

Quanto pagano gli inquilini / 2



Hans Markus Herren,
Ufficio federale di statistica,
Sezione prezzi

Metodo e risultati dell'inchiesta federale sugli affitti 2003

Introduzione

Il 1. novembre 2003, l'Ufficio federale di statistica (UST) ha realizzato, per la seconda volta dopo quella del 1996, un'inchiesta di grande importanza sulla struttura degli affitti. L'obiettivo principale è la determinazione degli affitti netti in funzione della regione, della localizzazione e delle caratteristiche delle abitazioni. In quest'ottica, ci interessiamo principalmente alle abitazioni in affitto e occupate in modo permanente. Sono state inoltre rilevate le caratteristiche e alcuni costi delle abitazioni occupate dal proprietario stesso.

Il metodo

Estrazione del campione

Secondo il censimento 2000, in Svizzera vi sono circa due milioni di abitazioni occupate in modo permanente da inquilini. Ci siamo dati come obiettivo un campione netto del 5% delle abitazioni, ciò che dovrebbe bastare per ottenere dei risultati con una precisione sufficiente. L'annuario telefonico svizzero Swisscom è servito quale base per la campionatura. Poiché l'annuario telefonico permette unicamente una stratificazione secondo criteri geografici, abbiamo realizzato una stratificazione secondo le 7 grandi regioni e 5 tipo-

logie di raggruppamenti comunali.

È stata scelta una ripartizione ottimale del campione. È stata dunque considerata non solo la dimensione del campione, ma anche la variazione degli affitti all'interno dello strato. Lo scopo era di ottenere un coefficiente di variazione di grandezza analoga per l'insieme delle grandi regioni, tramite un coefficiente leggermente più elevato per il Ticino e la Svizzera centrale. Rispetto al piano di campionamento dell'indagine 1966, per la quale si era optato per una ripartizione proporzionale, il tasso di estrazione è stato stavolta sensibilmente più elevato in Ticino, ma più basso a Zurigo come pure per il Mittelland. I dettagli relativi al piano di campionamento e di estrazione del campione sono l'oggetto di un'apposita pubblicazione¹.

Logistica e plausibilità

Stampa, pre-stampa e invio dei documenti costituivano una sfida importante per un'inchiesta di questa dimensione. Come nel 1996, l'indagine sulla struttura degli affitti è stata realizzata esclusivamente per iscritto. Dopo un primo invio di 322.000 questionari, sono stati effettuati due richiami. Complessivamente, sono stati inviati 668.000 documenti d'indagine (questionari, spiegazioni e lettera di accompagnamento), ciò che corrisponde a 34 tonnellate di carta.

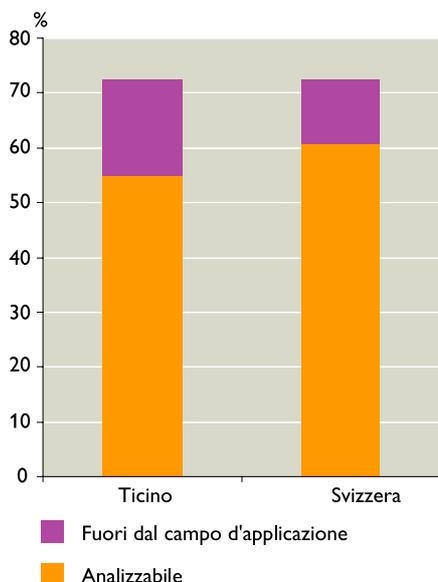
Per la ripresa delle informazioni è stata sviluppata una nuova applicazione informatica. Essa permette di effettuare i controlli in entrata, di importare i dati e le immagini dei moduli; produce inoltre delle liste di errori secondo regole dinamiche predefinite e permette la correzione



foto: tipress / Davide Agosta

¹ Potterat, J. (2003): Mietpreis-Strukturerhebung 2003. Entwicklung des Stichprobenplans und Ziehung der Stichprobe. Nur deutsch. www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/gesundheit/gesundheitszustand/reproduktion/publikationen.Document.49077.pdf

A Tasso di risposta in Ticino e in Svizzera, 2003



di errori. In questo modo si sono potute plausibilizzare le informazioni fornite dai partecipanti.

L'obiettivo principale era di elaborare i dati secondo dei criteri il più omogenei possibile. In quest'ottica, il Registro degli edifici e delle abitazioni (REA) costituiva uno strumento importante. Per migliorarne la qualità, i dati raccolti presso gli interpellati sono stati plausibilizzati con quelli del REA. In questo

modo, per l'88% degli edifici e il 40% delle abitazioni, si è potuta trovare la controparte nel registro. Ciò costituisce un incontestabile vantaggio, in particolar modo per le istituzioni di ricerca che utilizzano i dati anonimizzati.

In Ticino, il tasso di abbinamento (*matching*) è sensibilmente inferiore alla media svizzera, sovente per via delle lacune negli indirizzi. In effetti, per abbinare un'abitazione, dobbiamo conoscere una strada, un numero della strada e un NPA. Nel registro dei telefoni per il Ticino queste informazioni mancano sovente, tra l'altro per ragioni topografiche.

Tasso di risposta

È interessante constatare come il tasso di risposta del Ticino è analogo a quello delle economie domestiche svizzere nel loro insieme: 72,5%. Si tratta di un risultato molto soddisfacente per un rilevamento realizzato unicamente per iscritto. In Ticino, l'impegno richiesto ai partecipanti era considerevole, visto che praticamente un'economia domestica su cinque era chiamata a partecipare.

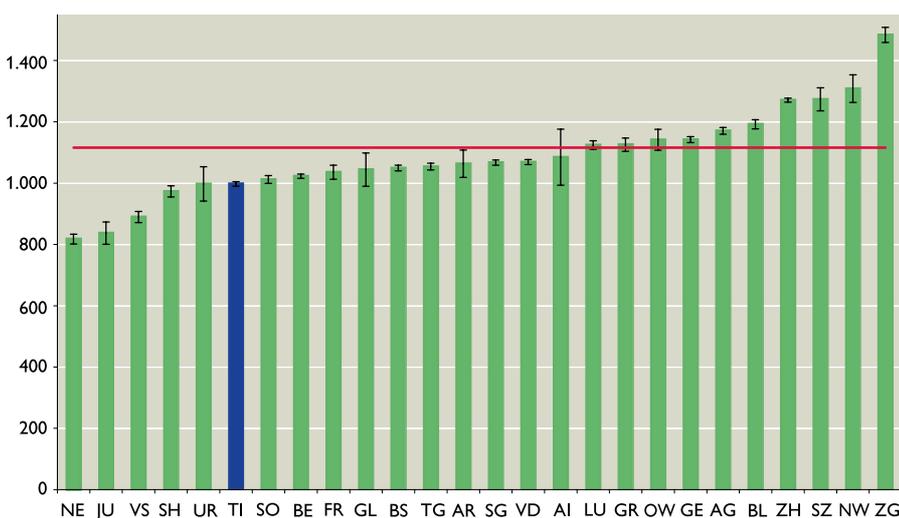
Per quanto concerne i questionari utilizzabili, si nota l'influenza di numerose residenze secondarie, che non rientrano nel campo di applicazione della rilevazione strutturale sugli affitti. Detto in cifre, su 25.602 economie domestiche ticinesi dell'inchiesta, 18.561 questionari ci sono stati rispediti. Di questi, 14.054 erano utilizzabili per l'elaborazione, 7.500 dei quali concernevano degli inquilini.

Estrapolazione dei dati

I dati concernenti gli affitti sono stati oggetto di lavori di estrapolazione per stimare i risultati. Una delle prime difficoltà ha riguardato il trattamento degli affitti lordi, e più precisamente la loro scomposizione in affitti netti, variabile principale dell'inchiesta, e spese accessorie. Questa problematica è assai diffusa poiché circa un quarto dei contratti in Svizzera indicano un affitto forfetario, senza distinzione tra affitto netto e spese accessorie. Una procedura statistica, elaborata a partire dall'insieme dei questionari, ha permesso di effettuare questa distinzione.

In seguito, con l'intento di estrapolare i risultati, si trattava di calcolare una ponderazione che considerasse correttamente le non risposte. A questo scopo, sono state prese in considerazione le due variabili "numero di locali" e "anno di costruzione". I dettagli di queste stime sono l'oggetto di un'apposita pubblicazione².

B Affitto medio¹ per cantone², 2003



¹ Con un intervallo di fiducia del 95%.

² La linea orizzontale rappresenta la media svizzera.

«Il tasso di risposta del Ticino - molto soddisfacente - è analogo a quello delle economie domestiche svizzere: 72,5%.»

Gli affitti in Ticino

Il mercato dell'alloggio ticinese costituisce una regione abbastanza piccola, rispetto alla Svizzera. La rilevazione strutturale sugli affitti mira innanzitutto a fornire dei risultati attendibili a livello svizzero, ma anche per le diverse regioni del paese, nelle quali possiamo trovare delle differenze considerevoli relative al livello e alla struttura degli affitti. L'indagine non soltanto rivela delle differenze di affitto da una regione all'altra, ma permette anche di differenziare gli affitti secondo il numero di locali e l'età dell'abitazione.

² Potterat, J. (2005): Mietpreis-Strukturerhebung 2003. Gewichtung und Schätzverfahren. Nur deutsch. www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/dienstleistungen/publikationen_statistik/publikationskatalog.Document.52240.pdf

1 Affitto medio¹ secondo il numero di locali e l'età dell'edificio, in Ticino e in Svizzera, 2003

Numero di locali	Totale	Età dell'edificio				
		0-5 anni	6-10 anni	11-20 anni	21-30 anni	31 anni e più
Ticino	998 ± 10	1.314 ± 120	1.172 ± 58	1.198 ± 30	1.052 ± 27	924 ± 12
1 locale	611 ± 35	... ± ± ...	707 ± 69	604 ± 63	571 ± 36
2 locali	772 ± 15	1.006 ± 126	848 ± 72	846 ± 41	763 ± 33	749 ± 18
3 locali	952 ± 13	1.160 ± 149	1.131 ± 75	1.158 ± 32	1.021 ± 29	887 ± 15
4 locali	1.160 ± 18	1.469 ± 194	1.304 ± 85	1.375 ± 42	1.197 ± 39	1.065 ± 22
5 locali	1.325 ± 56	... ± ...	1.718 ± 286	1.678 ± 124	1.471 ± 124	1.191 ± 59
6 locali e più	1.696 ± 130	1.815 ± 452	2.245 ± 415	1.919 ± 443	1.807 ± 358	1.599 ± 158
Svizzera	1.116 ± 3	1.718 ± 31	1.462 ± 17	1.351 ± 10	1.175 ± 8	1.012 ± 3
1 locale	632 ± 8	870 ± 181	729 ± 56	669 ± 29	630 ± 15	622 ± 9
2 locali	849 ± 4	1.124 ± 54	1.020 ± 25	967 ± 14	878 ± 12	806 ± 5
3 locali	1.031 ± 4	1.493 ± 39	1.357 ± 20	1.282 ± 11	1.114 ± 9	952 ± 4
4 locali	1.269 ± 5	1.792 ± 37	1.609 ± 19	1.503 ± 12	1.322 ± 10	1.139 ± 6
5 locali	1.601 ± 12	2.098 ± 78	1.908 ± 61	1.830 ± 30	1.644 ± 29	1.432 ± 15
6 locali e più	1.867 ± 29	2.392 ± 238	2.212 ± 152	2.123 ± 97	2.009 ± 96	1.750 ± 36

¹ Con un intervallo di fiducia del 95%.

2 Affitto medio¹ secondo il numero di locali negli agglomerati, 2003

	Totale	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali e più
Svizzera	1.116 ± 3	632 ± 8	849 ± 4	1.031 ± 4	1.269 ± 5	1.601 ± 12	1.867 ± 29
Agglomerati							
Zugo	1.486 ± 31	764 ± 65	1.075 ± 41	1.361 ± 40	1.619 ± 44	1.947 ± 93	2.457 ± 253
Bellinzona	956 ± 22	673 ± 69	741 ± 39	910 ± 25	1.103 ± 32	1.184 ± 115	1.407 ± 243
Locarno	1.046 ± 25	612 ± 90	817 ± 27	1.007 ± 29	1.232 ± 44	1.501 ± 138	1.897 ± 432
Lugano	1.073 ± 18	623 ± 39	810 ± 23	1.031 ± 19	1.273 ± 32	1.527 ± 93	1.890 ± 190
Chiasso-Mendrisio	874 ± 26	491 ± 73	647 ± 36	807 ± 30	1.022 ± 41	1.098 ± 121	1.545 ± 298
La Ch.-de-F. - Le Locle	681 ± 23	389 ± 74	495 ± 26	611 ± 22	800 ± 36	1.080 ± 114	1.128 ± 170

¹ Con un intervallo di fiducia del 95%.

La possibilità di suddividere ulteriormente i risultati in funzione di questi criteri dipende molto dalla dimensione delle unità spaziali prese in esame. Quindi, nelle tabelle 1 e 2, i risultati sono scritti in corsivo quando gli affitti medi presentano un coefficiente di variazione superiore al 5%. Se superano il 15%, i risultati non vengono presentati.

Confrontando il livello generale degli affitti tra Ticino e Svizzera, constatiamo che gli affitti

medi sono del 10,6% inferiori in Ticino rispetto all'insieme della Svizzera. Cinque altri cantoni dispongono d'un livello degli affitti ancora più basso, il resto si situa al di sopra del livello ticinese degli affitti. La relativa hit-parade è nota e mostra l'influenza importante sugli affitti, tra le altre cose, della lontananza dai grandi centri urbani, del livello fiscale e della struttura del parco abitativo. I fattori che esercitano un'influenza sugli affitti sono stati da tempo studiati, e la

rilevazione strutturale sugli affitti ha già contribuito a questo genere di analisi³.

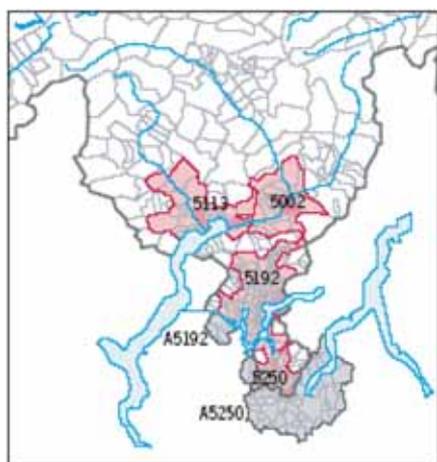
Il grafico B mostra inoltre che l'intervallo di fiducia per il Ticino è molto piccolo, senza dubbio come conseguenza della distribuzione ottimale del campionamento che mirava a garantire un coefficiente di variazione analogo in tutte le grandi regioni. Anche l'omogeneità del parco abitativo ha pure giocato un ruolo.

Le differenze tra il Ticino e la media nazio-

«Gli affitti medi sono del 10,6% inferiori in Ticino rispetto all'insieme della Svizzera.»

³ Thomas Rieder (2005): Die Bestimmung der Mieten in der Schweiz. Ein hedonisches Modell unter Berücksichtigung der räumlichen Struktur zur Analyse der Mietpreise in der Schweiz. Lizentiatsarbeit an der Universität Bern.

C Gli agglomerati del Ticino, nel 2000¹



¹ Dr. Markus Spinatsch (2005): Die Agglomerationen in der Schweiz. Inventar der aktuellen politisch-administrativen Vorhaben und Beurteilung der Zweckmässigkeit der Agglomerationsdefinition des BFS.

nale non si limitano al livello globale degli affitti, anche la ripartizione secondo la dimensione dell'abitazione e l'età dell'edificio fa emergere alcune peculiarità del cantone. Infatti, la tabella 1 indica che è nelle abitazioni di grandi dimensioni che si riscontra la più grande differenza (17% per quelle di 5 locali), mentre gli affitti medi dei monolocali sono molto vicini alla media nazionale (3% di differenza). Inoltre, si nota che l'età dell'edificio esercita un'influenza diversa in Svizzera e in Ticino: le differenze Svizzera-Ticino sono nettamente più

grandi per gli edifici di recente costruzione.

L'analisi regionale all'interno del Ticino si scontra rapidamente con il numero insufficiente di osservazioni. In effetti, più di un quarto dei dati rilevati si concentrano nella Città di Lugano, malgrado il comune ospiti solo il 17% delle economie domestiche del cantone. Se vi aggiungiamo gli affitti rilevati a Bellinzona, Locarno e Chiasso, raggiungiamo quasi la metà dei dati rilevati nell'inchiesta. Questo fa dice lunga sulla concentrazione degli inquilini nelle principali città del cantone.

Di conseguenza, sembra ragionevole analizzare gli affitti dei quattro agglomerati ticinesi. Il termine di agglomerato qui utilizzato è quello che l'UST adoperava per designare un raggruppamento di centri urbani e di comuni circostanti che vi sono annessi sul piano formale e funzionale. I 50 agglomerati in Svizzera sono definiti secondo criteri statistici omogenei, e questa definizione è aggiornata regolarmente. In Ticino ce ne sono quattro, di cui due si estendono fino in Italia. Evidentemente, la rilevazione strutturale sugli affitti si è limitata al territorio svizzero. Questi agglomerati raggruppano poco

meno dell'84% della popolazione del cantone, un tasso sensibilmente superiore a quello della Svizzera nel suo insieme (73% nel 2000). Il grafico C mostra l'estensione dei quattro agglomerati ticinesi.

La tabella 2 mostra gli affitti medi secondo la dimensione delle abitazioni nei quattro agglomerati del cantone. Per permettere un confronto si presentano i dati globali della Svizzera come pure quello degli agglomerati con l'affitto medio più e meno elevato in Svizzera. La tabella mostra innanzitutto che i valori ticinesi si trovano leggermente al di sotto della media svizzera, ma lontano dal livello più basso, rappresentato da La Chaux-de-Fonds - Le Locle.

Facciamo rilevare che vi sono differenze sensibili tra le quattro entità ticinesi: Chiasso-Mendrisio ha di gran lunga gli affitti meno elevati; gli agglomerati di Locarno e Lugano presentano dei valori simili tra loro e sensibilmente più alti, mentre Bellinzona occupa una posizione intermedia. Se ci si interessa all'influsso relativo alla dimensione delle abitazioni, possiamo esprimere il loro affitto in percentuale della media dell'affitto nel rispettivo agglomerato (tabella 3). Constatiamo così che i monolocali nell'agglomerato di Bellinzona sono relativamente cari, rispetto agli altri tre agglomerati, come pure alla Svizzera. Le grandi abitazioni di Bellinzona presentano invece degli affitti medi relativamente bassi.

Oltre alla media aritmetica, fin qui analizzata, possiamo studiare la mediana. Si tratta di un indicatore interessante in quanto permette di prendere in considerazione la distribuzione asimmetrica degli affitti. È noto che, in generale, un numero limitato di affitti estremamente elevati spinge verso l'alto la media aritmetica, mentre il grosso dei dati rilevati si situa più vicino alla mediana (o valore centrale). Dovremmo dunque osservare delle mediane inferiori alle medie aritmetiche.

Come la teoria prevede, osserviamo ovunque delle mediane inferiori alle medie aritmetiche, salvo due eccezioni, nelle piccole categorie (le abitazioni di 2 locali a Bellinzona e nei monolocali a Chiasso-Mendrisio). L'impatto della mediana è evidentemente più forte per l'insie-

3 Affitto medio secondo il numero di locali, negli agglomerati, 2003 (in %¹)

	Totale	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali e più
Svizzera	100,0	56,6	76,1	92,4	113,7	143,5	167,3
Agglomerati							
Zugo	100,0	51,4	72,3	91,6	109,0	131,1	165,4
Bellinzona	100,0	70,4	77,5	95,2	115,3	123,8	147,1
Locarno	100,0	58,5	78,1	96,3	117,8	143,4	181,3
Lugano	100,0	58,1	75,4	96,0	118,6	142,3	176,1
Chiasso-Mendrisio	100,0	56,2	74,0	92,3	116,9	125,7	176,8
La Ch.-de-F. - Le Locle	100,0	57,1	72,6	89,7	117,5	158,6	165,6

¹ La percentuale è calcolata sull'affitto medio (della Svizzera o del singolo agglomerato). Ad es., il monocale costa in Svizzera il 56,6% di un affitto medio svizzero.

«Chiasso-Mendrisio ha di gran lunga gli affitti meno elevati; gli agglomerati di Locarno e Lugano presentano dei valori sensibilmente più alti.»

4 Valore centrale e intervallo interquartile secondo il numero di locali, in Svizzera e negli agglomerati ticinesi, 2003

	Totale			1 locale			2 locali			3 locali			4 locali			5 locali			6 locali e più		
	VC	IQ		VC	IQ		VC	IQ		VC	IQ		VC	IQ		VC	IQ		VC	IQ	
Svizzera	1.008	757	1.357	600	487	740	803	650	1.000	980	775	1.230	1.205	942	1.520	1.528	1.165	1.950	1.700	1.200	2.300
Agglomerati																					
Bellinzona	915	730	1.150	650	600	705	745	586	860	900	735	1.100	1.100	900	1.290	1.167	900	1.450
Locarno	971	761	1.260	594	523	730	800	678	955	977	800	1.200	1.200	957	1.450	1.500	1.200	1.880	1.600	1.100	2.140
Lugano	995	750	1.300	620	485	750	800	643	950	1.000	812	1.215	1.230	980	1.500	1.500	1.072	1.925	1.817	1.100	2.500
Chiasso-Mendrisio	800	597	1.083	495	460	550	615	505	750	790	605	971	1.000	770	1.230	1.046	788	1.400

5 Affitto medio secondo il numero di locali, in Svizzera e negli agglomerati ticinesi, 1996 e 2003

	Totale	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali e più
1996							
Svizzera	1.036 ± 2	611 ± 6	806 ± 4	969 ± 4	1.205 ± 4	1.557 ± 14	1.877 ± 38
Ticino	915 ± 14	543 ± 28	710 ± 18	876 ± 16	1.074 ± 24	1.233 ± 80	1.699 ± 224
Bellinzona	899 ± 32	585 ± 66	683 ± 50	861 ± 36	1.037 ± 46	1.064 ± 164	1.704 ± 494
Locarno	940 ± 32	552 ± 64	750 ± 36	921 ± 38	1.128 ± 56	1.274 ± 196	1.599 ± 400
Lugano	985 ± 22	551 ± 36	762 ± 28	956 ± 24	1.175 ± 40	1.488 ± 142	1.947 ± 332
Chiasso - Mendrisio	812 ± 34	445 ± 40	551 ± 34	728 ± 28	964 ± 48	1.138 ± 134	... ± ...
2003							
Svizzera	1.116 ± 3	632 ± 8	849 ± 4	1.031 ± 4	1.269 ± 5	1.601 ± 12	1.867 ± 29
Ticino	998 ± 10	611 ± 33	772 ± 11	952 ± 11	1.160 ± 14	1.325 ± 50	1.696 ± 107
Bellinzona	956 ± 22	673 ± 69	741 ± 39	910 ± 25	1.103 ± 32	1.184 ± 115	1.407 ± 243
Locarno	1.046 ± 25	612 ± 90	817 ± 27	1.007 ± 29	1.232 ± 44	1.501 ± 138	1.897 ± 432
Lugano	1.073 ± 18	623 ± 39	810 ± 23	1.031 ± 19	1.273 ± 32	1.527 ± 93	1.890 ± 190
Chiasso - Mendrisio	874 ± 26	491 ± 73	647 ± 36	807 ± 30	1.022 ± 41	1.098 ± 121	1.545 ± 298
Variazione % 1996 - 2003							
Svizzera	7,7	3,4	5,3	6,4	5,3	2,8	-0,5
Ticino	9,1	12,6	8,7	8,6	8,0	7,4	-0,2
Bellinzona	6,3	15,1	8,4	5,7	6,3	11,3	-17,4
Locarno	11,3	10,8	8,9	9,4	9,2	17,8	18,6
Lugano	9,0	13,1	6,3	7,8	8,4	2,6	-2,9
Chiasso - Mendrisio	7,6	10,4	17,4	10,8	6,0	-3,5	...

me delle dimensioni che per le singole celle, e l'asimmetria più evidente sembra riscontrarsi nell'agglomerato di Chiasso-Mendrisio.

Possiamo ancora analizzare la dinamica intertemporale. In effetti, come menzionato nell'introduzione, questa rilevazione è stata effettuata anche 7 anni prima, cioè nel 1996. Possiamo quindi confrontare i risultati con quelli del 2003. La tabella 5 mostra l'evoluzione in % per la Svizzera, per il Ticino e per i quattro agglomerati ticinesi. Nell'interpretazione dei risultati va tenuto conto che l'estensione degli agglomerati è leggermente cambiata nel frattempo.

Inoltre, la struttura delle abitazioni (composizione del parco abitativo secondo la dimensione delle abitazioni e d'età dell'edificio) è pure cambiata, ciò che non è messo in evidenza nella tabella 5. Ciononostante, questi dati ci forniscono qualche interessante informazione. Il Ticino registra un'evoluzione degli affitti più forte rispetto alla media svizzera per tutte le categorie di dimensioni qui presentate. In particolare, gli affitti dei monolocali hanno conosciuto un'evoluzione molto più forte in Ticino che non nel

resto della Svizzera. Questo vale pure per l'insieme degli agglomerati. Tra questi, Locarno ha conosciuto l'evoluzione più forte.

La rilevazione strutturale sugli affitti permette di ottenere una quantità importante di informazioni supplementari, in particolare sull'influenza delle caratteristiche delle abitazioni sul relativo affitto. Ciononostante, questi risultati non saranno ventilati per entità geografica e non faranno parte dei risultati dettagliati pubblicati. Essi saranno disponibili prossimamente presso l'UST. ■