

SUPSI

Scompenso di pigione sostenibile

Dr. Domenico Altieri
Dipartimento ambiente Costruzione e Design

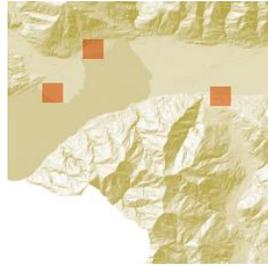
Focus Ticino

Forum dell'edilizia residenziale di utilità pubblica

Mendrisio, 13-14 settembre 2024

Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Contesto e problematica



Analisi dello scopenso dei canoni locativi sostenibili nel Cantone Ticino



Editore	UFAB
Mandatoro	Istituto sostenibilità applicata all'ambiente costruito Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana SUPSI
Autori	Domenico Altieri Giovanni Branca
Data	Ottobre 2023

Data-driven model for analyzing the need for more affordable rental housing

FINAL REPORT

BY

DOMENICO ALTIERI & GIOVANNI BRANCA
domenico.altieri@supsi.ch - giovanni.branca@supsi.ch



Congress on real estate and spatial related research

20. Mai 2022
9⁰⁰ - 17⁰⁰

Lagerstrasse 5, 8004 Zürich



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

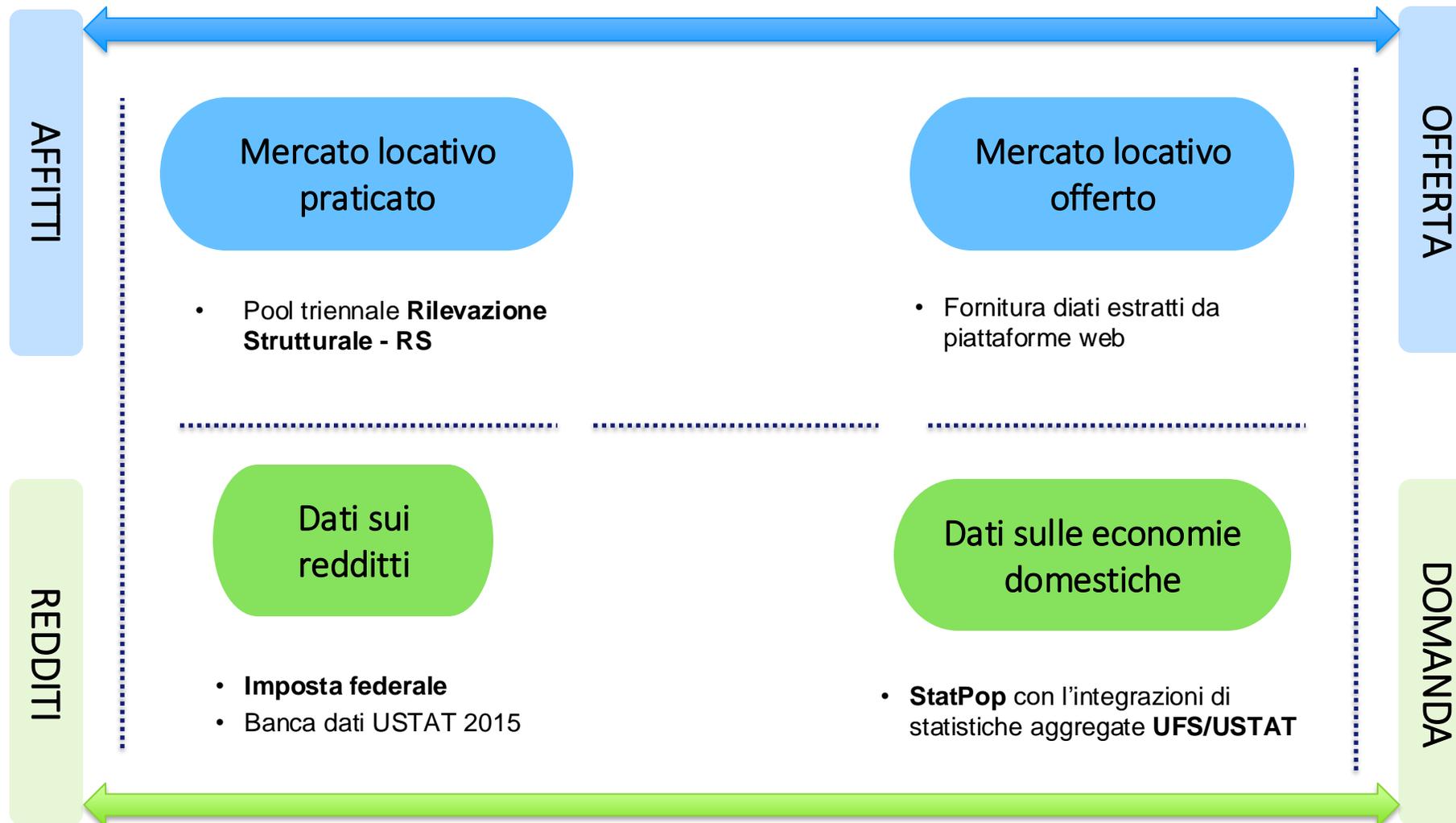
Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Contesto e problematica

- Tre concetti di **PIGIONE SOSTENIBILE**:
 - **Confronto con altri alloggi**: la pigione è moderata se inferiore al livello di usuale praticato sul mercato in una determinata area e per la medesima qualità abitativa.
 - **Confronto con i costi**: la pigione è sostenibile se è commisurata ai costi (assenza di scopo lucrativo)
 - **Confronto con i redditi**: la pigione è sostenibile se implica un onere locativo (o tasso di sforzo) sostenibile per il locatario (domanda).  **Permette la quantificazione del fabbisogno di pigione sostenibile in confronto con l'offerta**
- Necessita di definire una metodologia basata sui redditi con parametri di adeguatezza sull'alloggio

Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Domanda e Offerta



Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Domanda e Offerta

Definizione Offerta

Canoni locativi → Pigione disponibile

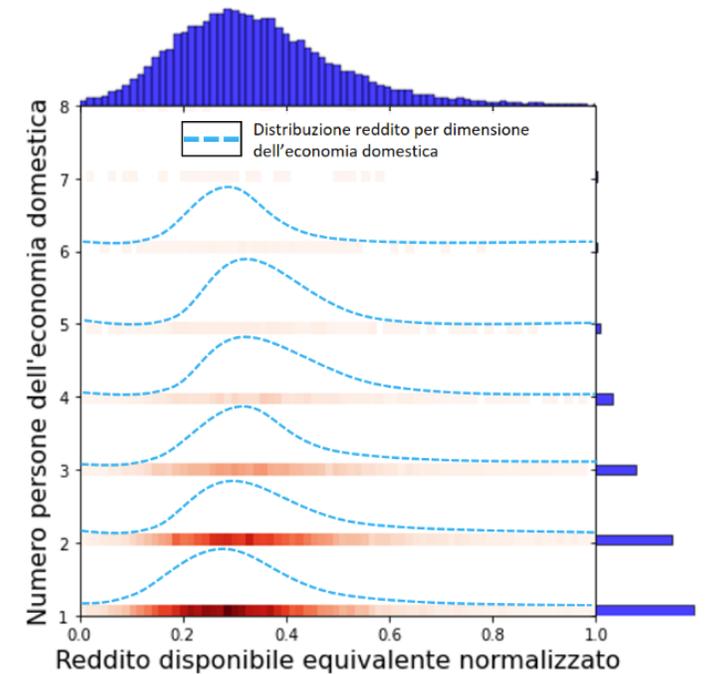
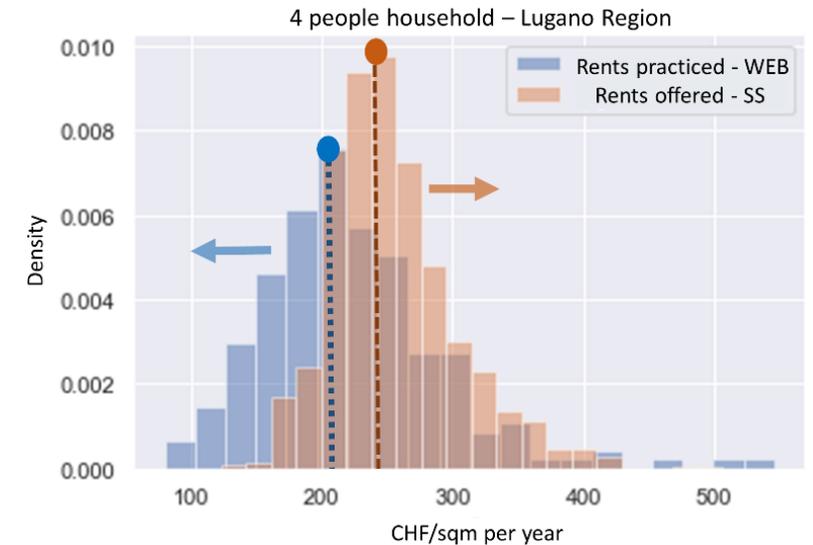
- Annunci online (Piattaforme web) → Mercato locativo offerto
- Mercato esistente (Rilevazione strutturale) → Mercato locativo praticato

Definizione Domanda

Redditi → Pigione Ammissibile

- La Pigione ammissibile (oltre che al reddito) è declinata alla dimensione dell'economia domestica

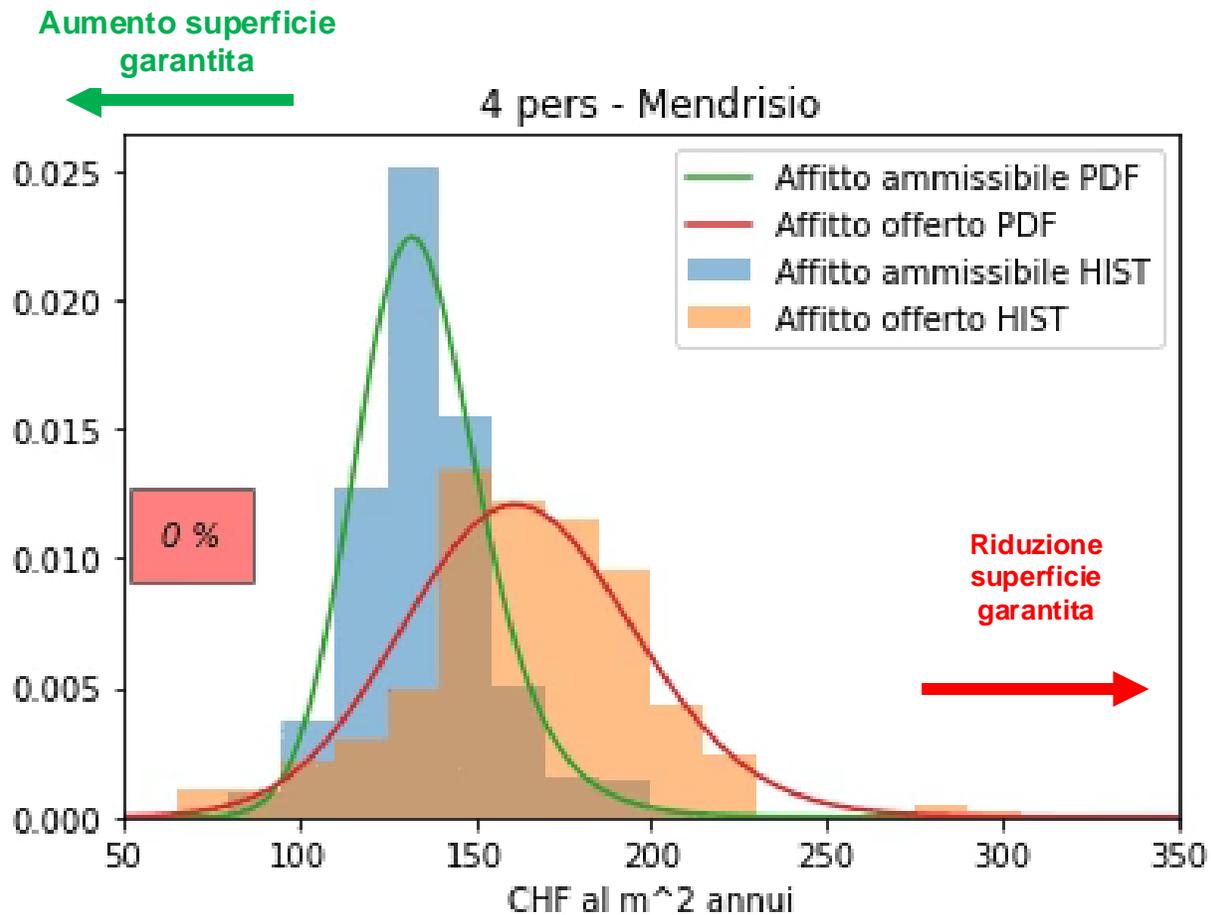
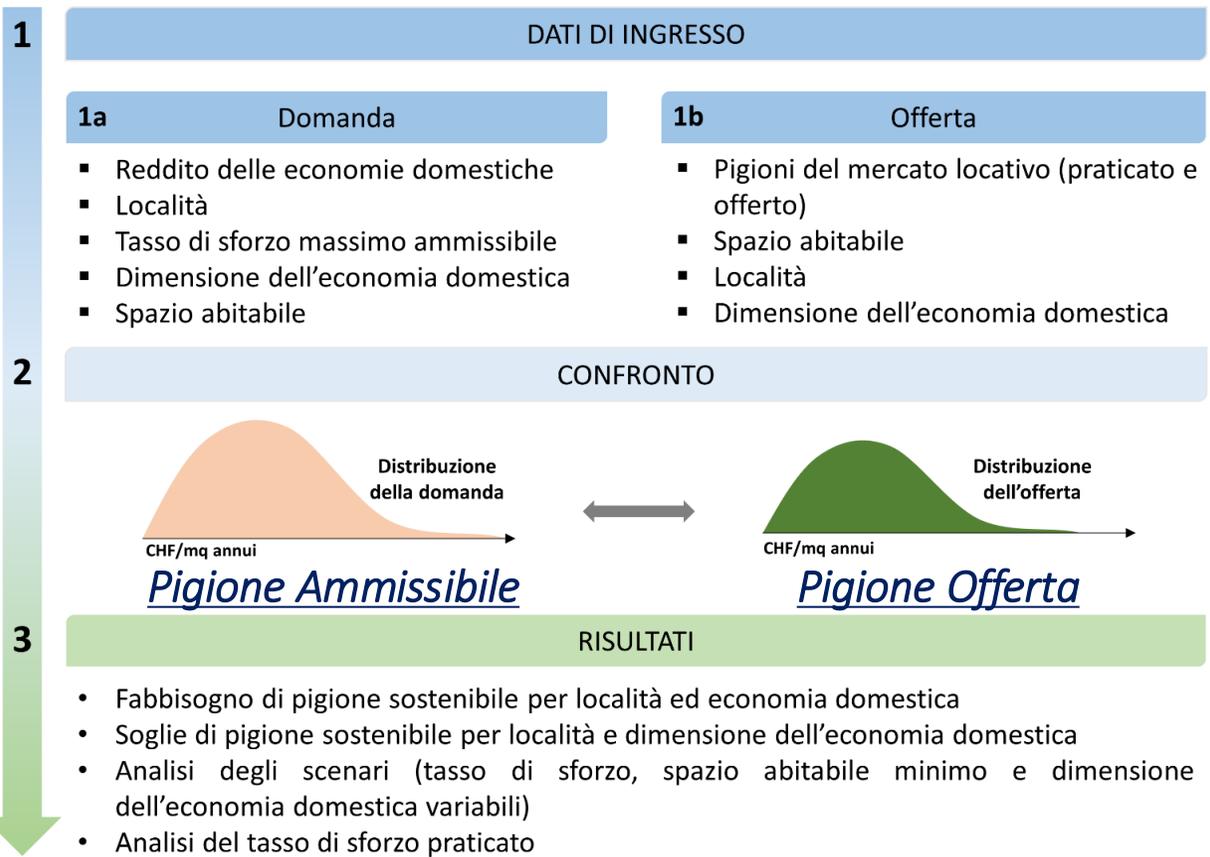
$$\text{Pigione Ammissibile} = \frac{\text{Redditi} * \text{Tasso di sforzo}}{\text{Superficie abitabile}}$$



Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Metodologia

➤ Confronto domanda offerta funzione delle superfici garantite

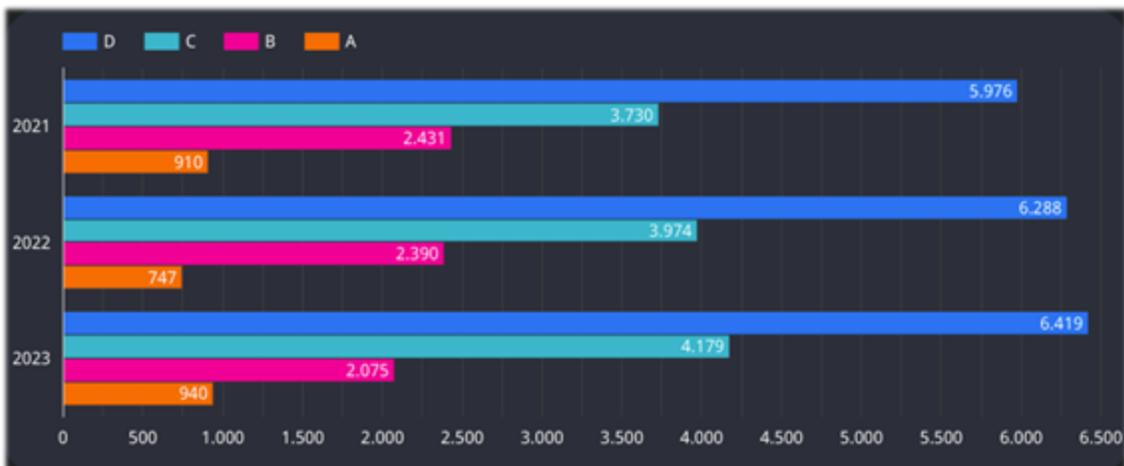


Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

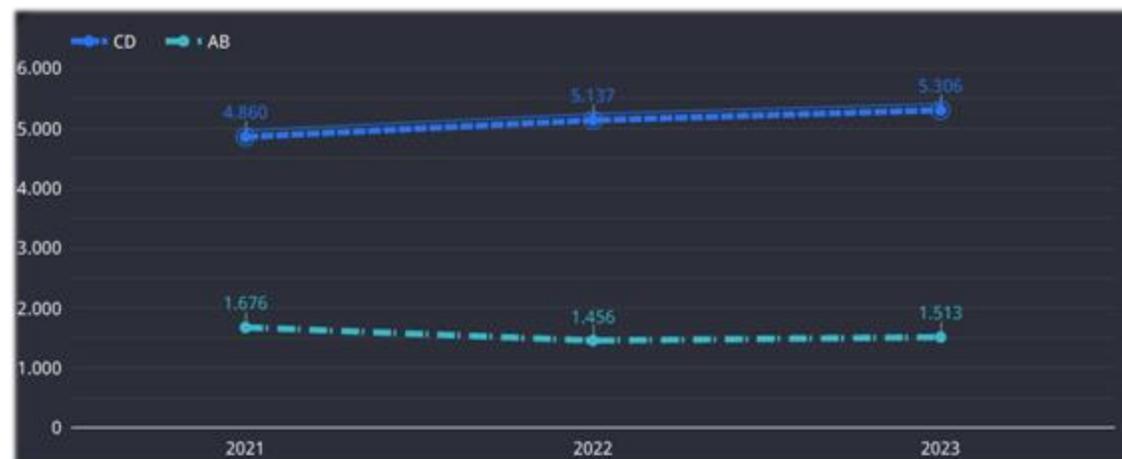
Scopenso cantonale

Scenario	Numero di persone dell'economia domestica				
	1	2	3	4	5
A	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²
B	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
C	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²
D	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²	110 m ²

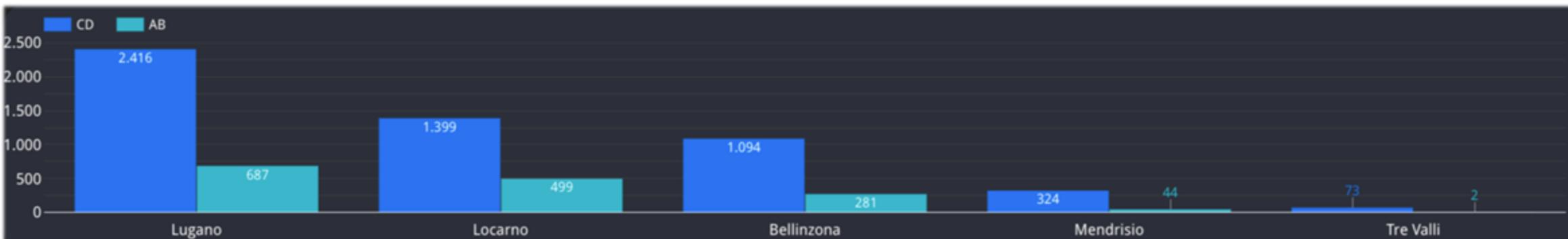
Scopenso cantonale per **scenario** e **anno**



Scopenso cantonale per **scenario medio** (AB & CD) e **anno**



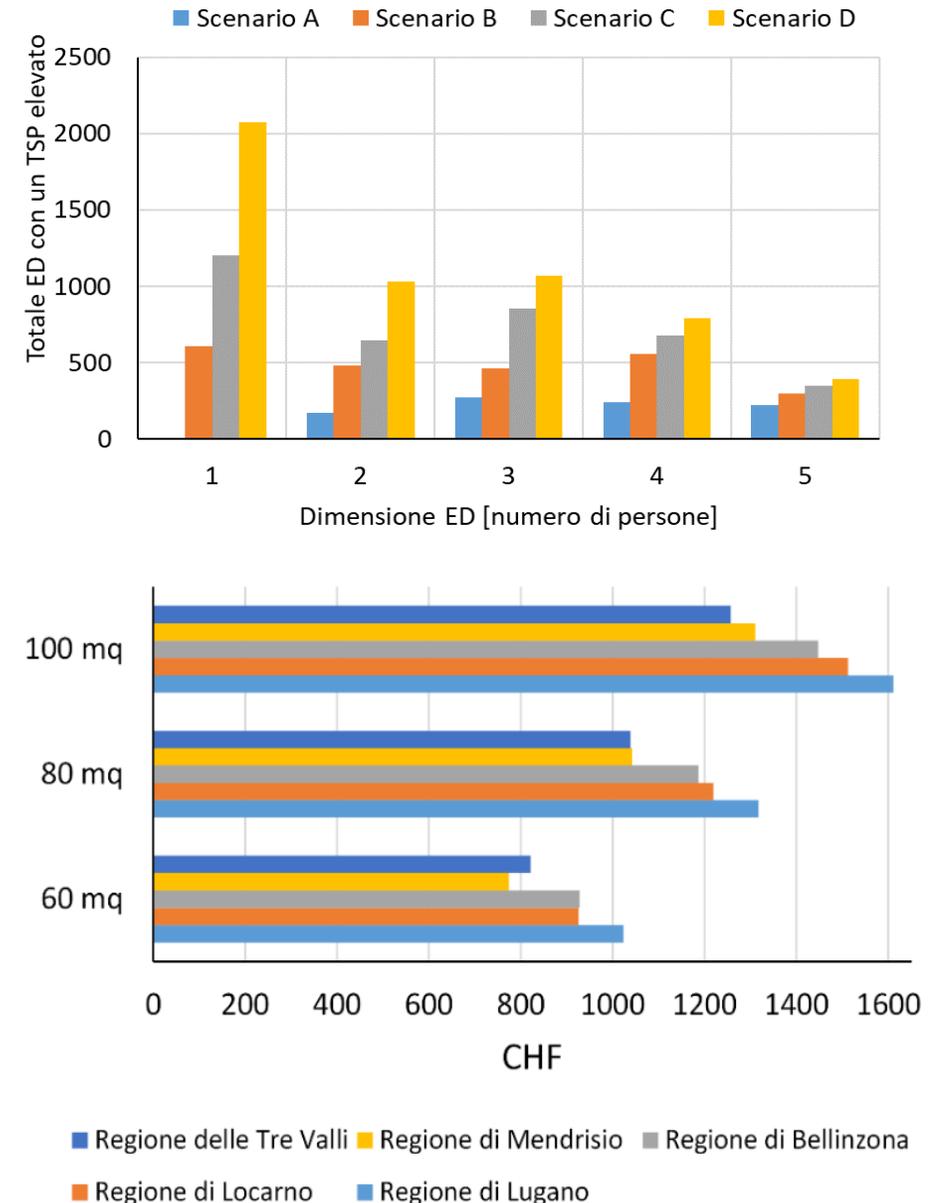
Scopenso regionale per **scenario medio** (AB & CD) - **2023**



Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Metodologia

- Per i diversi scenari (superfici abitative), sono le ED piú piccole (1 o 2 persone) a mostrare il maggiore scompensò;
- Definizione del limite di pigione sostenibile per le varie località e grandezza dell'alloggio;
- Dalla definizione dei limiti di affitto accessibile è possibile quantificare il livello di offerta all'interno di un intervallo di affitti accessibili ($\approx 3-5\%$);
- Metodo che può essere utilizzato per definire e quantificare gli effetti delle misure (alla pietra o alla persona) da realizzare per ridurre gli squilibri degli affitti accessibili;
- Metodo e strumento alla base di un Osservatorio sul tema.

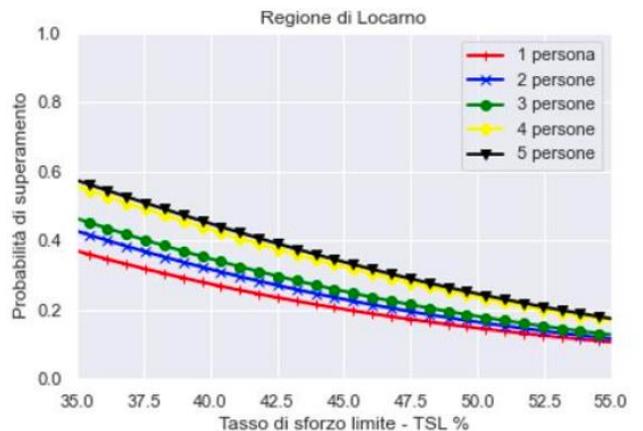
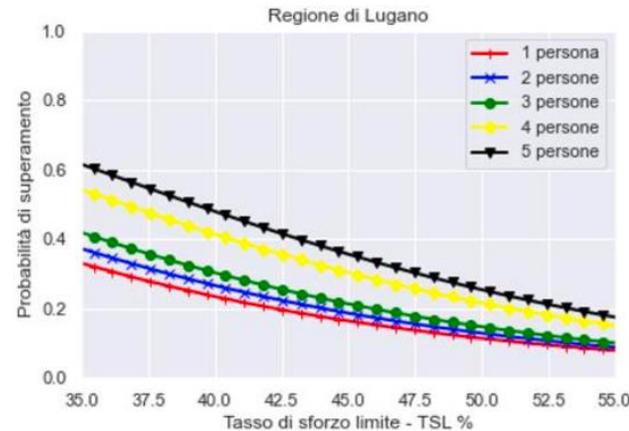
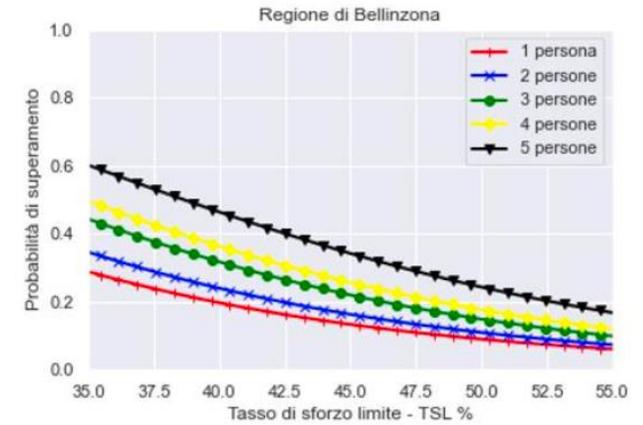
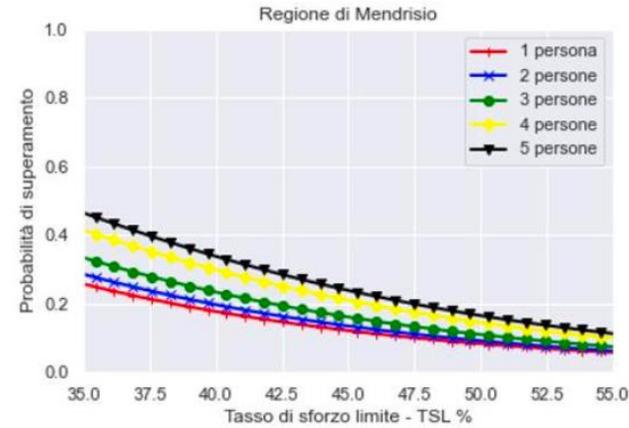


Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Analisi aggiuntive – Analisi tasso di Sforzo

Probabilità di superamento di tassi di sforzo variabili per economia domestica e regione

$$\text{Pigione Ammissibile} = \frac{\text{Redditi} * \text{Tasso di sforzo ammissibile}}{\text{Superficie abitabile}}$$



$$P(\text{TSP} > \text{TSL}) = \sum_{k=0}^n P(\text{TSP} > \text{TSL} | RDE_k) * P(RDE_k)$$

Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Sviluppo strumento di visualizzazione

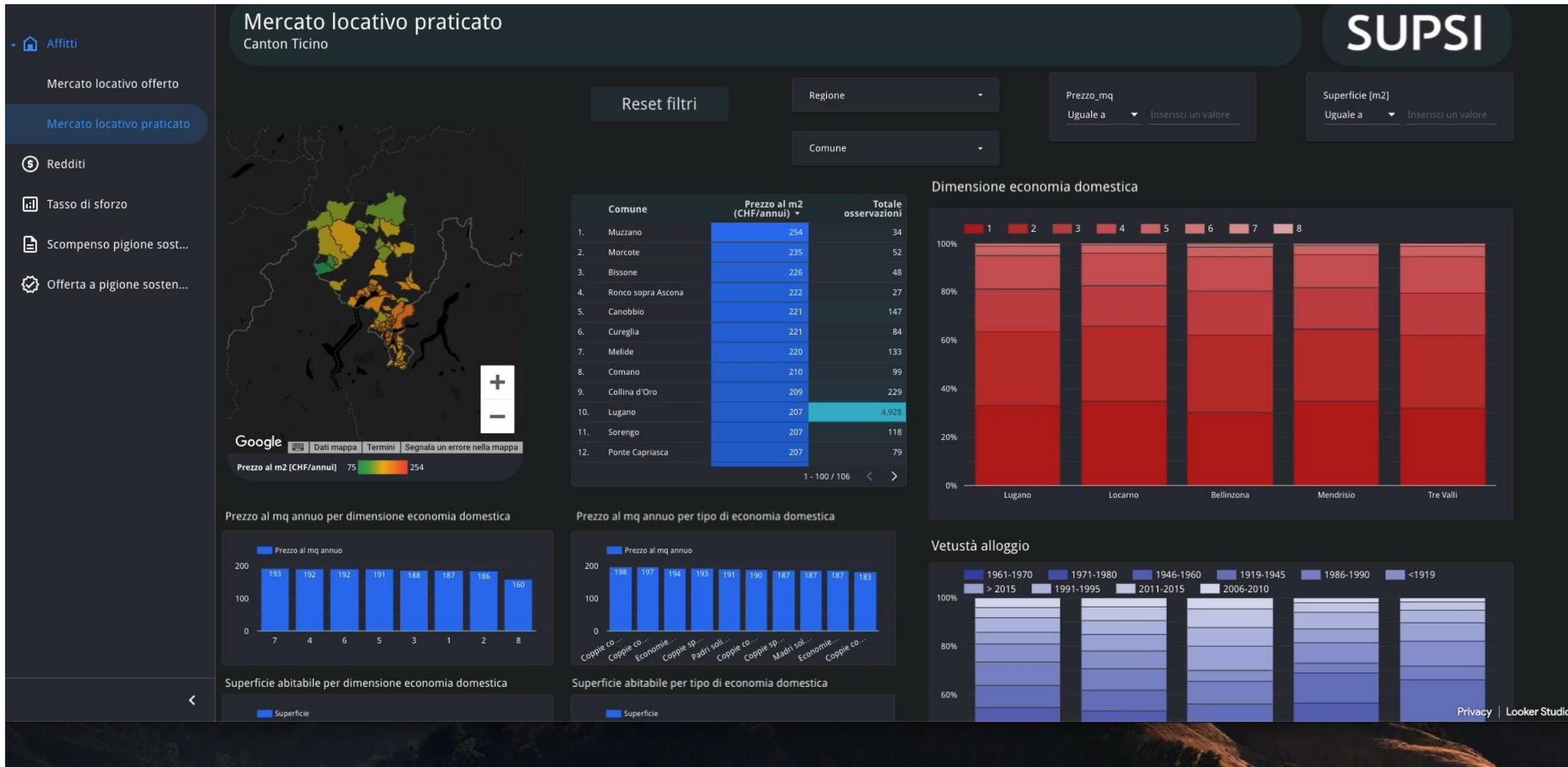
- ✓ Aggiornamento dati costante e sempre accessibile
- ✓ Visualizzazione semplificata con filtri dati dedicati
- ✓ Dati sul **Mercato locativo – Redditi – Incidenza costi alloggio – Scopenso pigione sostenibile**
- ✓ Gestione accessi
- ✓ Piattaforma versatile

Sviluppi futuri

- Analisi predittiva
- Nuovi indicatori demografici , economici e sulla mobilità
- Pagine informative
- Scale di analisi variabili
- Tracciamento effetti misure

Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Visualizzazione



Studio sull'alloggio a pigione sostenibile Cantone Ticino

Grazie



domenico.altieri@supsi.ch



+41586666274



www.linkedin.com/in/domenicoaltierieng



github.com/DAltieri86



www.researchgate.net/profile/Domenico-Altieri