

## Comunicato stampa

Berna, il 27 febbraio 2022

### **“78 miliardi di franchi”: uno studio dimostra una redistribuzione massiccia nel mercato degli alloggi in locazione**

**Uno studio attuale dimostra l'enorme redistribuzione nel mercato degli alloggi in locazione: sebbene le pigioni avrebbero dovuto diminuire a causa dello sviluppo dei fattori di costo più importanti, si è registrato un forte incremento. Tra il 2006 e il 2021, questo sviluppo ha portato a una redistribuzione dagli inquilini ai locatori per un totale di 78 miliardi di franchi. Solo nel 2021, ciò ammonta a 10 miliardi di franchi. Questo significa che nel 2021 un'economia domestica in locazione ha pagato in media ogni mese 370 franchi o il 26% della pigione di troppo. Il Consiglio federale e il Parlamento devono agire ora. L'Associazione Svizzera Inquilini (ASI) chiede un controllo efficace delle pigioni.**

“I risultati dello studio sono scioccanti. Si tratta di cifre immense, che sono ridistribuite dagli inquilini ai locatori. Nel 2021, in media 370 franchi o il 26% della pigione netta è andata al locatore in modo del tutto ingiustificato. Soldi che mancano nel bilancio familiare degli inquilini”, ha detto il presidente dell'ASI Carlo Sommaruga.

Secondo lo studio commissionato dall'ASI al rinomato ufficio BASS, le pigioni medie sono aumentate del 22,1% tra il 2005 e il 2021. Questo è il 18% in più dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (pigioni + 22,1%, CPI + 3,8%; vedi Figura 1). Tuttavia, secondo i fattori di costo - sviluppo degli interessi ipotecari, inflazione e costi di manutenzione – ci si sarebbe aspettati una diminuzione complessiva del livello delle pigioni del 10,3%. Di conseguenza, le pigioni sono aumentate del 36,1% in più di quanto ci si sarebbe aspettati sulla base dello sviluppo dei più importanti fattori di costo (cfr. Figura 2).

### **Ridistribuzione smisurata**

Tra il 2006 e il 2021, questo sviluppo ha portato ad una redistribuzione dagli inquilini ai proprietari per un totale di 78 miliardi di franchi, cioè quasi 5 miliardi all'anno. Questo rapporto aumenta sempre di più. Solo nel 2021, la redistribuzione stimata ammonta a 10,4 miliardi di franchi o al 26% (cfr. Figura 3); ciò corrisponde ad una media di 370 franchi al mese per abitazione in locazione.

## Arricchimento massiccio sul gobbo degli inquilini

Ma quali sono le ragioni del massiccio aumento delle pigioni? "È stato dimostrato che i locatori spesso adattano la pigione verso l'alto al momento del cambio d'inquilino, anche quando i costi diminuiscono. Inoltre, negli ultimi anni le riduzioni del tasso d'interesse di riferimento sono state ripercosse, anche solo parzialmente, solo in una locazione su sei", ha continuato Sommaruga. "Questo ha permesso ai proprietari di ottenere redditi che sono significativamente al di sopra del reddito netto definito nel diritto di locazione".

## Il Consiglio federale deve agire – l'ASI chiede il controllo delle pigioni

"La situazione è grave. Il ministro dell'economia e delle abitazioni Guy Parmelin, il Consiglio federale e il Parlamento devono agire ora", ha detto Sommaruga. "L'ASI chiede con urgenza un controllo efficace delle pigioni". Vi è attualmente pendente in Parlamento una simile proposta, presentata simultaneamente nel Consiglio nazionale e nel Consiglio degli Stati nel giugno 2021 dal membro di comitato ASI Jacqueline Badran, e dal presidente dell'ASI Carlo Sommaruga. L'obiettivo è quello di garantire che le pigioni abusive dovute a redditi eccessivi siano evitate in futuro. "Per i proprietari che locano tre o più abitazioni, va introdotto un obbligo di verifica periodica al fine di controllare i redditi realizzati", ha detto Sommaruga. "Non siamo più disposti a stare a guardare come molti proprietari si arricchiscono illegalmente senza alcuna conseguenza."

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

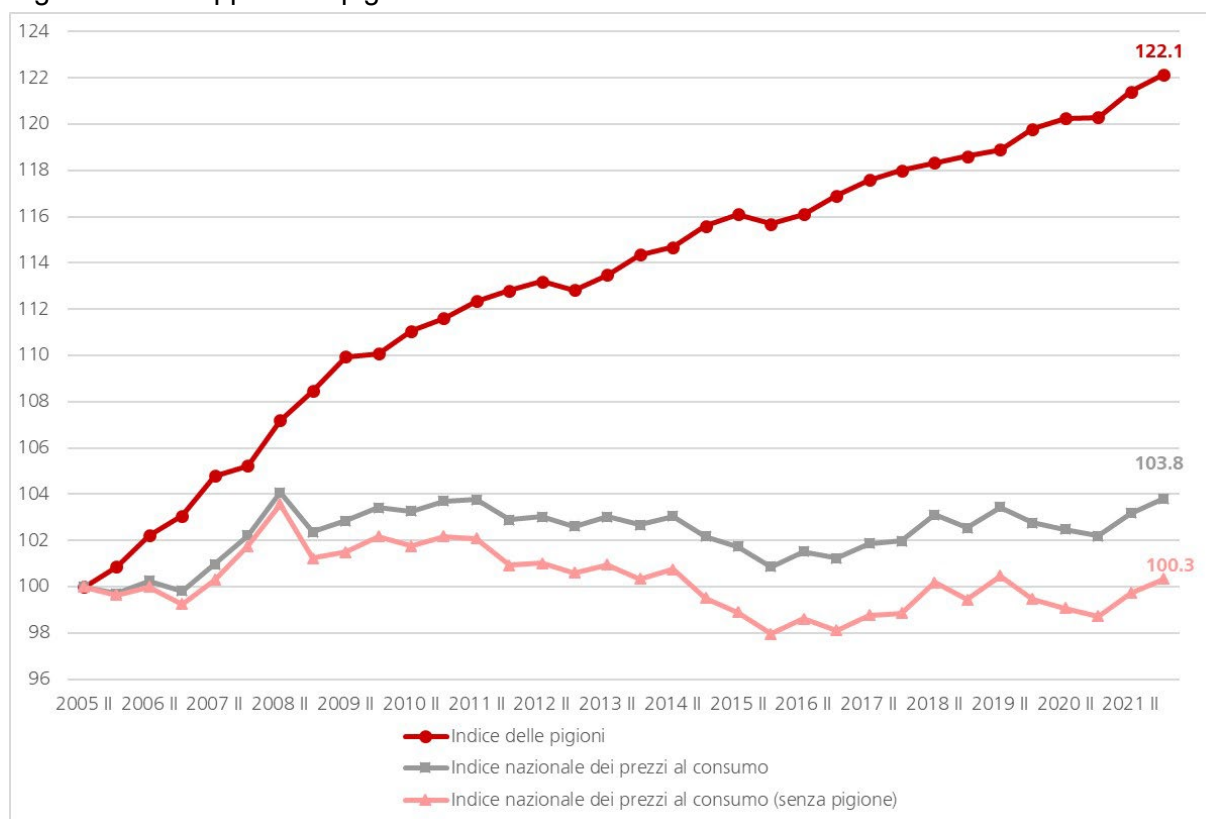


Figura 2 : Indice nazionale dei prezzi al consumo, indice degli affitti effettivo e indice degli affitti previsto in base ai fattori di costo rilevanti secondo il diritto di locazione in vigore, da novembre 2005 a novembre 2021

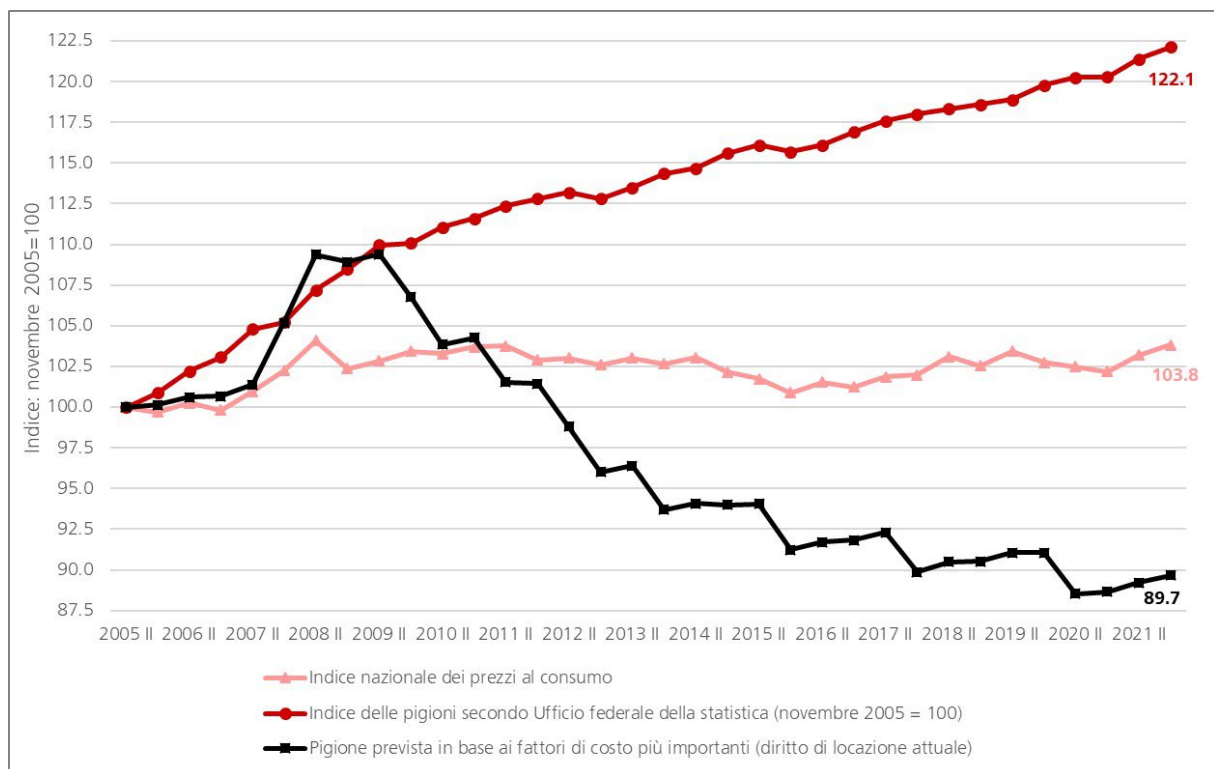
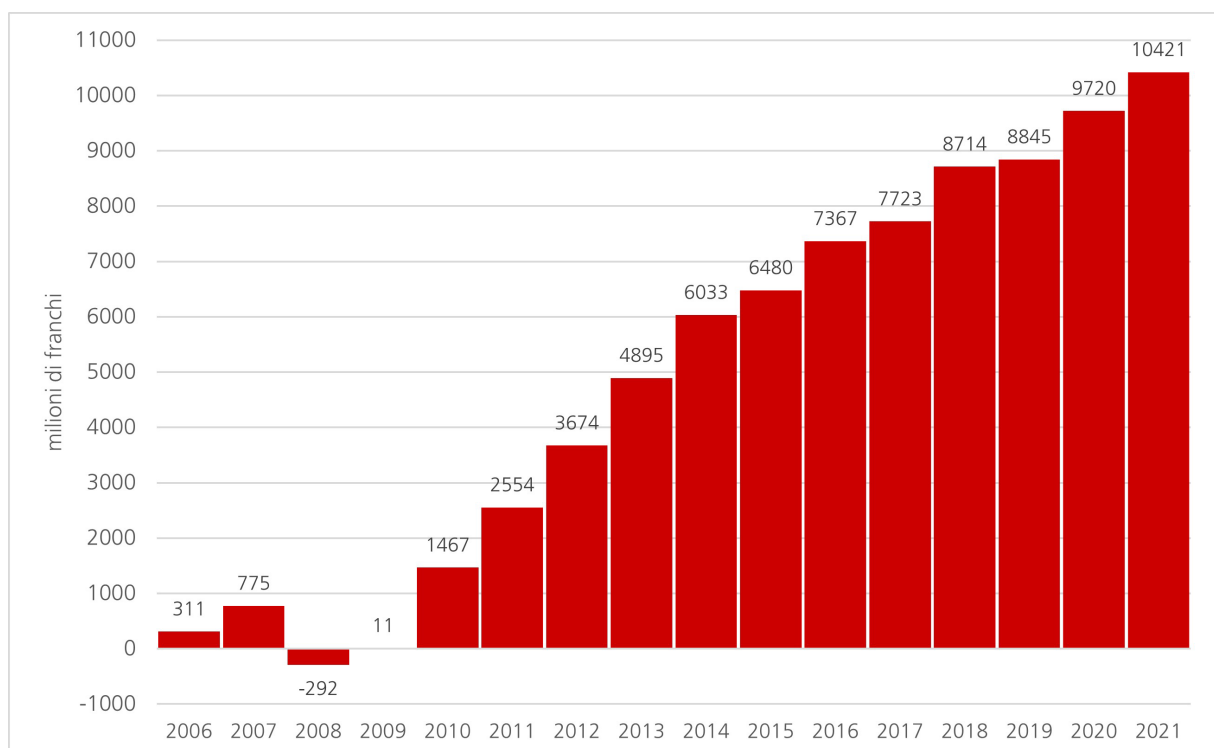


Figura 3: Evoluzione della redistribuzione annuale in milioni di CHF tra inquilini.e e locatori.ici tra il 2006 e il 2021 (punto di partenza 2005)



## Download

[Scaricare il riassunto studio BASS, 6 pagine \(in italiano\)](#)

[Scaricare lo studio BASS completo, 56 pagine \(in tedesco\)](#)

## Altre informazioni

Iniziativa parlamentare Badran: <https://www.parlament.ch/it/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20210469>

Iniziativa parlamentare Sommaruga: <https://www.parlament.ch/it/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20210476>