

La sharing economy e il mercato dell'alloggio

Le piattaforme di intermediazione immobiliare, prima fra tutte Airbnb, sono sulla bocca di tutti e sono oggetto di dibattiti nell'opinione pubblica: da un lato ci si aspetta che possano garantire maggiore sostenibilità a livello ecologico, sociale ed economico, dall'altro si temono però anche risvolti negativi in relazione a queste tre dimensioni della sostenibilità.

Lo studio realizzato dall'Università di arte e scienze applicate di Lucerna in collaborazione con l'istituto Interface Politikstudien mostra che nel caso dell'alloggio la condivisione non è soltanto Airbnb e individua cinque tipi di home sharing. Nei primi due il funzionamento è analogo a quello di Airbnb, anche se in un caso la locazione avviene in maniera sporadica e saltuaria, mentre nell'altro è di natura permanente. Il terzo tipo, «abitare flessibile», descrive la situazione che si crea quando più persone condividono a rotazione un numero esiguo di unità abitative (stanze per pendolari). Il quarto comprende i cosiddetti «cluster», in cui più persone condividono alcuni spazi (p. es. la cucina) ma altri locali restano a uso privato. L'ultimo tipo, definito «co-living», prevede invece la condivisione di aree abitative e di aree ufficio e anche in questo caso determinati spazi restano privati.

Questi cinque tipi di home sharing sono più o meno diffusi in Svizzera e presentano diversi effetti potenziali sul mercato dell'alloggio. La locazione regolare di spazi abitativi tramite piattaforme può ridurre in modo permanente la disponibilità di alloggi sul mercato tradizionale, perché vengono offerti tramite un altro canale. Le forme di alloggio flessibile e di co-living possono contribuire a un utilizzo più efficiente

degli spazi. Al contempo, tuttavia, possono far aumentare anche gli spazi abitativi inutilizzati, quando, per esempio, singole persone ricorrono a queste offerte di home sharing nell'ambito di uno stile di vita «multilocale», per cui oltre agli spazi condivisi dispongono anche di alloggi a uso privato.

Infine, due scenari illustrano che la condivisione degli spazi abitativi può assumere varie forme dagli effetti diversi. Uno scenario con un ampio ricorso allo sharing si contrappone a un altro con una forte limitazione delle attività di sharing. Quale di questi si realizzerà? Dipende molto dalla fiducia della popolazione e dell'economia nelle piattaforme di intermediazione online. Il margine d'azione della politica è attualmente ancora ampio, anche se la strategia di digitalizzazione del Consiglio federale fa pensare a una sostanziale apertura nei confronti di questi strumenti. A livello regionale e locale un approccio differenziato a seconda del territorio può chiarire in che misura la tematica dell'home sharing (a fini abitativi o turistici) è rilevante nel rispettivo contesto e se prevalgono le opportunità o i rischi.

Lo studio (in tedesco con riassunto in tedesco e in francese) è disponibile sul sito dell'UFAB: www.bwo.admin.ch > Das BWO > Publikationen > Forschungsberichte