

Monitoraggio del mercato regionale degli affitti

Una guida basata su cinque anni di esperienza a Friburgo

Executive Summary

Haute école de gestion Fribourg
(HEG-FR)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DFEFR
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>

Supporto al progetto

Stephanie Fürer, UFAB
Christoph Enzler, UFAB

Autrice

Pasquier Marilyne, Dr. rer. pol.
Professeure HES
Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)
HES-SO // Haute Ecole Spécialisée de Suisse Occidentale
Chemin du Musée 4
1700 Fribourg
Suisse

Con la collaborazione del gruppo di progetto (in ordine alfabetico)
Bonnet Evgenia, Casagrande-Caille Laurence, Dubosson Magali, Vieli Damien

Con la partecipazione attiva

Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg, www.immolab-fr.ch

Citazione

Pasquier, M., (2025). *Monitoraggio del mercato regionale degli affitti. Una guida basata su cinque anni di esperienza a Friburgo. Executive Summary.* Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Note

Questo executive summary è disponibile in tedesco, in francese ed in italiano. Il rapporto è disponibile in francese.

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

Illustrazione di copertina

© DDPS

Nel Cantone di Friburgo è stato realizzato un sistema di monitoraggio regionale del mercato della locazione, fondato sull'analisi di dati forniti dalle società di gestione immobiliare, nell'ambito di un partenariato pubblico-privato. Dopo un'esperienza di cinque anni, questo monitoraggio potrebbe fungere da esempio per altre regioni che desiderano gestire il parco immobiliare in base alla reale configurazione del mercato. In effetti, il rilevamento diretto dei dati sulla locazione aiuta gli operatori immobiliari a prendere decisioni strategiche e provvedimenti su misura. Questo rapporto illustra i capisaldi del progetto.

I. Contesto e genesi del progetto

Il mercato immobiliare è un settore complesso e strategico, influenzato da molteplici fattori quali l'ubicazione, l'eterogeneità degli immobili e i finanziamenti richiesti. L'accesso alle informazioni rilevanti è fondamentale affinché gli operatori possano decidere con cognizione di causa e adattarsi a circostanze mutevoli.

Dopo aver consultato una trentina di operatori attivi nel mercato friborghese, è emerso un interrogativo di fondo. Nonostante interessi divergenti, tutti hanno sottolineato la necessità di migliorare la tracciabilità degli affitti e di disporre di risultati analitici dettagliati, specifici ad aree urbane eterogenee.

Questi dati immobiliari sono essenziali per valutare opportunità e rischi, adeguare le strategie e rispondere alle esigenze del mercato locale, e servono anche come base di dialogo tra gli addetti ai lavori.

Lo Stato dovrebbe forse assumere un ruolo attivo nella politica immobiliare cantonale, attraverso una legge? A questa domanda il Consiglio di Stato e il Gran Consiglio di Friburgo hanno risposto che preferiscono istituire un sistema informativo di riferimento per il settore immobiliare regionale. Da questa decisione politica nasce il progetto dell'*Observatoire du logement et immobilier Fribourg* (www.immolab-fr.ch, di seguito "Osservatorio"), ossia uno strumento frutto della collaborazione strategica tra 18 soggetti pubblici e privati attivi nel settore immobiliare friborghese, riuniti in un'associazione senza scopo di lucro. La missione dell'Osservatorio è di monitorare il mercato regionale della locazione, con l'obiettivo di "conoscere meglio per agire meglio".

II. Tre peculiarità dell'Osservatorio

L'Osservatorio è diventato un modello perché nasce dal desiderio di trasparenza e collaborazione tra gli operatori, e presenta tre caratteristiche:

- a. Partenariato pubblico-privato degli operatori immobiliari locali

È questa la prima peculiarità, che riunisce diversi attori attorno a un sistema informativo condiviso. L'impostazione pubblico-privato garantisce una migliore comprensione del fabbisogno di informazioni e delle sfide sul mercato della locazione.

- b. Trasmissione diretta di dati grezzi da parte delle agenzie immobiliari

Seconda caratteristica: l'Osservatorio rileva i dati secondo un approccio innovativo. Le agenzie immobiliari trasmettono i dati grezzi, cioè informazioni attinte direttamente alla prassi della locazione che garantiscono una maggiore tracciabilità degli alloggi affittati. Questo metodo è molto più affidabile delle fonti tradizionali – limitate – come i portali immobiliari o le statistiche ufficiali, che spesso tendono a essere meno accurate, incomplete, o basate sulle intenzioni piuttosto che sui fatti, e spesso non sufficientemente aggiornate.

c. Accessibilità e modularità dei risultati

La terza peculiarità è puntare a informazioni più dettagliate, mirate e accessibili a tutti. I risultati dell’Osservatorio sono facilmente accessibili e modulabili in funzione delle singole esigenze. Questa trasparenza permette di capire meglio le dinamiche del mercato della locazione e di prendere decisioni strategiche consapevoli.

Dalla combinazione di questi tre fattori è nato uno strumento analitico altamente efficace, adattato alle specificità del mercato della locazione friborghese. L’Osservatorio costituisce quindi un sistema informativo affidabile e trasparente per la gestione di questo mercato, al quale altre regioni potrebbero ispirarsi.

III. Metodologia di rilevamento e analisi dei dati

Sei fasi:

1. Identificare il fabbisogno di informazioni: le priorità e le preoccupazioni degli operatori locali vengono identificate per definire gli indicatori pertinenti.
2. Rilevare i dati: i dati vengono raccolti presso le agenzie immobiliari tramite record anonimizzati che descrivono i rapporti di locazione.
3. Approntare i dati: per garantirne la qualità e la riservatezza i dati vengono controllati, standardizzati e “pseudonimizzati”.
4. Analizzare i dati: per produrre indicatori pertinenti secondo aree geografiche aggregate.
5. Diffondere i risultati: sotto forma di cockpit interattivi online.
6. Valutare le informazioni pubblicate: consultando gli operatori locali per garantirne la pertinenza.

Il metodo dei record prelevati direttamente presenta una serie di vantaggi rispetto ai metodi tradizionali, come il conteggio delle case sfitte da parte delle autorità locali o l’analisi degli annunci immobiliari online. In particolare, fornisce dati più accurati e rappresentativi, che vengono aggiornati quattro volte all’anno e non sono influenzati dai flussi di transazioni - a differenza degli annunci immobiliari, che dipendono dall’offerta.

Una metodologia improntata alla collaborazione

Il progetto dell’Osservatorio si distingue per un metodo di rilevamento diretto e inclusivo, che sfrutta appieno la sinergia tra gli operatori locali. A differenza dei metodi tradizionali, che spesso si basano su fonti indirette o parziali, il progetto dell’Osservatorio ha scelto un approccio diretto e collaborativo, coinvolgendo i principali fornitori di dati, ovvero le agenzie immobiliari. Grazie alla collaborazione di questi partner chiave, il progetto riproduce un quadro fedele e aggiornato del mercato della locazione.

Le agenzie svolgono un ruolo attivo in quanto trasmettono i record sotto forma di file standardizzati: in altre parole, i dati sono acquisiti alla fonte e rispecchiano con esattezza le dinamiche del mercato. Questa collaborazione aumenta la rilevanza delle informazioni e favorisce un dialogo costruttivo con le parti in causa. Si tratta di una scelta strategica che nasce dalla volontà di ottenere dati reali, dalla totalità dei contratti di locazione, fino all’istoriato e allo stato generale del parco locativo.

Per incoraggiare una partecipazione regolare è stato ideato un protocollo di consegna semplice, intuitivo e sicuro. La trasmissione dei dati è rapida (una volta impostata, questa procedura richiede solo 15 minuti a trimestre per le agenzie) e avviene sotto forma di file (CSV, XLSX) su una

piattaforma dedicata e sicura, che garantisce la riservatezza e il rispetto della protezione dei dati personali.

In cambio, le agenzie immobiliari ricevono un rapporto personalizzato e confidenziale basato sui loro dati. Questo documento fornisce loro una prospettiva unica e inconfondibile sul loro posizionamento nel mercato locale e le aiuta a focalizzare la loro strategia.

Limiti e potenzialità

L’Osservatorio, pur essendo efficace, presenta alcuni limiti. Finora si è concentrato esclusivamente sugli alloggi gestiti da agenzie immobiliari. Per arricchire l’analisi di mercato, sarebbe opportuno includere anche gli immobili gestiti da proprietari privati. Inoltre, le aspettative degli operatori potrebbero essere integrate con l’introduzione di nuovi indicatori come l’affitto al metro quadro, l’indice di solvibilità dell’inquilino (cioè il rapporto tra l’affitto e il reddito del nucleo familiare) o i dati sul mercato dei locali commerciali. Infine, per garantire la longevità del progetto è necessario consolidare le basi legali affinché facilitino l’accesso e l’elaborazione dei dati, nonché sviluppare partenariati con i Comuni che vantano un parco locativo significativo nel Cantone di Friburgo.

IV. Principali riscontri dell’Osservatorio

L’Osservatorio ci ha permesso di elaborare una valutazione quantitativa del mercato della locazione in tre regioni pilota del Cantone: la città di Friburgo, la città di Bulle e il Comune di Estavayer. Gli indicatori chiave dell’Osservatorio comprendono:

- Variazioni degli alloggi disponibili: l’Osservatorio ha permesso di seguire le variazioni del numero di immobili in affitto disponibili in ogni regione, per tipo di immobile e per quartiere. Ha rivelato una tendenziale minor disponibilità di alloggi in affitto nelle tre regioni pilota (Friburgo, Bulle, Estavayer) a partire dal secondo trimestre del 2022. Queste informazioni, aggiornate trimestralmente, consentono agli operatori di reagire in modo proattivo ai cambiamenti del mercato. L’analisi dei dati ha evidenziato che la disponibilità di appartamenti varia in base al numero di stanze. Ad esempio, a Friburgo, gli appartamenti con 4 o più stanze sono meno disponibili rispetto a quelli più piccoli. L’Osservatorio ha anche evidenziato le disparità geografiche nella disponibilità di alloggi. A Friburgo, ad esempio, il quartiere di Schönberg aveva una disponibilità maggiore rispetto agli altri quartieri, una tendenza che si è invertita negli ultimi trimestri.
- La griglia degli affitti: L’Osservatorio ha permesso di stilare una griglia dei canoni di affitto in ogni regione, per tipologia di alloggio, durata dell’occupazione ed età dell’edificio. Il metodo standard di rilevamento dei dati consente di confrontare i canoni di affitto nelle diverse regioni. Ad esempio, gli affitti medi sono generalmente più alti a Bulle rispetto a Friburgo ed Estavayer, probabilmente perché il parco immobiliare più recente.
- Tasso di rotazione degli alloggi in affitto: l’Osservatorio ha permesso di monitorare il tasso di rotazione degli alloggi in affitto in ogni regione, per tipologia e per quartiere.

Questi indicatori permettono di comprendere meglio il mercato regionale della locazione, un fatto essenziale per prendere decisioni di investimento e di gestione immobiliare. Diversi operatori hanno fatto notare che questi risultati hanno un influsso diretto sulle loro strategie decisionali.

Gli indicatori accurati e aggiornati aiutano le autorità cantonali e comunali, nonché tutti gli operatori del settore immobiliare, a prendere decisioni più pertinenti, basate su una realtà statistica il più possibile vicina alla prassi della locazione. L’Osservatorio incoraggia inoltre le

discussioni strategiche tra gli operatori del mercato, fornendo dati affidabili a sostegno di analisi e decisioni. Infine, i dati dell'Osservatorio vengono utilizzati per orientare le politiche di sviluppo locale, in particolare nei settori della pianificazione del territorio e dell'edilizia residenziale.

Con un monitoraggio che copre oltre il 49% del parco locativo cantonale, i risultati dell'Osservatorio perfezionano la conoscenza di questo mercato fino al livello di quartiere o all'età dell'edificio. I cockpit sono complementari alle competenze e all'esperienza degli operatori immobiliari.

V. Lezioni apprese e buone pratiche

Il progetto pilota ha messo in luce alcune dimensioni importanti, così come le sfide incontrate e le soluzioni messe in atto per garantire il successo e la sostenibilità del progetto.

Dimensione metodologica: identificazione e valutazione dei dati

Una delle prime sfide è stata l'identificazione dei dati rilevanti da raccogliere. È infatti fondamentale definire chiaramente le esigenze informative degli operatori locali e identificare le fonti di dati appropriate.

La collaborazione tra autorità pubbliche e attori privati è essenziale per garantire la neutralità, la credibilità e la sostenibilità dell'Osservatorio. Fin dall'inizio del progetto, è necessario concordare partenariati solidi con le parti interessate, facilitando così l'accesso ai dati.

Dimensione tecnica: sistema sicuro e misure di accompagnamento

La gestione dei dati dei locatari - personali e identificabili - richiede un sistema informatico sicuro e conforme ai requisiti federali in materia di protezione dei dati. Bisogna elaborare un piano di gestione dei dati ("data management plan") che regoli i processi di rilevamento, elaborazione e archiviazione dei dati. I protocolli di sicurezza devono essere rigorosi. Per facilitare il processo, la comunicazione delle misure di protezione dei dati con i fornitori deve essere trasparente. Per garantire la comparabilità dei risultati tra le regioni, la raccolta dei dati deve essere standardizzata.

Dimensione giuridica: base legale e conformità

Una base legale solida e chiara è essenziale per disciplinare la raccolta e l'elaborazione dei dati sulla locazione, in particolare per soddisfare i requisiti della legge sulla protezione dei dati (LPD). Le basi legali devono autorizzare esplicitamente la raccolta e l'elaborazione dei dati. Per garantire che il trattamento dei dati sia conforme a questi requisiti, si raccomanda una stretta collaborazione con le autorità legislative.

Quando si redige la base legale è importante non solo soddisfare i requisiti attuali del progetto, ma anche anticipare le potenziali esigenze future. Ciò significa che tutti gli aspetti legali vengono analizzati fin dall'inizio del progetto.

Dimensione collaborativa e politica: responsabilità talvolta asimmetriche

Il progetto ha evidenziato un'asimmetria nelle responsabilità tra gli attori coinvolti. Da un lato le agenzie immobiliari sono tenute a fornire dati per l'intero Cantone, mentre dall'altro alcuni Comuni urbani scaricano la responsabilità del loro impegno finanziario su autorità superiori: cantonali o intercomunali. È necessario promuovere una visione unitaria che allinei gli interessi dei Comuni con quelli delle agenzie immobiliari e degli altri soggetti privati, per garantire un sostegno reciproco e una responsabilità condivisa. Ciò richiede un dialogo continuo tra i Comuni,

le agenzie e le istanze cantonali per chiarire le aspettative e le responsabilità di ciascuno. A livello di comunicazione, è fondamentale sensibilizzare gli operatori locali sull'importanza di informazioni affidabili e trasparenti.

In sintesi, per istituire un sistema di monitoraggio del mercato della locazione è importante seguire un approccio globale e collaborativo. Il rigore metodologico, la sicurezza dei dati, la conformità legale e l'impegno degli attori locali e delle istanze politiche sono fattori chiave per garantire il successo e la sostenibilità di un'iniziativa come questa.

VI. Raccomandazioni per replicare il modello

Il modello friburghese è stato concepito per essere replicato in altre regioni e Cantoni della Svizzera. Per istituire con successo un osservatorio simile, le regioni interessate dovrebbero in particolare:

- Involgere gli operatori locali fin dalle prime fasi del progetto per garantire che gli indicatori siano pertinenti e tengano conto delle specificità regionali.
- Ottenere un impegno a lungo termine da parte delle autorità cantonali e garantire un budget per un partenariato pubblico-privato. L'apertura di un osservatorio degli alloggi è un progetto di lungo respiro che richiede l'impegno costante di tutte le parti interessate.
- Stabilire un partenariato pubblico-privato basato su un interesse strategico condiviso. L'associazione senza scopo di lucro è una forma giuridica efficace per gestire lo strumento e garantire la collaborazione tra le parti in causa.
- Rilevare i dati direttamente presso le agenzie immobiliari utilizzando record anonimi, assicurandosi che il protocollo di consegna sia chiaro e che le agenzie ricevano un feedback, per coinvolgerle a pieno titolo.
- Pianificare un sistema informatico sicuro per l'hosting dei dati e produrre cockpit con indicatori pertinenti adattati alle priorità regionali.
- Garantire la neutralità dell'entità responsabile del rilevamento dei dati per rafforzare i legami tra le parti in causa, promuovendo così una collaborazione sostenibile e l'uso efficace dei dati nelle decisioni strategiche condivise.
- Diffondere i risultati online e garantire l'accessibilità e la trasparenza delle informazioni immobiliari.
- Esplorare modelli di finanziamento misti, con contributi pubblici e privati, per garantire un sostegno sostenibile all'osservatorio.
- Adattare il modello alle specificità locali tenendo conto delle esigenze e delle risorse, e garantire al tempo stesso la comparabilità dei risultati a livello regionale. Lo scambio di esperienze e buone pratiche tra le regioni è essenziale per migliorare il modello e rafforzarne la credibilità.
- Integrare le diverse prospettive delle parti interessate nello sviluppo delle strategie e lasciare al Cantone il ruolo di mediatore in caso di disaccordo.

Il rapporto finale del progetto di riferimento, pubblicato sul sito dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), propone un piano d'azione concreto per guidare le regioni che desiderano aprire un osservatorio del mercato della locazione, sulla base dell'esperienza friburghese.

VII. Conclusioni

L'Osservatorio di Friburgo è un'iniziativa innovativa che si distingue per tre aspetti unici: un partenariato pubblico-privato unificante, una metodologia radicata nella prassi locativa e

l'accesso pubblico a risultati mirati in base alle esigenze delle parti interessate per approfondire la comprensione del mercato della locazione.

A differenza dei metodi tradizionali, che spesso si basano su fonti indirette o parziali, il progetto dell'Osservatorio ha scelto un approccio diretto e collaborativo, coinvolgendo le società di gestione immobiliare come principali fornitori di dati. Questa scelta strategica è dettata dalla volontà di ottenere dati provenienti dalla fonte stessa della gestione immobiliare, appunto per riprodurre un quadro fedele e aggiornato del mercato della locazione.

Il modello, basato su una stretta collaborazione tra soggetti pubblici e privati e su una metodologia rigorosa, è stato progettato per essere replicato in altre regioni della Svizzera. Nelle regioni che devono far fronte a una significativa penuria di alloggi, la replicabilità del modello friborghese sembra appropriata, in quanto offre dati dettagliati, regolarmente aggiornati e in presa diretta con la prassi locativa. L'estensione di questo modello a livello nazionale consentirebbe di creare un sistema informativo coerente e integrato per il mercato svizzero della locazione, a vantaggio di tutti gli operatori.

Vi esortiamo a moltiplicare gli esperimenti concreti per inaugurare una nuova era dell'informazione immobiliare, creando così una base comune per le decisioni strategiche degli attori locali. Condividiamo le lezioni apprese e trasformiamo i nostri sistemi di monitoraggio immobiliare affinché diventino un pilastro centrale della pianificazione urbana e dello sviluppo sostenibile nelle nostre regioni.

Per saperne di più, è possibile partecipare a una dimostrazione del cockpit che presenta i risultati dettagliati sul mercato della locazione nelle regioni friborghesi, oppure organizzare un incontro con i membri del partenariato pubblico-privato dal quale è nato questo strumento. Insieme, rafforziamo l'impatto delle nostre iniziative e adoperiamoci per ottenere informazioni di qualità sugli affitti, essenziali per prendere decisioni mirate ed efficaci.