

[Embargo: martedì 12 luglio 2011, ore 10](#)

Migrazione, alloggi e benessere

Il mercato immobiliare al centro del dibattito sull'immigrazione

Con la continua immigrazione il mercato immobiliare è finito al centro di un dibattito dalle connotazioni sempre più emotive. Si teme che per ampie fasce della popolazione svizzera l'alloggio diventi finanziariamente inaccessibile, soprattutto per il ceto medio. Il paper «Wanderung, Wohnen und Wohlstand» getta uno sguardo approfondito sul mercato immobiliare svizzero e giunge in parte a conclusioni sorprendenti. Se è vero che a partire dal 1970 gli affitti sono lievitati, è vero anche che i salari hanno registrato una crescita. Il ceto medio ha potuto mantenere il proprio potere d'acquisto sul mercato immobiliare anche durante gli ultimi decenni. Inoltre, la politica del mercato immobiliare attuata oggi negli agglomerati urbani ha portato a una carenza cronica di abitazioni, ad una redistribuzione problematica degli affittuari ed a costi occulti per la comunità.

Poca fiducia nelle forze di mercato

Negli ultimi cent'anni in Svizzera vi sono state solo brevi fasi di mercato immobiliare libero. Oggi agli affitti non viene più affidata alcuna funzione di controllo; essi vengono piuttosto concepiti come una grandezza della politica redistributiva. Le colpe degli sviluppi errati vengono per lo più attribuite al mercato, anche se sono spesso il risultato della regolamentazione, perché le forze di mercato sono state in gran parte escluse, specialmente negli agglomerati urbani. Così, la colpa della continua carenza di alloggi nelle grandi città è spesso attribuita agli immigrati benestanti. In realtà, si tratta però di un «prodotto della casa» che persiste ormai da tempo. A dispetto di tutto questo, vengono richieste a gran voce misure di sostegno al mercato delle abitazioni: la vite della regolamentazione deve essere stretta ulteriormente e il principio dei costi della formazione dei prezzi locativi deve essere attuato in modo più sistematico.

Una disponibilità di alloggi flessibile mantiene i costi abitativi a livelli contenuti

Al netto dell'inflazione le pigione nel mercato svizzero (primo affitto e riaffitto) sono lievitate a partire dal 1970 del 38.5% (rispettivamente dello 0.8% circa all'anno) e si attestano quindi più o meno allo stesso livello del 1988 rispettivamente del 1995. Poiché nello stesso periodo il prodotto interno lordo reale è cresciuto dell'80% e la popolazione del 27%, questo aumento degli affitti risulta modesto. Ciò è stato reso possibile grazie a un mercato fondiario flessibile e ad un adeguato apporto di nuove abitazioni. Negli ultimi decenni il rincaro reale degli affitti del 2.5% all'anno è stato causato da un'attività edilizia in via di rallentamento. Questa diminuzione delle nuove costruzioni è probabilmente legata al fatto che la domanda principale si concentra nei grandi centri e nelle relative aree circostanti, dove costruire è più regolamentato e oneroso. Contemporaneamente la fuga verso la periferia delle metropoli ha rafforzato l'impressione di uno sfruttamento eccessivo del suolo e una crescita sempre più disordinata degli insediamenti. Eppure, in rapporto alla crescita della domanda negli ultimi dieci anni è stato investito poco nella costruzione di abitazioni.

La crescita dei salari rafforza il potere d'acquisto e la sostenibilità economica anche per il ceto medio

In generale la crescita degli affitti non ha portato ad un'erosione della sostenibilità economica, grazie soprattutto all'evoluzione delle retribuzioni. Dal 1970 gli stipendi reali sono aumentati del 65%. Il potere d'acquisto delle famiglie svizzere sul mercato immobiliare è potuto quindi crescere di un quarto in questi decenni. Per ora di lavoro esse possono acquistare oggi ben più servizi di alloggio che nel 1970 e nel 1990. Il maggior potere d'acquisto ha saputo resistere anche all'immigrazione. Il peso medio sul reddito familiare lordo delle spese immobiliari ed energetiche è diminuito dal 2000 e dal 2004 e si aggira attorno al 17%. Nonostante un leggero spostamento a favore dei redditi più elevati, anche il ceto medio ha beneficiato di questo sviluppo. Tra il 2006 e il 2008 esso ha realizzato un surplus di reddito di 14,6 miliardi di franchi. Tra il 2006 e il 2008 la famiglia svizzera media ha speso il 15.7% del proprio reddito lordo per l'affitto e per l'energia. Non si può tuttavia parlare di una forte redistribuzione a favore dei proprietari fondiari. L'aumento degli affitti è piuttosto il risultato di una crescita significativa del benessere.

La maggior parte degli affitti nelle città è a buon mercato

Secondo le cifre ufficiali gli affitti reali negli agglomerati urbani sono aumentati solo di poco. Nella città di Zurigo – uno dei centri nevralgici dell’immigrazione – l’evoluzione è risultata addirittura inferiore alla media svizzera. Questo fenomeno è spiegato da due fattori: il principio legale della pigione commisurata ai costi e la presenza di appartamenti ad affitto moderato. L’elemento comune è che un’espansione della domanda non può portare a un aumento degli affitti. Tre quarti degli abitanti delle città sono così protetti dagli effetti della continua crescita della domanda. Questi interventi fanno sì che le pigioni non rispecchino la reale scarsità di spazi urbani. Essi perdono così la loro funzione di controllo e promuovono la sottoccupazione del parco abitativo esistente. Questa tendenza è rafforzata da un effetto di «lock-in»: i locatari di lunga data che traslocano perdono l’effetto di protezione di un rapporto locativo pluriennale. Le conseguenze sono un razionamento e una carenza cronica di alloggi. Questi fenomeni non sono nuovi, ma si erano già manifestati negli anni ottanta e novanta, quando le grandi città hanno iniziato a rimpicciolirsi. A causa dell’immigrazione essi risultano oggi semplicemente inaspriti.

La giustizia è messa alla prova

Nelle città la politica del mercato delle abitazioni e il principio della pigione commisurata ai costi danno luogo ad una redistribuzione in grande stile. Rispetto ad un (ipotetico) affitto di mercato, nella città di Zurigo ogni anno circa 530 milioni di franchi fluiscono verso gli affittuari. La redistribuzione ha dunque un prezzo. La domanda che non viene soddisfatta viene indirizzata verso un settore ristretto dell’affitto di nuovi appartamenti e dei riaffitti, dove le pigioni aumentano effettivamente in misura ragguardevole. Oltre a questa segmentazione, la vasta promozione di cooperative causa in parte costi occulti a carico della comunità, soprattutto in termini di mancato guadagno per le città e di minore mobilità degli inquilini.

Al posto del prezzo d’affitto come meccanismo di distribuzione subentrano – con l’idea di portare una certa eterogeneità nei quartieri – pratiche di assegnazione delle abitazioni senza finalità di lucro. Sempre più famiglie del ceto medio dovranno ora poter usufruire di appartamenti a pigione moderata. Quante più famiglie del ceto medio ottengono degli alloggi sussidiati, tanto più la giustizia (orizzontale) viene messa a dura prova: alcune di loro beneficiano di sussidi nella misura di uno o due

redditi annuali, altre in condizioni analoghe invece no. L'intricato intreccio dei flussi redistributivi è difficile da comprendere. È chiaro che l'auspicata deviazione delle rendite fondiari dai proprietari terrieri ai locatari è illusoria, perché parte della redistribuzione avviene tra affittuari. Soprattutto la parte mobile del ceto medio – e quindi diversi attori fondamentali - viene così penalizzata dal sistema vigente.

Più mercato potrebbe risolvere alcuni problemi

Un buon funzionamento del mercato delle abitazioni potrebbe distribuire in modo più efficiente lo spazio abitativo tra i richiedenti. Al contempo, però, una deregolamentazione del mercato immobiliare appare praticamente senza speranze sul piano politico, tanto più nella situazione attuale. L'inasprimento della regolamentazione attraverso le «misure di accompagnamento» richieste costituirebbe un ulteriore passo nella direzione di una compartimentazione delle città, poiché andrebbe ad amplificare gli effetti di «lock-in» e a rafforzare l'onerosa segmentazione. Attraverso zone speciali con affitti plafonati si creerebbe indirettamente una serie di nuove cooperative edilizie. Occorrerebbe al contrario verificare se le famiglie con un modesto potere d'acquisto non potrebbero essere aiutate da una transizione mirata verso l'aiuto soggettivo al posto dell'aiuto oggettivo. Anche la diffusione della proprietà abitativa nelle città risulta sottosviluppata.

La politica del mercato delle abitazioni è confrontata con un conflitto di interessi

La richiesta di affitti a prezzo ridotto è in contrasto con altri obiettivi, come la conservazione del paesaggio e l'aspirazione verso la crescita e l'apertura. Finora questo conflitto di interessi è stato risolto tramite un forte sfruttamento del suolo che ha mantenuto l'onere per i costi degli alloggi.

Una più coerente attuazione degli obiettivi di pianificazione territoriale porterebbe ad una crescente scarsità dell'offerta di terreno. L'aumento dei prezzi del terreno e degli affitti che ne conseguirebbe costituirebbe il segnale economico necessario per una gestione più oculata del terreno.

Ma l'attuale immigrazione spiega solo in parte la pressione sugli insediamenti e porta alla fine più vantaggi che svantaggi. Se la Svizzera vuole mantenere il suo livello di benessere, deve continuare a fare capo a manodopera specializzata straniera nel gioco della concorrenza tra piazze economiche. Dei tre obiettivi degli affitti modesti, di un uso parsimonioso del terreno e di una crescita attraverso

l'apertura è possibile perseguirne solo due. E l'alternativa migliore è costituita in questo contesto dall'addensamento dello spazio urbano.

Conferenza stampa: martedì 12 luglio 2011, ore 10, Avenir Suisse, Giessereistrasse 5, 8005 Zurigo.

Paper: «Wanderung, Wohnen und Wohlstand – Der Wohnungsmarkt im Brennpunkt der Zuwanderungsdebatte» di Patrik Schellenbauer

Download: www.avenir-suisse.ch/6841/wohnungsmarktpolitik

Ordinazione: assistent@avenir-suisse.ch

Ulteriori informazioni: Patrik Schellenbauer, tel. +41 (0)44 445 90 11,
patrik.schellenbauer@avenir-suisse.ch.