
Analisi dello scompenso dei canoni locativi sostenibili nel Canton Ticino

RAPPORTO DI AGGIORNAMENTO

OSSERVATORIO CANTONALE SULL'ALLOGGIO

AUTORI

GIOVANNI BRANCA & DOMENICO ALTIERI
giovanni.branca@supsi.ch - domenico.altieri@supsi.ch

ISAAC, SUPSI, Mendrisio, Svizzera, CH

TRASMESSO ALLA DIVISIONE DELL'AZIONE SOCIALE E DELLE FAMIGLIE
CH-6500 BELLINZONA
DSS-DASF@TI.CH

DICEMBRE 2023

Indice

1	Introduzione	2
2	Aggiornamento dati	2
3	Analisi mercato locativo	3
3.1	Mercato locativo offerto	3
3.2	Mercato locativo praticato	7
3.3	Dati sul reddito	11
4	Aggiornamento scopenso 2022	14
5	Conclusioni	16

1. Introduzione

Lo “Studio sull'alloggio a pigione sostenibile nel Cantone Ticino”, commissionato alla SUPSI (Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana) nel 2019 dalla Divisione dell'Azione Sociale e delle famiglie (DASF-DSS), ha avuto come obiettivo principale quello di caratterizzare a livello cantonale e regionale lo stato attuale della situazione dell'alloggio a pigione sostenibile, definendone il relativo scopenso totale.

Questo primo studio ha permesso al gruppo di lavoro di approfondire la tematica di per se complessa, favorendo lo sviluppo di nuove metodologie di analisi e processi di raccolta e gestione di molteplici fonti dati.

Il risultato raggiunto a conclusione del precedente mandato pone in essere la necessità di strutturare un'attività continuativa di monitoraggio dello scopenso di pigione sostenibile e di miglioramento delle metodologie di calcolo, al fine di creare uno strumento sempre aggiornato a supporto delle politiche sociali di settore e di pianificazione territoriale.

Il committente dello studio ha quindi richiesto di attualizzare la fotografia fornita per l'anno 2019/2020, utilizzando gli aggiornamenti disponibili per le banche dati adoperate in precedenza. La richiesta è stata formalizzata in un mandato biennale che ha lo scopo di monitorare lo scopenso di

pigione sostenibile per gli anni 2022, 2023 e 2024 analizzando al contempo l'evoluzione del mercato locativo offerto e praticato.

2. Aggiornamento dati

L'attività annessa al nuovo mandato vede come prima fase operativa quella di aggiornamento delle principali banche dati utilizzate nello studio. A tal fine, sono state identificati i nuovi dati accessibili al momento dell'acquisizione dell'attuale mandato, inoltrando domanda agli uffici preposti. L'analisi proposta del mercato locativo si basa principalmente su due diverse fonti di dati, che mirano a caratterizzare le occorrenze dei contratti già esistenti e analizzare i canoni offerti per gli alloggi attualmente sfitti. Ciò è possibile utilizzando la Rilevazione Strutturale - RS (contratti esistenti) in combinazione con le informazioni reperibili dalle piattaforme online dedicate agli alloggi disponibili (ad esempio Homegate.ch, Comparis.ch).

La tabella 1 riporta gli anni di riferimento delle nuove fonti dati utilizzate per l'attuale mandato, raffrontandole con quelle adoperate nel precedente calcolo dello scopenso di pigione sostenibile riferito all'anno 2019/2020. Si nota come solo le informazioni sul mercato locativo offerto riescono a restare in linea con l'anno di riferimento dello scopenso, mentre si evidenzia

	Anno scompenso	
	2019/2020	2022
	Anno banca dati	
Mercato locativo praticato (RS)	2015-2017	2019-2021
Mercato locativo offerto	2019/2020	2022
Dati reddito	2017	2019

Tabella 1: Principali banche dati aggiornate

Regione:	Mercato locativo offerto		Mercato locativo praticato (RS)	
	2019/2020	2022	2019/2020	2022
Lugano	6633	5358	9808	9696
Locarno	2197	1581	4331	4530
Bellinzona	1435	1275	2678	3578
Mendrisio	1824	1881	3177	3166
Tre Valli	175	127	1177	1307
<i>Totale:</i>	12264	10222	21171	22277

Tabella 2: Numero di osservazioni totali per regione, anno e banca dati.

un ritardo di circa 2 anni per le restanti fonti dati.

In termini di copertura dati, la tabella 2 riporta il totale delle osservazioni delle due banche dati principali per la caratterizzazione del mercato locativo locale. Il dato è declinato per regione e anno di interesse e si nota come la distribuzione delle osservazioni resti pressoché omogenea, non evidenziandosi differenze significative in nessuna regione specifica nel passare da un anno di riferimento all'altro. Il numero totale delle osservazioni non considera le informazioni incomplete, incoerenti e doppie.

3. Analisi mercato locativo

3.1. Mercato locativo offerto

I nuovi dati annuali (2022) sul mercato locativo offerto sono stati forniti dalla società Wüest & Partner AG, a differenza della precedente banca dati (2019/2022) ottenuta da Fahrländer & Partner AG. Il cambio di fonte dati ha richiesto un ulteriore lavoro preliminare di validazione delle nuove informazioni affinché queste risultassero coerenti con la precedente fornitura.

Di seguito vengono proposti una sequenza di grafici con lo scopo di evidenziare le principali differenze degli affitti offerti tra i due anni di riferimento (vecchio e nuovo mandato), sempre su scala regionale, che resta

Regione	Intervallo Superficie netta [m^2]	Anno	Conteggio
Bellinzona	(30, 70)	2019	382
Bellinzona	(30, 70)	2022	732
Bellinzona	(70, 120)	2019	883
Bellinzona	(70, 120)	2022	474
Bellinzona	(120, 180)	2019	143
Bellinzona	(120, 180)	2022	23
Locarno	(30, 70)	2019	605
Locarno	(30, 70)	2022	891
Locarno	(70, 120)	2019	1241
Locarno	(70, 120)	2022	510
Locarno	(120, 180)	2019	248
Locarno	(120, 180)	2022	42
Lugano	(30, 70)	2019	1797
Lugano	(30, 70)	2022	2572
Lugano	(70, 120)	2019	3068
Lugano	(70, 120)	2022	1845
Lugano	(120, 180)	2019	1046
Lugano	(120, 180)	2022	370
Mendrisio	(30, 70)	2019	495
Mendrisio	(30, 70)	2022	956
Mendrisio	(70, 120)	2019	1008
Mendrisio	(70, 120)	2022	704
Mendrisio	(120, 180)	2019	233
Mendrisio	(120, 180)	2022	67

Tabella 3: Totale osservazioni per regione ed intervallo di superficie netta abitabile registrate nel dataset dei canoni offerti 2022.

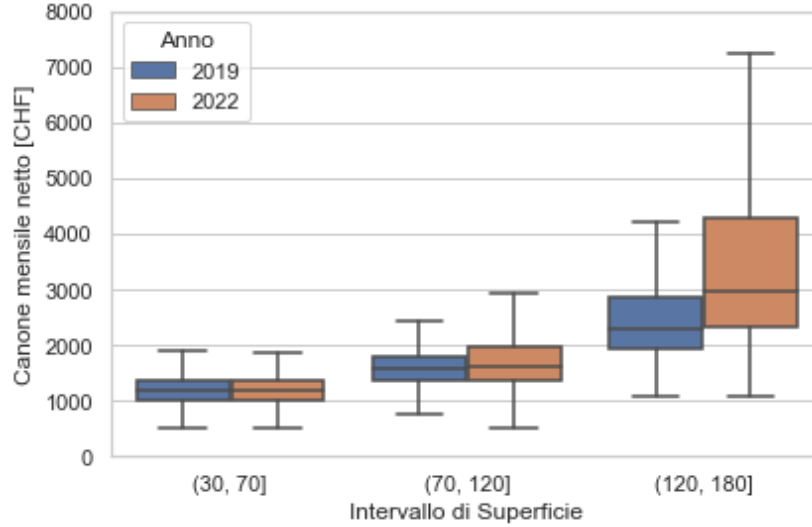


Figura 1: Box-plot dei canoni offerti netti mensili cantonali per intervallo di superficie netta abitabile.

quella di riferimento per l'analisi proposta. Il conteggio del totale delle osservazioni è riportato in tabella 3 per le regioni principali

La figura 1 riporta la variabilità del canone netto per 3 intervalli di superficie netta abitabile, mentre figura 2 e figura 3 dettagliano per regione e intervallo di grandezza dell'alloggio la variabilità del canone netto mensile e annuo al m^2 , sempre per i due anni di riferimento.

In tutte le regioni principali si evidenzia una crescita dei canoni netti mensili che in alcuni scenari (superfici ampie) può raggiungere anche valori del +25/30%. Percentuali analoghe di incremento si riscontrano anche per i canoni annui al m^2 (vedasi Figura 3), dove è chiaro come gli au-

menti abbiano interessato principalmente alloggi grandi, mentre per superfici più ridotte ($\leq 70 m^2$) il delta si attesta tra il +2% (Mendrisiotto) e il +8% (Luganese) circa. Gli alloggi di media dimensione ($\leq 120 m^2 \geq 70 m^2$) hanno invece subito un aumento che va dal +4.5% del Bellinzonese fino al +12% circa del Luganese.

In termini di quote percentuali delle superfici offerte si nota da Figura 5 come le superfici piccole ($\leq 70 m^2$) siano aumentata in tutte le regioni, contrariamente alle quote degli alloggi più ampi che hanno subito una riduzione. Questa variazione nella distribuzione delle superfici offerte potrebbe rappresentare un primo contributo a giustificazione della tipologia di aumento dei canoni netti

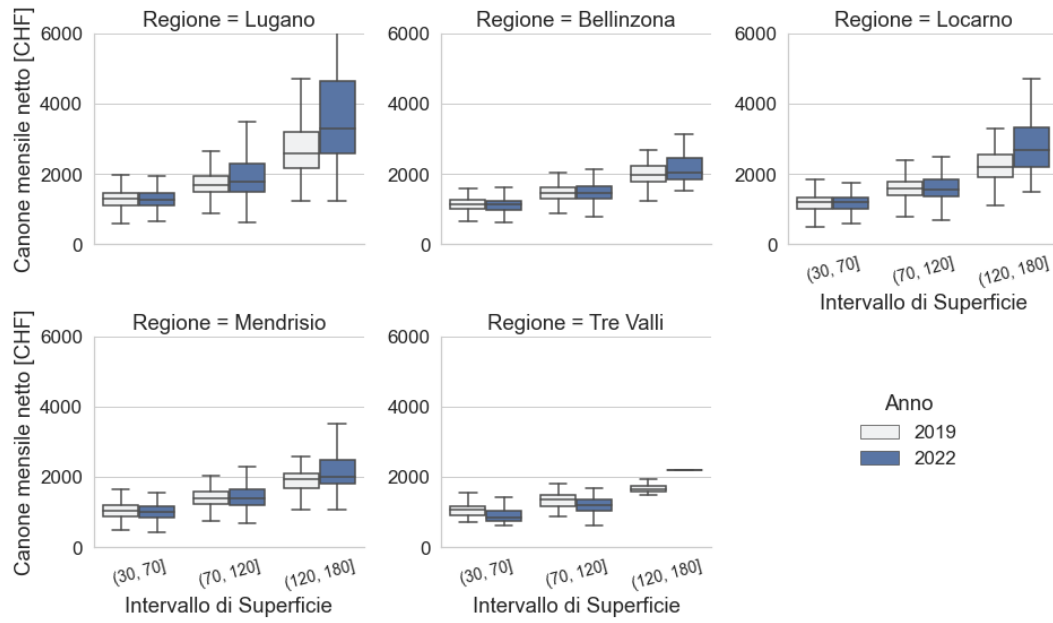


Figura 2: Box-plot dei canoni offerti netti mensili per intervallo di superficie netta abitabile e regione.

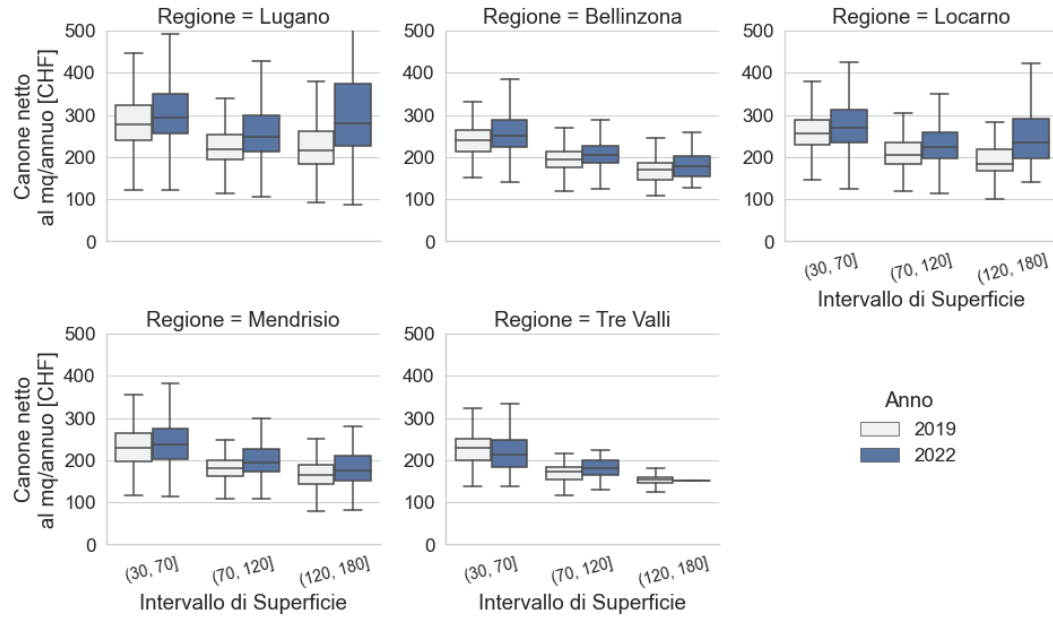


Figura 3: Box-plot dei canoni offerti netti al m^2 /annuo per intervallo di superficie netta abitabile e regione.

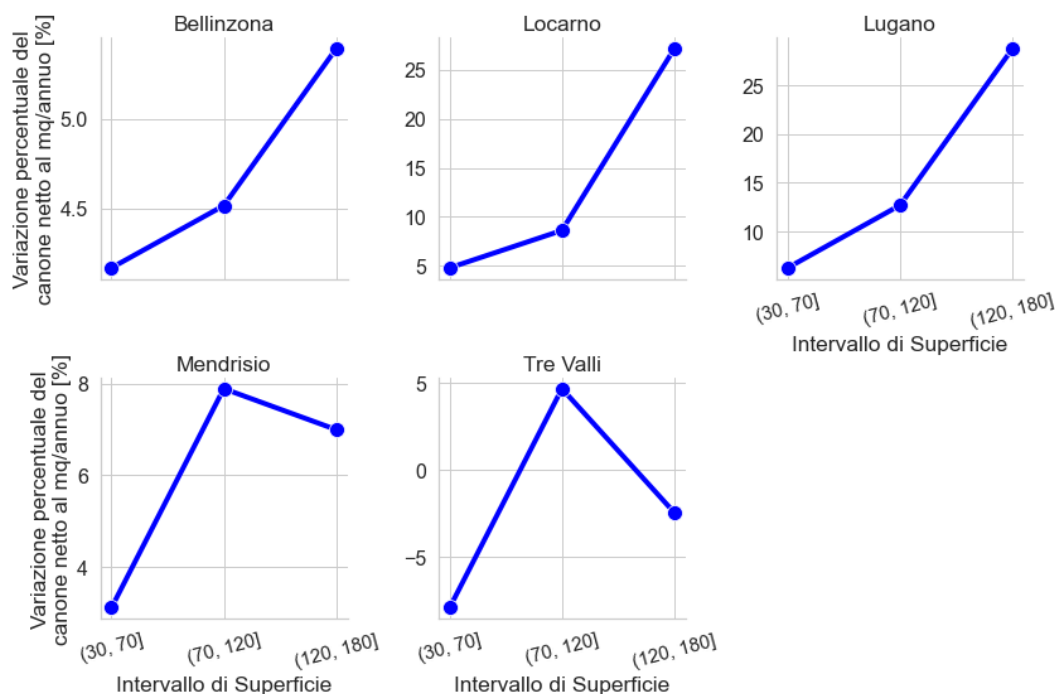


Figura 4: Variazione percentuale (2019-2022) della mediana dei canoni offerti netti al m^2 /annuo per regione e intervallo di superficie netta abitabile.

vista precedentemente.

3.2. Mercato locativo praticato

La nuova stima dello scompenso di pigione sostenibile ha richiesto l'aggiornamento del pool della rilevazione strutturale, questa volta costruito sugli anni 2019-2020-2021 (2015-2016-2017 per la precedente stima). La distribuzione delle pigioni disponibili continua quindi ad integrare sia il mercato locativo offerto che praticato, al fine di valutare uno scompenso che si basi sulla totalità degli affitti in essere.

In termini di copertura dati, la tabel-

la 4 riporta il totale delle osservazioni dettagliate per regione e dimensione dell'economia domestica per il mercato praticato. Si nota come negli anni la ripartizione si mantenga relativamente stabile, con le persone sole a coprire circa il 30-35 % del campione regionale, mentre la tabella 5 mostra il totale delle osservazioni in riferimento alle altre tipologie di economie domestiche dominanti. Le figure 6-7-8 riportano un confronto diretto tra il precedente pool RS (2016 anno medio) e quello attuale (2020 anno medio), rispettivamente in termini di canone mensile netto, canone netto al

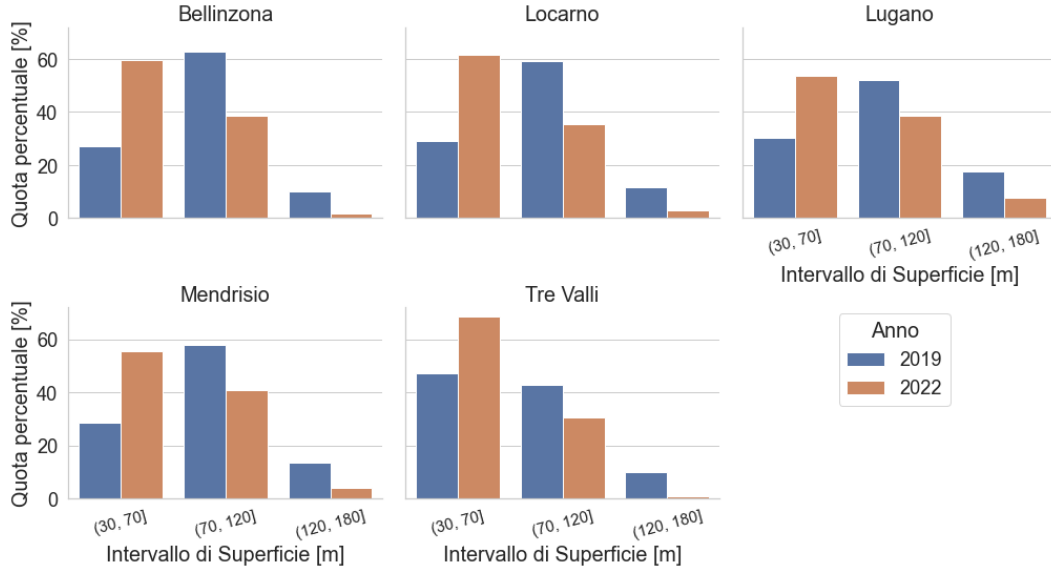


Figura 5: Variazione (2019-2022) della quota percentuale di alloggi offerti per regione e intervallo di superficie netta abitabile.

m^2 /annuo e superficie netta abitabile, per regione principale e dimensione dell'economia domestica. In termini di canone netto mensile (Figura 6) la variazione percentuale mostra chiaramente sempre un aumento, che va da un minimo di circa il +2% (Bellinzona 1 persona, Locarno 2 persone) fino a dei massimi che sfiorano o superano il +12% (Bellinzona 4 persone, Mendrisio 4 persone, Locarno 5 persone). Considerando invece il canone netto al m^2 /annuo (Figura 7) che normalizza il costo rispetto alle superfici nette, notiamo come i picchi (circa +12%) si raggiungano alcune volte per casi opposti rispetto al canone mensile, come ad esempio per la regione di Bellinzona con ED di 1

persona.

Questo aspetto trova una parziale giustificazione in figura 8, dove si evidenzia nel caso di 1 persona a Bellinzona la riduzione percentuale più rilevante in riferimento alla superficie netta abitabile. Una percentuale della quota di economie domestiche di una persona sembra quindi essersi spostata in alloggi più piccoli per poter mantenere bassa la variazione totale sul canone netto mensile e quindi sul tasso di sforzo praticato. Tale fenomeno, anche se apparentemente più marcato a Bellinzona, si ripete in misura diversa in tutte le regioni principali per le persone sole e in maniera più puntuale e meno omogenea per le economie domestiche più numero-

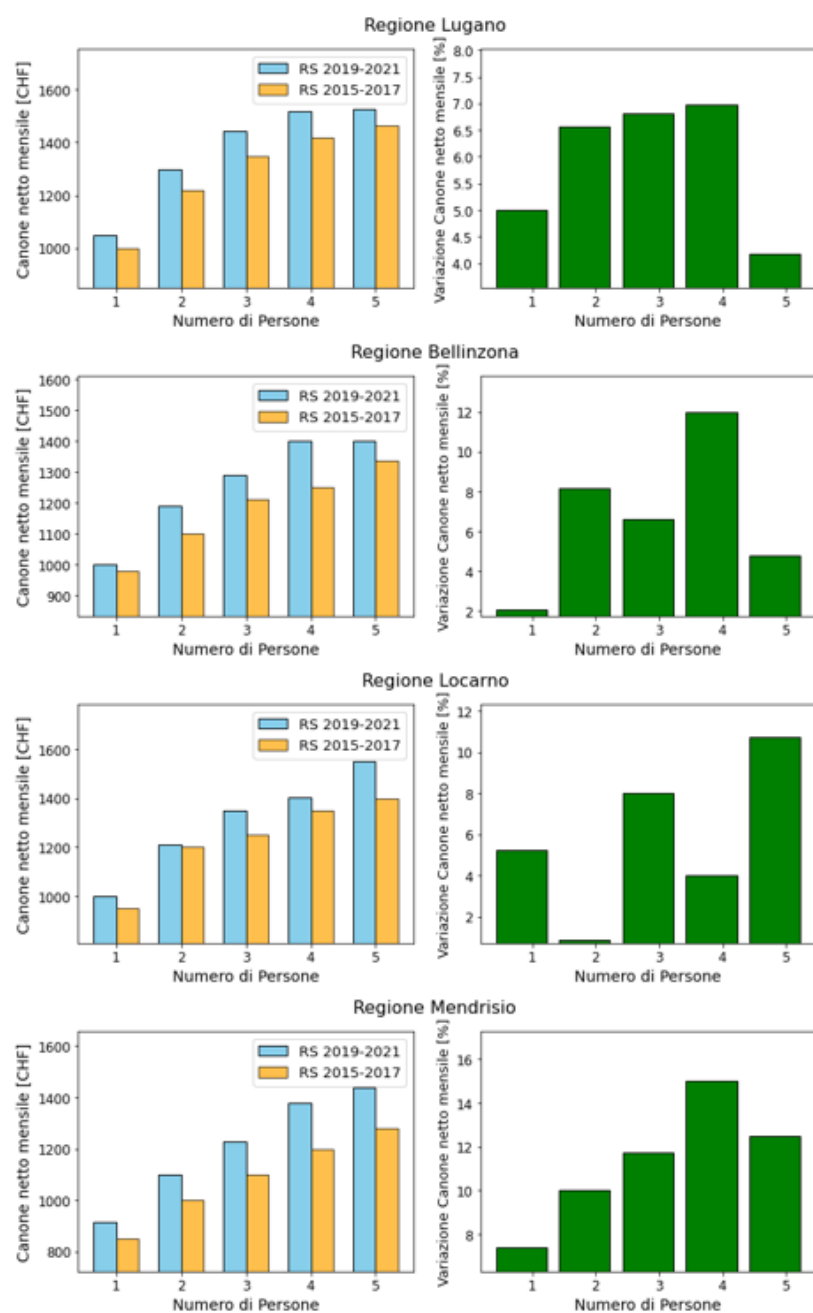


Figura 6: Confronto del valore mediano del canone mensile netto praticato tra il precedente RS 2015-2017 e quello attuale 2019-2021 per regione e dimensione dell'economia domestica.

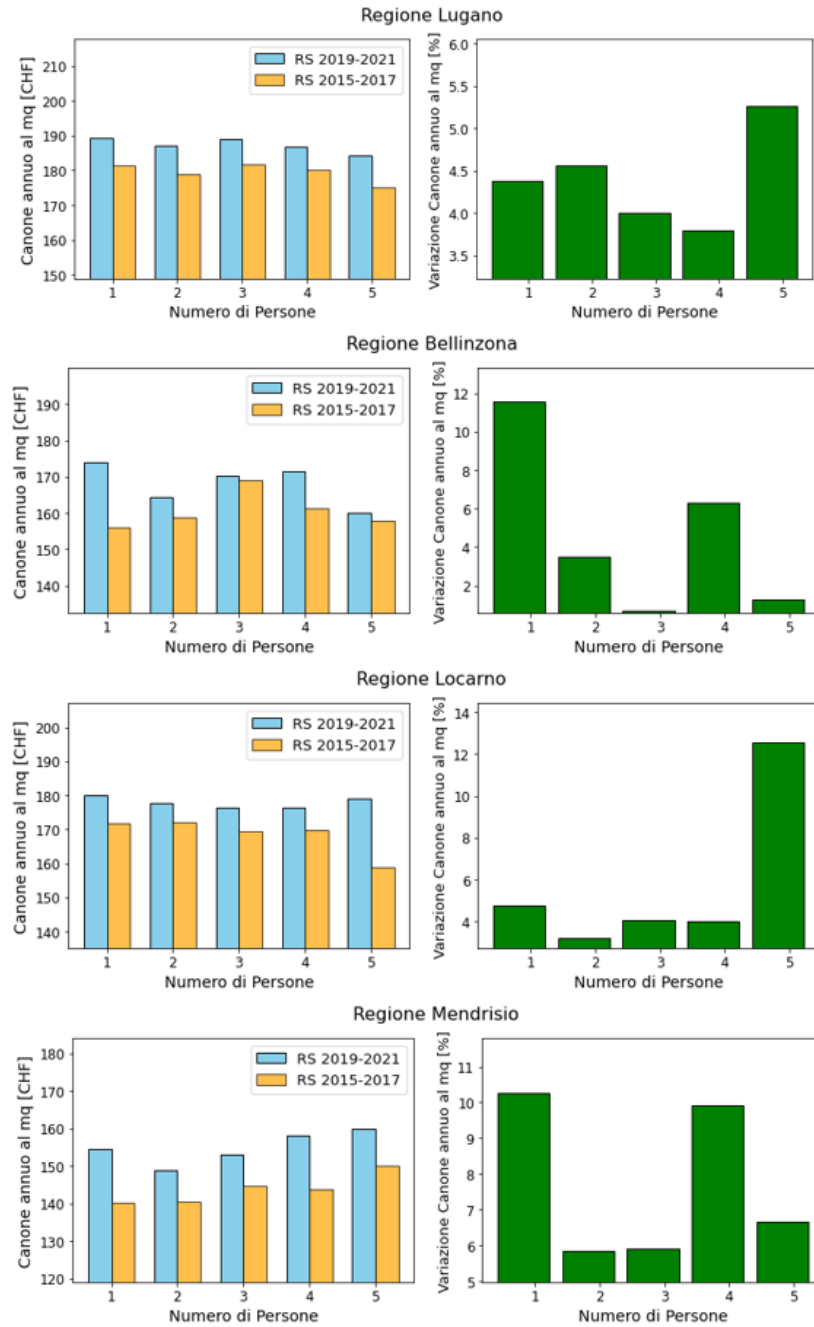


Figura 7: Confronto del valore medio del canone al m^2 /annuo praticato tra il precedente RS 2015-2017 e quello attuale 2019-2021 per regione e dimensione dell'economia domestica.

Numero persone	Mendrisio		Lugano		Locarno		Bellinzona		Ticino	
	2020	2016	2020	2016	2020	2016	2020	2016	2020	2016
1	1104	1017	3210	3091	1573	1304	1086	795	6973	6207
2	952	1030	2964	3041	1426	1380	1143	816	6485	6267
3	539	578	1708	1724	745	765	645	510	3637	3577
4	430	418	1342	1421	613	676	507	409	2892	2924
5	115	106	368	406	149	171	143	112	775	795
Totale	3140	3149	9592	9683	4506	4296	3524	2642	20762	19770

Tabella 4: Totale osservazioni per regione, anno medio RS e dimensione dell’economia domestica. Fonte: RS 2015-2017, RS 2019-2021

Tipologia economia domestica	Lugano	Bellinzona	Locarno	Mendrisio
Economie domestiche con una persona	3210	1086	1573	1104
Coppie sposate con almeno un figlio di meno di 25 anni	2232	839	926	644
Coppie sposate senza figli	1539	600	805	539
Coppie conviventi senza figli	739	291	329	174
Madre sola con almeno un figlio di meno di 25 anni	557	231	275	207

Tabella 5: Totale osservazioni per le principali 5 tipologie di economie domestiche, per regione. Fonte: RS 2019-2021

se. Di contro, si nota come l’economie domestiche di 3 persone, che godono di una copertura dati importante, presentino invece una variazione percentuale delle superfici occupate sempre di segno positivo.

3.3. Dati sul reddito

Analogamente al precedente mandato, per determinare la sostenibilità del mercato locativo è essenziale disporre di informazioni sul reddito delle economie domestiche. La tipologia di reddito utilizzato resta il disponibile equivalente (RDE) avendo questo il grande vantaggio di tener conto della

minore capacità di spesa delle famiglie numerose attraverso fattori correttivi.

L’attività del precedente mandato ha ottenuto l’approvazione della Divisione delle contribuzioni e dell’Ufficio cantonale di statistica per l’utilizzo della banca dati adottata per lo *Studio sulla povertà*, un lavoro volto a fornire un quadro della situazione sociale ed economica sulla base dei dati fiscali del 2015, l’anno più recente con una copertura statistica accettabile. Come già dettagliato, la metodologia di calcolo adottata utilizza i dati fiscali del 2015 per ricalibrare la

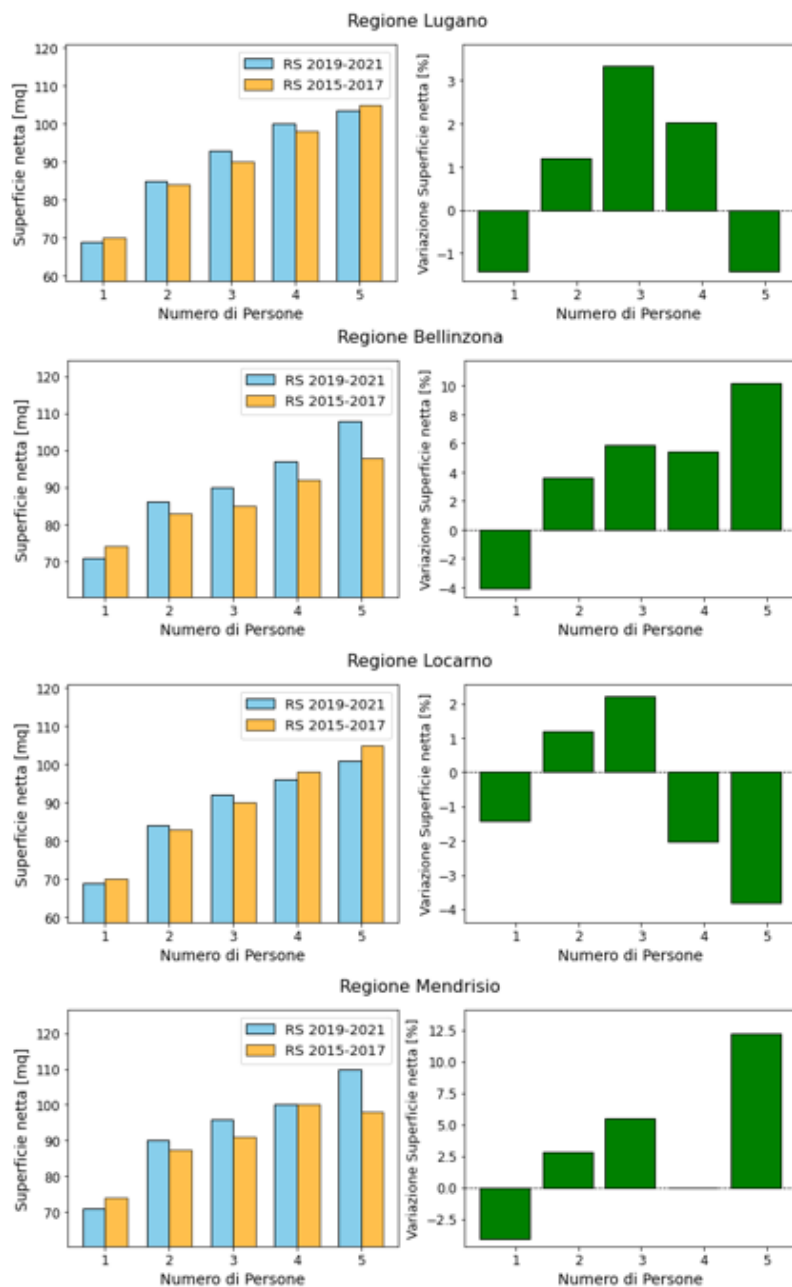


Figura 8: Confronto del valore mediano della superficie netta abitabile tra il precedente RS 2015-2017 e quello attuale 2019-2021 per regione e dimensione dell'economia domestica.

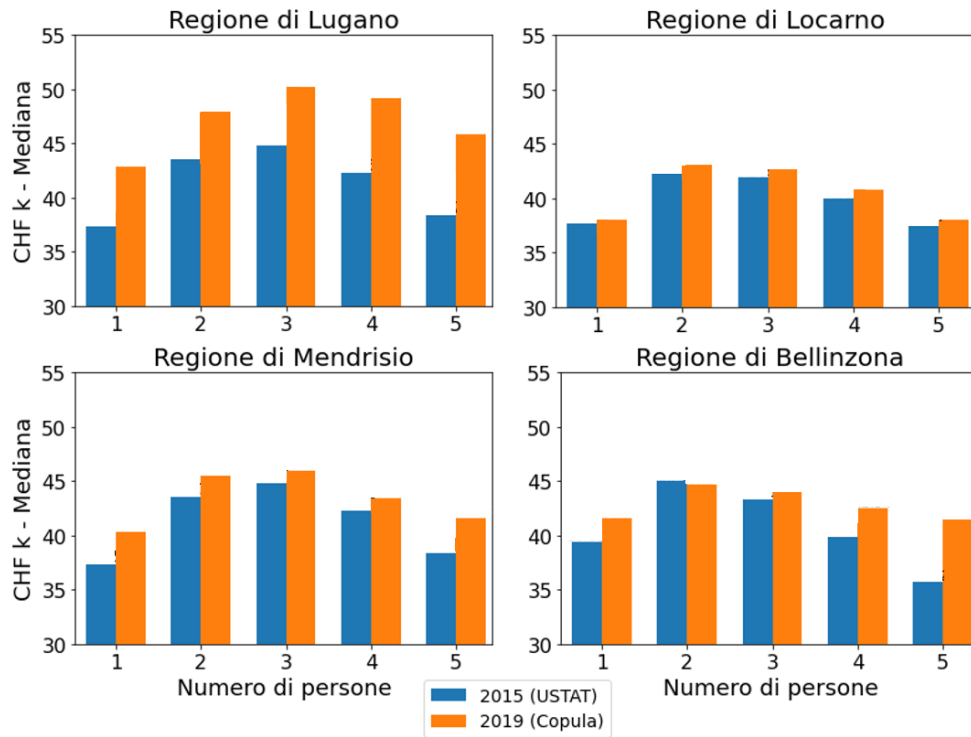


Figura 9: Confronto tra il reddito disponibile equivalente mediano del 2015 (banca dati USTAT) e 2019 (calibrazione imposta federale) per regione e dimensione dell'economia domestica.

distribuzione del reddito netto ottenibile dall'imposta federale diretta più recente (2019 per lo studio corrente) convertendola in reddito disponibile equivalente.

In riferimento all'ultima conversione effettuata, la figura 9 riporta un confronto tra il reddito mediano disponibile equivalente per dimensione dell'economia domestica, regione e anno di riferimento. Il valore del 2015 è quello ottenuto dal dataset USTAT di riferimento, mentre quello più recente si riferisce alla distribuzione ottenu-

ta a partire dall'imposta federale del 2019. In generale si nota un aumento più marcato per il luganese, con delta positivi più risicati per le altre regioni, indipendentemente dal numero di persone dell'economia domestica. Da specificare infine, che il dato convertito dall'imposta federale 2019 è per sua natura più incerto, con possibili margini di errore più elevati a causa dei coefficienti di conversione che sono tarati su un dataset di 4 anni più vecchio (ottenuti comparando il dataset USTAT 2015 con imposta federale

2015). Ciononostante questo processo di analisi ci permette di compensare in parte l'impossibilità ad accedere a dati sul reddito disponibile equivalente più recenti e opportunamente trattati.

4. Aggiornamento scompenso 2022

La metodologia proposta, come già approfondito nel precedente mandato, prevede un confronto diretto tra le curve di distribuzione dei canoni locativi ammissibili (CLA) e disponibili (CLD). Entrambe richiedono la scelta preliminare di una superficie abitativa minima garantita (SAM), funzione della dimensione dell'economia domestica di interesse. La Tabella 6 riporta i 4 scenari di occupazione considerati nell'analisi, in continuità con lo studio precedente. Per ottenere un canone ammissibile a partire dal dato sul reddito è necessario invece definire un tasso di sforzo massimo ammissibile (TSMA) per calcolare la spesa massima sostenibile dalle famiglie per l'alloggio, che deve poi essere rapportata alla superficie abitativa minima garantita (SAM) per ottenere un costo annuo per metro quadro. Di seguito è riportata l'equazione per il calcolo del CLA, per il livello di reddito i e un'economia domestica k :

$$CLA_{i,k} = \frac{RDE_i * TSMA}{SAM_k} \quad (1)$$

Dopo aver ricavato le distribuzioni dei canoni *disponibili* e *ammissibili*, la fase finale prevede un confronto diretto tra di esse per evidenziare aree specifiche di scompenso.

Infine, il totale delle ED che necessitano di un canone sostenibile è fornito direttamente dall'area di scompenso tra le due curve (di sinistra, relativa ai canoni bassi), che può essere ragionevolmente collegata a una percentuale del numero totale di ED in affitto nella località in esame. La stima del fabbisogno di affitto sostenibile è calcolata su tre valori di TSMA (40% – 45% – 50%) e viene fornita in termini di valori medi per regione e scenario di densità di occupazione dell'alloggio.

La figura 10 mostra la quota di economie domestiche che, pur praticando un tasso di sforzo pari al TSMA, non trova uno spazio abitativo sufficientemente ampio, sostenendo un tasso di sforzo praticato (TSP) oltre i limiti ammissibili. In particolare, il dato del 2022 è raffrontato con quello del mandato precedente per fini comparativi.

Nel presente aggiornamento, lo scompenso totale cantonale parte da un valore medio (scenari A e B) di $\approx 1'570$ economie domestiche per il 2022 a fronte di circa 1'650 nel 2019, mentre con riferimento ai due scenari di occupazioni più prossimi alle superfici realmente occupate (C e D), si arriva ad una media di circa 5'150 economie

Scenario	Numero di persone dell'economia domestica				
	1	2	3	4	5
A	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²
B	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
C	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²
D	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²	110 m ²

Tabella 6: Superficie minima garantita al variare degli scenari analizzati (A-B-C-D) e della dimensione dell'economia domestica (1-2-3-4-5 persone).

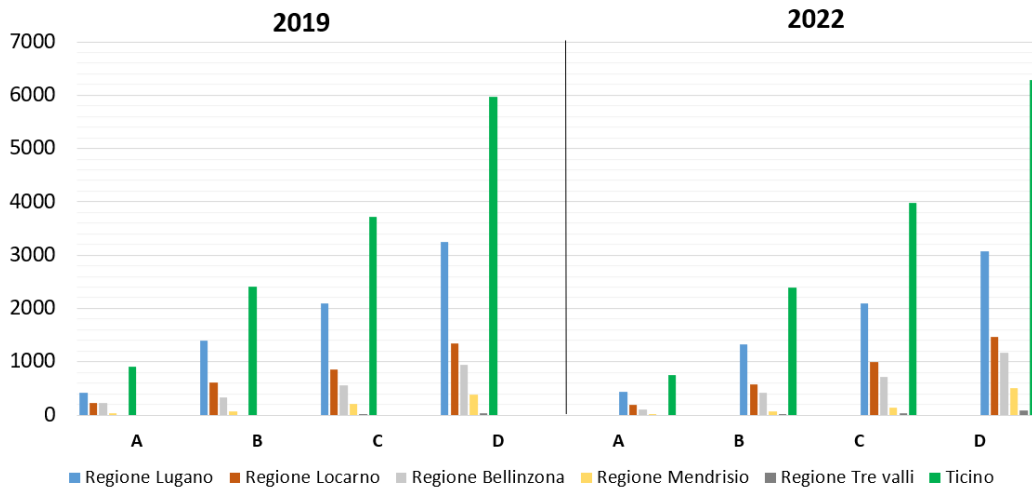


Figura 10: Scompenso di pigione sostenibile per regione e anno di riferimento.

domestiche nel 2022 ($\approx 4'850$ nella stima del precedente mandato). Le variazioni sul totale cantonale si attestano quindi su un -5% per i primi due scenari e un +6% per gli scenari C e D. Da specificare che la nuova stima del 2022 ha introdotto una modifica minore al calcolo della curva dei canoni locativi disponibili (gli ammissibili restano invariati), calibrando il contributo dei canoni praticati negli scenari poco rappresentati nell'RS. Tale modifica, anche se in misura minore, ha leggermente abbassato

la nuova stima di scompenso (soprattutto per gli scenari A e B) a favore di una rappresentazione più realistica dello stato del mercato locativo attuale.

In termini assoluti regionali, è sempre la regione di Lugano a mostrare i valori più alti, passando da circa 400 ED nello scenario A a circa 3'000 nello scenario D. Seppur presentando i valori assoluti maggiori, la regione di Lugano (insieme a quella di Mendrisio) non mostra un incremento per la media degli scenari C-D nel pas-

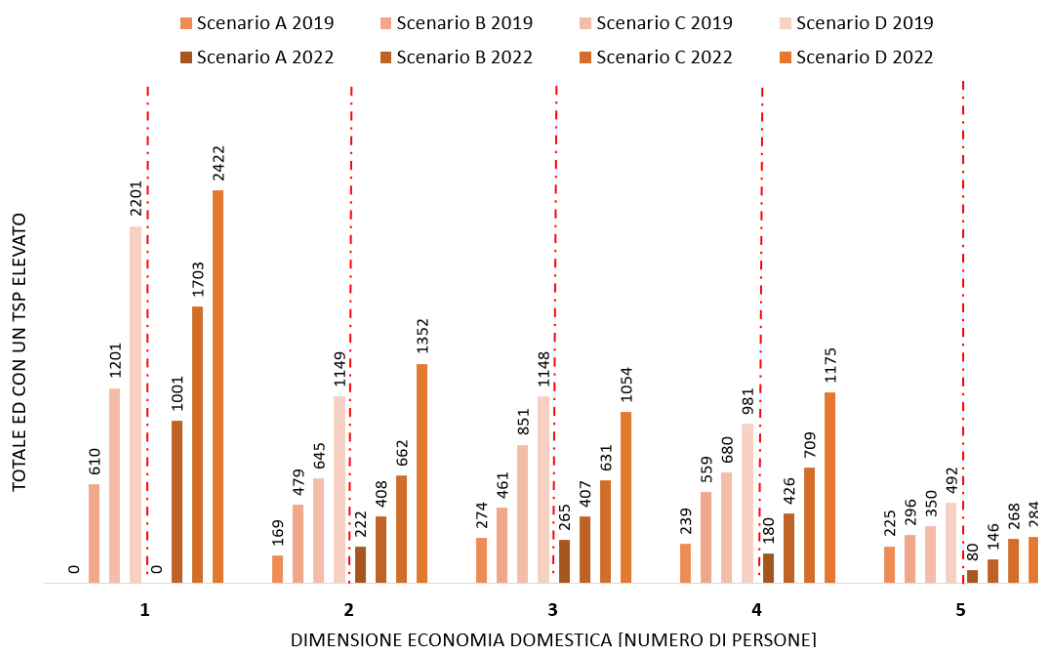


Figura 11: Scopenso di pigione sostenibile cantonale per dimensione dell'economia domestica e anno di riferimento.

saggio dal 2019 al 2022, ma piuttosto una leggera contrazione pari a circa il -3% (-2,5% per Mendrisio). Tale risultanza si allinea con quanto visto sulla variazione del RDE dal 2015 al 2019 in figura 9. Di contro, il Bellinzonese passa da uno scopenso medio per gli ultimi due scenari di circa 750 ED per il 2019 a 950 per il 2022, analogamente per i medesimi scenari il Locarnese ha visto un valore medio passare da circa 1'100 a circa 1'200 ED.

Infine, in riferimento alla distribuzione dello scopenso in funzione della dimensione dell'economia domestica, la figura 11 mostra come nella sti-

ma del 2022 si sia registrato un aumento (media scenari C e D) per le economie domestiche di 1, 2 e 4 persone a discapito delle ED con 3 o 5 persone che hanno invece subito una diminuzione.

5. Conclusioni

Il nuovo mandato si pone come obiettivi primari l'aggiornamento delle principali banche dati utilizzate nel precedente studio, il monitoraggio del mercato locativo offerto e praticato e la stima del nuovo scopenso di canoni a pigione sostenibile per gli anni 2022 e 2023.

Il rapporto corrente si riferisce all'anno 2022 e, adoperando i nuovi dataset come dettagliato nel paragrafo 2, confronta le risultanze con quello ottenuto nel precedente mandato per l'anno 2019. Questo ha permesso al gruppo di lavoro di testare operativamente i processi di acquisizione e aggiornamento dati, nonché di validare nuove fonti di informazioni, come verificatosi per il dataset sui canoni locativi offerti.

In sintesi, i canoni offerti hanno visto un aumento generalizzato che sembra raggiungere picchi più rilevanti per superficie abitative nette ampie e per le regioni di Locarno e Lugano. In

riferimento al praticato, gli aumenti sono in percentuale meno importanti, mentre si riscontra la tendenza per alcune economie domestiche a "spostarsi" verso alloggi più piccoli per evitare aumenti del tasso di sforzo praticato (vedasi le economie domestiche di 1 persona).

Infine, la nuova stima dello scompenso di pigione sostenibile per l'anno 2022, non ha evidenziato enormi variazioni. Tralasciando gli scenari A e B, si riscontra infatti un aumento di circa il 6% rispetto la vecchia stima, che corrisponde a circa 300 economie domestiche.