

La politica degli alloggi di Hong Kong

Al World Economic Forum di Davos di quest'anno il consigliere federale Johann Schneider-Ammann ha incontrato Carrie Lam, capa del Governo di Hong Kong. Oltre a tematizzare le relazioni bilaterali, i due hanno passato in rassegna la politica degli alloggi e la promozione della costruzione di abitazioni. Nella regione amministrativa speciale della Cina, la creazione di spazi abitativi a buon mercato ha una grande rilevanza politica. Anche in Svizzera dovranno essere prese entro breve decisioni importanti in materia di politica degli alloggi.

In questo settore politico, il Governo di Hong Kong ha adottato nel 2014 una strategia di lungo termine che prevede tra l'altro la costruzione di un maggior numero di alloggi a buon mercato destinato sia alla locazione sia alla vendita. Entro il 2025 Hong Kong intende edificare 480'000 nuove unità abitative, il 60 per cento finanziate dallo Stato e il resto da investitori privati. Contrariamente alla Svizzera, già oggi molte abitazioni appartengono allo Stato: quasi il 30 per cento del parco immobiliare è costituito da alloggi statali in affitto, mentre un altro 16 per cento da appartamenti di proprietà sovvenzionati. Queste abitazioni vengono date prevalentemente a famiglie o a singole persone piuttosto anziane che si situano in una determinata fascia di reddito. Altre economie domestiche vengono iscritte in una lista d'attesa redatta in base a un punteggio.

Gli alloggi pubblici in locazione sono piccoli e offrono in media 13m² di spazio abitativo a testa. La pigione viene adeguata ogni due anni. Secondo la statistica sulle spese delle economie domestiche, in questo segmento l'onere locativo medio si attesta al 36 per cento. In Svizzera, inve-

ce, l'onere locativo medio su tutto il mercato dell'alloggio si situa attorno al 20 per cento, ma per le economie domestiche con redditi inferiori a 4000 franchi è altrettanto elevato.

Chi vende sul mercato privato un appartamento di proprietà sovvenzionato deve rimborsare allo Stato una determinata somma, a meno che l'economia domestica acquirente non si collochi anch'essa nella fascia di reddito prevista per gli immobili di proprietà sovvenzionati.

Nonostante la situazione tesa, in parte a causa dei prezzi elevati, il mercato privato degli alloggi si distingue da quello svizzero per il suo elevato tasso di abitazioni vuote (3,9% nel 2015).

In un'ottica svizzera si potrebbe concludere che lo stress da densità di popolazione, l'accessibilità economica e l'eccessiva regolamentazione sono grandezze relative.