

## Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Sciangai



Chi si muove è perduto. Quanto mi piaceva questo gioco con i bastoncini di legno colorati che sembrano piccole lance. Dopo averli riuniti in un mazzo, si lasciavano cadere affinché si sparpagliassero in un ingarbugliato mucchietto sul tavolo da gioco. A turno

ogni giocatore/giocatrice cercava poi di impossessarsi dei singoli bastoncini sfilandoli uno a uno dal groviglio, ma facendo ben attenzione a non muoverne nessun altro. Senza una certa abilità e soprattutto senza una mano incredibilmente ferma si era spacciati. Se infatti si faceva muovere un altro bastoncino oltre a quello che si intendeva catturare, si perdeva la mano e toccava al giocatore successivo tentare la sorte. Ebbene, questo gioco rappresenta in senso figurato la situazione sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione: chi si muove è perduto.

Sul mercato degli appartamenti in affitto esistono infatti due categorie di economie domestiche: da un lato gli «stanziali», ovvero locatari con contratti già in essere che abitano da vari anni nello stesso appartamento; dall'altro lato i «nomadi», ovvero le persone che per i più svariati motivi (ad es. cambio di lavoro, una nuova relazione, la creazione o l'allargamento della famiglia) hanno bisogno di una nuova abitazione. Pur trovandosi esattamente sul medesimo mercato degli appartamenti in affitto, queste due categorie sono esposte a condizioni diametralmente opposte. Per gli stanziali, la limitata disponibilità di appartamenti e il forte aumento dei canoni di locazione non rappresentano un problema. Nel caso delle abitazioni già locate, infatti, il processo di aumento delle pigioni è sottoposto a una rigorosa regolamentazione. Anzi: negli anni precedenti all'inversione di rotta dei tassi avvenuta a fine 2021, la maggior parte dei locatari con un contratto di affitto in essere aveva addirittura beneficiato di riduzioni. Per questa categoria, negli ultimi due decenni

l'incidenza della pigione sul budget familiare è quindi rimasta pressoché stabile o è addirittura scesa, come ha evidenziato in aprile uno studio condotto dall'Ufficio federale delle abitazioni. Gli stanziali non sono quindi toccati dal problema della penuria di alloggi, almeno finché non sono obbligati a cambiare casa: al giorno d'oggi riuscire a trovare un nuovo appartamento che non sia più costoso di quello vecchio è infatti un'impresa titanica, al limite dell'impossibile. Secondo i calcoli di Wüest Partner, in caso di trasloco in un altro appartamento con la stessa metratura e le stesse caratteristiche l'incidenza della pigione sul bilancio familiare salirebbe oggi a oltre un terzo del reddito lordo per il 28% delle economie domestiche svizzere.

Dove la penuria risulta particolarmente accentuata, come ad esempio nei cantoni di Ginevra, Zugo, Zurigo e Vaud, la fetta di popolazione interessata da questa problematica è ancora maggiore. L'esempio di Ginevra descrive in modo esemplare le conseguenze a lungo termine della regolamentazione dei canoni d'affitto: per gli investitori il complesso quadro normativo riduce infatti l'incentivo a costruire nuove abitazioni, e prima o poi il mercato è destinato a risentire pesantemente della rarefazione dell'offerta, con un conseguente forte aumento delle pigioni per i nuovi contratti di locazione. A Ginevra, il Cantone con la normativa più articolata in Svizzera in materia di regolamentazione dei canoni d'affitto, un trasloco si tradurrebbe in un onere superiore a un terzo del reddito lordo per ben il 56% delle economie domestiche. «Guai a traslocare» è quindi la massima imperante a Ginevra. Chi si muove è perduto. Oggigiorno questo fenomeno si riscontra soprattutto nelle aree urbane, ma si sta allargando a macchia d'olio e arriva ad abbracciare sempre più spesso anche gli agglomerati circostanti e, salvo una decisa inversione di rotta, ben presto anche le zone periurbane.

Un mercato delle abitazioni con queste peculiarità, tali da richiamare alla mente il gioco dello sciangai, è profondamente iniquo. Vengono penalizzate arbitrariamente da un lato le persone obbligate a

## Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Sciangai

cambiare abitazione a causa di mutamenti intervenuti nella loro vita e, dall'altro, i locatari che devono lasciare l'appartamento per fabbisogno personale del proprietario o per lavori di risanamento. Altre persone che hanno da molto tempo lo stesso contratto di locazione per un appartamento di qualità comparabile pagano invece soltanto una frazione delle cifre richieste oggi per canoni di locazione a prezzi di mercato – mese dopo mese. Vi pare giusto? Va forse premiato chi si arrocca in un appartamento anche se ormai da tempo questa abitazione non risponde più alle sue esigenze? È questa l'idea di fondo del nostro sistema abitativo? Non credo proprio.

C'è speranza che la situazione migliori? No, al contrario. La carenza di appartamenti è un problema autoprodotta, che peggiora ulteriormente la situazione. Mentre sul versante del tasso di riferimento dopo un duplice aumento non si delineano rischi di ulteriori incrementi e per fine anno si prospetta addirittura una probabile diminuzione (con un conseguente attenuazione dell'inflazione delle pigioni per le abitazioni già locate), la penuria di appartamenti fomenta la crescita dei prezzi per i contratti di nuova stipulazione. Non a caso, negli ultimi dodici mesi le nuove locazioni hanno registrato un aumento del 6,3% a livello nazionale svizzero. La distinzione in due classi sul mercato degli affitti si sta incancrenendo e la forbice della dubbia disparità di trattamento continua ad allargarsi. In una prospettiva di medio termine, soltanto la costruzione di ulteriori abitazioni può attenuare questo trend che evolve palesemente nella direzione sbagliata. Nel lungo periodo occorrerebbe poi strutturare il quadro normativo in modo più intelligente.

Questa situazione di disagio si è infatti venuta a creare perché le conseguenze a lungo termine degli interventi sul mercato vengono considerate o chiarite soltanto troppo di rado, nonostante risultino correlate a gravi svantaggi. Lo spreco di spazi abitativi venutosi a creare a causa dell'effetto di lock-in sta assumendo contorni sempre più grotteschi. Nel

nostro studio sul settore immobiliare del primo trimestre 2024 abbiamo evidenziato che attualmente sarebbe disponibile sufficiente spazio abitativo per tutte le necessità di locazione, e che addirittura si potrebbero ricavare ancora 170 000 appartamenti per fare fronte alla futura crescita demografica. A ciò si aggiunge il fatto che l'ostacolo alla mobilità residenziale zavorra al contempo la capacità di adattamento alle condizioni economiche in continua evoluzione.

E a pagare in misura più che proporzionale il prezzo di questo errore normativo sono le fasce di età più mobili, ovvero le giovani e i giovani di età compresa tra 18 e 40 anni. Essi hanno infatti una mobilità residenziale nettamente superiore rispetto alle altre fasce di età e sono quindi fortemente penalizzati dal sistema a due classi del nostro mercato degli affitti. Ma anche per le persone con un contratto di locazione in essere la situazione non è facile. Nonostante la superficie abitativa dell'appartamento occupato sia talvolta eccessiva oppure insufficiente, un trasloco è fuori discussione per motivi finanziari e/o per via dell'effetto di lock-in. Risulta dunque impossibile correggere le situazioni abitative palesemente subottimali. E vivere sotto una proverbiale spada di Damocle, con il timore che da un giorno all'altro il contratto d'affitto possa essere disdetto e avvenga un repentino cambio di casacca dalla squadra dei vincitori a quella dei vinti, ruba il sonno anche a tante persone che hanno un contratto di locazione in essere.

**Fredy Hasenmaile,**  
**economista capo di Raiffeisen Svizzera**

---

## Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Sciangai

---

### Importanti note legali

#### **Nessuna consultazione**

Questa presentazione ha finalità pubblicitarie e informative generali e non è riferita alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione, un'offerta o simili e non sostituisce in alcun modo una consulenza, né un'analisi complete e dettagliate. Gli esempi e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale).

#### **Nota sulle dichiarazioni previsionali**

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni di Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della pubblicazione stessa. A seguito di rischi, incertezze e altri fattori rilevanti, i risultati futuri possono divergere in misura considerevole dalle dichiarazioni previsionali. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione.

#### **Esclusione di responsabilità**

Raiffeisen Svizzera intraprenderà tutte le azioni opportune atte a garantire l'affidabilità dei dati presentati. Raiffeisen Svizzera non fornisce tuttavia alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

Raiffeisen Svizzera non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e consecutivi), causati dalla distribuzione della presente pubblicazione o dal suo contenuto oppure legati alla sua distribuzione. In particolare, non si assume alcuna responsabilità per le perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari.

Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non è possibile ricavare l'andamento attuale o futuro.

#### **Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria**

La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questa pubblicazione.

Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen, questa presentazione non può essere riprodotta e/o inoltrata né parzialmente né nella sua forma completa.

---