
Iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili»: Analisi della votazione Riassunto

sotomo



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.ufab.admin.ch

Direzione del progetto

Christoph Enzler, UFAB

Autori

Forschungsstelle sotomo

Dolderstrasse 24

8032 Zurigo

Lorenz Bosshardt

Julie Cravolini

Michael Hermann

Citazione

sotomo (2020). *Iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili»: Analisi della votazione. Riassunto*. Ufficio federale delle abitazioni, Grenchen.

Note

Questo riassunto è anche disponibile in tedesco ed in francese. Il rapporto è disponibile in tedesco.

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

Illustrazione di copertina

© DDPS

Indice

1	Introduzione	5
2	Risultati del sondaggio post-votazione	5
3	Risultati dell'analisi nei Comuni	11
4	Conclusione	13

Elenco delle figure

1	Fattori socio-demografici e politici che influenzano il voto	6
2	Atteggiamenti dei votanti basati sui costi stimati delle abitazioni	7
3	Atteggiamenti dei votanti in base alla loro esperienza nel mercato immobiliare	8
4	Incentivi per alloggi a prezzi accessibili	11
5	Percentuale di voti a favore dell'iniziativa 'Più abitazioni a prezzi accessibili' per comunità	12

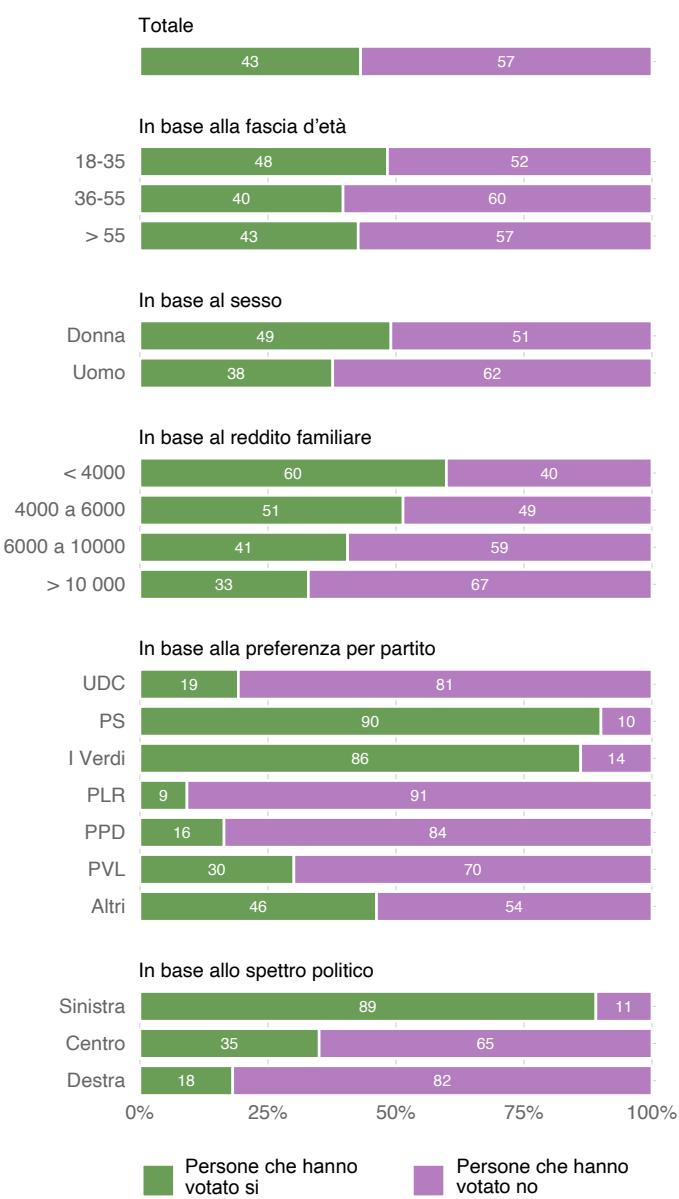
1 Introduzione

Il 9 febbraio 2020 è stata votata l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» lanciata dall'Associazione Svizzera Inquilini (ASI). L'iniziativa è stata respinta con il 57,1 per cento di voti contrari. In vista del proseguimento delle misure già in atto per promuovere l'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati, l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ha incaricato il centro di ricerca sotomo di svolgere un'analisi per quanto riguarda la struttura dell'elettorato e i fattori che hanno influenzato la decisione di voto. sotomo ha quindi condotto un sondaggio rappresentativo post-votazione e, sulla base di dati secondari, ha studiato quali caratteristiche specifiche per Comune abbiano avuto un peso rilevante sulla percentuale dei voti favorevoli.

Nella prima parte del rapporto sono presentati i risultati del sondaggio post-votazione (livello individuale). Nella seconda parte lo studio cerca di spiegare, basandosi su dati secondari, il grado del consenso all'iniziativa con caratteristiche inerenti al tema dell'alloggio. Le unità di osservazione sono costituite dai singoli Comuni (livello aggregato).

2 Risultati del sondaggio post-votazione

L'orientamento politico e l'interesse personale sono determinanti: la percentuale dei voti favorevoli il 9 febbraio 2020 risulta superiore tra le donne e i giovani adulti (risp. 49 % e 48 %) rispetto agli uomini (38 %) e alle persone anziane (43 %, illustrazione 1). Considerando invece le simpatie politiche, la percentuale dei «Sì» aumenta con l'età. Ciò dipende soprattutto dal fatto che i giovani adulti si collocano più spesso politicamente a sinistra degli ultratrentacinquenni. L'orientamento politico di una persona è stato il fattore che nella votazione del 9 febbraio 2020 ha inciso di più sui «Sì» e sui «No». Circa nove votanti su dieci, che si collocano a sinistra dello spettro politico (89 %) o che simpatizzano per il PS (90 %) o i Verdi (86 %), hanno approvato l'iniziativa.

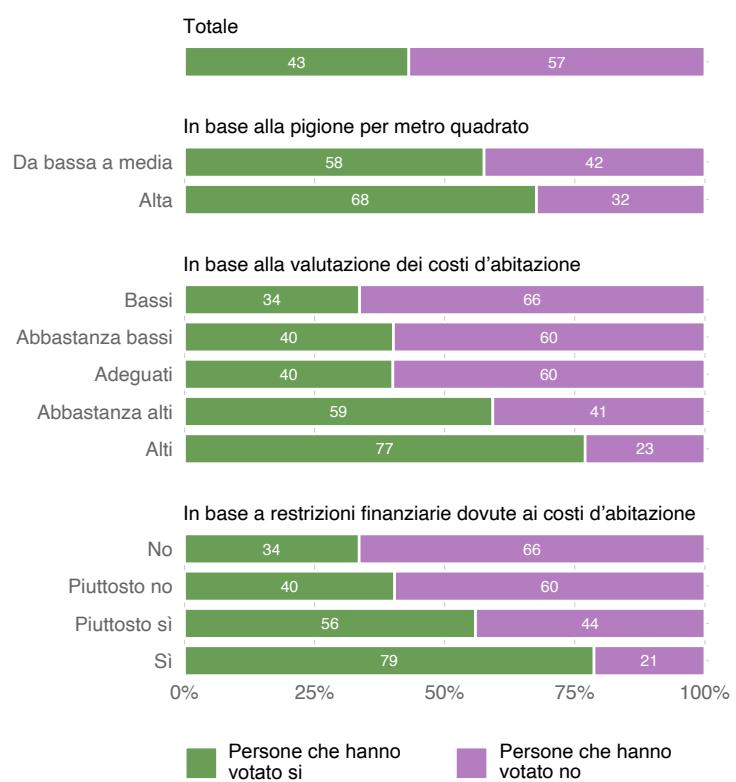
Illustrazione 1: Fattori socio-demografici e politici che influenzano il voto


«Come ha votato in merito all'iniziativa 'Più abitazioni a prezzi accessibili' ?»

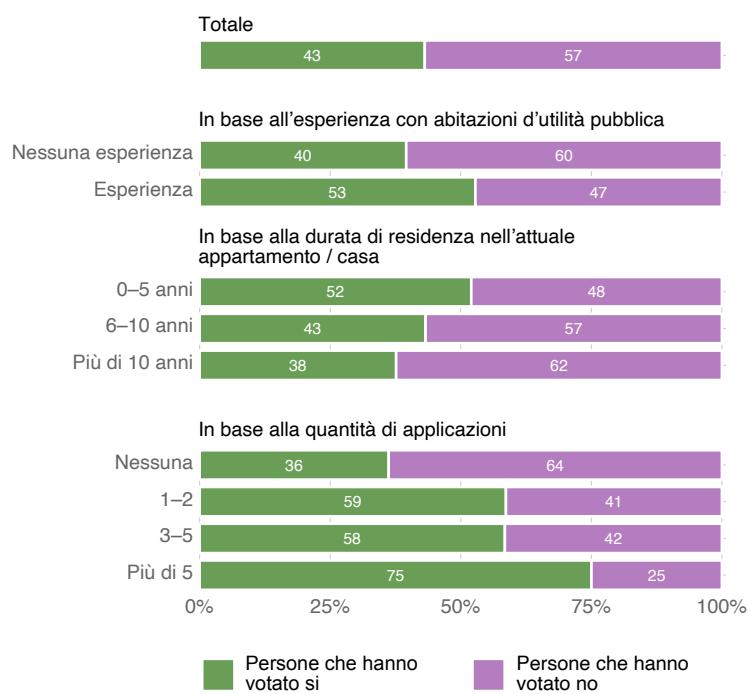
Oltre alle caratteristiche sociodemografiche, ha avuto un ruolo anche l'interesse personale: tra gli inquilini, che vivono in alloggi a pigioni di mercato o in una cooperativa d'abitazione, l'iniziativa ha raccolto più consensi (risp. 56 % e 64 %) che tra i proprietari (30 %). Per gli inquilini l'ammontare degli oneri locativi ha influenzato il voto: coloro che vivono in un alloggio con una pigione relativamente elevata per metro quadro hanno espresso più voti favorevoli (68 %) di coloro con una pigione per metro quadro da bassa a media (58 %, illustrazione 2). Ogni alloggio ha una determinata dotazione di base, tra cui i servizi igienici e la cucina o l'angolo cucina. Tuttavia, questa dotazione ha un'incidenza maggiore negli

oggetti di dimensioni più piccoli, che in generale sono quindi proporzionalmente più costosi. I voti favorevoli sono dunque stati più frequenti tra le persone che vivono sole (55 %) rispetto a chi vive in un nucleo familiare composto di due o più persone (risp. 41 % e 38 %). Il 79 per cento dei votanti, per i quali l'entità dei costi dell'alloggio comporta addirittura restrizioni finanziarie, ha espresso il proprio consenso all'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili». Infine, i «Sì» sono stati più frequenti tra coloro che si sono candidati più volte senza successo per un appartamento o una casa. Tre quarti delle persone che hanno presentato almeno cinque candidature a vuoto hanno votato «Sì». Tra i votanti, che si sono aggiudicati l'alloggio già alla prima candidatura, la quota dei voti favorevoli era poco più di un terzo (36 %, illustrazione 3). Tra questi, hanno avuto le maggiori difficoltà nella ricerca dell'alloggio coloro che vivono in città, chi ha un reddito dell'economia domestica inferiore a 6000 franchi al mese e chi cercava un appartamento di piccole dimensioni.

Illustrazione 2: Atteggiamenti dei votanti basati sui costi stimati delle abitazioni



«Come valuta l'ammontare dei suoi costi d'abitazione?» / «Deve limitarsi sul piano finanziario in altri ambiti della vita a causa dei costi d'abitazione?»

Illustrazione 3: Atteggiamenti dei votanti in base alla loro esperienza nel mercato immobiliare

«Come ha votato in merito all'iniziativa 'Più abitazioni a prezzi accessibili'?»

Valutazione differenziata del grado di interesse: i favorevoli all'iniziativa individuano nell'attuale mercato dell'alloggio problemi di carattere sociodemografico e territoriale più diffusi rispetto ai contrari. Sia il fronte contrario che quello favorevole dei votanti concordano che i costi elevati dell'abitazione interessano soprattutto le grandi città (risp. 81 % e 91 %) e colpiscono in particolare le persone con un reddito modesto (67 % e 86 %) con costi abitativi elevati, tuttavia secondo chi ha votato «Sì» il mercato dell'alloggio penalizza anche altre fasce della popolazione, tra cui i nuclei monoparentali (75 %), le persone anziane (63 %) e le famiglie (57 %). Questo diverso grado di interesse si riflette anche nella maggiore percentuale di «Sì» espressa da coloro che ritengono generalmente troppo elevati i costi degli alloggi (prezzi degli alloggi in affitto troppo elevati: 68 %; prezzi degli alloggi di proprietà troppo elevati: 55 %).

Argomenti convincenti pro e contro il progetto: chi ha votato «Sì» il 9 febbraio 2020 lo ha fatto soprattutto perché auspica una maggiore offerta di alloggi a prezzi accessibili (71 %). Secondo il 57 per cento dei votanti l'attuazione dell'iniziativa promuoveva in generale le abitazioni di utilità pubblica. I contrari hanno motivato la loro decisione di voto soprattutto con l'opposizione all'ingerenza statale nel mercato degli alloggi (55 %). Il 54 per cento di chi ha votato «No» si è basato sulla convinzione che sia sbagliato stabilire una quota del 10 per cento di abitazioni di utilità pubblica su tutto il territorio nazionale (54 %). Soprattutto

gli uomini hanno ritenuto che una quota fissa per l'intero Paese fosse una valida ragione per opporsi all'iniziativa (60 %). I votanti della Svizzera tedesca hanno attribuito un peso maggiore alla questione dell'ingerenza statale nel mercato degli alloggi (60 %) rispetto a quelli della Svizzera francese (39 %) e italiana (26 %).

Prezzi degli alloggi in affitto e di quelli di proprietà talora o generalmente elevati: secondo i promotori dell'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili», gli alloggi in Svizzera sono troppo costosi. Il progetto intendeva dunque creare una maggiore offerta di abitazioni a prezzi accessibili ampliandone la promozione da parte dello Stato. Nove cittadini su dieci aventi diritto al voto sono del parere che i prezzi degli alloggi in affitto e di quelli di proprietà siano troppo elevati in Svizzera. La popolazione si divide tuttavia in due fronti tra coloro che li ritengono generalmente o solo in parte troppo elevati (pigioni: risp. 44 % e 47 %; prezzi degli alloggi di proprietà: risp. 49 % e 39 %). Coloro che si collocano a sinistra dello spettro politico, vivono in affitto oppure risiedono nella Svizzera francese e in quella italiana giudicano generalmente troppo elevati i prezzi degli alloggi in affitto e di quelli di proprietà più spesso rispetto ai cittadini della Svizzera tedesca o ai proprietari. Mentre le pigioni per i nuclei familiari a basso reddito sono considerate relativamente spesso troppo costose, il nesso tra il reddito mensile dell'economia domestica e la valutazione dei prezzi generali degli alloggi di proprietà risulta statisticamente insignificante. Ciò può essere ascrivibile anche al fatto che sulla valutazione dei prezzi degli alloggi di proprietà non incide solo il rapporto tra prezzo e reddito, ma anche la situazione patrimoniale.

Due schieramenti polarizzati nei confronti del mercato immobiliare: i votanti convinti che il mercato immobiliare avvantaggi un numero ristretto di privati a spese della collettività ritengono le pigioni generalmente troppo elevate (52 %) più spesso di quelli per i quali il mercato immobiliare costituisce una forma di investimento adeguato per garantire il capitale di vecchiaia (32 %). Tuttavia, di fronte al quesito se il mercato immobiliare favorisce singoli individui o ampie fasce della popolazione, gli interpellati si dividono generalmente in due schieramenti: il 53 per cento è del parere che l'attuale mercato immobiliare rappresenti prevalentemente una fonte di reddito per pochi investitori privati a spese della collettività. Il 47 per cento lo ritiene invece una forma preziosa di investimento, che serve ad assicurare la previdenza per la vecchiaia.

Secondo il 56 per cento dei cittadini svizzeri la promozione di abitazioni a prezzi moderati è uno strumento efficace per ridurre i costi dell'alloggio. Queste misure sono giudicate opportune soprattutto da coloro che si schierano politicamente a sinistra (86 %). I sostenitori della destra politica sono invece del parere che la soluzione risieda nella limitazione dell'immigrazione (75 %).

Sostegno all'attuale politica dell'alloggio: la maggioranza dei cittadini svizzeri propugna una politica dell'alloggio che promuova le abitazioni di utilità pubblica: per il 65 per cento degli aventi diritto di voto l'alloggio è un diritto fondamentale,

pertanto non può essere lasciato completamente alla logica del libero mercato, mentre il 25 per cento non condivide questa opinione. Secondo due votanti su tre (risp. 54 % e 27 %) le abitazioni di utilità pubblica permettono di calmierare i prezzi sull'intero mercato dell'alloggio. D'altro canto è piuttosto diffusa la convinzione (61 %) che spesso non siano le persone e le famiglie giuste a fruire delle abitazioni di utilità pubblica.

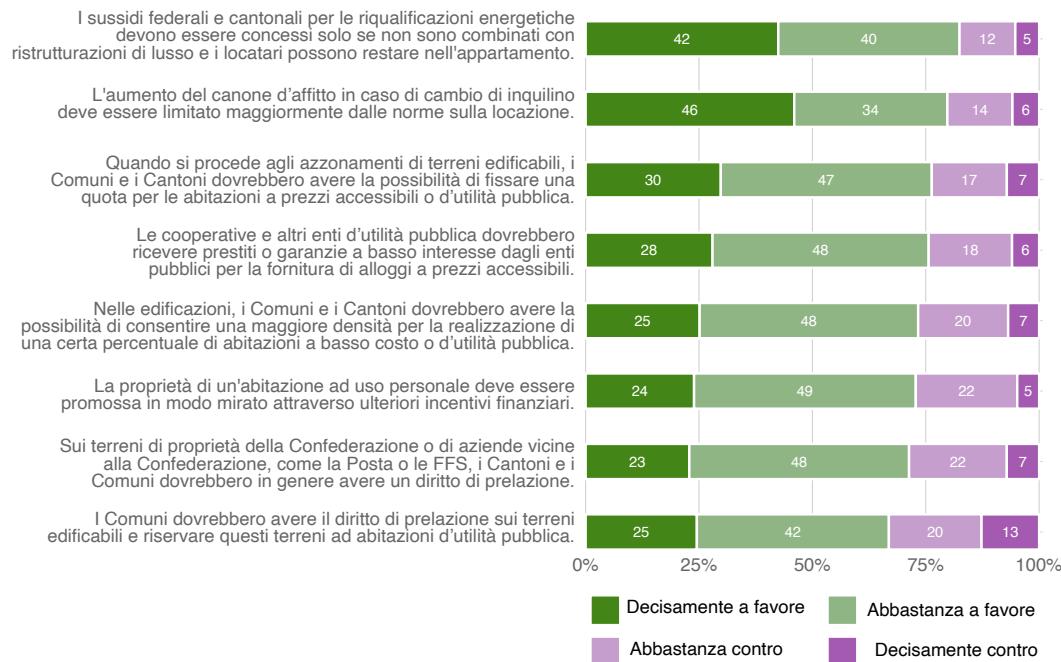
Quanto più basso è il reddito e tanto più si posizionano a sinistra dello spettro politico, i votanti sono quindi decisamente più propensi a una politica che promuova la costruzione di alloggi di utilità pubblica, poiché ritengono che ogni persona abbia diritto a un tetto sopra la testa e le sole forze del libero mercato non vi provvedono. In generale l'argomento a favore di una politica che promuova gli alloggi di utilità pubblica riscuote il sostegno dei diversi gruppi sociodemografici. Ciononostante, alcuni di essi condividono pure l'opinione che di questo tipo di alloggi spesso non beneficino le persone giuste.

Auspicate regole nell'assegnazione di abitazioni di utilità pubblica: l'opinione prevalente secondo la quale le abitazioni di utilità pubblica siano spesso assegnate non alle persone giuste si riflette anche nel fatto che solo il 12 per cento dei votanti non riscontra la necessità di disciplinare l'assegnazione di tali alloggi. Per il 64 per cento degli aventi diritto di voto le abitazioni di utilità pubblica devono essere vincolate a limiti di reddito e di sostanza e il 60 per cento auspica che siano assegnate a specifici gruppi di popolazione, tra cui gli anziani e le famiglie. Questa condizione per l'assegnazione di abitazioni di utilità pubblica è in linea con l'opinione diffusa che il prezzo elevato delle abitazioni penalizzi singoli gruppi specifici di persone.

Ampio sostegno alle misure di promozione di alloggi a prezzi accessibili: a prescindere dall'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili», i cittadini svizzeri sono favorevoli a diverse misure che promuovano gli alloggi a prezzi accessibili. Per l'82 per cento degli aventi diritto di voto la concessione di sussidi per gli interventi di risanamento energetico deve essere vincolata alla possibilità per gli attuali inquilini di rimanere nell'abitazione (illustrazione 4). Altrettanto elevata è la percentuale di coloro che auspicano una limitazione degli aumenti delle pigioni a ogni cambio di inquilino (80 %). Nelle regioni rurali i votanti sono più favorevoli di quelli delle aree urbane a introdurre condizioni all'erogazione di sussidi destinati a risanamenti energetici. Chi vive in città propugna piuttosto una limitazione dell'aumento delle pigioni al cambio di inquilino. Ciò può dipendere dal fatto che negli ultimi decenni, le pigioni nelle grandi città hanno registrato incrementi molto superiori ad altre regioni. Riscuotono un forte consenso anche altre misure, tra cui la possibilità per i Comuni e i Cantoni di stabilire negli azzonamenti una quota per gli edifici a prezzi accessibili e di utilità pubblica (77 %) oppure mutui a tassi d'interesse favorevoli e fideiussioni statali a favore di cooperative e altri offerenti di abitazioni di utilità pubblica (76 %). Le più controverse sono le

misure volte a introdurre un diritto di prelazione. Il 67 per cento dei votanti approva l'introduzione di un diritto di prelazione su terreni idonei a favore dei Comuni che li riservano per l'edilizia abitativa di utilità pubblica. A questa misura non aderisce tuttavia la maggioranza di coloro che si dichiarano politicamente di destra.

Illustrazione 4: Incentivi per alloggi a prezzi accessibili



«Indipendentemente dall'iniziativa: quali delle seguenti misure di promozione di abitazioni economiche appoggia?»

3 Risultati dell'analisi nei Comuni

Le differenze regionali spiegano gli scarti nelle percentuali dei voti favorevoli: la domanda e l'offerta di abitazioni, quindi anche il loro prezzo, dipendono talora nettamente dalla regione e dal tipo di spazio. Le differenze territoriali si manifestano tuttavia ad esempio anche in riferimento alla composizione del parco alloggi o della proprietà. Questi fattori più o meno diffusi a livello regionale possono influenzare il voto della popolazione di un Comune negli oggetti che riguardano la politica dell'alloggio. Un'analisi di regressione multivariata consente di analizzare quali fattori spiegano perché il 9 febbraio 2020 un Comune ha registrato una percentuale elevata di «Sì» e un altro molti «No».

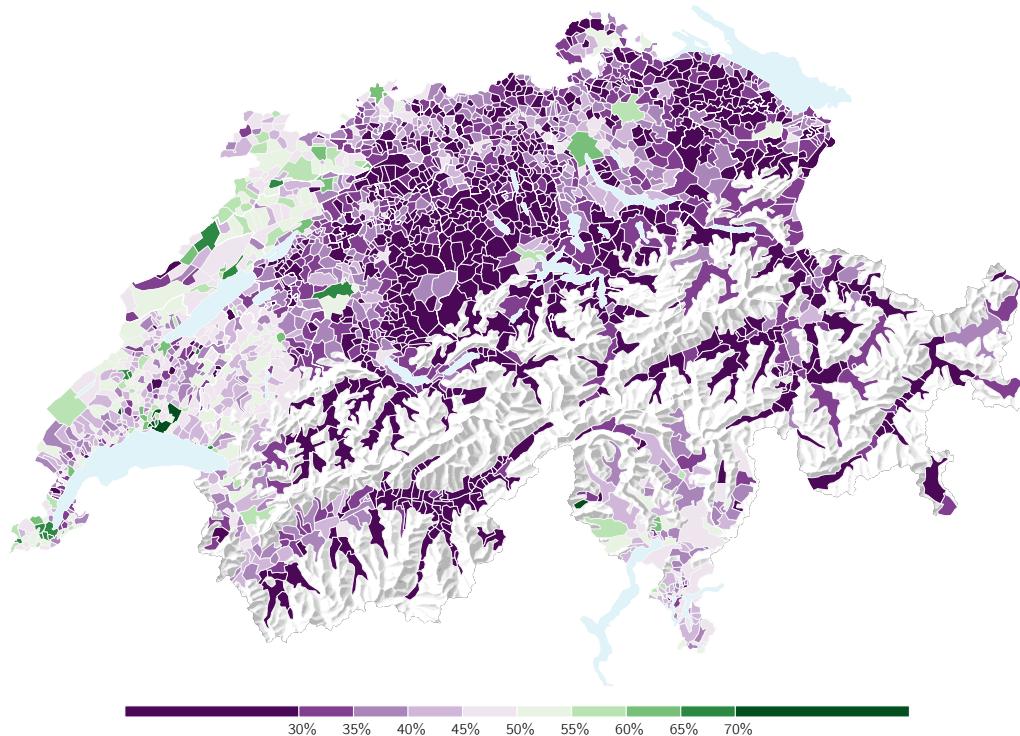
La varianza dipende in gran parte dall'orientamento politico: l'orientamento politico di un Comune, misurato sulla forza partitica cumulata dei partiti favorevoli, spiega in gran parte la varianza nella percentuale dei «Sì» dei Comuni. L'integrazione nell'analisi dell'orientamento politico dei Comuni migliora il potere

esplicativo di un modello dal 68 all'83 per cento. Da qui risulta che quanto maggiori sono le forze partitiche cumulate dei partiti favorevoli, tanto più elevata è la percentuale dei «Sì» di un Comune.

Differenze tra le varie regioni linguistiche: dall'esito del voto del 9 febbraio 2020 emergono differenze tra le regioni linguistiche. L'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili» è stata respinta nella Svizzera tedesca e in quella italiana rispettivamente con il 39,9 e il 44,2 per cento di voti favorevoli, che nella Svizzera francese ha invece ottenuto la maggioranza con il 52,6 per cento. Anche queste differenze tra regioni linguistiche hanno un'incidenza se sono mantenuti invariati altri fattori d'influenza, tra cui l'orientamento politico di un Comune (cfr. illustrazione 5).

Rilevante il gradiente urbano-rurale: a differenza di quanto avvenuto in tutta la Svizzera, l'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili» è stata approvata nelle grandi città, tra cui Zurigo e Ginevra. In generale, la percentuale dei «Sì» cresce con la densità della popolazione. La rilevanza del gradiente urbano-rurale emerge tuttavia anche dal fatto che i voti favorevoli diminuiscono con l'aumento della quota degli equivalenti a tempo pieno nel settore primario.

Illustrazione 5: Percentuale di voti a favore dell'iniziativa 'Più abitazioni a prezzi accessibili' per comunità



I «Sì» sono inversamente proporzionali al reddito: una forte domanda di abitazioni e un'offerta limitata spingono il prezzo al rialzo. Come esposto in pre-

cedenza, nei Comuni densamente popolati la percentuale dei «Sì» è relativamente elevata, tuttavia risulta che i voti favorevoli di un Comune non sono correlati al livello medio delle pigioni degli alloggi offerti sul mercato né all'evoluzione delle pigioni. D'altro canto incide negativamente il reddito imponibile mediano: quanto più elevato è il reddito nella metà inferiore, tanto minore è la percentuale dei «Sì» del Comune.

4 Conclusioni

L'orientamento politico di una persona o di un Comune è decisivo ai fini del voto favorevole o contrario all'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili». Lo schieramento politico determina anche l'importanza riconosciuta all'oggetto: coloro che si collocano a sinistra sono più propensi a considerare l'attuale mercato immobiliare come fonte di reddito di singoli individui e tendono a ritenere le abitazioni generalmente troppo costose più spesso di coloro che sostengono i partiti di centro o di destra. Sono inoltre del parere che il costo elevato delle abitazioni colpisca gruppi più ampi di popolazione in termini di caratteristiche sociodemografiche e territoriali. A differenza di coloro che sono orientati politicamente a destra, la maggioranza di chi si colloca a sinistra ritiene che il mercato degli alloggi penalizzi anche altri gruppi di popolazione, tra cui i nuclei monoparentali o gli anziani.

I Comuni con una forza partitica elevata dei partiti favorevoli hanno generalmente approvato l'iniziativa. A sua volta, l'orientamento politico della popolazione di un Comune dipende dal suo grado di urbanizzazione, tuttavia emerge un certo gradiente urbano-rurale a prescindere dall'orientamento politico a livello di Comune. Quanto più un Comune è densamente abitato, tanto maggiore è risultato il consenso all'iniziativa. L'analisi post-votazione non evidenzia tuttavia alcun influsso del gradiente urbano-rurale sulla decisione di voto individuale. Il motivo è da ricercare nel fatto che a livello individuale l'interesse personale ha potuto essere misurato direttamente. L'iniziativa ha riscosso un consenso maggiore tra i votanti che pagano pigioni relativamente elevate per metro quadro oppure che sono costretti a limitare le proprie spese in altri settori a causa dell'alto costo dell'alloggio.

I cittadini svizzeri auspicano un disciplinamento chiaro dell'assegnazione di abitazioni di utilità pubblica, limitata a specifici nuclei familiari. È inoltre diffusa l'opinione che spesso non sono le persone giuste a beneficiare delle abitazioni delle cooperative e di utilità pubblica. Tuttavia, in base alle risposte degli interpellati, le diverse misure volte a promuovere gli alloggi a prezzi accessibili riscuotono il consenso di ampie fasce della popolazione.

