
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 2024

Indice

1	Introduzione	2
2	Aggiornamento dati del mercato locativo offerto	2
3	Aggiornamento scompenso 2023	6
4	Piattaforma di monitoraggio	9
5	Pianificazione prossimi passi	11
6	Conclusioni	12

1. Introduzione

Il seguente rapporto di sintesi mira a rispondere alla richiesta di attualizzazione dello scompenso di pigione sostenibile a livello cantonale e regionale per il 2023, integrando statistiche basate sulle banche dati più recenti. Inoltre, una parte delle risorse disponibili è stata dedicata allo sviluppo di un prototipo preliminare di piattaforma, pensata per ottimizzare la visualizzazione, la trasmissione e la condivisione dei risultati.

Il calcolo dello scompenso del 2023 ha visto l'aggiornamento e trattamento dei dati descrittivi del mercato locativo offerto cantonale, di cui di seguito si riporta una breve fotografia. Infine, oltre al nuovo scompenso, verranno presentati brevemente alcuni aspetti della piattaforma in termine di struttura, informazioni e possibili sviluppi, nonché una prima pianificazione di priorità in riferimento alle future attività.

2. Aggiornamento dati del mercato locativo offerto

I dati annuali (2023) sul mercato locativo offerto, come per l'anno precedente, sono stati forniti dalla società Wüest & Partner AG, e sottoposti ad un post-processamento per l'eliminazione di eventuali doppi e/o outliers.

La tabella 1 riporta alcune macrodif-

ferenze tra i dati del 2022 e 2023 utilizzati per caratterizzare il mercato locativo offerto. In generale, si evidenziano valori globali comparabili, con l'unica differenza sostanziale nella durata media delle inserzioni, che ha visto un decremento di circa l'8%, indice di un mercato più dinamico.

Di seguito una breve panoramica sui dati del 2023 in raffronto all'anno precedente, sempre su scala regionale.

La figura 1 rappresenta un descrittivo del numero di annunci per regione, anno e intervallo di metratura, fornendo un'indicazione preliminare sulla distribuzione in termini di spazio abitabile e posizione geografica. Il dato percentuale di variazione annuale è riportato sull'asse destro.

È possibile notare come tra gli intervalli di metratura considerati ($0 - 70 m^2$, $70 - 150 m^2$, $> 150 m^2$) ci sia un delta importante tra le due opzioni estreme. Gli annunci relativi ad appartamenti di metratura ampia risultano infatti anche 4 o 5 volte inferiori rispetto agli alloggi piccoli, differenza che aumenta ulteriormente nel Bellinzonese, dove si registra anche una predominanza maggiore degli alloggi di metratura media.

Per quanto riguarda invece la variabilità dell'offerta dal 2022 al 2023 (totale annunci), il Bellinzonese mostra una diminuzione generale che va da un -3% ($0 - 70 m^2$), fino ad un -22% per gli alloggi di metratura maggiore

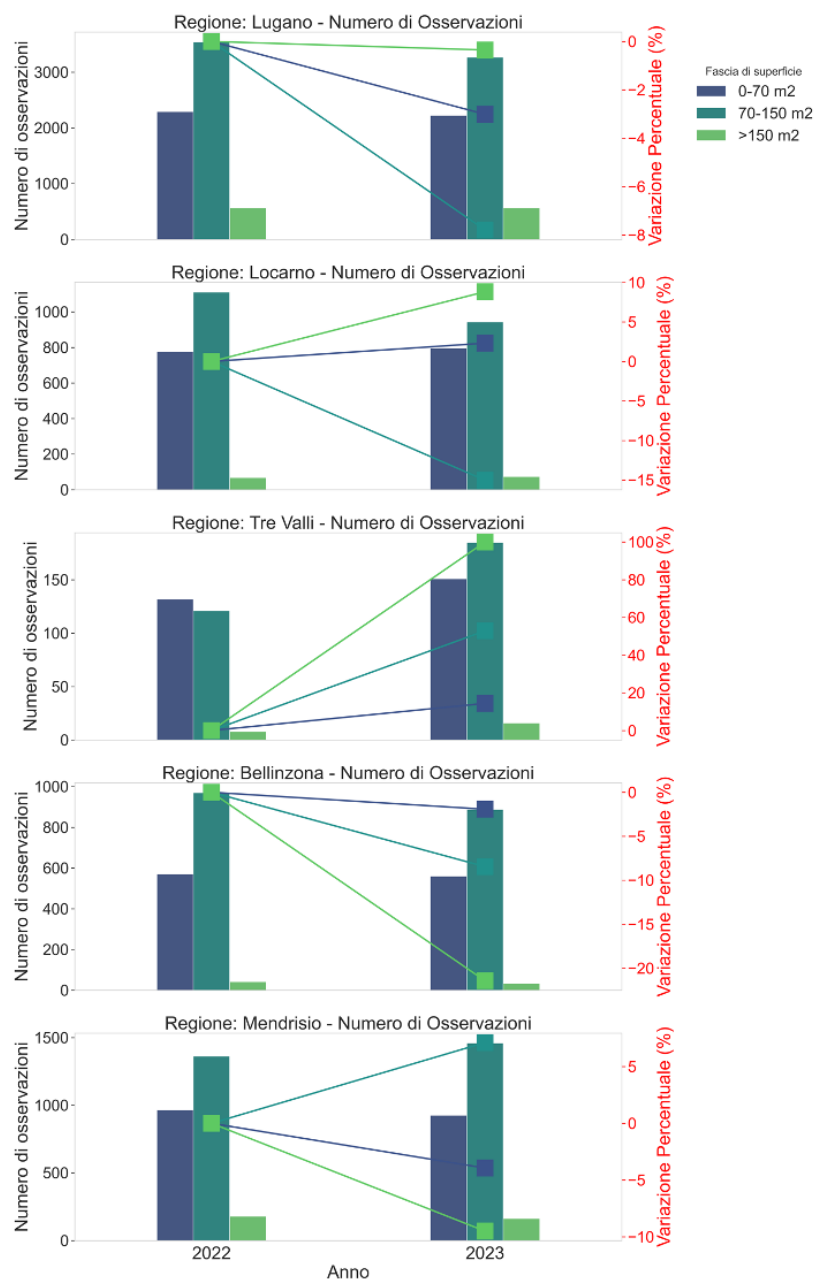


Figura 1: Totale annunci per anno, regione e intervallo di superficie abitabile.

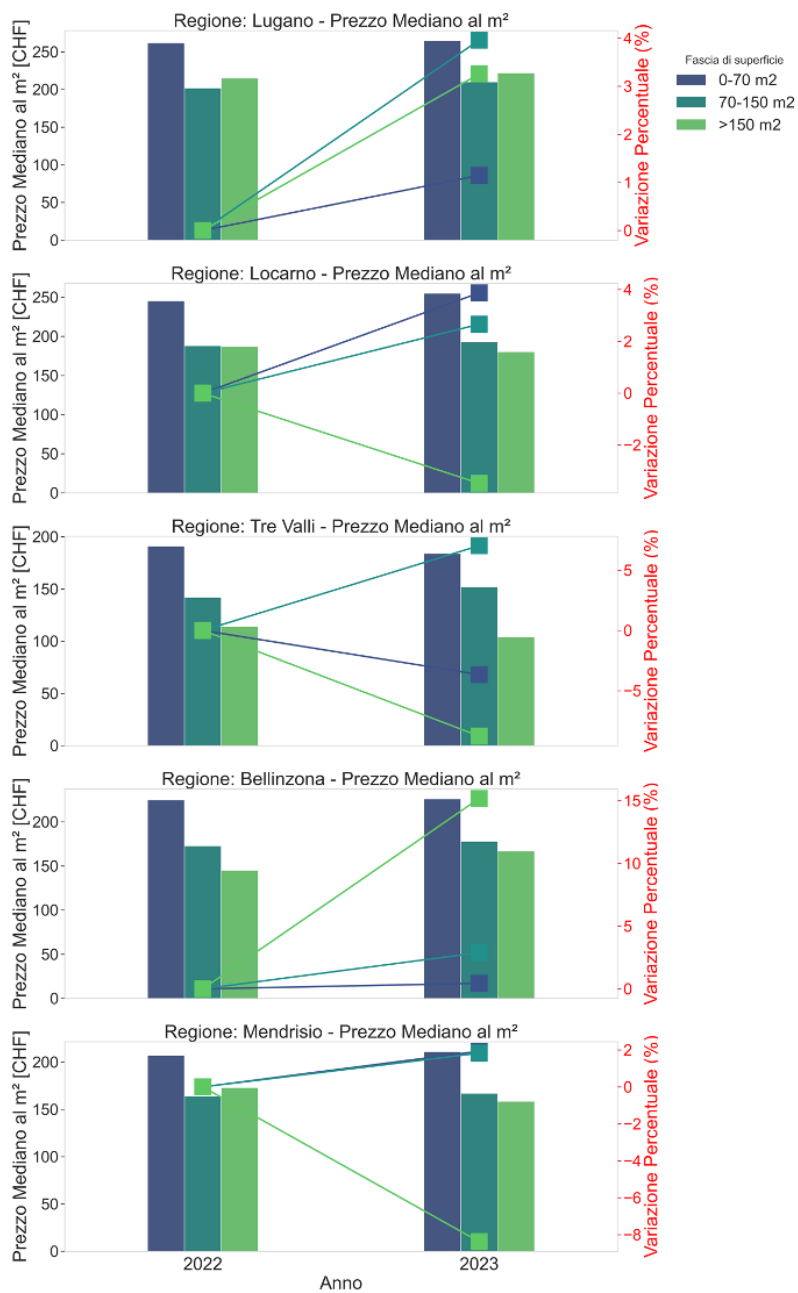


Figura 2: Prezzo mediano al mq annuo per anno, regione e intervallo di superficie abitabile.

	Numero comuni diversi	Prezzo medio (CHF)	Superficie media (m ²)	Durata media inserzione (giorni)	Numero medio locali
2022	100.00	1517.20	89.71	63.41	3.42
2023	98.00	1516.62	89.39	58.46	3.40
Variazione %	-2.00	-0.04	-0.36	-7.81	-0.58

Tabella 1: Confronto tra le caratteristiche del mercato nel 2022 e 2023.

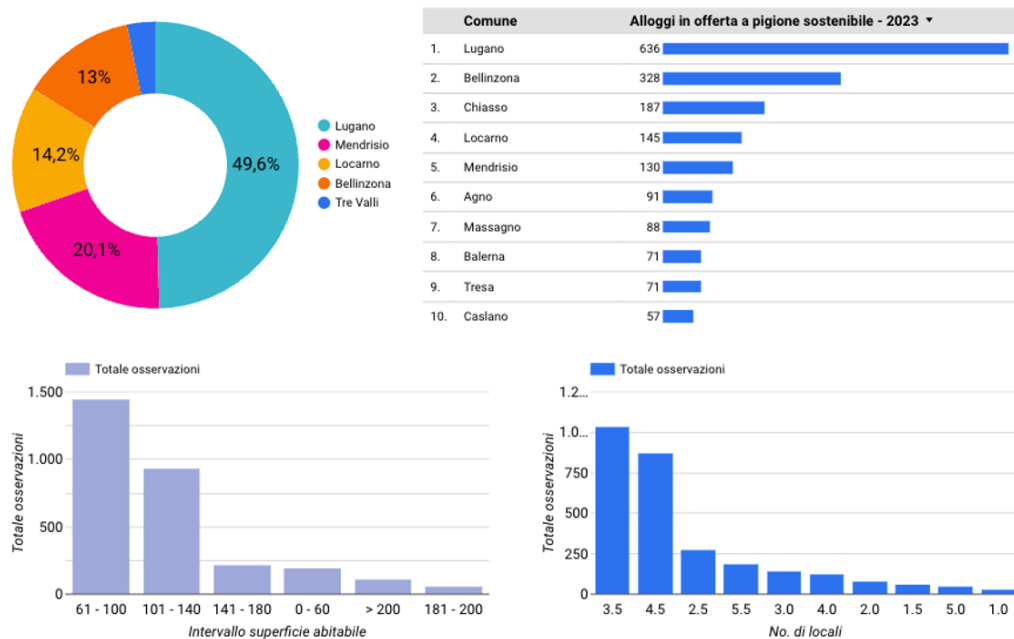


Figura 3: Alloggi offerti a prezzi sostenibili in rapporto alla distribuzione locale dei redditi.

(> 150 m^2). La regione più rappresentata, il Luganese, mostra invece una diminuzione degli annunci offerti in ogni intervallo di metratura considerato, diminuzione che raggiunge il suo massimo (-8%) per gli alloggi tra 70 e 150 m^2 , intervallo nel quale anche il Locarnese evidenzia una discesa del -15%.

La figura 2 offre invece una fotografia della variazione del prezzo mediano al m^2 /annuo. In termini percentuali si citano in sequenza: un +4% dei prezzi offerti nel Luganese per alloggi medio-grandi; un +4% anche nel Locarnese per le metrature più piccole e circa un -8% nel Mendrisiotto per gli alloggi più grandi. Alcuni valori di variazione particolarmente rilevanti (e.g. +15% alloggi grandi nel Bellinzonese) risentono delle poche osservazioni nei due anni di riferimento, da considerarsi quindi come non rappresentativi.

Infine, in riferimento alla durata mediana delle inserzioni, come già accennato, si evidenzia una riduzione generale, con picchi importanti nel Mendrisiotto per gli alloggi di metratura media (-25%), nel Locarnese e Bellinzonese per alloggi medio-grandi, con rispettivamente un -20% e -15%.

Il mercato locativo offerto può inoltre essere caratterizzato in funzione del numero di inserzioni proponenti alloggi aventi un canone locativo inferiore ad un valore limite sostenibile, conto tenuto del reddito delle econo-

mie domestiche e della superficie abitabile in una determinata località (Figura 3). Si nota come la quota maggiore, pari a circa il 50% del totale, è localizzata nel Luganese, segue il Mendrisiotto con il 20% , con dietro il Locarnese e Bellinzonese che si attestano su un valore intorno al 14%. In riferimento ai comuni, tralasciando i capoluoghi di regione, è Chiasso a presentare la quota maggiore (187 alloggi nel 2023) seguito da Agno (91 alloggi), Massagno (88 alloggi), fino ad arrivare a Caslano (57 alloggi), posizionato al decimo posto. In termini di metrature e numero locali sono gli alloggi tra i 60 e 100 m^2 ad avere la quota maggiore, con un numero di locali sui 3.5/4.5.

3. Aggiornamento scompenso 2023

Come ampiamente dettagliato nella reportistica precedente, la metodologia utilizzata prevede un confronto diretto tra le curve di distribuzione dei canoni locativi *ammissibili* (basati sul reddito) e *disponibili*. Entrambe richiedono la scelta preliminare di una superficie abitativa minima garantita, funzione della dimensione dell'economia domestica di interesse. La tabella 2 riporta i 4 scenari di occupazione considerati nell'analisi, in continuità con le stime dei precedenti anni.

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

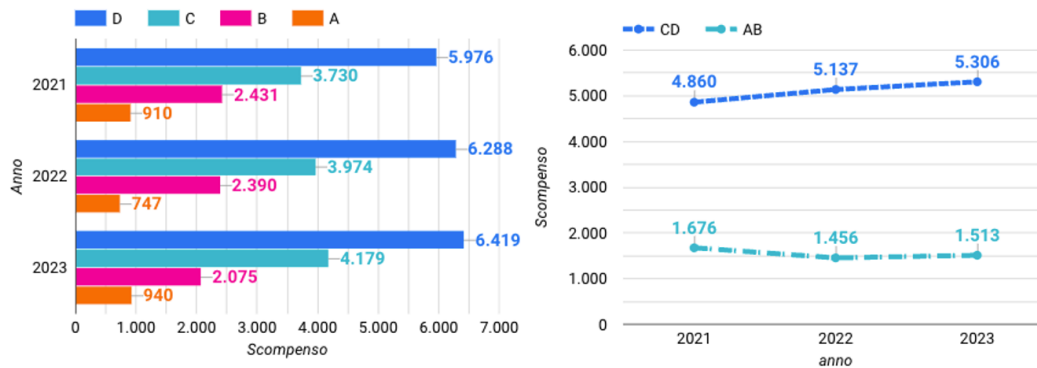


Figura 4: Scompenso di pigione sostenibile cantonale per scenario o media di scenari (CD-AB) e anno di riferimento.

La stima del fabbisogno di affitto sostenibile è calcolata su tre valori di tasso di sforzo massimo ammissibile (TSMA) (40% – 45% – 50%) e viene fornita in termini di valori medi per regione e scenario di densità di occupazione dell'alloggio.

La figura 4 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 oltre i limiti ammissibili. In particolare, il dato del 2023 è raffrontato con il 2022 e 2021.

Nella figura 4 si mostra lo scompenso cantonale per gli anni di riferimento, per singolo scenario e per medie AB, CD.

Considerando il 2023, e gli scenari con densità abitative prossime a quelle praticate (media CD), lo scompenso cantonale parte da un valore medio di $\approx 5'306$ economie domestiche per il 2023 a fronte di circa $5'137$ nel 2022, con quindi un incremento che si attesta intorno al +3%.

In termini assoluti regionali (Figura 5), è sempre il Luganese a mostrare i valori più alti, pur essendo l'uni-

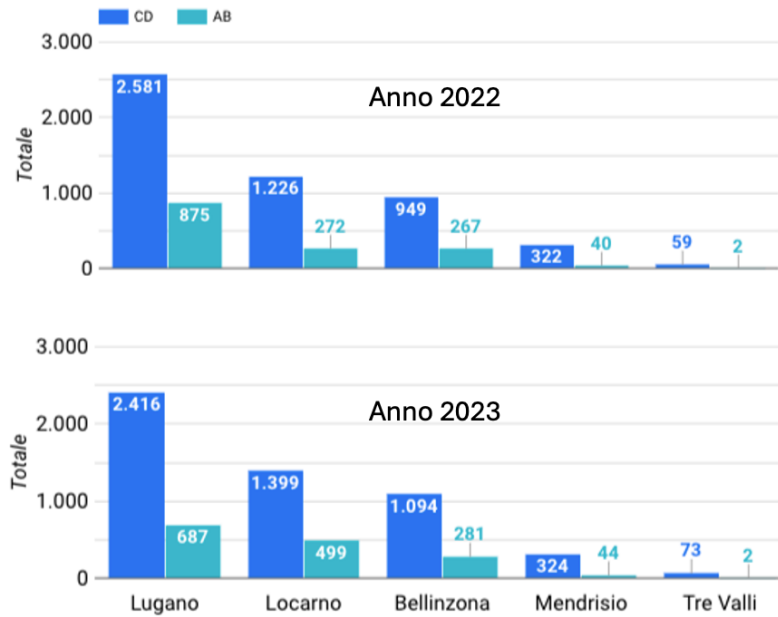


Figura 5: Scompenso di pigione sostenibile per regione e anno di riferimento.

ca regione a presentare una riduzione negli ultimi due anni considerati, passando da circa 2'581 ED (media CD) nel 2022 a circa 2'416 nello 2023 (-6.8%). Nel Locarnese e Bellinzonese si riscontrano invece gli aumenti in percentuale più rilevanti, passando rispettivamente da 1'226 a 1'399 e da 949 a 1'094.

Analizzando inoltre lo scompenso declinato alla dimensione dell'economia domestica (Figura 6) dal 2022 al 2023 la variazione più importante ha interessato i nuclei piccoli. In particolare, considerando la media degli scenari CD, le ED di una o due persone in difficoltà sono passate da circa 3'071 nel 2022 a 3'252 nel 2023, con un au-

mento del +6%. Le altre dimensioni di ED non riscontrano invece variazione sostanziali.

Infine, è importante precisare che la stima dell'ultimo scompenso (2023) non ha beneficiato dell'utilizzo dei dati più aggiornati dell'imposta federale. Questo a causa di una modifica nel dataset da parte dell'ufficio federale, che ora identifica fasce di reddito completamente diverse, con metodi di aggregazioni anch'essi cambiati. Al fine di preservare la consistenza con i risultati degli anni precedenti si è quindi optato per ritardare l'aggiornamento dei dati federali. Questa nuova struttura dati richiederà nel corso del prossimo anno una

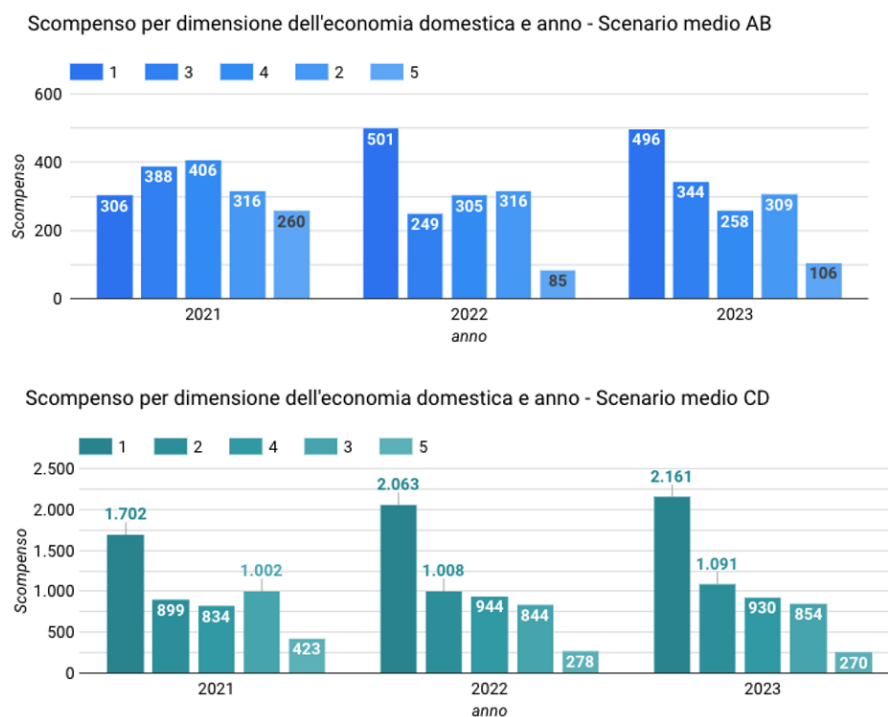


Figura 6: Scompenso di pigione sostenibile per dimensione dell'economia domestica, media di scenari e anno di riferimento.

modifica radicale dell'attuale post-processamento, al fine di allinearsi con la nuova fornitura e al contempo non differenziarci eccessivamente dalle stime degli anni passati.

4. Piattaforma di monitoraggio

Al fine di migliorare la fruibilità dei risultati ottenuti, così come la trasmissione di dati ed indicatori, durante l'anno in corso si è deciso di dedicare parte delle risorse allo sviluppo di uno strumento di visualizzazione

dedicato. Seppur non esplicitamente inserito come obiettivo del mandato corrente. Tale scelta è motivata dalla volontà di dotare il futuro centro di competenza sull'alloggio di applicativi che favoriscano la diffusione e la sintesi delle informazioni più rilevanti.

Allo stato attuale la piattaforma si basa sullo strumento "Looker Studio" come motore di visualizzazione. Tale scelta permette di effettuare modifiche al layout estremamente rapide, offrendo un'elevata flessibilità in riferimento alle tipologie di visualiz-

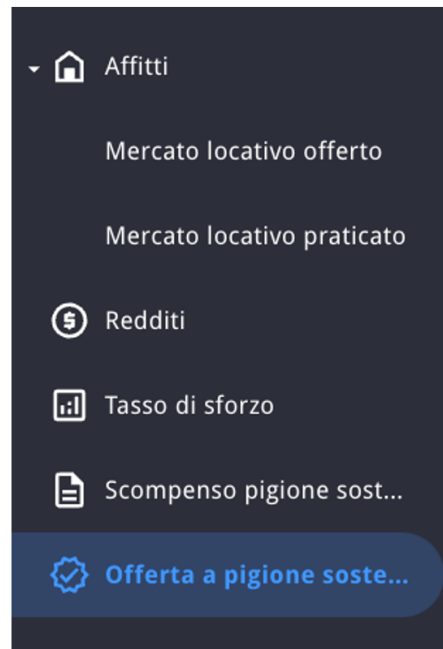


Figura 7: Livelli informativi della dashboard.

zazione e alla gestione delle fonti dati. Ciò detto, il gruppo di lavoro non esclude un investimento ulteriore nel prossimo futuro al fine di ampliare ulteriormente il livello di personalizzazione della piattaforma, tramite sviluppo proprietario.

Come da figura 7, al momento la piattaforma si struttura su 4 livelli informativi principali (*Affitti - Redditi - Tasso di sforzo - Scompenso pigione sostenibile - Offerta a pigione sostenibile*) e 2 sottolivelli per il mercato locativo (*Mercato locativo offerto e praticato*).

Le banche dati implementate all'interno della piattaforma sono quelle

principali utilizzate per il calcolo dello scompenso di pigione sostenibile, vale a dire Rilevazione strutturale, Imposta federale e dati rappresentativi del mercato locativo offerto. Si elencano di seguito alcune caratteristiche principali implementate nella piattaforma:

- utilizzo di mappe coropletiche per la visualizzazione di indicatori a scala comunale;
- utilizzo di filtri avanzati per dettagliare il risultato in funzione di variabili di contesto come comune, regione, anno, superficie abitabile, etc.;

- analisi della distribuzione di un *tasso di sforzo macro*, calcolato per comune sulla base dei valori medi di redditi netti e canoni offerti. Questo mira a fornire una prima panoramica sulla variabilità geografica e quantitativa dell'incidenza dei costi sull'alloggio sul reddito netto;
- analisi del mercato locativo offerto sulla base di criteri economici di sostenibilità al fine di identificare la quota di alloggi offerti ad un prezzo adeguato alla distribuzione locale del reddito;
- panoramica dello scompenso di pigione sostenibile.

Sulla piattaforma è inoltre sempre possibile valutare il numero di osservazioni su cui si basa una data statistica, questo per verificare il campione alla base di un dato e valutare quanto l'informazione possa essere rappresentativa.

Infine, alcune delle principali direzioni di sviluppo di questo nuovo strumento sono dettagliate nel paragrafo successivo.

5. Pianificazione prossimi passi

Si riportano di seguito, in estrema sintesi, alcuni degli sviluppi principali da intraprendere il prossimo anno,

tenendo conto delle necessità operative del futuro centro di competenza sull'alloggio così come di alcune modifiche strutturali apportate a delle banche dati di riferimento. Tali obiettivi saranno successivamente declinati sulla base delle risorse messe a disposizione dal futuro mandato, in continuità con quello attuale.

- monitoraggio dello scompenso e aggiornamento delle principali banche dati di riferimento;
- aggiornamento dati reddito in funzione della relativa modifica strutturale apportata alla banca dati dell'imposta federale;
- analisi preliminare per l'inserimento di nuove variabili di contesto (e.g. evoluzione demografica, mobilità);
- sviluppo della piattaforma tramite inserimento di nuovi dati storici e possibile integrazione con nuove fonti dati (e.g. REA);
- analisi di nuove direzioni di sviluppo della piattaforma per l'aumento dei livelli di performance, flessibilità e personalizzazione;
- approfondimenti su scale territoriali differenti da quella regionale di riferimento. Questo al fine di fornire studi di dettaglio a livello comunale, adoperando

approcci diversificati in funzione della copertura del campione dei dati a disposizione.

6. Conclusioni

L'attuale mandato si poneva come obiettivo principale 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 2023, pur confrontando le risultanze con quelle dei precedenti anni. Nello specifico, l'analisi del mercato locativo offerto nel 2023 mostra una durata media delle inserzioni ridotta di circa l'8% e un'offerta complessiva di alloggi che sembra essere diminuita in tutte le regioni, con valori più marcate nel Bellinzonese (-3% per alloggi piccoli e -22% per quelli grandi) e nel Locarnese (-15% per alloggi di metratura media).

Dal punto di vista dei prezzi, si osservano lievi aumenti: nel Luganese e nel Locarnese i valori medi al mq annuo per alloggi medio-grandi sono cresciuti di circa un +2/+4%. Nel Mendrisiotto, invece, i prezzi per gli alloggi più ampi mostrano una contrazione di circa -8%.

Per quanto riguarda lo scopenso di pigione sostenibile, si rileva un incremento del +3% rispetto al 2022, con le economie domestiche in difficoltà che passano da 5'137 a 5'306. Il Bellinzonese e il Locarnese hanno registrato le maggiori variazioni in termini percentuali rispetto all'anno precedente, mentre il Luganese, pur avendo i valori assoluti più alti (2'416 ED), ha mostrato una riduzione del -6.8%. I nuclei domestici di 1-2 persone restano i più interessati, con un aumento del +6% nel numero di economie domestiche in difficoltà.