

Quanto pagano gli inquilini / 1



Elena Sartoris,
Divisione dell'azione sociale
e delle famiglie

Le pigioni nette medie e la loro distribuzione nel 2000

Contratto di locazione

1. Parti Locatore
Conduttore
Coniuge

2. Oggetto della locazione
Ubicazione e destinazione

3. Durata della locazione. Disdetta.

Comune di _____
Stabile denominato _____ via (viale, piazza) _____
L'ente locato è composto di nr. DUE locali oltre a cucina, _____
WC separato, per complessivi m2 50 m3 _____
cantina, autorimessa, posteggio coperto, posteggio scoperto _____
L'ente locato è adibito a:
 uso personale
 abitazione familiare per 2 persone
 uso commerciale: i locali sono adibiti a _____

La locazione ha inizio il 1 SETTEMBRE 1998
 con durata determinata, scadendo inderogabilmente il _____
 con durata indeterminata, potendo essere disdetta con un ANNUALE _____ e le _____

Secondo oggetto _____
Codice delle obbligazioni _____

foto: tipress / Samuel Golay

La pigione media è un indicatore incompleto per poter dare un'idea esauriente della situazione degli inquilini nel cantone. Ciò che interessa maggiormente è la distribuzione delle pigioni alla base dei valori medi. Dalla distribuzione degli inquilini per classe di pigione può essere determinata la percentuale di economie domestiche che pagano una pigione superiore, rispettivamente inferiore, a un determinato importo.

In Ticino nel 2000, il 76% delle economie domestiche (ED) composte da 1 persona pagava una pigione netta inferiore a 1.000 fr. mensili, ma al di sotto di questo importo si trovava solo il 58% di quelle formate da 2 persone e, con il 47%, meno della metà di tutte le economie domestiche di 3 o più persone.

Se 2/3 delle persone sole avevano una pigione netta inferiore ai 900 fr. mensili, ciò valeva per poco più di un terzo delle coppie con figli (36%), per il 40% delle famiglie monoparentali.

Il 69% delle economie domestiche senza figli avevano pigioni inferiori a 1.000 fr., ma solo il 48% delle economie domestiche di inquilini con figli.

Pigioni medie e caratteristiche delle economie domestiche

Nella tabella 1 è indicata la pigione media netta pagata dagli inquilini in Ticino secondo la composizione e la tipologia familiare dell'economia domestica.

Se mediamente in Ticino si pagano 942 fr. mensili per l'alloggio, una persona sola paga in media 818 fr., un'economia domestica formata da due persone 972 fr., da tre persone 1.041 fr. da 4 persone 1.092 fr.

Se si include una quota di pigione per la copertura delle spese accessorie pari al 15%¹, la pigione lorda media cantonale sarebbe di 1.083 fr. e varia da 941 fr. per le economie domestiche di 1 persona, a 1.118 fr. per quelle di 2 persone, a 1.197 fr. per le economie domestiche di 3 persone, a 1.256 fr. per quelle composte da 4 persone.

I dati medi indicano una forte progressione della pigione media passando da 1 a 2 persone, e da 2 a 3 persone, mentre tale progressione si attenua a partire dalla quarta persona e per le successive. Raggruppando così il numero di persone in sole tre categorie (1, 2, 3 o più persone) emerge che la pigione media pagata da tutte le economie domestiche di inquilini composte da 3 o più persone è di 1.073 fr. Questo valore è di poco superiore alla pigione media pagata da tutti gli inquilini nella cui economia domestica vi è almeno un figlio (1.063 fr.).

Analizzando i dati per tipologia familiare, la pigione media in Ticino è, come visto, di 818 fr. mensili per le persone sole, di 981 fr. per le coppie senza figli, di 1.073 fr. per le coppie con figli e di 1.025 fr. per le famiglie monoparentali.

Un secondo elemento può essere evidenziato: la pigione media pagata in Ticino dalle famiglie monoparentali è più vicina a quella delle coppie con figli rispetto a quella delle coppie senza figli. Ciò riflette il fatto che le famiglie monoparentali occupano normalmente abitazioni più grandi e sovente hanno più di un figlio.

¹V. la nota 3 del riquadro.

Le fonti dei dati sugli affitti

Per l'analisi sono stati utilizzati i dati del Censimento federale (CF) degli edifici e delle abitazioni del 2000. Questa fonte ha il vantaggio di coprire l'intero universo degli inquilini in Ticino e permette di combinare queste informazioni con quelle del CF della popolazione. È così possibile avere una fotografia delle pigioni pagate in Ticino, differenziata non solo rispetto alle caratteristiche delle abitazioni, ma anche rispetto alle caratteristiche di coloro che queste abitazioni le occupano e in particolare alla loro tipologia familiare¹.

Per l'analisi sono stati utilizzati i dati del CF relativi a 78.606 abitazioni di inquilini². Di queste 70.772 hanno anche l'indicazione sulla pigione. Si tratta della pigione netta, senza quindi le spese accessorie³.

I dati del CF sulle pigioni si riferiscono al 2000. Dati più aggiornati possono essere dedotti dall'inchiesta strutturale sugli affitti del 2003. A differenza del CF, l'inchiesta strutturale sugli affitti considera unicamente un campione di abitazioni ma contiene anch'essa indicazioni sulle pigioni medie a livello cantonale.

¹ Ciò è possibile considerando i dati effettivi di occupazione, senza dover effettuare una trasformazione tra numero di locali e numero di persone che li occupano tramite parametri normativi (rapporto fra numero locali e numero persone).

² Compresi i soci di cooperative. Come universo di riferimento è stato scelto quello delle abitazioni occupate da persone che hanno in Ticino il loro domicilio legale. Per questo motivo, il totale delle abitazioni di inquilini considerate in questa analisi (78.606) è leggermente inferiore a quello delle abitazioni di inquilini in Ticino normalmente utilizzato (79.804) e non comprende le abitazioni occupate da persone che hanno in Ticino solo il loro domicilio economico.

³ Una trasformazione della pigione netta in pigione lorda può essere effettuata in base all'ipotesi che le spese accessorie rappresentino mediamente il 15% della pigione netta. Secondo l'inchiesta strutturale sugli affitti del 2003, in Svizzera le spese accessorie erano in effetti pari, mediamente, al 14,4% della pigione netta.

1 ED di inquilini e pigione netta secondo alcune caratteristiche delle ED, in Ticino, 2000

	Economie domestiche		Pigione media (fr./mese)	
	Val. ass.	Val. %	Val. ass. (N = 70.772)	Indice (Ticino = 100)
Totale	78.606	100,0	942	100
Numero persone per ED				
1 persona	32.285	41,1	818	87
2 persone	21.782	27,7	972	103
3 persone	12.127	15,4	1.041	110
4 persone	9.457	12,0	1.092	116
5 persone	2.309	2,9	1.133	120
6 e più persone	646	0,8	1.188	126
Numero persone per ED				
1 persona	32.285	41,1	818	87
2 persone	21.782	27,7	972	103
3 o più persone	24.539	31,2	1.073	114
Tipologia familiare				
Personale sole	32.285	41,1	818	87
Coppie senza figli	16.035	20,4	981	104
Coppie con figli	21.476	27,3	1.073	114
Monoparentali	5.983	7,6	1.025	109
Altre ED familiari	1.066	1,4	882	94
Altre ED non familiari	1.761	2,2	935	99
Con/senza figli				
Senza figli	51.147	65,1	876	93
Con figli	27.459	34,9	1.063	113

«I dati medi indicano una forte progressione della pigione media passando da 1 a 2 persone, e da 2 a 3 persone.»

Pigioni medie e caratteristiche delle abitazioni

Nella tabella 2 sono riportate le pigioni medie e alcune caratteristiche delle abitazioni.

Rispetto alla loro ubicazione emerge un valore leggermente superiore rispetto alla media cantonale di 942 fr. nei distretti di Lugano (1.000 fr.) e Locarno (963 fr.), inferiori alla media negli altri distretti e in particolare Blenio e Leventina.

Differenziando per regione funzionale - a dipendenza dell'ubicazione delle abitazioni nei centri dei cinque comuni principali del cantone, nei comuni appartenenti alla corona urbana del loro agglomerato (corone) e negli altri comuni del cantone (altri comuni) - i valori più elevati rispetto alla media cantonale si trovano nel centro di Lugano, ma anche nei comuni appartenenti alle due corone urbane di Lugano e Locarno.

Le differenze fra le diverse regioni funzionali scompaiono raggruppando le abitazioni unicamente in base alla loro appartenenza alle tre principali zone funzionali: le pigioni medie pagate nei centri, nelle corone urbane e, sorprendentemente, anche negli altri comuni, si scostano solo leggermente. Come confermano le pigioni medie secondo l'anno di costruzione delle abitazioni, ciò è da ricondurre al fatto che le pigioni più elevate si pagano notoriamente per le abitazioni costruite o riattate a partire dagli anni '80 e che i periodi di edificazione più recenti hanno toccato non solo le corone urbane, ma anche la zona funzionale più discosta degli altri comuni.

Da evidenziare infine la marcata e regolare progressione della pigione media con l'aumentare del numero di locali, un elemento che non trova una corrispondenza nell'aumento della pigione media con l'aumentare del numero di persone che compongono l'economia domestica. Ciò conferma che l'aumento del numero di locali occupati non va di pari passo con il numero di persone che li abitano ma è meno che proporzionale.

	Economie domestiche		Pigione media (fr./mese)	
	Val. ass.	Val. %	Val. ass. (N = 70.772)	Indice (Ticino = 100)
Totale	78.606	100.0	942	100
Distretto				
Mendrisio	11.389	14,5	847	90
Lugano	35.193	44,8	1.000	106
Locarno	15.737	20,0	963	102
Vallemaggia	746	0,9	855	91
Bellinzona	10.774	13,7	913	97
Riviera	2.317	2,9	805	85
Blenio	586	0,7	721	76
Leventina	1.864	2,4	629	67
Regione funzionale				
Bellinzona centro	5.218	6,6	905	96
Lugano centro	17.666	22,5	996	106
Chiasso centro	3.122	4,0	748	79
Mendrisio centro	1.910	2,4	881	94
Locarno centro	5.421	6,9	924	98
Bellinzona corona	3.241	4,1	912	97
Lugano corona	3.621	4,6	979	104
Mendrisio corona	3.953	5,0	881	94
Locarno corona	6.426	8,2	989	105
Altri comuni	28.028	35,7	940	100
Zona funzionale				
Centri	33.337	42,4	940	100
Corone	17.241	21,9	947	101
Altri comuni	28.028	35,7	940	100
Anno di costruzione/riattazione				
<=1970	13.490	17,2	832	88
1971-1980	12.938	16,5	909	97
1981-1990	30.540	38,9	959	102
1991-2000	21.638	27,5	1.006	107
Numero locali				
1 locale	4.763	6,1	538	57
2 locali	15.055	19,2	731	78
3 locali	28.818	36,7	913	97
4 locali	21.901	27,9	1.093	116
5 locali	5.394	6,9	1.283	136
6 e più locali	2.675	3,4	1.375	146

La distribuzione degli inquilini per classe di pigione

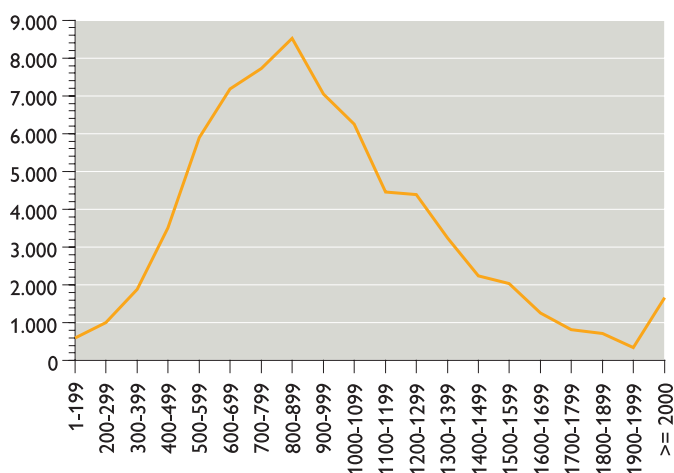
La pigione media è un indicatore parziale e troppo incompleto per poter dare un'idea esauriente della situazione degli inquilini nel cantone. Ciò che interessa maggiormente è la distribuzione delle pigioni alla base di questi valori medi. Dalla distribuzione degli inquilini per

classe di pigione può essere determinata in particolare la percentuale di economie domestiche che pagano una pigione superiore, rispettivamente inferiore, a un determinato importo.

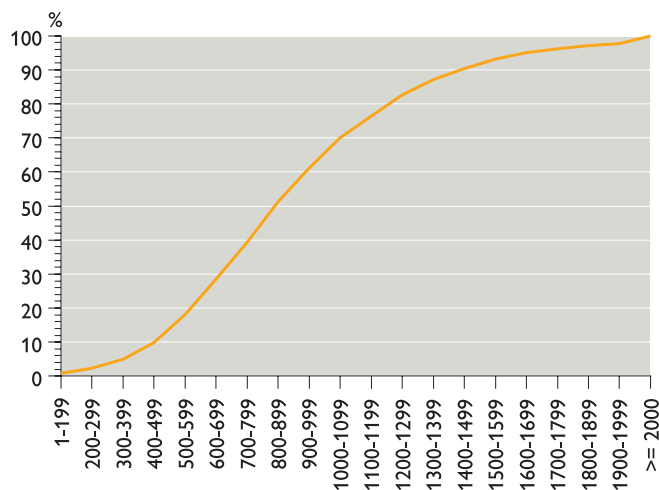
Nei grafici è riportata la distribuzione degli inquilini per classe di pigione in termini assoluti (grafico A, numero di economie domestiche di inquilini) e in termini percentuali (grafico B, percentuale cumulata).

«I valori più elevati delle pigioni si trovano nel centro di Lugano, ma anche nei comuni delle corone urbane di Lugano e Locarno.»

A ED di inquilini per classe di pigione netta (fr./mese), in Ticino, 2000



B ED di inquilini per classe di pigione netta (fr./mese), in Ticino, 2000 (percentuale cumulata)



I dati del 2000 indicano che in Ticino gli inquilini sono distribuiti in modo piuttosto omogeneo ma non del tutto simmetrico attorno alla classe di pigione 800-899 fr., che rappresenta la classe di pigione più frequente e che le frequenze maggiori di inquilini si hanno nelle classi di pigione comprese tra i 500 e i 1.100 fr.

La distribuzione in termini relativi (percentuale cumulata) indica che poco più del 50% di tutti gli inquilini pagava nel 2000 una pigione netta inferiore a 900 fr. mensili (pari mediamente a una pigione lorda di 1.035 fr.), poco più del 60% inferiore a 1.000 fr. (pari mediamente a una pigione lorda di 1.150 fr.)².

Distribuzione per classe di pigione e caratteristiche delle economie domestiche

La distinzione per alcune tipologie di economie domestiche mostra che la distribuzione degli inquilini per classe di pigione cambia forma in modo ben visibile.

Nella tabella 3 sono riportati in sintesi i valori percentuali della quota di ED di inquilini appartenenti a una determinata categoria di economie domestiche con pigioni inferiori ad alcuni valori scelti.

Differenziando in base al numero di persone presenti nell'economia domestica, la quota di inquilini con pigioni inferiori a 800 fr. scende dal 53,1% per quelle di una persona, al 19,7% per quelle di 6 o più persone. I dati indicano che l'occupazione di queste classi di pigione si riduce fortemente passando da 1 a 2 persone e da 2 a 3 persone. Per economie domestiche più grandi, la riduzione è invece molto più contenuta.

Questa caratteristica è ben visibile per tutti i valori di pigione netta mensile considerati (pigioni < 800, < 900, < 1.000, < 1.100 fr.).

Se al di sotto di 1.000 fr. si trova il 76% delle economie domestiche composte da 1

persona, sotto questo importo si trova solo il 58% di quelle formate da 2 persone e, con il 47%, meno della metà di tutte le economie domestiche di 3 o più persone.

La tipologia familiare indica che se 2/3

3 ED di inquilini con pigione netta inferiore a 800, 900, 1.000, 1.100 fr./mese secondo alcune caratteristiche delle ED, in Ticino, 2000 (in %)

		< 800 fr./mese	< 900 fr./mese	< 1.000 fr./mese	< 1.100 fr./mese	
Totale		39,3	51,3	61,3	70,1	
Numero persone per ED	1 persona	53,1	66,3	75,5	82,4	
	2 persone	35,1	47,3	57,5	67,2	
	3 persone	28,1	39,2	49,8	60,3	
	4 persone	23,1	33,1	44,4	54,6	
	5 persone	21,3	31,0	41,1	52,2	
	6 e più persone	19,7	28,0	35,1	46,6	
Numero persone per ED	1 persona	53,1	66,3	75,5	82,4	
	2 persone	35,1	47,3	57,5	67,2	
	3 o più persone	25,3	35,8	46,5	57,0	
	Tipologia familiare	Persone sole	53,1	66,3	75,5	82,4
		Coppie senza figli	35,0	46,9	56,7	66,3
		Coppie con figli	25,3	35,8	46,7	57,2
Monoparentali		27,3	39,3	50,4	61,4	
Altre ED familiari		44,6	58,4	70,2	78,0	
Altre ED non familiari	40,9	52,6	61,2	69,0		
Con/senza figli	Senza figli	46,7	59,4	68,8	76,7	
	Con figli	25,7	36,6	47,5	58,1	
Totale (N = 70.772)		27.801	36.328	43.369	49.623	

² Si è fatta qui l'ipotesi che le spese accessorie siano pari, mediamente, al 15% della pigione netta, un valore vicino a quello rilevato dall'inchiesta strutturale sugli affitti del 2003 (14,4%). Vedi ancora la nota 3 del riquadro.



foto: tipress / Francesca Agosta

4 ED di inquilini con pigione netta inferiore a 800, 900, 1.000, 1.100 fr./mese secondo alcune caratteristiche delle abitazioni, in Ticino, 2000 (in %)

		< 800 fr./mese	< 900 fr./mese	< 1.000 fr./mese	< 1.100 fr./mese
Totale		39,3	51,3	61,3	70,1
Distretto	Mendrisio	51,4	63,9	72,6	79,9
	Lugano	34,2	45,7	55,3	64,4
	Locarno	36,2	48,0	58,5	67,6
	Vallemaggia	43,8	57,8	66,6	73,5
	Bellinzona	37,0	51,3	64,0	74,1
	Riviera	53,2	67,2	77,4	84,8
	Blenio	61,7	75,8	80,8	87,3
	Leventina	78,1	85,5	90,5	94,8
Regione funzionale	Bellinzona centro	37,7	52,8	66,2	75,8
	Lugano centro	33,9	46,1	56,3	65,3
	Chiasso centro	62,8	75,7	84,4	89,2
	Mendrisio centro	47,0	59,0	68,1	76,1
	Locarno centro	38,9	51,7	63,4	72,1
	Bellinzona corona	38,3	50,6	61,7	73,1
	Lugano corona	36,0	49,0	60,1	68,7
	Mendrisio corona	46,2	59,2	68,2	77,1
	Locarno corona	34,5	46,2	55,8	64,9
	Altri comuni	40,6	51,5	60,4	69,2
Zona funzionale	Centri	38,8	51,6	62,3	70,9
	Corone	38,3	50,6	60,7	70,1
	Altri comuni	40,6	51,5	60,4	69,2
Anno di costruzione/ riattazione	<=1970	52,4	64,7	74,0	81,2
	1971-1980	40,8	54,1	65,1	74,1
	1981-1990	36,9	49,0	58,6	68,3
	1991-2000	33,5	44,7	54,9	63,4
Numero locali	1 locale	90,1	95,8	98,3	99,4
	2 locali	60,8	77,0	86,8	92,7
	3 locali	36,4	50,2	62,6	73,2
	4 locali	23,3	33,0	42,9	53,2
	5 locali	20,5	28,3	33,8	42,7
	6 e più locali	23,7	28,3	32,3	40,3
Totale (N=70.772)		27.801	36.328	43.369	49.623

delle persone sole ha pigioni nette inferiori ai 900 fr. mensili, ciò vale solo in misura molto minore per altre categorie: per poco più di un terzo delle coppie con figli (36%), per il 40% delle famiglie monoparentali.

Differenziando unicamente in base alla presenza di figli, il 69% delle economie domestiche senza figli hanno pigioni inferiori a 1.000 fr., ma solo il 48% delle economie domestiche di inquilini con figli.

Distribuzione delle pigioni e caratteristiche delle abitazioni

La distribuzione per classe di pigione varia in modo sensibile anche in base alle caratteristiche delle abitazioni, non solo dei loro occupanti (v. tab. 4).

Rispetto all'ubicazione dell'abitazione, si evidenziano nuovamente gli scarti riscontrati nelle pigioni medie. Se mediamente più del 60% degli inquilini pagano pigioni inferiori a 1.000 fr., nel distretto di Lugano questa quota raggiunge solo il 55%, e il 58% nel distretto di Locarno.

Rispetto alla data di costruzione, come già visto, riappare lo scarto tra abitazioni costruite o riattate prima, rispettivamente dopo il 1980.

Infine vi è una differenziazione marcata della distribuzione per classe di pigione fino a una dimensione dell'abitazione di 4 locali, mentre per abitazioni più grandi le differenze nella distribuzione per classe di pigione sono molto meno accentuate, fino a scomparire quasi completamente per le abitazioni ancora più grandi. ■

«Il 69% delle economie domestiche senza figli hanno pigioni inferiori a 1.000 fr., ma solo il 48% delle economie domestiche di inquilini con figli.»