

SUPSI

Osservatorio sull'alloggio nel Canton Ticino

Ing. Giovanni Branca
Docente-ricercatore senior
Dipartimento ambiente Costruzione e Design

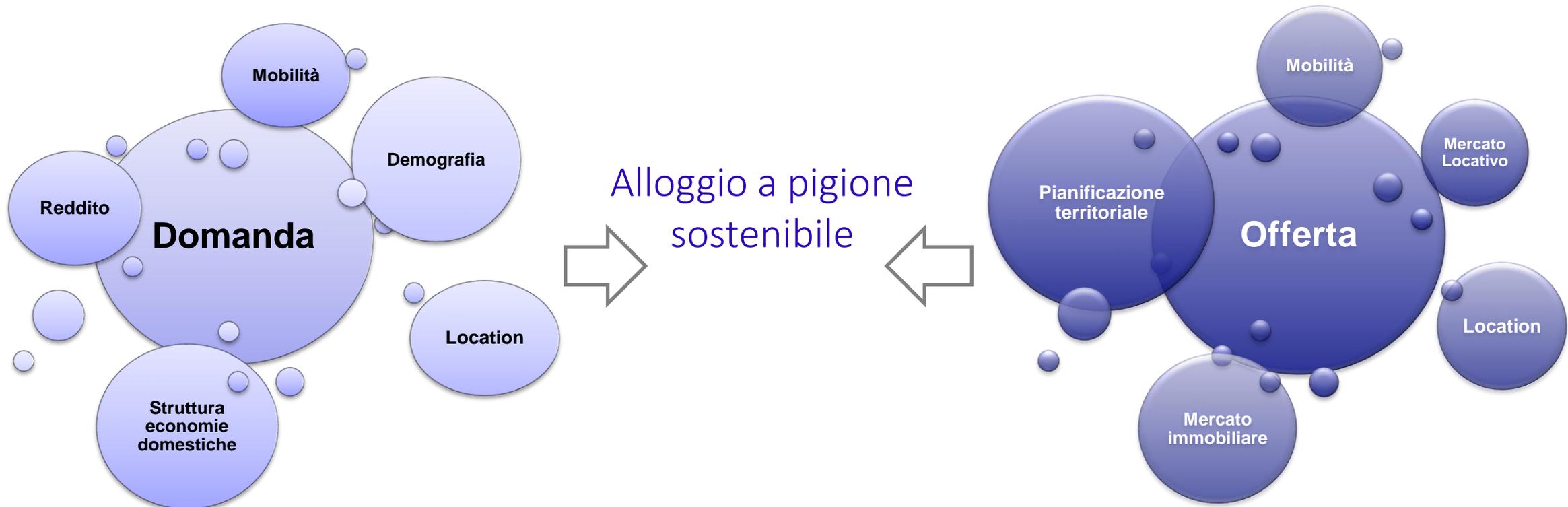
Focus Ticino

Forum dell'edilizia residenziale di utilità pubblica

Mendrisio, 13 settembre 2024

L'alloggio a pigione sostenibile: un bisogno fondamentale tra la domanda ed offerta

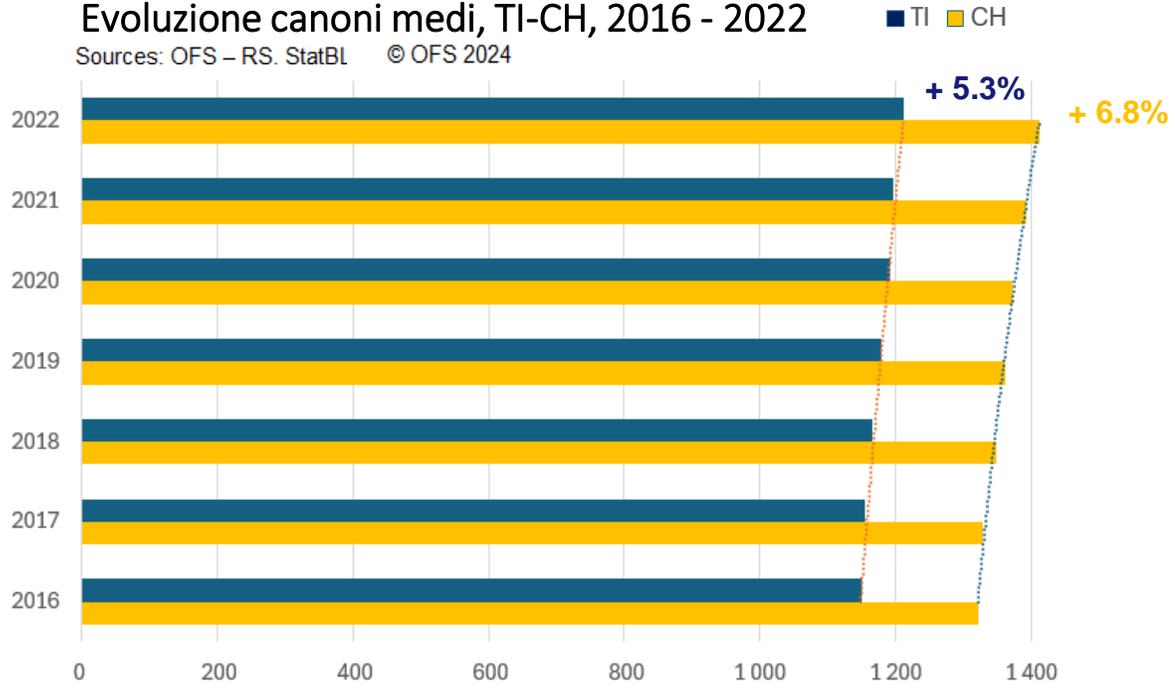
- La sostenibilità dell'alloggio è ancorata ad un mandato costituzionale, ciò nonostante Il mercato locativo non sempre soddisfa adeguatamente il bisogno di alloggi a pigione sostenibile;
- Il tema è complesso, dipendente da molteplici fattori interconnessi (sociali, economici, tecnici, legali, pianificatori, ecc.);
- La definizione della domanda, sostenuta da nuovi approcci e strumenti, gioca un ruolo centrale nella determinazione del fabbisogno di alloggi a pigione sostenibile.



Domanda ed offerta: fattori molteplici e mutevoli nel tempo e nello spazio

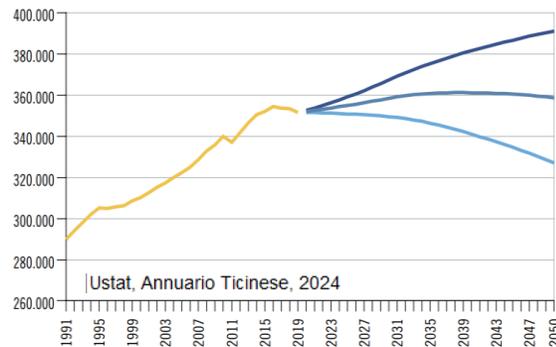
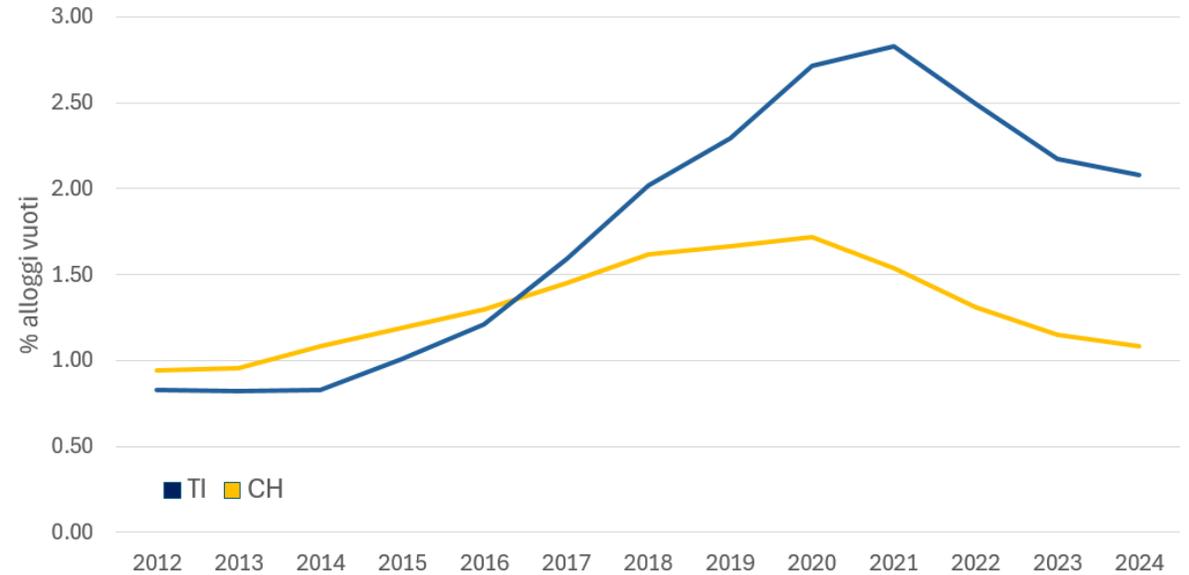
Evoluzione canoni medi, TI-CH, 2016 - 2022

Sources: OFS – RS. StatBL © OFS 2024

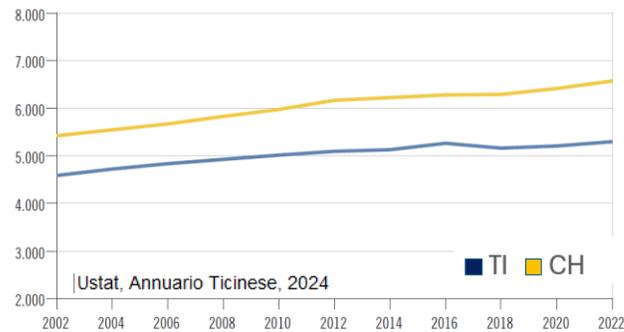


Evoluzione abitazioni vuote (%), TI-CH, 2012 - 2024

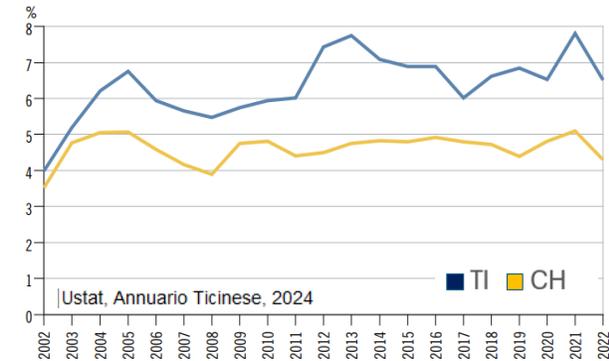
Ustat, ultima modifica: 10.09.2024



Demografica, scenari 2050, Ticino

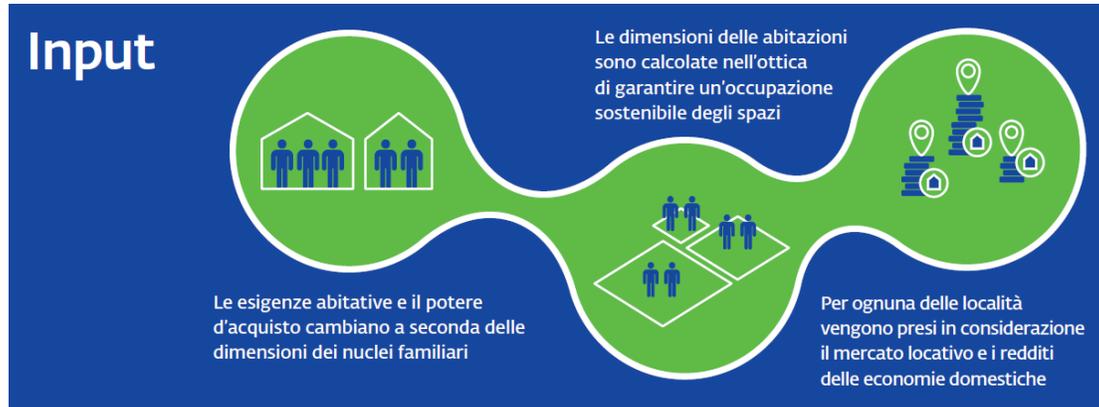


Salari medi lordi nel settore privato, 2002-2022



Tasso disoccupazione (%), 2002-2022

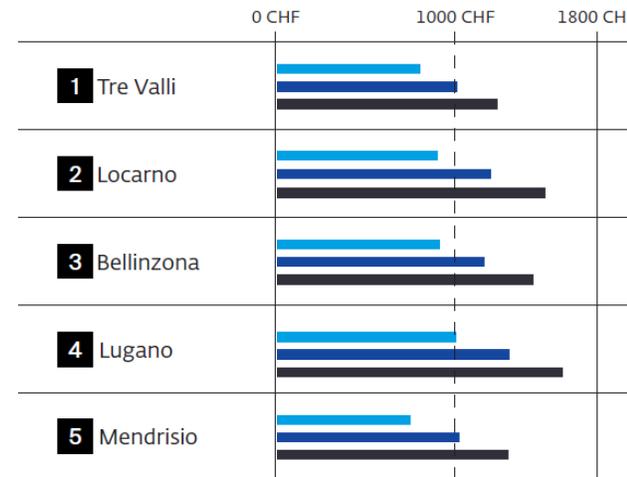
Fattori rilevanti per la determinazione dell'alloggio a pigione sostenibile



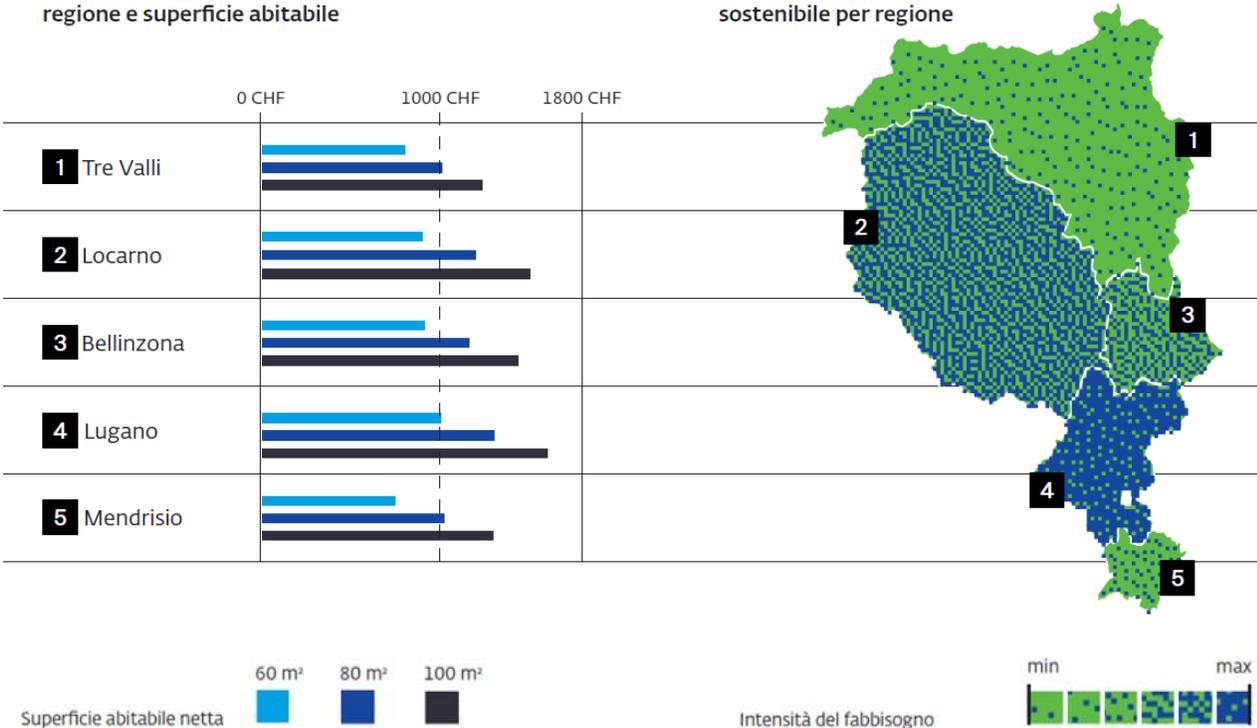
- La pigione sostenibile è strettamente dipendente da fattori quali il **potere d'acquisto delle economie domestiche**, la **superficie abitabile degli alloggi** e la loro **ubicazione**;
- È importante **localizzare il problema a livello territoriale (scala comunale)** e sulla base di **dati rappresentativi aggiornati**;
- Il monitoraggio e l'analisi dei dati sono finalizzati al **supporto della definizione di possibili misure d'attuazione**.

Output

Alloggi a pigione sostenibile per regione e superficie abitabile



Fabbisogno di alloggi a pigione sostenibile per regione



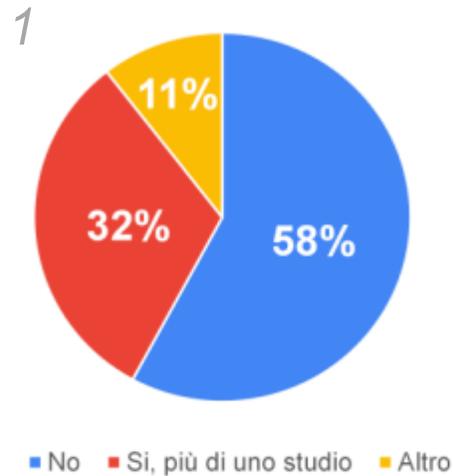
Studio ed Osservatorio: verso un Centro di Competenza sull'alloggio: 2019 - 2024

- La politica cantonale sull'alloggio, in riferimento agli obiettivi del relativo Piano cantonale, persegue lo scopo di **coordinare gli interventi nel settore dell'alloggio sussidiato e dell'accesso alla proprietà, promuovendo un'adeguata attività di informazione;**
- **2019-2021:** Lo «Studio sull'alloggio a pigione sostenibile nel Cantone Ticino» ha fornito le basi per la caratterizzazione a livello cantonale e regionale della situazione dell'alloggio determinando **lo scompeso di pigione sostenibile attraverso una metodologia innovativa e relativo strumento di monitoraggio;**
- **2020-2022:** Il Progetto federale (UFAB) ha permesso lo sviluppo di nuove metodologie di analisi e processi di raccolta e gestione di molteplici fonti dati;
- **2023-2024:** Creazione di un Osservatorio sull'alloggio in SUPSI avente il compito di determinare e aggiornare la situazione del mercato locativo ed offerto a livello cantonale e calcolare lo scompeso di pigione sostenibile a livello regionale;
- **Orizzonte 2025:** Volontà di istituire un **Centro di Competenza sull'Alloggio presso la SUPSI** finalizzato al supporto e all'indirizzo di possibili misure d'azione sul territorio cantonale.



Alloggi e pigione sostenibile: Cosa fanno gli altri Cantoni – Indagine 2019-2021

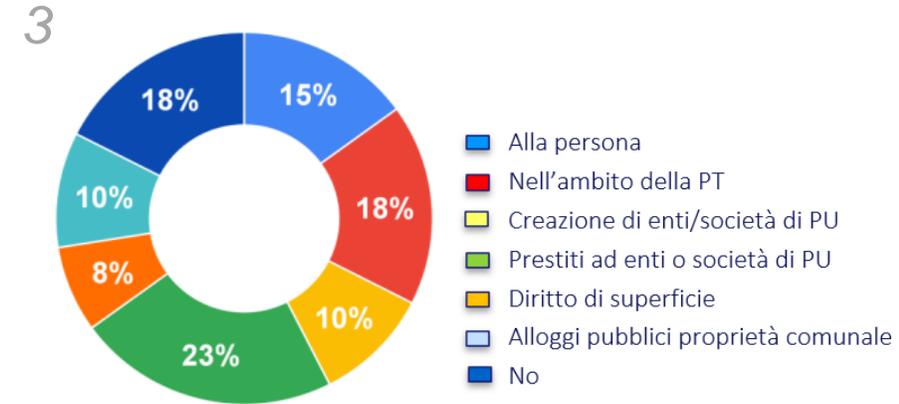
1. Il Cantone ha finanziato/partecipato a studi sulla definizione di alloggi a pigione sostenibile



2. Il cantone ha in programma o ha già definito un gruppo di lavoro dedicato al tema



3. Il Cantone ha già intrapreso un programma di interventi a sostegno della pigione sostenibile



<https://www.ne.ch/Pages/accueil.aspx>

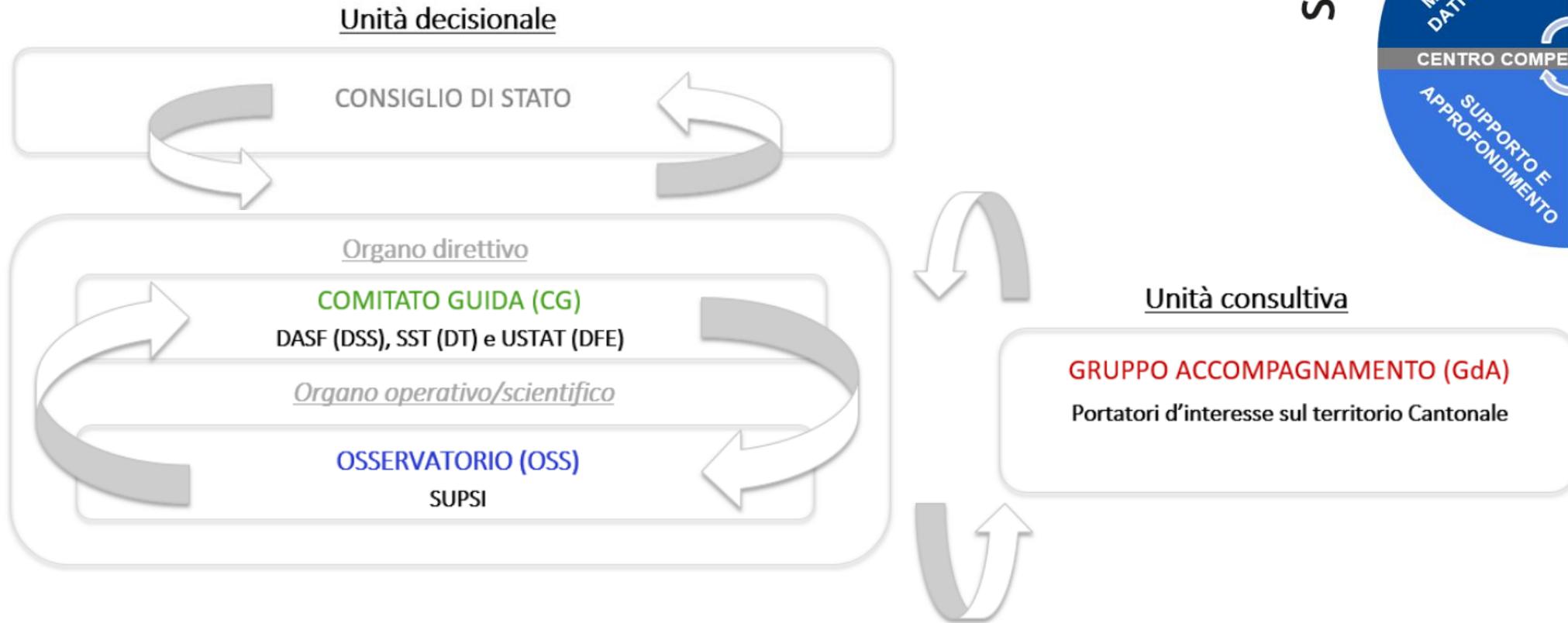


<https://www.immolab-fr.ch/>



<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/observatoire-du-logement>

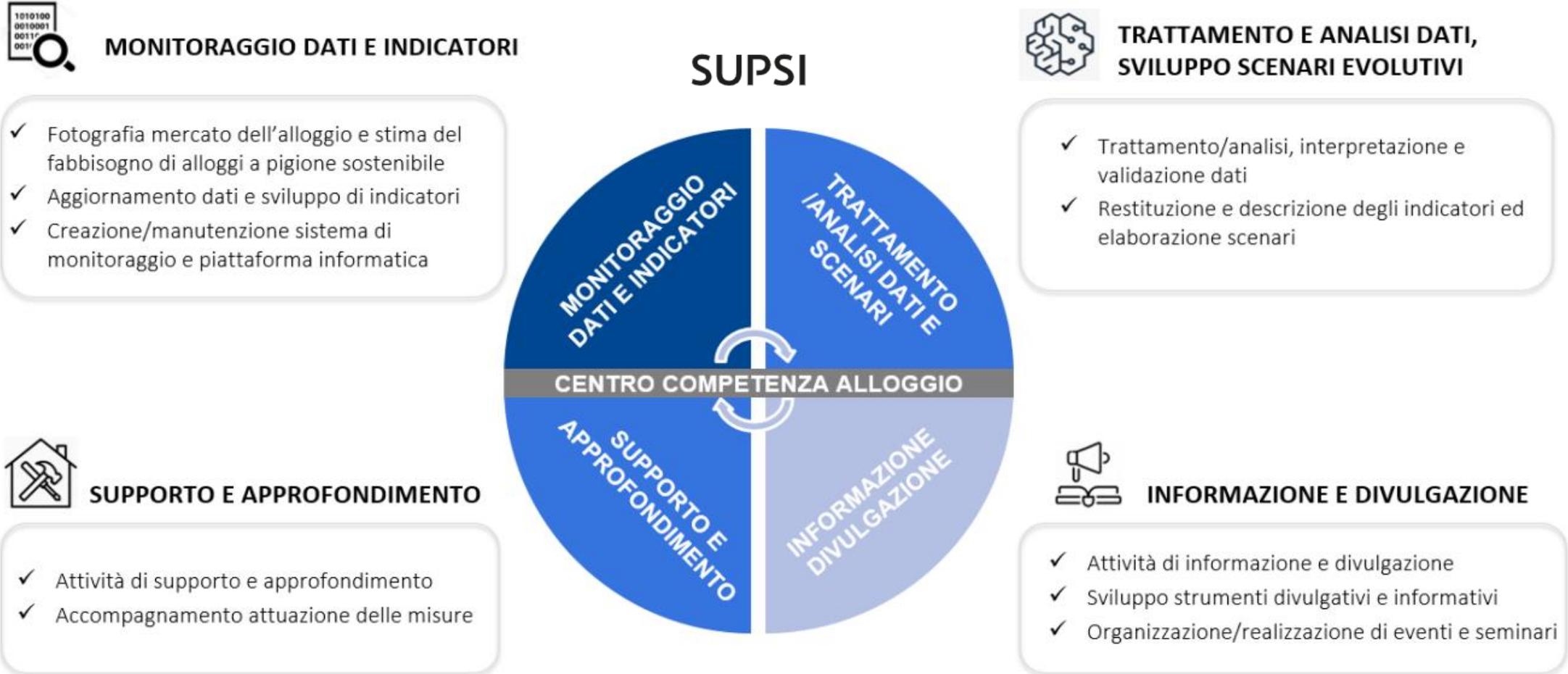
Centro di competenza sull'alloggio: Struttura di base ed attori coinvolti



SUPSI



Centro di competenza sull'alloggio: Attività e competenze



Portale dell'Osservatorio sull'alloggio <https://osservatorioalloggio.supsi.ch>

Osservatorio sull'Alloggio

Analisi scopenso alloggi a pigione sostenibile



Osservatorio

Metodologia

Pubblicazioni ed eventi

News e link utili

Osservatorio

L'Osservatorio sull'alloggio, attivo presso la SUPSI da Maggio 2023, ha come obiettivo quello di **monitorare l'evoluzione della domanda e dell'offerta locativa definendo l'eventuale scopenso di pigione sostenibile**, considerando la capacità di spesa per l'alloggio, la dimensione e la tipologia delle economie domestiche. L'Osservatorio si fonda sullo sviluppo di una metodologia innovativa ideata durante un **progetto di ricerca della SUPSI** in collaborazione con l'**Ufficio federale dell'abitazione** e il **Dipartimento Socialità e Sanità** del Cantone Ticino.

Tematica

La disponibilità di alloggi in affitto a prezzi accessibili rappresenta una questione centrale. Il mercato locativo del Canton Ticino si distingue per una **crescita demografica ridotta ed un'offerta che non sempre risponde in modo sostenibile alla domanda**. Lo Stato ha il compito di promuovere una politica attiva e coordinata allo scopo di sostenere un'offerta sostenibile di abitazioni. A tal proposito, il **Piano cantonale dell'alloggio (PCAl)** è un importante strumento di coordinamento degli interventi del Cantone nel settore dell'alloggio e dell'accesso alla proprietà. L'**Osservatorio sull'alloggio** in seno alla SUPSI è ideato a sostegno del PCAl con lo scopo di favorire l'informazione e dare trasparenza al mercato dell'alloggio a pigione sostenibile tramite **l'analisi e la restituzione di dati ed indicatori in grado di favorire l'applicazione di misure sul territorio**.

Team e partner di progetto

Il Gruppo di lavoro dell'Osservatorio sull'alloggio è composto da rappresentanti della **Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (DSS)**, della **Sezione dello sviluppo territoriale (DT)**, dell'**Ufficio cantonale di statistica (DFE)** e della SUPSI. L'**Ufficio federale dell'alloggio (UFAB)** sostiene l'Osservatorio attraverso progetti di ricerca e servizi innovativi a scala cantonale e nazionale.

PROGETTO SVILUPPATO DA

SUPSI

CON LA COLLABORAZIONE DI



CONTATTI

Osservatorio sull'Alloggio
c/o Campus SUPSI Mendrisio

Via Flora Ruchat-Roncati 15
CH-6850 Mendrisio

Referenti

Ing. Giovanni Branca
Dr. Domenico Altieri
T +41 (0)58 666 63 58

Grazie per la vostra attenzione

Ringraziamenti



Con il sostegno di:



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB



cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione **svizzera italiana**

Discussione

Ing. Giovanni Branca
giovanni.branca@supsi.ch

Dr. Domenico Altieri
domenico.altieri@supsi.ch