



DATI PRIVATI E DATI DI STATISTICA PUBBLICA: UN CONFRONTO

L'ESEMPIO DI HOMEGATE E DELLA RILEVAZIONE STRUTTURALE DEL CENSIMENTO FEDERALE DELLA POPOLAZIONE

Lorenzo Cedro

Ufficio di statistica (Ustat)

Quanto segue mette “in relazione” i dati delle caratteristiche delle abitazioni offerte in locazione sul portale Homegate con le stesse caratteristiche rilevate tramite il Censimento federale della popolazione dell’UST.

I due rilevamenti non si riferiscono allo stesso universo: i dati di Homegate misurano la disponibilità di abitazioni di cui al momento nessuno beneficia, mentre quelli dell’UST misurano la situazione di abitazioni occupate e di cui qualcuno beneficia sicuramente.

Partendo da questa distinzione possiamo verificare che le caratteristiche delle abitazioni presenti in Homegate variano con il tempo molto più rapidamente di quelle della rilevazione strutturale. Per esempio, per quanto riguarda il canone di affitto, abbiamo potuto verificare una certa diminuzione dei prezzi. D'altra parte, nella statistica ufficiale i dati variano negli anni molto meno, sia per la composizione delle abitazioni (numero di locali), sia per il canone di affitto.

L'analisi comparata dei dati permette allora di fornire alcune informazioni sul mercato dell'alloggio che si è sicuramente adattato al forte aumento degli sfitti, proponendo ad un prezzo inferiore più abitazioni con le stesse caratteristiche (numero di locali). Questo non sembra tuttavia aver determinato un significativo miglioramento delle condizioni degli inquilini.

Le due fonti dati sono quindi indispensabili per avere una visione complessiva più chiara della situazione del mercato dell'alloggio dove gli interessi economici talvolta “contrastano” con necessità fondamentali come il diritto all'alloggio.

Homegate: la fonte

I dati di Homegate sono una fonte dati di origine chiaramente privata. Il proprietario di un immobile permette la pubblicazione di alcune informazioni sui propri appartamenti con lo scopo di affittarli o venderli. I dati sono quindi resi disponibili solo per questa ragione.

Homegate si presenta sul suo sito internet come “il più grande mercato immobiliare della Svizzera con oltre 9 milioni di visite al mese e più di 110.000 annunci immobiliari”. Si tratta di un'agenzia che fa parte del gruppo SMG Swiss Marketplace Group SA, la cui sede si

trova a Zurigo, ed è una delle maggiori agenzie digitali svizzere.

Essa si occupa, oltre che di offerte immobiliari (Homegate, ImmoStreet, alle-immobilien.ch e acheter-louer.ch), anche di offerte di autovetture (Autoscout24 e Motoscout24) e di offerte a carattere generale (tutti.ch e Ricardo).

Sulla base di una valutazione che indica che gli annunci riguardanti gli immobili in affitto in Svizzera sfiorano il numero di 500.000 (<https://www.svit.ch/fr/ill-octobre-2020-septembre-2021>), possiamo considerare che la copertura di Homegate del territorio sia certamente significativa.

La scelta di analizzare i dati di Homegate è stata dettata principalmente dalla disponibilità di alcuni dati del mese di marzo (2014, 2015 e 2016) che sono stati confrontati con i dati del mese di novembre del 2021. Purtroppo non abbiamo a disposizione i dati degli anni dal 2017 al 2020.

È importante comunque tenere presente che gli annunci dei portali non rappresentano sempre un dato incontestabile. In effetti, nonostante il fatto che un annuncio rappresenta l'atto concreto di offrire sul mercato un appartamento ad un prezzo concordato, vi sono alcune considerazioni da fare:

- 1) Lo stesso annuncio può apparire più volte su portali differenti ma anche sullo stesso portale. È soprattutto il caso degli annunci di vendita per i quali la transazione legata a un immobile può essere affidata contemporaneamente a più agenzie immobiliari;
- 2) Non si può escludere la presenza di annunci fraudolenti e quindi di dati falsi. Homegate stessa mette in guardia gli utenti su questa problematica (<https://www.homegate.ch/c/it/guida/attualita/attenzione-frode-con-inserzioni-fasulle>);
- 3) Un annuncio può restare attivo anche quando l'appartamento che lo riguarda è stato affittato o venduto perché il ritiro dell'annuncio resta un'attività a carico dell'utente.

Restiamo comunque dell'opinione che i dati dei portali siano utili all'analisi anche se non rappresentano dati della statistica ufficiale.

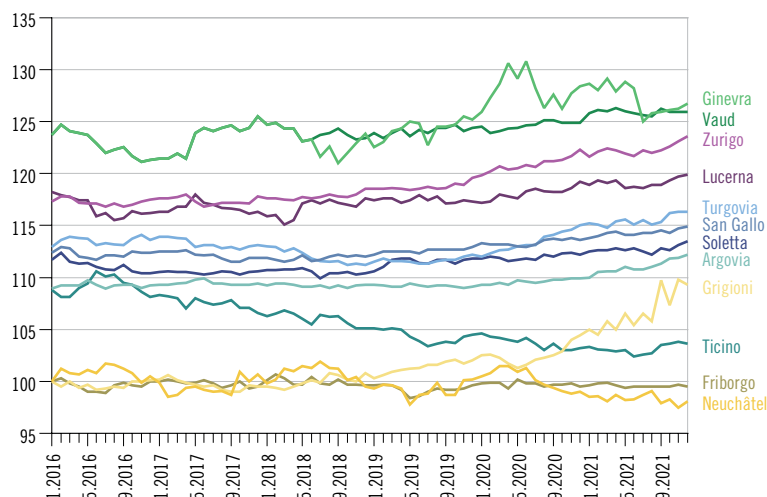
Homegate: analisi

Iniziamo la panoramica sui dati di Homegate fornendo qualche grafico riassuntivo pubblicato dallo stesso portale. Al centro di queste rappresentazioni, troviamo l'indice dei canoni di locazione (<https://www.homegate.ch/it>) i cui dati sono reperibili al seguente link (<https://presse.homegate.ch/it/houserent/mietindex-it-012022/>).

Dal sito citiamo questa definizione: “L'indice dei canoni di locazione offerti di Homegate.ch è elaborato dalla piattaforma del mercato immobiliare Homegate.ch in collaborazione con la

F. 1

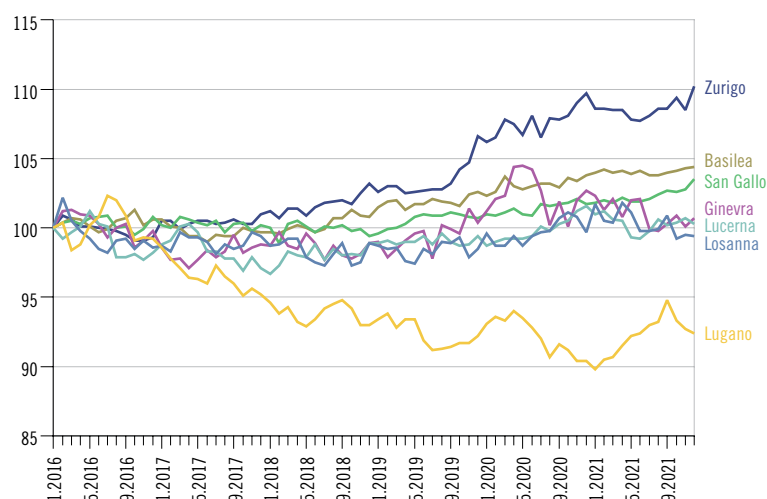
Indici dei canoni di locazione (valore di riferimento 100 all'01.01.2009), per alcuni cantoni, in Svizzera, 2016-2021



Fonte: Homegate

F. 2

Indici dei canoni di locazione (valore di riferimento 100 all'01.01.2016), per alcune città, in Svizzera, 2016-2021



Fonte: Homegate

Banca Cantonale di Zurigo (ZKB). Esso misura la variazione mensile, senza computazione qualitativa, dei prezzi dei canoni di locazione per appartamenti nuovi o nuovamente da affittare sulla base delle attuali offerte di mercato”.

L'indice produce dati per tutti i Cantoni e per alcune delle Città più grandi della Svizzera. Il valore di riferimento 100 dell'indice è stato fissato per i Cantoni alla data del 1.1.2009 e per le Città al 1.1.2016.

Partiamo dall'evoluzione dell'indice rispettivamente in alcuni Cantoni (F. 1) e in alcune Città (F. 2). Si rileva innanzitutto come l'indice tenda ad aumentare in quasi tutti i Cantoni e Città svizzere con l'eccezione del Ticino e parzialmente Neuchâtel per i Cantoni e Lugano per le Città. Questa contro-tendenza del Ticino rispetto al resto della Svizzera è anche confermata da altri dati che sono stati pubblicati sempre sul sito di Homegate (<https://presse.homegate.ch/it/2021/05/04/case-unifamiliari->

nell'anno-del-coronavirus-si-registrano-grandi-differenze-a-livello-regionale-in-termini-di-tempi-di-inserzione/) e che mostrano come i dati ticinesi si discostino da quelli svizzeri per la durata di pubblicazione dell'annuncio, molto più lunga in Ticino rispetto alla Svizzera [F. 3]. Il che mostra una certa tendenza del mercato ticinese a essere meno dinamico rispetto a quello del resto della Svizzera.

Nell'analisi che segue abbiamo utilizzato il valore dell'affitto totale (spese comprese). L'analisi dell'affitto netto senza le spese non ha dato risultati differenti ed è per questo che abbiamo preferito usare quello totale in modo da avere un valore più vicino al valore reale a cui si fa riferimento quando si parla quotidianamente di ammontare dell'affitto. Non da ultimo dobbiamo anche considerare che non sempre i dati di Homegate riportano il valore dell'affitto netto e quello delle spese. Per esempio nel 2021, il 9% dei dati di Homegate indicava solo il valore totale senza distinzione fra affitto netto e spese.

Homegate offre naturalmente anche abitazioni in vendita. I dati riferiti a queste offerte non sono stati analizzati in questo documento.

Effettuiamo una prima analisi dei dati di Homegate con un grafico di densità che tende a mostrare la distribuzione dei dati indipendentemente dal loro valore numerico [F. 4].

Questo tipo di grafico tende a disegnare una curva standardizzata che dipende unicamente dalla distribuzione dei valori. Ci sono due considerazioni da fare su questo grafico. Prima di tutto la differenza evidente fra i dati 2014-2016, dati molto simili fra di loro, da quelli del 2021 per quanto riguarda i valori con effettivo più importante. Nel 2014-2016 l'effettivo più elevato era attorno al valore di 1.625.- quando invece nel 2021 era attorno al valore di 1.375.-.

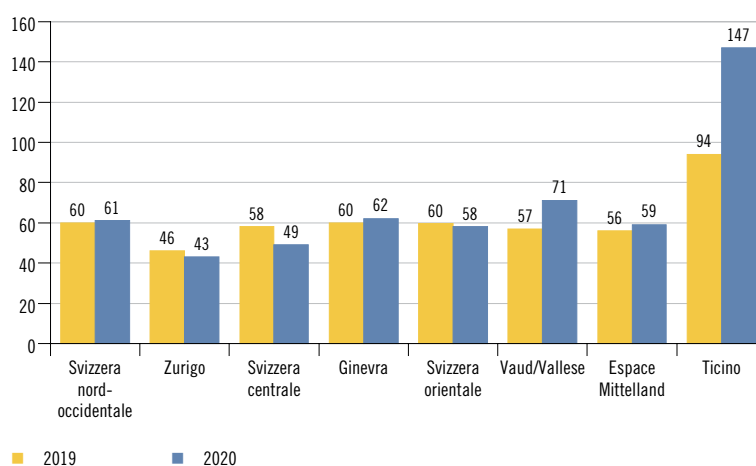
La seconda considerazione è quella che in tutti gli anni la distribuzione non è simmetrica. Abbiamo la forma caratteristica che prende la curva quando sono rilevati importi di denaro. Con questo tipo di dati la frequenza aumenta (sale) rapidamente nei valori più bassi (nell'esempio fino a 1.500.-) e scende molto lentamente al di sopra della mediana toccando valori che possono discostarsi ampiamente dalla mediana stessa.



foto T. Press / Benedetto Galli

F. 3

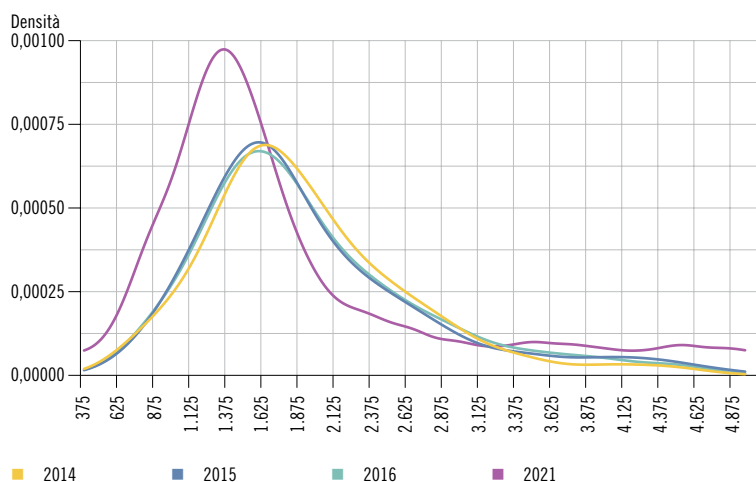
Durata media di pubblicazione degli annunci (in giorni), per regione, in Svizzera, 2019-2020



Fonte: Homegate

F. 4

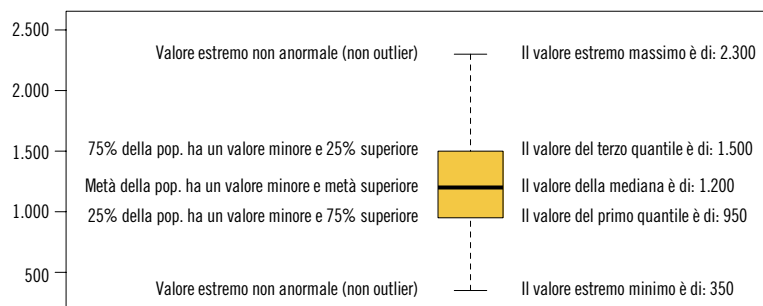
Affitti inferiori a 5.000.- (spese comprese, in fr.), distribuzione dei prezzi, in Ticino, 2014-2021



Fonte: Homegate

F. 5

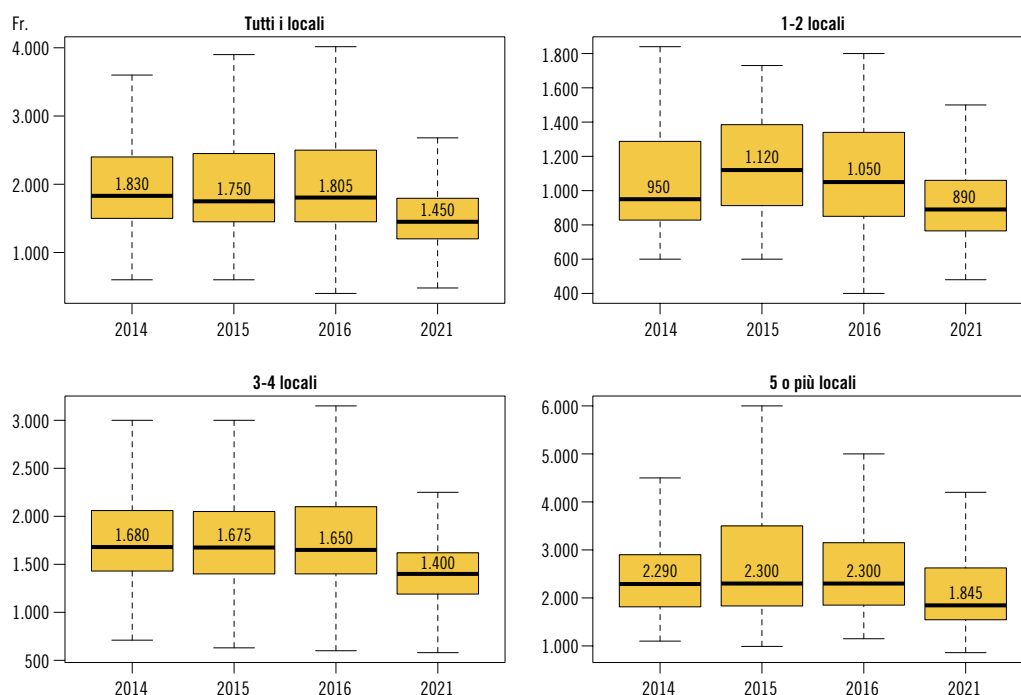
Esempio di rappresentazione grafica tramite boxplot



Fonte: Ustat

F. 6

Affitti (spese comprese, in fr.), boxplot, secondo il numero di locali, in Ticino, 2014-2021



Fonte: Homegate

Per quest'ultima ragione procederemo all'analisi dei dati concentrandoci su valori di distribuzione non influenzati da distribuzioni asimmetriche dei dati e con l'ausilio di grafici quali i boxplot predisposti per tali tipi di analisi.

Allo scopo di analizzare graficamente i dati utilizzeremo il boxplot i cui valori sono spiegati nel grafico [F. 5].

Per poter meglio distinguere i dati sono state create delle classi di abitazioni in base al numero di locali in questa forma:

Classi del numero di locali

- 1) 1-2 locali;
- 2) 3-4 locali;
- 3) 5 o più locali.

Possiamo notare [F. 6] che la mediana dei valori del 2021 è inferiore a tutti gli altri anni sia che si consideri unitamente tutte le classi, sia che si consideri separatamente le tre classi in base al

numero di locali. La differenza fra il 2021 e gli altri anni tende ad aumentare con l'aumento del numero di locali ma questa non è una sorpresa.

Il grafico [F. 7] presenta l'analisi delle frequenze sulla base di un'ulteriore classificazione, basata sul valore dell'affitto e così definita:

Classi dell'affitto

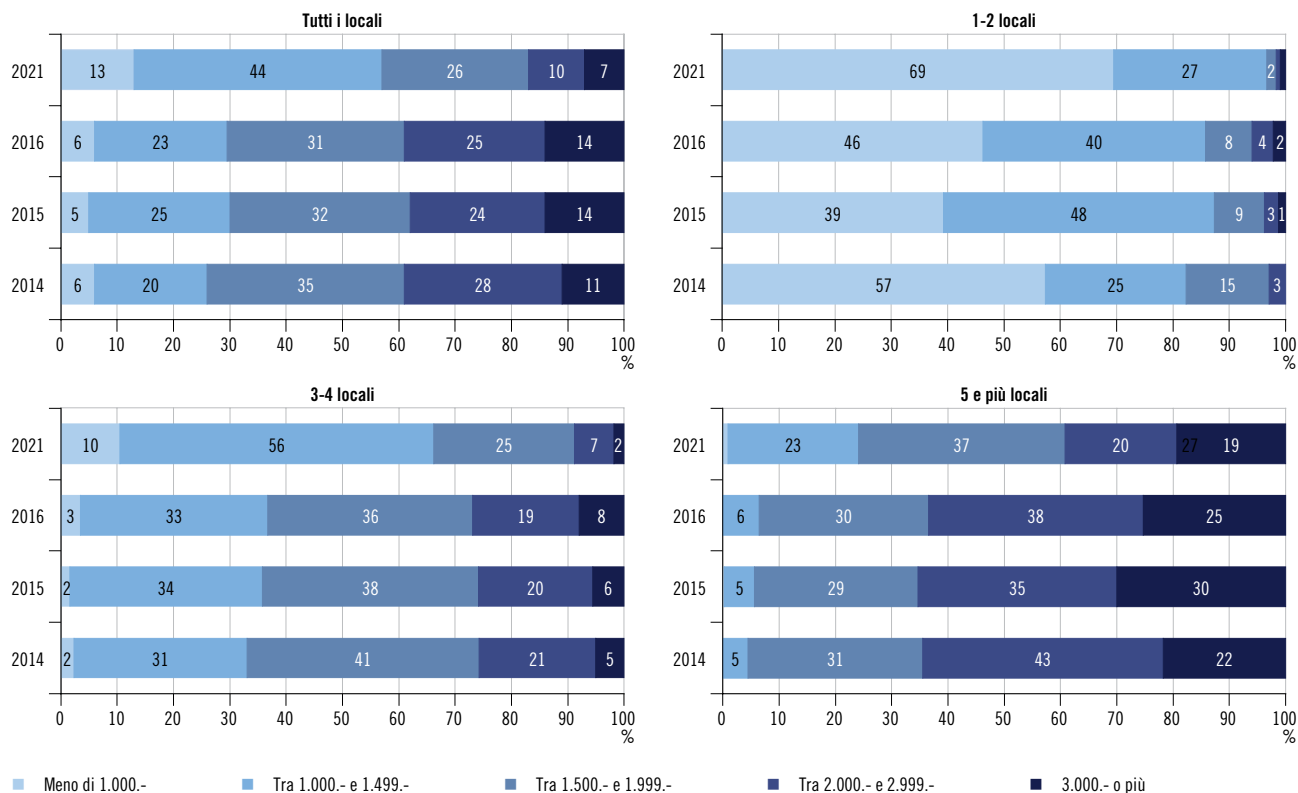
- 1) Meno di 1.000.-;
- 2) Tra 1.000.- e 1.499.-;
- 3) Tra 1.500.- e 1.999.-;
- 4) Tra 2.000.- e 2.999.-;
- 5) 3.000.- o più.

Il grafico evidenzia come la parte blu chiara (affitto più basso) sia preponderante nel 2021 nelle classi "1-2 locali" (69% contro 46% del 2016) e "3-4 locali" (56% contro 33%) rispetto agli altri anni.

Diamo ora qualche cifra [T. 1]. A partire dal 2016 il numero di annunci ha subito un impor-

F.7

Abitazioni in affitto sul mercato (in %), secondo il numero di locali e la classe di affitto, in Ticino, 2014-2021



Fonte: Homegate

tante aumento che è culminato con il dato molto elevato del 2021. Chiaramente ciò è stato influenzato dall'andamento dello sfitto che ha immesso/lasciato sul mercato un elevato numero di abitazioni in cerca di occupante.

Possiamo notare come il 2021 si contraddistingua da una percentuale più elevata di abitazioni sul mercato di 3-4 locali (61,7%) ben superiore a quello che si riscontra negli anni precedenti che è sempre attorno al 51-53%. Al contrario, per quanto riguarda le abitazioni di cinque locali e più, la percentuale è più bassa nel 2021 (28,6%) rispetto agli anni precedenti quando la percentuale si fissava fra il 37% e il 39%. Nel 2021 è quindi aumentata l'offerta di abitazioni di media grandezza (3-4 locali) rispetto a quelle con un numero elevato di locali (5 o più). Questo si è naturalmente ripercosso sui costi dell'affitto visto che nel 2021 la classe di affitto più importante è stata di 1.000-1.499.- (43,7%) mentre negli anni precedenti era invece quella di 1.500-1.999.- (31%-35%). Non dimentichiamo però che, come abbiamo già potuto mostrare, nel 2021 il prezzo mediano di un affitto era comunque inferiore rispetto agli anni precedenti, in ogni classe formata dal numero di locali.

Per quanto riguarda invece la combinazione fra classi del numero di locali e classi di affitto possiamo vedere che nel 2021 la percentuale più elevata era rappresentata dalle abitazioni di 3-4 locali al prezzo di 1.000-1.499.- (34,4%) quando invece negli anni precedenti la frequenza più elevata era stata riscontrata per le abitazioni di

T.1

Abitazioni in affitto sul mercato, secondo il numero di locali e la classe di affitto, in Ticino, 2014-2021

Variabili/Anno	2014, N = 835 ¹	2015, N = 809 ¹	2016, N = 1.494 ¹	2021, N = 3.104 ¹
Classi di locali				
3-4 locali	435 (52,1%)	430 (53,2%)	774 (51,8%)	1.915 (61,7%)
5 o più locali	332 (39,8%)	300 (37,1%)	586 (39,2%)	888 (28,6%)
1-2 locali	68 (8,1%)	79 (9,8%)	134 (9,0%)	301 (9,7%)
Classi di affitto				
Tra 1.000.- e 1.499.-	166 (19,9%)	201 (24,8%)	348 (23,3%)	1.355 (43,7%)
Tra 1.500.- e 1.999.-	292 (35,0%)	259 (32,0%)	469 (31,4%)	810 (26,1%)
Tra 2.000 e 2.999.-	234 (28,0%)	195 (24,1%)	375 (25,1%)	311 (10,0%)
3.000.- o più	94 (11,3%)	115 (14,2%)	213 (14,3%)	210 (6,8%)
Meno di 1.000.-	49 (5,9%)	39 (4,8%)	89 (6,0%)	418 (13,5%)
Combinato				
3-4 locali; tra 1.000.- e 1.499.-	134 (16,0%)	147 (18,2%)	257 (17,2%)	1.067 (34,4%)
3-4 locali; tra 1.500.- e 1.999.-	179 (21,4%)	165 (20,4%)	282 (18,9%)	479 (15,4%)
5 o più locali; tra 1.500.- e 1.999.-	103 (12,3%)	87 (10,8%)	176 (11,8%)	326 (10,5%)
1-2 locali; meno di 1.000.-	39 (4,7%)	31 (3,8%)	62 (4,1%)	209 (6,7%)
5 o più locali; tra 1.000.- e 1.499.-	15 (1,8%)	16 (2,0%)	38 (2,5%)	206 (6,6%)
3-4 locali; meno di 1.000.-	10 (1,2%)	7 (0,9%)	27 (1,8%)	201 (6,5%)
5 o più locali; tra 2.000 e 2.999.-	142 (17,0%)	106 (13,1%)	224 (15,0%)	176 (5,7%)
5 o più locali; 3.000.- o più	72 (8,6%)	90 (11,1%)	148 (9,9%)	172 (5,5%)
3-4 locali; tra 2.000 e 2.999.-	90 (10,8%)	87 (10,8%)	146 (9,8%)	133 (4,3%)
1-2 locali; tra 1.000.- e 1.499.-	17 (2,0%)	38 (4,7%)	53 (3,5%)	82 (2,6%)
3-4 locali; 3.000.- o più	22 (2,6%)	24 (3,0%)	62 (4,1%)	35 (1,1%)
5 e più locali; meno di 1.000.-	0 (0,0%)	1 (0,1%)	0 (0,0%)	8 (0,3%)
1-2 locali; tra 1.500.- e 1.999.-	10 (1,2%)	7 (0,9%)	11 (0,7%)	5 (0,2%)
1-2 locali; 3.000.- o più	0 (0,0%)	1 (0,1%)	3 (0,2%)	3 (0,1%)
1-2 locali; tra 2.000 e 2.999.-	2 (0,2%)	2 (0,2%)	5 (0,3%)	2 (0,1%)

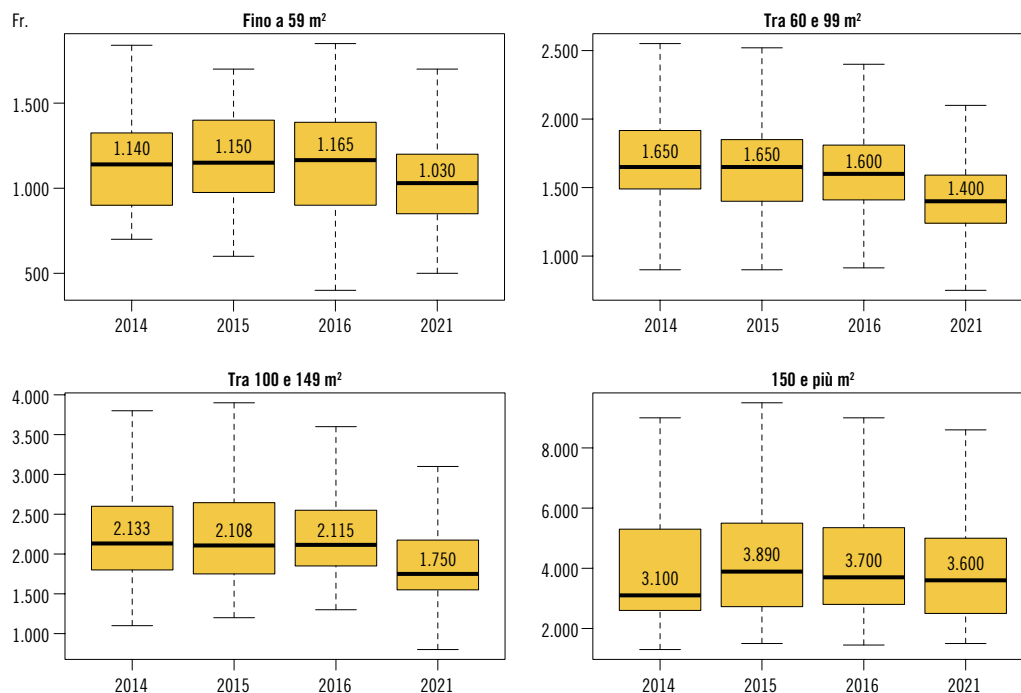
¹ n (%).

Fonte: Homegate

3-4 locali ma al prezzo inferiore di 1.500-1.999.- (19%-21%).

F. 8

Affitti (spese comprese, in fr.), boxplot, secondo la superficie, in Ticino, 2014-2021



Fonte: Homegate

Concludiamo questa breve analisi con il grafico [F. 8], basato su un'ulteriore classificazione di grandezza, basata sulla superficie anziché sul numero di locali, in questo modo:

Classi della superficie dell'abitazione

- 1) Fino a 59 m²;
- 2) Tra 60 e 99 m²;
- 3) Traa 100 e 149 m²;
- 4) 150 e più m².

Otteniamo in questo modo risultati simili ai precedenti. Considerato che la variabile della superficie è meno presente nei dati di quella del numero dei locali e che la decisione sul valore delle classi è più arbitraria di quella sul numero dei locali, abbandoniamo qui l'analisi dei dati sulla superficie.

Passiamo ora all'analisi dei dati dal punto di vista geografico [F. 9]. Tenuto conto della difficoltà di reperire facilmente e in maniera estesa la localizzazione degli edifici (indirizzo e coordinate e in alcuni casi anche il Comune politico) preferiamo limitarci ad un'analisi sommaria della situazione. Dal grafico si evince immediatamente come la parte del leone è rappresentata dai distretti di Lugano in primis e poi di Locarno e Mendrisio. Il distretto di Mendrisio ha preso, a partire dal 2021, il secondo posto della non troppo ambita classifica dei distretti con il maggior numero di abitazioni offerte in locazione. Da notare anche che Bellinzona nel 2021 ha quasi raggiunto Locarno. Osserviamo infine che nei distretti di Leventina e Riviera sono apparsi per la prima volta un numero di annunci in doppia cifra.

Un successivo grafico [F. 10] si focalizza sugli agglomerati, evidenziando immediatamente come



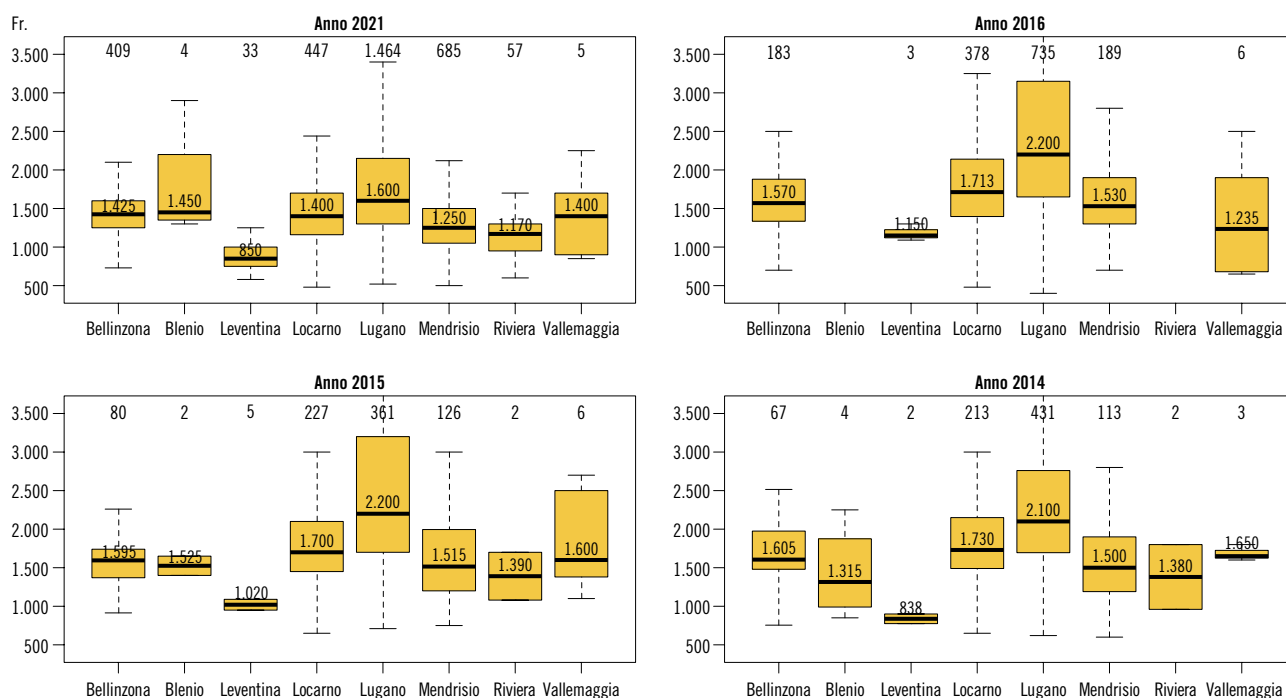
foto: Ti Press / Carlo Reguzzi

i dati di Lugano siano più elevati di quelli degli altri agglomerati. Addirittura il segno del quantile, riferito ai valori estremi senza gli outliers, esce dal riquadro per il quale sono stati adottati gli stessi limiti che per gli altri agglomerati.

In linea generale si conferma la tendenza al ribasso del 2021 per tutti gli agglomerati anche se più accentuato per Lugano e Locarno.

F. 9

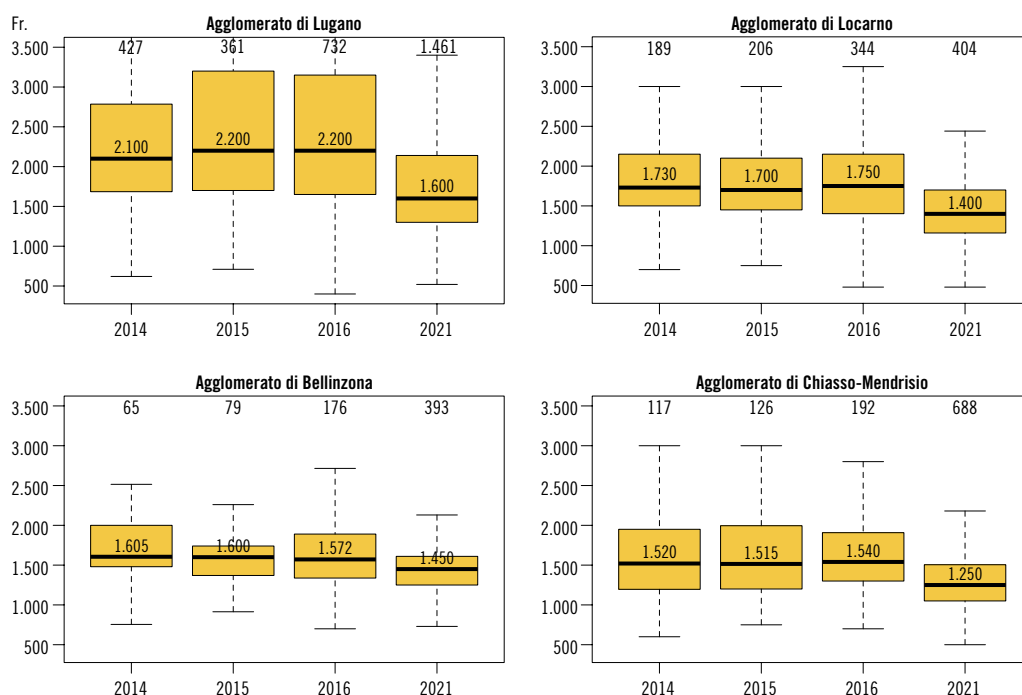
Affitti (spese comprese, in fr.), boxplot, secondo il distretto, in Ticino, 2014-2021



Fonte: Homegate

F. 10

Affitti (spese comprese, in fr.), boxplot, secondo gli agglomerati, in Ticino, 2014-2021



Fonte: Homegate

Strutturale: la fonte

Passiamo ora all'analisi di alcuni dati della statistica pubblica. Citiamo dalla documentazione ufficiale che: "La statistica pubblica ha il compito di produrre e trasmettere informazioni in linea con le esigenze degli utenti su settori importanti della società. Queste informazioni sono destinate in particolare a pianificare e gestire

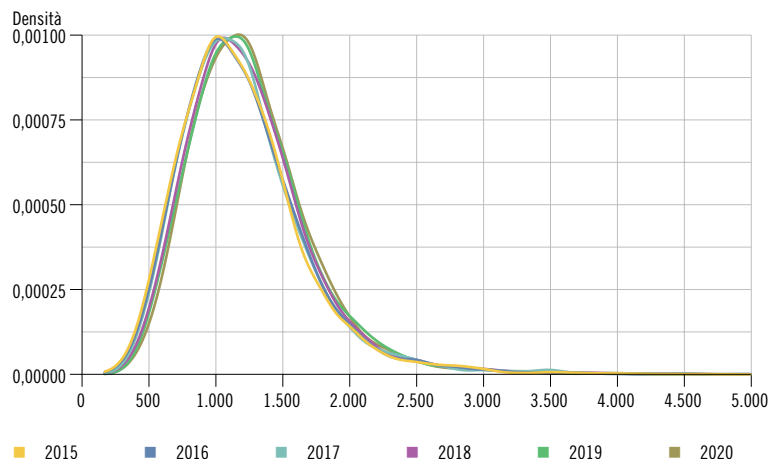
politiche settoriali, monitorandone e valutandone lo stato attuale e sviluppi".

(<https://www.bfs.admin.ch/bfs/it/home/ust/statistica-pubblica.html>)

A partire dal 2010, l'UST ha introdotto gradualmente un nuovo sistema di censimento della popolazione, rinunciando al rilevamento totale

F. 11

Affitti inferiori a 5.000.- (spese comprese, in fr.), distribuzione dei prezzi, in Ticino, 2015-2020



Fonte: RS, UST

che veniva svolto ogni 10 anni mediante questionario presso la popolazione, i proprietari di immobili e gli amministratori. Il nuovo sistema poggia sui rilevamenti dei registri, che analizzano i dati amministrativi disponibili.

A tale scopo, l'UST utilizza i registri cantonali e comunali degli abitanti, i registri di persone della Confederazione nonché il Registro federale degli edifici e delle abitazioni. Con i dati basati sui registri l'UST produce statistiche annuali e quadriennali sullo stato e la struttura della popolazione residente di tutti i Comuni, completate da statistiche annuali sulle economie domestiche. Ogni anno viene anche elaborata per ogni Comune la statistica sulla struttura degli edifici e delle abitazioni.

Solo le informazioni necessarie che non sono rilevate nei registri devono essere raccolte e completate grazie a campionamenti effettuati mediante:

- una rilevazione strutturale annuale svolta presso almeno 200.000 persone. Vengono intervistate persone dai 15 anni in su che vivono in un'economia domestica. I Cantoni e le Città possono ampliare la dimensione del campione sul proprio territorio;
- rilevazioni tematiche svolte presso 10.000–40.000 persone (cinque temi, a rotazione uno ogni anno), che mirano ad approfondire i temi della rilevazione strutturale;
- una rilevazione Omnibus svolta in caso di necessità su temi attuali presso 3.000 persone.

Per quanto riguarda il Ticino il campione si compone di oltre 16.000 economie domestiche (7.400 quelle che pagano un affitto). Le informazioni sono raccolte interrogando una persona di riferimento all'interno dell'economia domestica.

Il rilevamento assicura inoltre che la stessa persona non faccia parte del campione nei successivi quattro anni. Lo stesso tipo di controllo è effettuato anche sulle economie domestiche: se per caso un'altra persona della stessa economia domestica è selezionata negli anni successivi, la metodologia assicura che l'economia domestica, e non la persona, esca dal campione.

Strutturale: analisi

Per quanto riguarda l'analisi dei dati sulle economie domestiche della rilevazione strutturale del censimento federale, va sottolineato che in questo caso disponiamo di dati di campionamento accompagnati da una metodologia statistica che solo un rilevamento ufficiale può assicurare.

Come già detto il rilevamento assicura la modifica della persona di riferimento del campione così come quella dell'economia domestica di riferimento che, in caso di ripetizione, viene stralciata dal campione. Possiamo quindi essere sicuri che lo stesso dato non è riutilizzato da un anno all'altro.

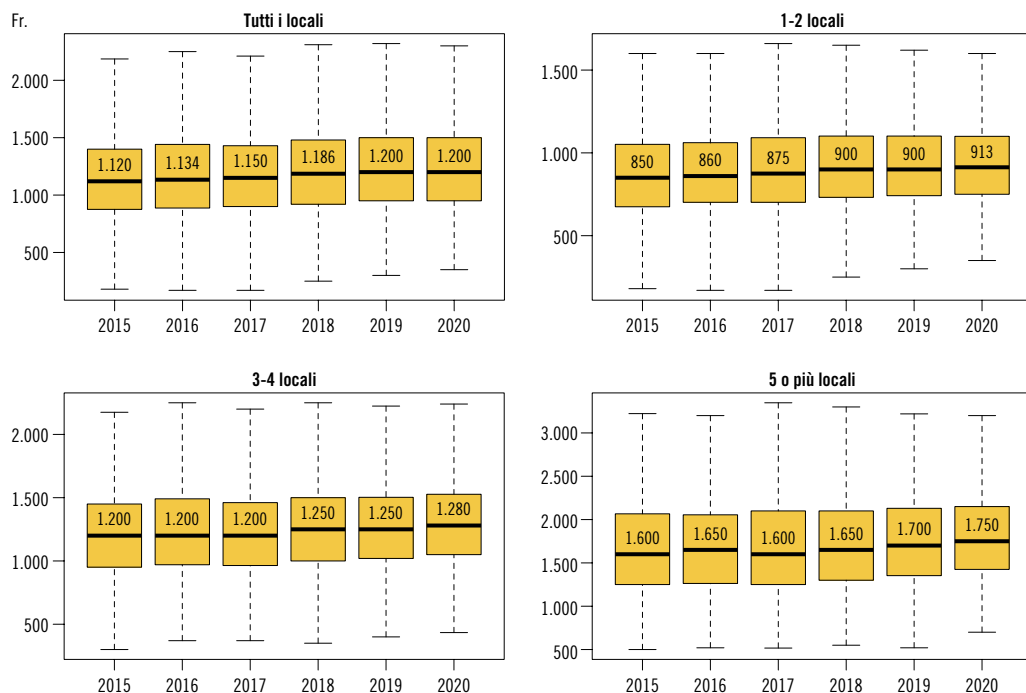
Se per Homegate abbiamo utilizzato l'affitto comprese le spese accessorie, per la strutturale dobbiamo affidarci all'affitto netto poiché è l'unico dato che la statistica pubblica fornisce.

Riprendiamo di seguito i grafici già utilizzati per l'analisi dei dati Homegate. Partiamo quindi dal grafico di densità [F. 11]. Possiamo subito vedere una distribuzione simile per l'insieme dei dati con una leggera traslazione in avanti (leggero aumento dei prezzi) nei dati più recenti. Nulla però a che vedere con l'importante diminuzione globale degli affitti constatato per il 2021 in Homegate.

Il grafico dei boxplot [F. 12] ci permette di constatare come le differenze riguardanti la mediana siano minime. Anche verificando i dati delle abitazioni, classificati per classe in base al numero di locali, vediamo che l'evoluzione è minima anche se nel dato del 2020 possiamo constatare un aumento dei prezzi. A proposito del dato 2020 un attento lettore potrebbe essere sorpreso dal fatto che la mediana del 2019 (1.200.-) sia identica a quella del 2020 quando invece il valore della stessa per categoria del numero di locali è sempre inferiore in tutte le categorie. Nessun errore: si tratta di una particolarità legata alle caratteristiche della mediana che non si calcola come la media, cioè il rapporto fra la somma dei valori e il loro numero, ma che misura invece solo il valore centrale dei dati numerici. Nella fattispecie il valore di 1.200.- è talmente frequente nei due anni che

F. 12

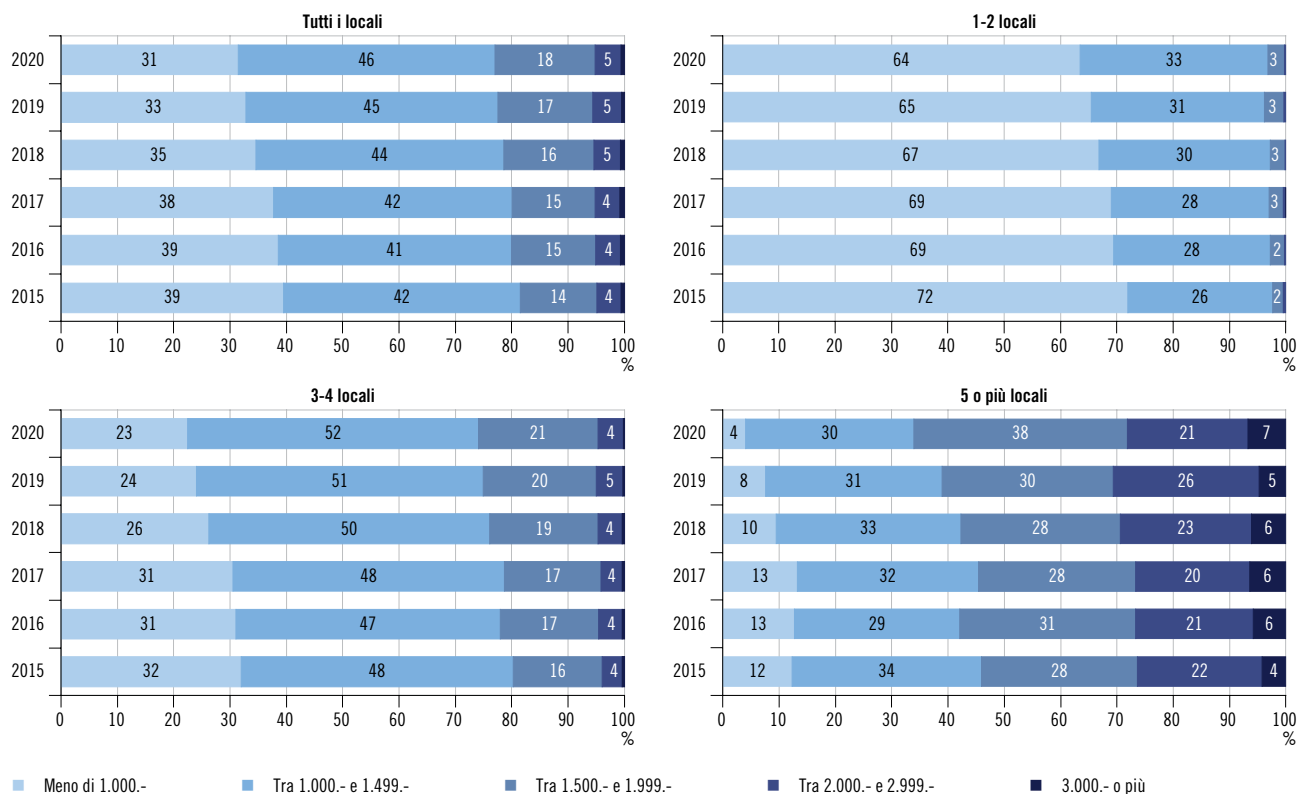
Affitti (spese comprese, in fr.), boxplot, secondo il numero di locali, in Ticino, 2015-2020



Fonte: RS, UST

F. 13

Abitazioni in affitto (in %), secondo il numero di locali e la classe di affitto, in Ticino, 2015-2020



Fonte: Homegate

la mediana cade per forza su questo valore sia nel 2019 che nel 2020. Calcolando la media i valori dei due anni differiscono.

Nel grafico successivo (F. 13) appare evidente una distribuzione molto più simile delle frequenze per classi del numero di locali sui diffe-

renti anni. Contrariamente all'analisi dei dati di Homegate non emergono punti di rottura come l'anno 2021. Constatiamo invece un graduale aumento dei prezzi dovuto almeno in parte all'aumento dei prezzi in generale ma anche ad un aumento specifico del costo degli affitti.



T. 2

Abitazioni in affitto, secondo il numero di locali e la classe di affitto, in Ticino, 2015-2020

Variabili/Anno	2015, N = 7.411 ¹	2016, N = 7.475 ¹	2017, N = 7.786 ¹	2018, N = 7.598 ¹	2019, N = 7.702 ¹	2020, N = 7.685 ¹
Classi del numero di locali						
3-4 locali	5.161 (69,6%)	5.273 (70,5%)	5.421 (69,6%)	5.271 (69,4%)	5.336 (69,3%)	5.246 (68,3%)
1-2 locali	1.676 (22,6%)	1.699 (22,7%)	1.733 (22,3%)	1.780 (23,4%)	1.839 (23,9%)	1.916 (24,9%)
5 o più locali	574 (7,7%)	503 (6,7%)	632 (8,1%)	547 (7,2%)	527 (6,8%)	523 (6,8%)
Classi dell'affitto						
Tra 1.000 e 1.499.-	3.111 (42,0%)	3.086 (41,3%)	3.294 (42,3%)	3.342 (44,0%)	3.438 (44,6%)	3.498 (45,5%)
Meno di 1.000.-	2.938 (39,6%)	2.895 (38,7%)	2.943 (37,8%)	2.635 (34,7%)	2.543 (33,0%)	2.428 (31,6%)
Tra 1.500 e 1.999.-	1.003 (13,5%)	1.117 (14,9%)	1.149 (14,8%)	1.213 (16,0%)	1.290 (16,7%)	1.363 (17,7%)
Tra 2.000 e 2.999.-	317 (4,3%)	328 (4,4%)	338 (4,3%)	356 (4,7%)	394 (5,1%)	351 (4,6%)
3000.- o più	42 (0,6%)	49 (0,7%)	62 (0,8%)	52 (0,7%)	37 (0,5%)	45 (0,6%)
Combinato						
3-4 locali; tra 1.000.- e 1.499.-	2.488 (33,6%)	2.466 (33,0%)	2.607 (33,5%)	2.622 (34,5%)	2.708 (35,2%)	2.704 (35,2%)
1-2 locali; meno di 1.000.-	1.206 (16,3%)	1.180 (15,8%)	1.198 (15,4%)	1.189 (15,6%)	1.206 (15,7%)	1.219 (15,9%)
3-4 locali; meno di 1.000.-	1.662 (22,4%)	1.650 (22,1%)	1.661 (21,3%)	1.394 (18,3%)	1.297 (16,8%)	1.188 (15,5%)
3-4 locali; tra 1.500 e 1.999.-	812 (11,0%)	919 (12,3%)	929 (11,9%)	1.011 (13,3%)	1.067 (13,9%)	1.110 (14,4%)
1-2 locali; tra 1.000 e 1.499.-	429 (5,8%)	473 (6,3%)	483 (6,2%)	541 (7,1%)	564 (7,3%)	637 (8,3%)
3-4 locali; tra 2.000 e 2.999.-	181 (2,4%)	218 (2,9%)	203 (2,6%)	225 (3,0%)	252 (3,3%)	234 (3,0%)
5 o più locali; tra 1.500 e 1.999.-	158 (2,1%)	157 (2,1%)	176 (2,3%)	155 (2,0%)	160 (2,1%)	198 (2,6%)
5 o più locali; tra 1.000 e 1.499.-	194 (2,6%)	147 (2,0%)	204 (2,6%)	179 (2,4%)	166 (2,2%)	157 (2,0%)
5 o più locali; tra 2.000 e 2.999.-	128 (1,7%)	105 (1,4%)	128 (1,6%)	128 (1,7%)	136 (1,8%)	112 (1,5%)
1-2 locali; tra 1.500 e 1.999.-	33 (0,4%)	41 (0,5%)	44 (0,6%)	47 (0,6%)	63 (0,8%)	55 (0,7%)
5 o più locali; 3000.- o più	24 (0,3%)	29 (0,4%)	40 (0,5%)	33 (0,4%)	25 (0,3%)	35 (0,5%)
5 o più locali; meno di 1.000.-	70 (0,9%)	65 (0,9%)	84 (1,1%)	52 (0,7%)	40 (0,5%)	21 (0,3%)
3-4 locali; 3000.- o più	18 (0,2%)	20 (0,3%)	21 (0,3%)	19 (0,3%)	12 (0,2%)	10 (0,1%)
1-2 locali; tra 2.000 e 2.999.-	8 (0,1%)	5 (0,1%)	7 (0,1%)	3 (0,0%)	6 (0,1%)	5 (0,1%)
1-2 locali; 3000.- o più	0 (0,0%)	0 (0,0%)	1 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)

¹ n (%).

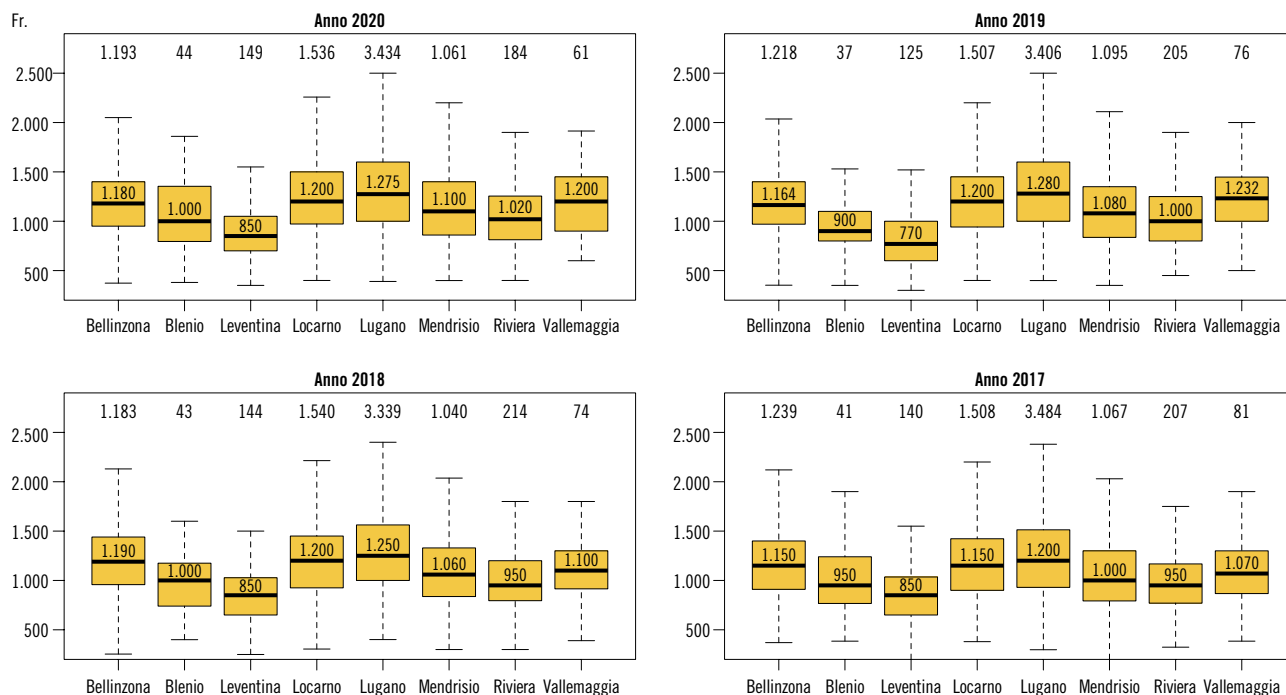
Fonte: RS, UST

Passiamo ora ad analizzare qualche cifra [T. 2]. Gli effettivi per gruppo mostrano in maniera abbastanza chiara un leggero aumento dell'occupazione di appartamenti con un numero di locali minore agli anni precedenti. Siamo passati dai 70,5% del 2016 di appartamenti di 3 e 4 locali al 68,3% del 2021. Parallelamente la percentuale di quelli di 1 o 2 locali è passata per gli stessi anni dal 22,7% al 24,9%. Allo stesso

tempo però la percentuale degli affitti più bassi (meno di 1.000.-) è passata dal 38,7% del 2016 al 31,6% del 2020 quando invece la percentuale della categoria di affitto 1.500-1.999.- è passata dal 14,9% al 17,7%. Combinando le due variabili concludiamo che la categoria delle abitazioni di 3 o 4 locali il cui prezzo si situa nella fascia 1.000-1.499.- è quella più presente in tutti gli anni (33% nel 2016 e 35,2% nel 2020).

F. 14

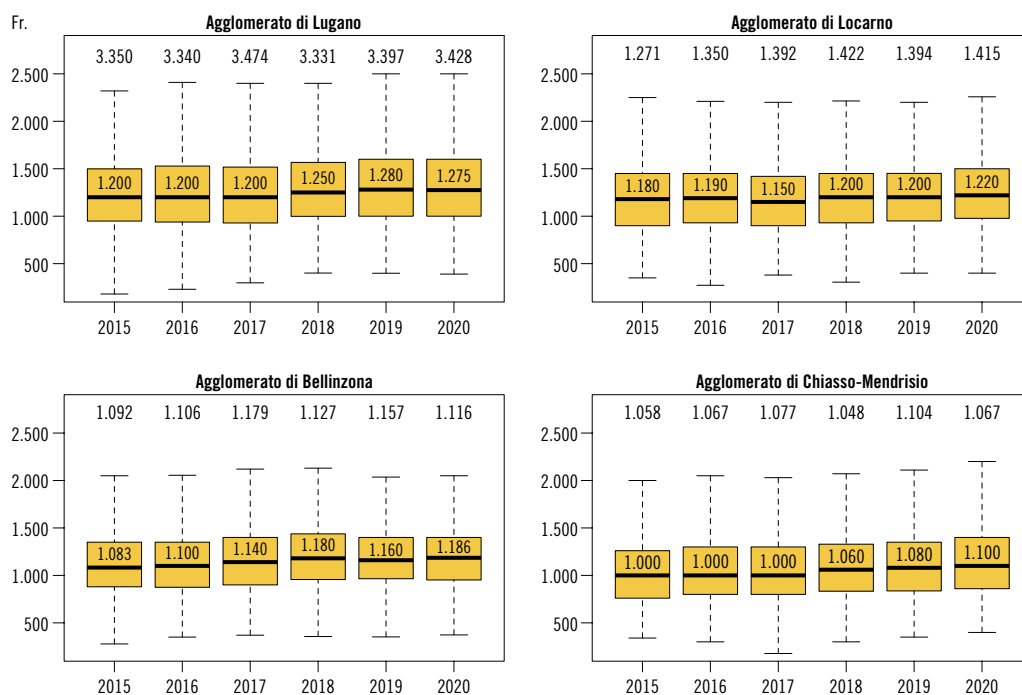
Affitti (spese comprese, in fr.), boxplot, secondo il distretto, in Ticino, 2015-2020



Fonte: RS, UST

F. 15

Affitti (spese comprese, in fr.), boxplot, secondo l'agglomerato, in Ticino, 2015-2020



Fonte: RS, UST

Dobbiamo però aggiungere che nello stesso periodo le abitazioni di 3 o 4 locali a meno di 1.000.- sono diminuite dal 22,1% del 2016 al 15,5% del 2021 e questo di riflesso ha fatto aumentare il dato delle abitazioni di 3 o 4 locali fra 1.500.- e 1.999.- CHF dal 12,3% del 2016 al 14,4% del 2020.

L'analisi dal punto di vista geografico, nel grafico [F. 14] mostra come la struttura globale non varia molto negli anni. Da un anno all'altro il posizionamento della mediana fra i distretti è quasi sempre il medesimo. Il grafico sugli agglomerati [F. 15] non mostra molto a livello della mediana anche se possiamo constatare negli

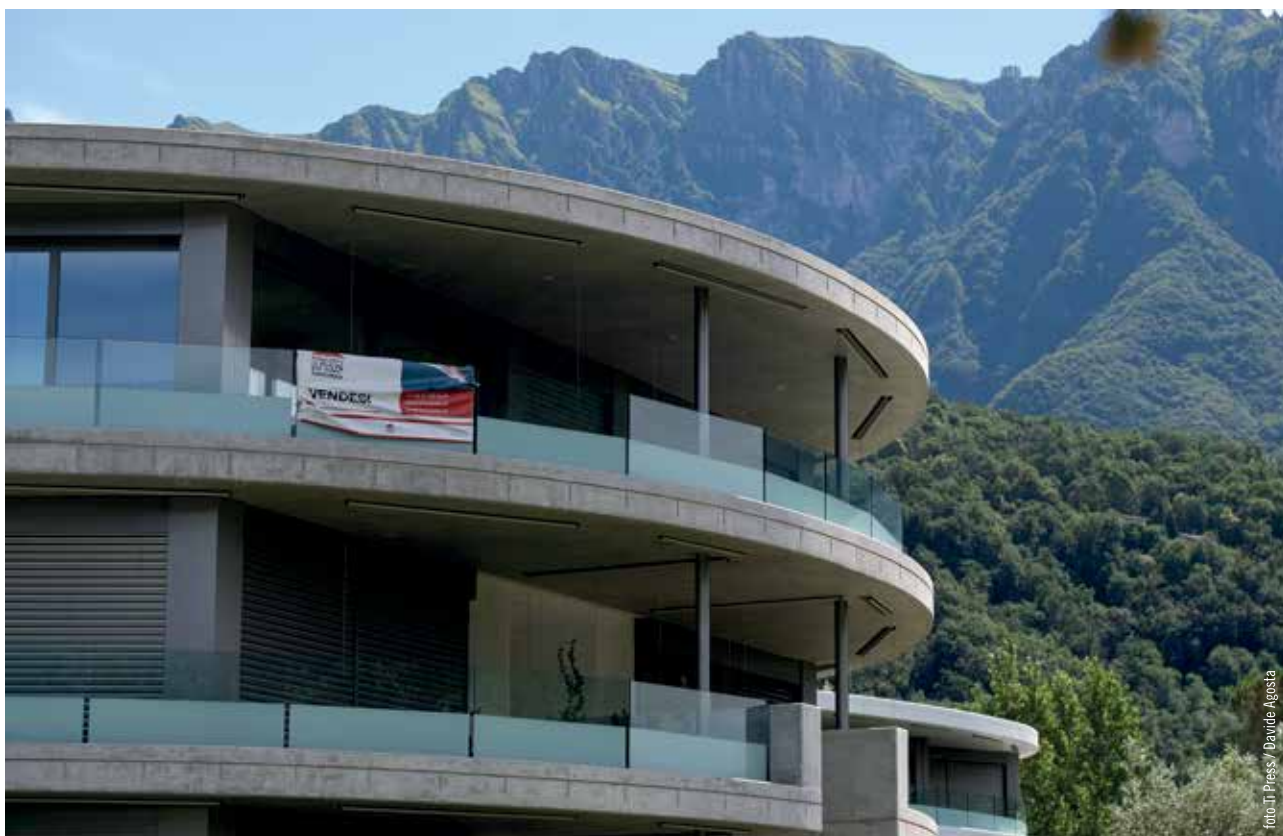


foto: T. Press / Davide Agosta

agglomerati di Lugano e Chiasso-Mendrisio una traslazione verso l'alto dei valori estremi che potrebbe significare che ci sia stato un aumento di costo degli appartamenti in prevalenza per gli affitti rispettivamente più bassi e più alti. Questa piccola tendenza non si vede però negli agglomerati di Locarno e Bellinzona. Si tratta in realtà di piccole variazioni che sul piano strettamente statistico non possiamo garantire siano di rilevanza effettiva.

Concludiamo l'analisi con un doveroso appunto metodologico. Fino al 2017 le persone di riferimento per la compilazione del questionario della rilevazione strutturale ricevevano il formulario in forma cartacea ma anche con le indicazioni per poter effettuare online la compilazione del formulario. A partire dal 2018, coloro che avevano meno di 65 anni, ricevevano solo la possibilità di compilare il formulario online.

L'UST ha dovuto constatare che questa piccola modifica di metodologia ha probabilmente influenzato parzialmente i risultati e ha quindi pubblicato un documento in cui si menzionano, ma senza entrare nei dettagli, le modifiche avute fra il 2017 e il 2018. (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population/enquetes/rs/bases-methodologiques-recherche-partenaires-regionaux.assetdetail.17364396.html>)

Conclusione

Tentiamo ora di mettere in relazione quanto emerso separatamente dall'analisi dei dati Homegate e di quelli della rilevazione strutturale. Si tratta di un accostamento che permette di valutare solo qualitativamente la situazione perché non si dispone di dati temporali identici. A questo si aggiunge il fatto che abbiamo potuto con-

frontare le annate sulla base di una raccolta dati effettuata in periodi diversi dell'anno, senza prevedere eventuali fluttuazioni nello stesso anno.

Cominciamo con il constatare che l'offerta in Homegate si è molto ampliata soprattutto quantitativamente. E chiaro che l'importante aumento dello sfitto ha messo/rimesso sul mercato un importante numero di abitazioni a reddito. L'offerta si è ampliata soprattutto per abitazioni di 3 o 4 locali e questo con una certa diminuzione dell'affitto dove la classe più frequente è scesa da 1.500-1.999.- a 1.000-1.499.-. Stesso discorso anche per le abitazioni di almeno 5 locali la cui classe più frequente è scesa da 2.000-2.999.- CHF a 1.500-1.999.- [\[T. 1\]](#).

A ciò si aggiunge l'aumento dell'offerta di appartamenti a meno di 1.000.-, che è passata da una costante presenza del 4%-6% al 13,5%, ciò che sicuramente dal punto di vista economico ha reso più interessante l'offerta.

In sostanza anche se non disponiamo di dati Homegate per il periodo 2017-2020, durante il quale il numero di sfitti è aumentato in maniera importante, siamo comunque in misura di affermare che il mercato ha reagito rapidamente all'esubero di edifici sfitti. E questo proponendo un aumento dell'offerta del numero di abitazioni a pigione "moderata" ma anche con offerte economicamente più vantaggiose per la stessa categoria del numero di locali (3 o 4 locali).

D'altra parte, passando all'analisi dei dati della rilevazione strutturale, si presenta una situazione delle abitazioni occupate che non dà segnali di un miglioramento della situazione degli inquilini. E questo né dal punto di vista dell'occupazione di abitazioni con un numero di locali più grande né per quanto riguarda il canone di locazione. Abbiamo invece potuto constatare una situazione leggermente peggiore per il canone di affitto nel 2020 rispetto agli anni precedenti.

Siamo forse di fronte ad una confutazione della legge della domanda e dell'offerta? Al riguardo non sappiamo pronunciarsi. Vogliamo però rendere attenti su un'altra cosa. Non è possibile misurare gli affitti realmente pagati dagli



foto T Press / Francesca Agosta

inquilini sulla base di annunci presenti sui portali che riguardano affitti che di fatto nessuno sta pagando in quel momento. È quello che invece vogliamo fare utilizzando la rilevazione strutturale che ci permette di valutare in maniera oggettiva affitti che sono pagati dai locatari per un dato anno.

Siamo quindi confrontati a due rilevamenti che non sono in contraddizione ma che portano a spiegare una situazione di mercato immobiliare (Homegate) che non ha immediato riflesso nei dati dell'occupazione vera di appartamenti (Strutturale). Si tratta di due misure differenti della realtà che non possono essere utilizzate una al posto dell'altra, ma che sono complementari per una buona utilizzazione dei dati che abbiamo a disposizione.