

Sviluppo e redditi nel mercato della locazione 2006 – 2021

Studio

Su mandato
dell'Associazione Svizzera Inquilini

Markus Schärner, Dr. Dominic Höglinger, Céline
Geber

Berna, l'8 febbraio 2022

L'essenziale in breve

Il mercato della locazione

Il mercato della locazione è designato come il più grande mercato in Svizzera. Alla fine del 2021, il valore dei 2,3 milioni di abitazioni locate si eleva all'incirca a 1'165 miliardi di franchi. La somma delle pigioni pagate dagli inquilini ai locatori per l'anno 2021 si avvicina ai 40 miliardi di franchi.

Domande

Le pigioni sono troppo alte o troppo basse? Gli investimenti immobiliari sono stati redditizi negli ultimi 16 anni? Il mercato dell'immobiliare è "fuori controllo" o è solo una "situazione di tensione"? E questo cosa significa in vista delle modifiche del diritto di locazione discusse in Parlamento?

Il suddetto studio tenta di rispondere a queste domande da diverse prospettive.

Procedura

Per il periodo tra il 2006 e il 2021 ci si è posti la seguente domanda: quale sarebbe stata l'evoluzione delle pigioni in Svizzera dal 2006 tenendo conto unicamente dei fattori di costo rilevanti secondo il diritto di locazione in vigore (pigione teorica)? Si è partiti dal principio che le pigioni nel 2006 abbiano coperto i costi dei locatori, quindi che abbiano permesso loro un reddito netto adeguato (né troppo alto, né troppo basso).

Risultati

Tra il 2006 e il 2021, le pigioni in Svizzera sono aumentate molto più di quanto ci si sarebbe aspettato tenuto conto dell'evoluzione dei principali fattori di costo e di un adeguato reddito del capitale investito (pigione teorica). In sedici anni la differenza ammonta a 78 miliardi di franchi in totale, o al 15% delle pigioni nette pagate in quel periodo. Per ogni abitazione, ciò corrisponde a una redistribuzione media di 200 franchi mensili dagli inquilini ai locatori.

Questo sviluppo è calcolato per tutta la Svizzera e rappresenta un valore medio – esso può variare a dipendenza delle regioni, ma anche tra ogni singolo proprietario o per ogni abitazione. Altri studi hanno dimostrato che è soprattutto al momento del cambio di inquilino che il locatore aumenta sovente la pigione, anche quando i costi diminuivano. Sebbene i tassi ipotecari di riferimento siano diminuiti per cinque volte di un quarto di percentuale, questa diminuzione si è ripercossa (anche solo parzialmente) solo in uno su sei contratti di locazione.

Scenari futuri

Qualsiasi nuovo aumento dei tassi ipotecari colpirebbe principalmente gli inquilini che si sono trasferiti dopo il 2020, perché i futuri aumenti dei costi potrebbero essere trasferiti interamente sulle pigioni. I soli inquilini parzialmente protetti contro gli aumenti di pigione sono quelli di lunga data che non hanno mai beneficiato di una diminuzione della pigione dal 2010.

La maggioranza degli inquilini rimane nel medesimo appartamento per meno di otto anni. I più colpiti da un possibile aumento del tasso ipotecario sarebbero gli inquilini delle aree urbane con carenza di alloggi, gli inquilini giovani e quelli appena trasferitisi.

Il mercato immobiliare e i redditi degli investimenti immobiliari

Negli ultimi 16 anni, un investimento in azioni immobiliari ha ottenuto un reddito medio annuo del 7.4%, quello di un investimento sul mercato azionario svizzero SPI il 6.4%. Nello stesso periodo, le obbligazioni della Confederazione a 10 anni hanno reso un tasso d'interesse medio dello 0.9% e un investimento con un tasso d'interesse conforme al reddito netto ammissibile secondo il diritto di locazione ha ottenuto il 2.7%.

La locazione di appartamenti è quindi lucrativa e la domanda di immobili residenziali è di conseguenza alta. Dal 2006 i prezzi degli appartamenti sono aumentati del 40% e quelli delle case unifamiliari di più del 50%. Il prezzo del terreno edificabile è addirittura raddoppiato in 10 anni. Negli ultimi 16 anni, benché per i locatori i costi siano diminuiti, per gli inquilini con redditi più bassi è diventato più costoso abitare in Svizzera, sia in termini assoluti che in relazione al reddito disponibile.

Riassunto

Il mercato della locazione

Il mercato della locazione è designato come il più grande mercato in Svizzera. Alla fine del 2021, il valore dei 2,3 milioni di abitazioni locate si eleva all'incirca a 1'165 miliardi di franchi. Nel 2021 la somma delle pigioni pagate dagli inquilini ai locatori si avvicina ai 40 miliardi di franchi.

Domande

Le pigioni sono troppo alte o troppo basse? Gli investimenti immobiliari sono stati redditizi negli ultimi 16 anni? Il mercato dell'immobiliare è "fuori controllo" o è solo una "situazione di tensione"?

■ Tra il 2006 e il 2021 in quale misura i fattori di costo conformi al diritto di locazione in vigore, ossia le modifiche del tasso ipotecario e il rincaro si ripercuotono sull'evoluzione delle pigioni, e come si sono sviluppate le pigioni? (Capitolo 2)

■ Tra il 2006 e il 2021 come si sono sviluppati i prezzi dei beni immobiliari e i redditi degli investimenti nell'immobile (in locazione)? (Capitolo 3)

■ Quale parte del salario disponibile viene consacrata dalle economie domestiche per l'abitazione e le pigioni? (Capitolo 4)

Per iniziare, una breve panoramica sulle proposte di revisione del diritto di locazione svizzero.

La necessità di adattare il diritto di locazione è indiscussa

Da uno studio commissionato dall'Ufficio federale per gli alloggi:

■ Il diritto di locazione favorisce le casse pensioni e i locatori istituzionali.

■ La massima importanza deve essere data alla protezione degli inquilini dalle pigioni abusive (contestazione della pigione iniziale, calcolo del reddito abusivo, pigioni in uso in una località o in un quartiere).

Cronologia delle proposte di revisione

■ 2015: progetto del Consiglio federale tendente all'obbligo generale di uso del formulario ufficiale al momento della conclusione di un nuovo contratto di locazione. Le due camere federali si sono nettamente opposte al formulario ufficiale obbligatorio.

■ 2020: il Tribunale federale modifica il metodo di calcolo del reddito netto. È possibile tenere conto del rincaro nel determinare l'ammontare dei fondi propri effettivamente investiti. Il reddito può pure

sorpassare del 2% il tasso di riferimento quando quest'ultimo è uguale o inferiore al 2%.

■ 2021: proposte di modifica del diritto di locazione (parte I): Consultazione su quattro iniziative parlamentari (sublocazione, uso del formulario obbligatorio al momento dell'aumento della pigione e per la disdetta per bisogno proprio). I cambiamenti proposti sono "a favore ai locatori".

■ 2022: proposte di modifica del diritto di locazione (parte II): sono pendenti otto mozioni parlamentari direttamente legate alla determinazione delle pigioni:

- 1) Contestazione della pigione iniziale limitata ai casi in cui l'inquilino ha concluso il contratto di locazione per necessità,
- 2) Rafforzamento delle pigioni in uso in una località o in un quartiere semplificando i criteri probatori. Le pigioni di mercato devono essere privilegiate a scapito delle pigioni esistenti fissate in funzione del reddito ammissibile per la cosa locata.
- 3) Adattamento della modalità di calcolo del reddito ammissibile nel diritto di locazione.
- 4) Consolidamento della lotta contro le pigioni abusive.
- 5) Contestazione delle pigioni abusive unicamente in caso di comprovata penuria di alloggi.
- 6) Contrastare le disdette collettive in caso di lavori.
- 7) Adattamento del tasso di ripercussione sulle pigioni degli investimenti di migliona.
- 8) Controllo periodico del reddito locativo dei locatori che possiedono più abitazioni in locazione.

Sviluppo delle pigioni dal 2006 al 2021

Quale sarebbe stata l'evoluzione delle pigioni in Svizzera dal 2006 tenendo conto unicamente dei fattori di costo rilevanti secondo il diritto di locazione in vigore?

Metodo: l'idea di base è semplice: da una parte si calcola di anno in anno i cambiamenti attesi tenendo conto dei fattori dei costi indicati nel diritto di locazione. Dall'altra, si comparano questi cambiamenti con l'evoluzione effettiva delle pigioni secondo l'indice dei prezzi al consumo. Se vi è una differenza sostanziale tra i due prezzi, ciò sta a indicare che il diritto di locazione attualmente in vigore non è rispettato in questo senso.

Dati: i dati seguenti sono stati utilizzati: (1) i tassi ipotecari della banca cantonale zurighese per il 2006 e il 2007, ossia il tasso di riferimento dell'UFAB, (2) l'indice nazionale dei prezzi al consumo (CPI), (3) l'indice degli affitti in Svizzera e (4) la statistica sulle pigioni 2010.

Risultati: Le pigioni medie (indice delle pigioni) sono **aumentate del 22,1%** in 16 anni tra novembre 2005 e novembre 2021. Questo è il 18% in più dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (pigioni + 22,1%, CPI + 3,8%; cfr. **figura 1**). Considerando i fattori di costo in conformità al diritto di locazione in vigore – l'evoluzione del tasso ipotecario, il rincaro e i costi di manutenzione – **il livello delle pigioni avrebbe dovuto in realtà diminuire del 10.3%** (cfr. **figura 2**). Di conseguenza, le pigioni sorpassano attualmente di 32,4 punti indicizzati in totale, rispettivamente il 36,1% di quello che ci si potrebbe attendere sulla base dell'evoluzione dei fattori di costo rilevanti.

Discussione sui risultati: in 16 anni, questo sviluppo ha portato a un trasferimento della ricchezza di **78 miliardi di franchi** dalle tasche degli inquilini a quelle dei locatori, ciò che rappresenta all'incirca 5 miliardi per anno, e questo in proporzioni sempre più importanti. Nel 2021, la redistribuzione stimata si attesta a **10,4 miliardi di franchi ossia il 26% delle pigioni pagate** (cfr. **figura 3**). Questo corrisponde in media a 370 franchi mensili per ogni abitazione in locazione.

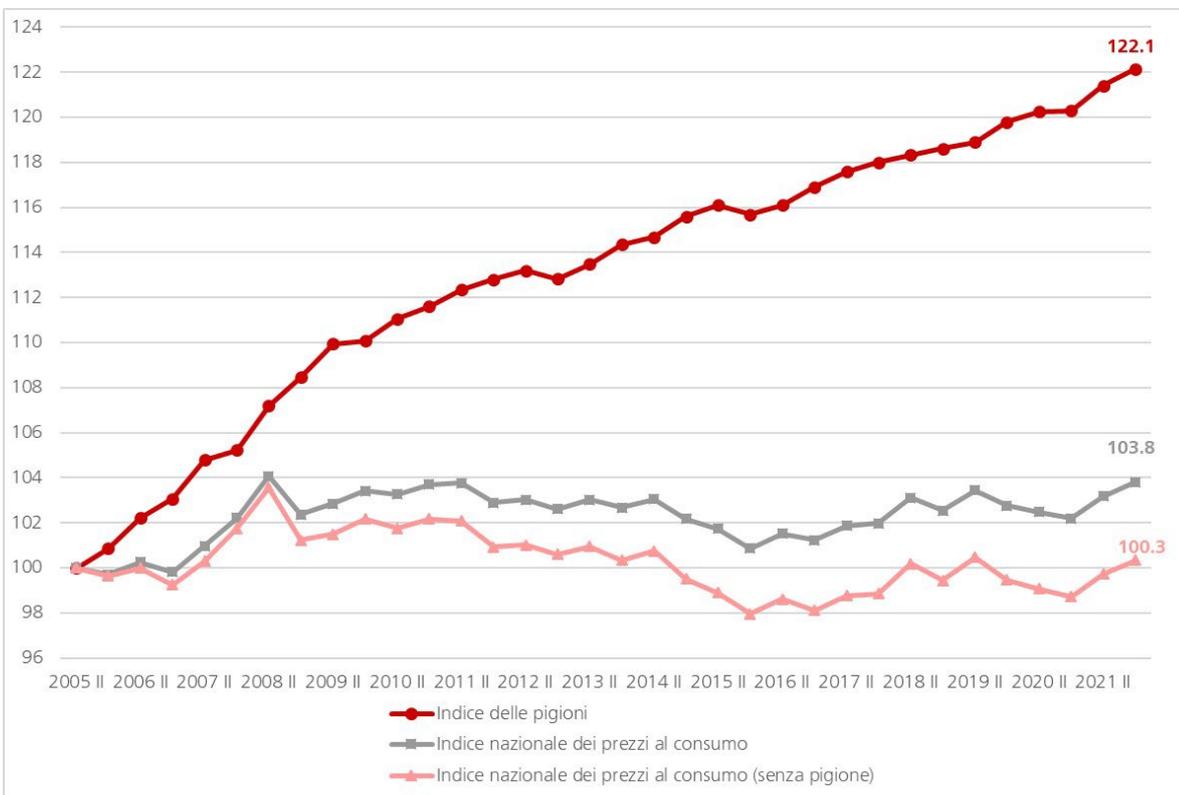
Questi risultati sono in linea con gli studi condotti dalla Banca Raiffeisen e sono confermati dall'evoluzione del reddito degli investimenti immobiliari (vedere capitolo 3). Vale la pena menzionare anche i seguenti punti:

(1) *Elementi delle pigioni di mercato:* il diritto in vigore non si basa sulle pigioni basate sui costi, ma considera anche tre elementi delle pigioni di mercato. Gli inquilini devono adire le vie legali quando il locatore non concede la riduzione in caso di diminuzione dei tassi ipotecari. Inoltre, i locatori possono eccepire che la pigione non corrisponde a quella in uso in una località o in un quartiere. Infine, la pigione può sovente essere aumentata al momento del cambio di inquilino poiché è molto raro che la pigione iniziale venga contestata e verificata.

(2) *Dati:* dalla revisione dell'indice degli affitti nel 2004, i dati sullo sviluppo delle pigioni costituiscono una base affidabile che tiene pure conto del miglioramento della qualità dell'abitazione (cfr. Silver 2020, Zürcher Kantonalbank 2010).

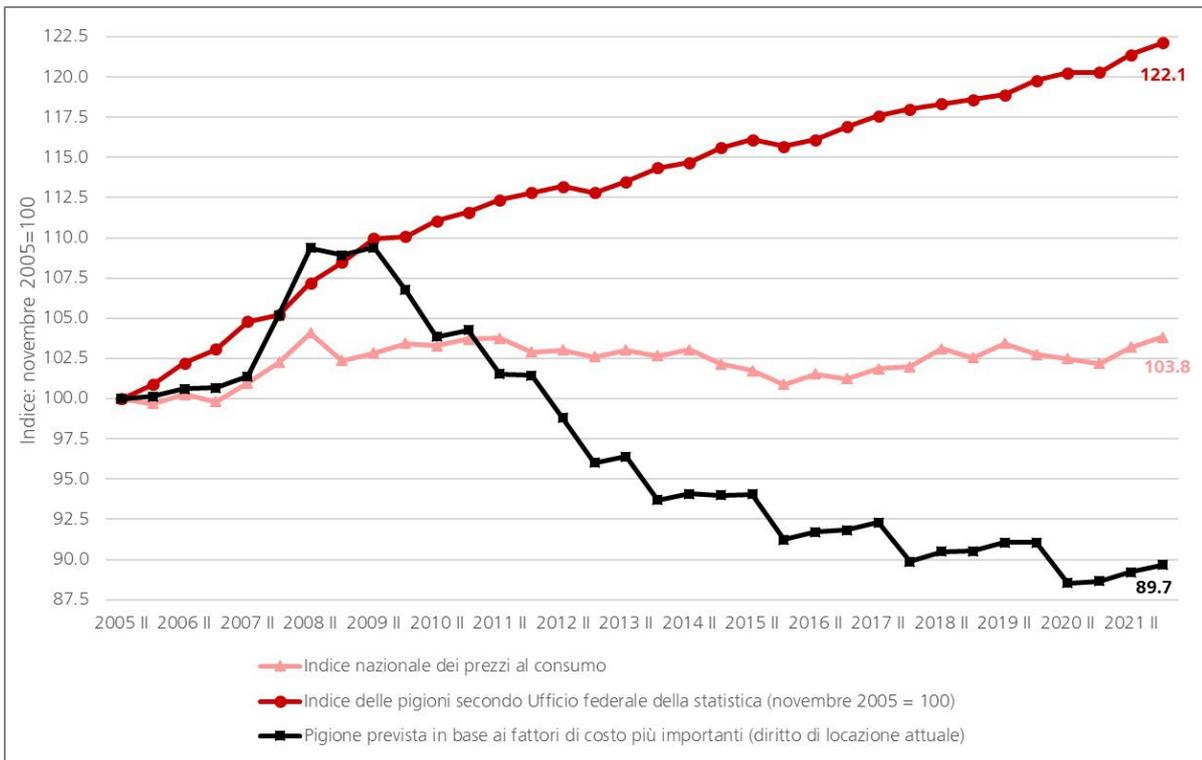
(3) *Ripercussione sulla pigione:* lo studio si basa sul calcolo usuale secondo il metodo relativo.

Figura 1 : Sviluppo delle pigioni in Svizzera tra novembre 2005 e novembre 2021



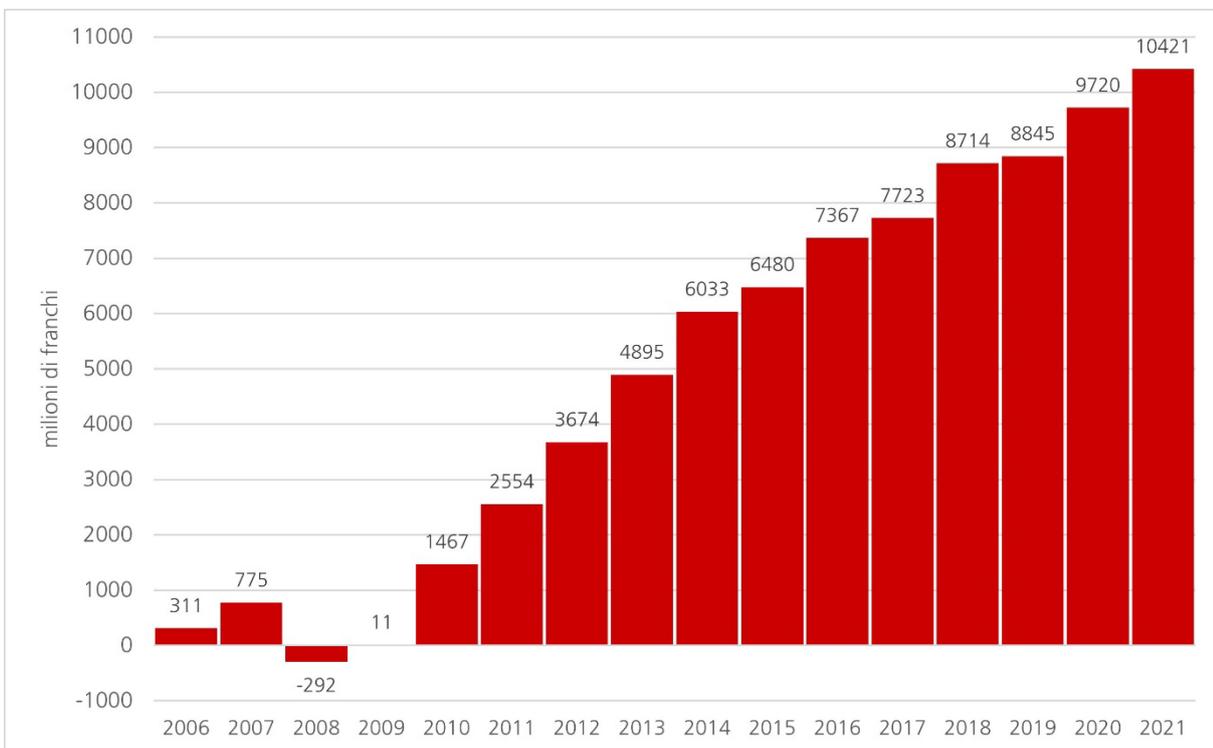
Fonte : Ufficio federale della statistica, calcoli BASS

Figura 2 : Indice nazionale dei prezzi al consumo, indice degli affitti effettivo e indice degli affitti previsto in base ai fattori di costo rilevanti secondo il diritto di locazione in vigore, da novembre 2005 a novembre 2021



Fonte : UST, calcoli BASS

Figura 3 : Evoluzione della redistribuzione annuale in milioni di CHF tra inquilini.e e locatori.ici tra il 2006 e il 2021 (punto di partenza 2005)



Fonte : calcoli BASS

Il mercato immobiliare e i redditi immobiliari

Negli ultimi 16 anni, gli investimenti nelle azioni immobiliari hanno ottenuto un reddito medio di 7.4%. Gli investimenti sul mercato svizzero delle azioni SPI hanno reso il 6.4%. Nello stesso periodo, le obbligazioni della Confederazione a 10 anni hanno reso un tasso d'interesse dello 0.9% e gli investimenti remunerati in conformità al reddito netto ammissibile nel diritto di locazione hanno un tasso del 2.7% (cfr. **tabella 1**).

Le abitazioni in locazione rimangono quindi un investimento lucrativo che attira importanti flussi di capitali. Lo si constata pure con il raddoppiamento dei prezzi dei terreni edificabili nello spazio di 10 anni e il forte aumento dei prezzi dell'immobiliare in rapporto ai redditi. La proporzione di abitazioni di proprietà è diminuita negli ultimi anni, anche se passare dallo stato di inquilino a quello di proprietario permetterebbe di economizzare in media un quarto dei costi di locazione.

Tabella 1 : Redditi azionari immobiliari, indice di reddito delle azioni SPI, obbligazioni della Confederazione a 10 anni e redditi netti ammissibili secondo il diritto di locazione, da gennaio 2006 a dicembre 2021

Periodo	Reddito annuo in %				Differenza di reddito annuo in %		
	Azioni immobiliari	SPI	Obbl. Conf. 10 anni	Reddito netto diritto di locazione ¹⁾	SPI	Obbl. Conf. 10 anni	Reddito netto diritto di locazione ¹⁾
2006-2010	5.0%	-0.4%	2.6%	3.7%	5.3%	2.3%	1.3%
2010-2015	9.2%	9.1%	1.1%	3.0%	0.1%	8.0%	6.2%
2015-2021	9.0%	9.9%	-0.2%	2.0%	-0.9%	9.2%	6.9%
2006-2021	7.4%	6.4%	0.9%	2.7%	1.0%	6.5%	4.7%

¹⁾ Reddito netto del diritto di locazione = tasso di riferimento + 0,5 % (prassi del Tribunale federale fino a ottobre 2020)

Fonte: Wüest Partner, BNS, UFAB, calcoli BASS

Il mercato della locazione

La quota di pigione netta (senza spese accessorie) del reddito disponibile per le economie domestiche è in media del **21,9%** e ha subito un aumento di un punto percentuale in 9 anni malgrado i redditi disponibili più alti. Per alcune economie domestiche, la quota di pigione è tuttavia molto più elevata: essa rappresenta ad esempio in media il 35,3% del reddito per le persone sole in età pensionabile.

Un'analisi secondo il livello di reddito delle economie domestiche mostra che per le persone pensionate che vivono da sole con un reddito modesto (20% dei redditi più bassi), la parte della pigione raggiunge il 45% del reddito disponibile. Confrontando il 2006 e il 2017, si constata che se i costi di locazione si sono abbassati dal 12% al 10% per le economie domestiche a redditi alti (20% dei redditi più alti), essi si sono alzati dal 32% al 36% per le economie domestiche a basso reddito (20% dei redditi più bassi). Questo contribuisce a aumentare le inegualità.

Il cambio di inquilini porta spesso a pigioni iniziali più alte e la maggior parte dei locatori non ripercuote totalmente o parzialmente le diminuzioni dei tassi ipotecari sulle pigioni, che gli inquilini d'altro canto richiedono poche volte.

Conclusione

Negli ultimi sedici anni lo sviluppo del mercato della locazione ha permesso ai locatori di abitazioni di ottenere un reddito netto medio del 7.4%, dato elevato se confrontato con altri investimenti. Il diritto di locazione in vigore non è stato in grado di frenare l'aumento delle pigioni sul mercato e delle pigioni esistenti. Di conseguenza, i prezzi dei terreni edificabili e dei beni residenziali sono aumentati significativamente negli ultimi anni. Tuttavia, è possibile risparmiare il 25% dei costi d'abitazione diventando proprietari. La parte degli investitori istituzionali sul mercato della locazione in Svizzera è ancora aumentata a discapito dei proprietari privati.

Il forte scarto tra le pigioni esistenti e le pigioni offerte sul mercato nelle regioni che presentano una forte domanda e un'offerta limitata penalizza i nuovi arrivati e le economie domestiche che necessitano un cambio di abitazione (disdetta, bisogno accresciuto per ragioni familiari).