



Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA), gennaio 2018

Zoom sul tipo di proprietario delle abitazioni in affitto

Nuova base di rilevazione e raffronto con il censimento della popolazione del 2000

1 Situazione iniziale

A gennaio 2018 l'UST pubblicherà di nuovo, per la prima volta dopo il censimento della popolazione del 2000, i dati sul il tipo di proprietario delle abitazioni in affitto. A causa del fatto che il censimento della popolazione sia passato da una rilevazione tramite questionari a una basata sui registri che non raccoglie indicazioni sui proprietari di immobili, l'UST non ha avuto la possibilità, dal 2000 a questa parte, di pubblicare cifre sul il tipo di proprietario. Per colmare questa lacuna, la presente statistica ha utilizzato le informazioni della rilevazione esistente che riguarda l'indice degli affitti.

Che prende in considerazione esclusivamente le abitazioni in affitto. Per tornare ad ottenere, a più lungo termine, risultati che concernono non solo le abitazioni in affitto ma anche l'intero mercato immobiliare, l'UST verifica se a medio termine possano essere reperite informazioni sul il tipo di proprietario attraverso i registri fondiari. Ciò presuppone un'armonizzazione e una completa informatizzazione a livello nazionale dei registri fondiari.

2 Universo di base

Oltre a essere un panel, l'indice degli affitti è una rilevazione campionaria realizzata ogni tre mesi con la quale si interrogano circa 12 000 locatori. Un locatore può essere intervistato fino a otto volte durante un periodo massimo di due anni. La presente statistica prende in considerazione le prime persone interrogate ogni trimestre (circa 1600 locatori). Per garantire l'attendibilità statistica, i dati raccolti a cadenza trimestrale sono cumulati nel corso di un anno. Pertanto, il campione conta circa 6400 abitazioni destinate alla locazione.

3 Comparabilità dei risultati tra l'indice degli affitti e il censimento della popolazione del 2000

3.1 Principi del censimento della popolazione del 2000 e dell'indice degli affitti

I raffronti con i risultati del censimento della popolazione del 2000 devono essere effettuati con grande cautela a causa della variazione di metodo e delle differenze di rilevazione. I punti seguenti rendono più difficile la comparabilità.

- *Metodi di rilevazione diversi:* il censimento della popolazione del 2000 è una rilevazione totale condotta tra i proprietari di abitazione e le amministrazioni immobiliari. L'indice degli affitti, invece, è una rilevazione campionaria con la quale si estraggono e si invitano gli inquilini (economie domestiche) a indicare i recapiti dei rispettivi locatori ai fini dell'indagine.
- *Imprecisioni nell'aggregazione:* le cinque categorie di proprietari dell'indice degli affitti, con l'eccezione della categoria dei privati, sono più eterogenee delle 13 categorie del censimento della popolazione del 2000 classificate in maniera più precisa. I raffronti tra le due statistiche presentano delle imprecisioni a causa della necessaria aggregazione tra le categorie del censimento della popolazione e quelle dell'indice degli affitti.
- *Differenze tra le caratteristiche del tipo di proprietario:* nell'indice degli affitti il tipo di proprietario indica una caratteristica dell'abitazione, mentre nel censimento della popolazione del 2000 è un tratto che contraddistingue l'edificio. Quest'ultimo, è particolarmente significativo nella proprietà per piani. Poiché il censimento della popolazione del 2000 non descrive i diversi proprietari delle abitazioni all'interno di un edificio, tutte le abitazioni sono attribuite al proprietario che ne possiede la maggior parte.

3.2 Comparabilità dei risultati

Se tuttavia si vogliono raffrontare le due statistiche, per l'anno 2000 è necessario *innanzitutto* calcolare esclusivamente le abitazioni in affitto totali composte da un massimo di sei locali. *In secondo luogo*, le categorie del censimento della popolazione del 2000 devono essere aggregate nel modo seguente per ridurre al minimo le imprecisioni di rilevazione.

Categorie di proprietari dell'indice degli affitti	Categorie di proprietari del censimento della popolazione del 2000
Privati	Privati
Potere pubblico	Comune, Cantone, Confederazione
Cooperativa di abitazione o edilizia	Cooperativa di costruzione d'abitazioni Altra cooperativa di costruzione d'abitazioni
Impresa di costruzioni o agenzia immobiliare	Altra società immobiliare Altra società nel settore delle costruzioni
Altra SA/Sagl/cooperativa	Fondo immobiliare Assicurazione Istituto di previdenza professionale Altra società / cooperativa
Altro tipo di proprietario	Altra fondazione Associazione Altri

Osservando i principi menzionati sopra, il confronto tra i risultati del censimento della popolazione del 2000 con quelli dell'indice degli affitti è limitato. La tabella seguente mostra questo nuovo calcolo per il censimento della popolazione del 2000:

Tipo di proprietario delle abitazioni in affitto

Censimento della popolazione 2000

	Privati	Potere pubblico	Cooperativa di abitazione o edilizia	Impresa di costruzioni o agenzia immobiliare	Altre AG/GmbH/Genossenschaft	Altra SA/Sagl/cooperativa
Total	57.3%	3.4%	8.0%	5.7%	23.0%	2.7%
Grandi Regioni						
Regione del Lemano	50.9%	4.0%	5.3%	7.8%	27.6%	4.4%
Espace Mittelland	62.3%	3.6%	5.9%	4.2%	21.8%	2.2%
Svizzera nordoccidentale	53.2%	2.1%	7.9%	6.8%	27.3%	2.6%
Zurigo	51.5%	4.3%	14.0%	4.1%	23.3%	2.7%
Svizzera orientale	58.7%	3.1%	6.4%	7.5%	22.6%	1.7%
Svizzera centrale	61.4%	2.9%	9.9%	5.4%	18.4%	2.1%
Ticino	90.9%	0.8%	1.2%	3.7%	2.0%	1.5%
Dimensioni dell'abitazione						
piccola (1-2 locali)	57.3%	4.0%	6.1%	6.6%	21.8%	4.3%
media (3-4 locali)	56.9%	3.1%	9.5%	5.6%	22.7%	2.2%
grande (5-6 locali)	59.1%	3.6%	4.1%	4.3%	27.0%	1.9%
Epoca di costruzione						
prima del 1946	72.4%	5.1%	5.0%	4.4%	10.8%	2.3%
1946-1980	52.2%	2.9%	10.5%	6.5%	25.0%	3.0%
1981-2000	48.9%	2.3%	6.0%	5.5%	34.7%	2.6%

Fonte: Censimento della popolazione 2000

© UST

Tipo di proprietario delle abitazioni in affitto

IDA 2017: dati cumulati di 4 trimestri

	Privati		Potere pubblico		Cooperativa di abitazione o edilizia		Impresa di costruzioni o agenzia immobiliare		Altra SA/Sagl/cooperativa ¹		Altro tipo di proprietario	
	Proporzione in %	Intervallo di confidenza: ± (in punti %)	Proporzione in %	Intervallo di confidenza: ± (in punti %)	Proporzione in %	Intervallo di confidenza: ± (in punti %)	Proporzione in %	Intervallo di confidenza: ± (in punti %)	Proporzione in %	Intervallo di confidenza: ± (in punti %)	Proporzione in %	Intervallo di confidenza: ± (in punti %)
Totale	49.0	1.3	4.3	0.5	7.0	0.7	7.0	0.7	32.4	1.3	(0.3)	(0.2)
Grandi Regioni												
Regione del Lemano	40.7	3.0	6.1	1.5	4.1	1.2	5.7	1.4	43.1	3.0	()	()
Espace Mittelland	56.0	3.0	4.4	1.2	5.5	1.4	5.3	1.3	28.1	2.7	(0.6)	(0.5)
Svizzera nordoccidentale	47.9	3.7	(2.7)	(1.1)	6.3	1.7	8.1	2.0	34.6	3.6	()	()
Zurigo	44.7	2.9	(3.0)	(1.0)	12.7	1.9	5.7	1.3	33.7	2.8	()	()
Svizzera orientale	49.6	4.0	(3.0)	(1.4)	(5.1)	(1.8)	13.6	2.7	28.8	3.6	...	...
Svizzera centrale	52.2	4.2	(5.6)	(2.0)	9.1	2.5	8.1	2.3	25.0	3.7	()	()
Ticino	71.4	6.5	(7.3)	(3.5)	()	()	(3.2)	(3.0)	(16.7)	(5.4)	...	...
Dimensioni dell'abitazione												
piccola (1-2 locali)	49.3	2.9	4.7	1.2	5.5	1.3	7.3	1.5	32.7	2.7	(0.6)	(0.4)
media (3-4 locali)	47.9	1.6	4.1	0.6	7.7	0.9	7.0	0.8	33.0	1.5	(0.3)	(0.2)
grande (5-6 locali)	56.5	3.5	4.5	1.4	6.1	1.6	5.8	1.6	26.8	3.2	()	()
Epoca di costruzione												
prima del 1946	68.3	3.1	5.7	1.6	(4.5)	(1.3)	(3.8)	(1.3)	17.4	2.5	()	()
1946-1980	46.7	2.0	4.3	0.8	9.4	1.2	6.9	1.0	32.4	1.9	(0.3)	(0.2)
1981-2000	45.3	3.1	4.5	1.2	5.1	1.3	6.2	1.5	38.5	3.0	(0.5)	(0.4)
dopo il 2000	39.3	2.9	2.4	0.9	4.9	1.2	11.7	2.0	41.3	3.0	(0.4)	(0.4)

Fonte: UST - IDA

© UST 2018

3.3 Principi di diffusione

In linea di principio i risultati dell'indice degli affitti con riferimento al tipo di proprietario sono diffusi in base alla dimensione del campione relativo alle «Grandi Regioni».