto al totale delle economie domestiche cantonali in affitto.

sostenibile, secondo il modello proposto e gli scenari analizzati, si assesterebbe intorno al 3% in tutte le regioni, con il picco raggiunto a Lugano ($\approx 3.5\%$) e Bellinzona fanalino di coda ($\approx 2.7\%$).

Da specificare che questi livelli di pigione sostenibile sono stimati sulla base dell'intero territorio regionale, senza fornire variazioni di dettaglio nel passaggio da centri urbani principali a zone più periferiche. Futuri sforzi di analisi dovranno essere incentrati sul fornire modelli evolutivi della pigione sostenibile in funzione anche del carattere urbano di riferimento.

Infine, Figura 5 riporta la ripartizione

dello scempenso di pigioni sostenibile in funzione della superficie abitabile degli alloggi per l'intero cantone. Tale dato caratterizza ulteriormente lo scempenso, fornendo informazioni su come le nunove pigioni sostenibili dovrebbero essere distribuite in funzione della dimensione dell'alloggio. Si può notare come la quota parte degli alloggi "piccoli" (40 mq – Scenario A; 50 mq – Scenario B; 60 mq – Scenario C; 70 mq – Scenario D) aumenta considerevolmente (+37%) passando dallo scenario A al D. Questo è una conseguenza diretta delle metrature basse garantite alle persone singole nello scenario A, che presentano una proba-

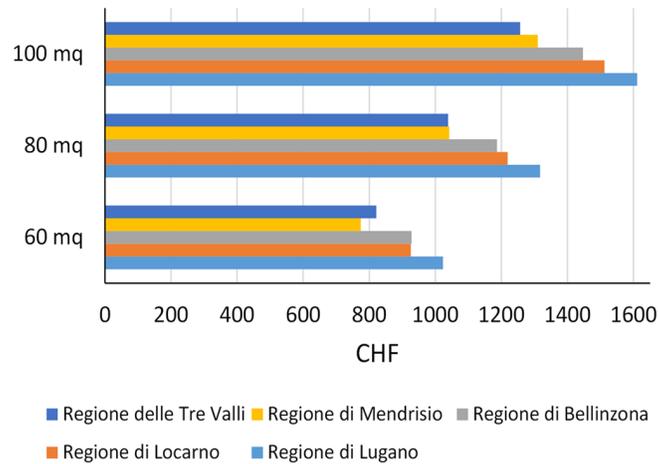


Figure 4: Confronto regionale dei valori di pigione sostenibile netta mensile per tre campioni di superficie abitabile.

bilità molto bassa di essere associate a TSP elevati, risultando quindi essere più sostenibili, sempre nel limite di criteri ammissibili di adeguatezza dell'alloggio. Infatti, nello scenario D, che in pratica si avvicina maggiormente a quella che è la situazione abitativa attuale, si nota come le quote di scompeso di pigione sostenibile presentino una quota maggioritaria proprio per le abitazioni piccole (per tale scenario 70-80 mq), associate alle economie domestiche di una o due persone.

4. Conclusioni

Il progetto di ricerca descritto cerca di rispondere alla necessità di nuovi approcci basati sui dati capaci di analizzare l'adeguatezza dell'offerta

dei canoni locativi a prezzi sostenibili.

L'analisi del mercato degli immobili in affitto pone diverse sfide, a partire da una corretta stima dei valori ammissibili dei canoni locativi offerti e praticati basandosi sul reddito delle economie domestiche. Il valore ammissibile deve correttamente identificare la massima capacità di spesa delle economie domestiche in una determinata località in riferimento al costo dell'alloggio, risultando quindi fortemente legato ai valori assunti di TSMA. I risultati sono proposti in termini di numero totale di ED che rischiano di non riuscire a trovare un immobile ad un canone sostenibile, nonostante abbiano raggiunto il tasso di sforzo massimo ammissibile per uno spazio abitativo adeguato.

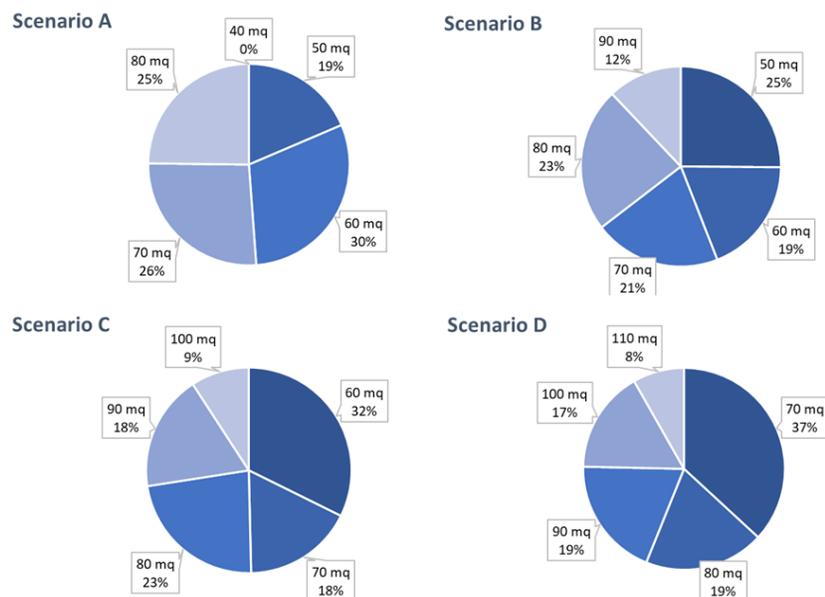


Figure 5: Ripartizione dello scompeso di pigione sostenibile in funzione della superficie abitativa di riferimento e dello scenario di analisi.

Grazie allo studio proposto, è stato possibile identificare sia la quota di ED che faticano a coprire i costi dell'alloggio sia la soglia del canone che per loro risulta sostenibile (tenendo conto dei valori fissati di TSMA). Fino ad oggi, la definizione del canone sostenibile (o moderato) è sempre stata funzione di una soglia di riferimento (percentile/quartile) della distribuzione dell'offerta senza nessun collegamento con i redditi. Questa tipologia di stima ha però il limite di generare una valutazione approssimativa dei livelli di canone sostenibile, che spesso risultano poco rappresentativi dell'effettivo mercato locale. In generale, una definizione e quan-

tificazione più robusta dello scompeso di canoni locativi accessibili consentirebbe interventi e misure più mirate ed efficaci. In particolare, considerando le due macroaree di misure a sostegno delle ED in difficoltà, quali gli *aiuti alla pietra* piuttosto che gli *aiuti alla persona*, queste hanno un impatto diretto e calcolabile sulle curve di distribuzione dei CLD (*aiuti alla pietra*) e dei CLA (*aiuti alla persona*). Il modello di analisi offre quindi anche la possibilità di quantificare strategie di azione più complesse monitorandone gli effetti sul mercato nel breve periodo.

Ringraziamenti

Si ringrazia il Canton Ticino (Di-

visione dell'azione sociale e delle famiglie, Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio di statistica) per aver fornito i dati necessari all'implementazione della metodologia proposta e per aver sostenuto il progetto con un mandato dedicato.

Lista degli acronimi

CLA - Canone locativo ammissibile
CLD - Canone locativo disponibile
ED - Economia domestica
RDE - Reddito disponibile equivalente
SAM - Superficie abitativa minima
SVA - Sistema di valutazione degli alloggi
TSMA - Tasso di sforzo massimo ammissibile
TSP - Tasso di sforzo praticato