

Qualche considerazione sui risultati del censimento nazionale sugli alloggi vuoti al primo giugno 2020

Premessa

Malgrado l'impegno profuso da parte dei rilevatori va precisato che la disponibilità censita al primo di **giugno 2020 di 6'639** sarebbe senz'altro superiore qualora tutti proprietari di unità messi in locazione od in vendita avessero risposto al questionario, ciò che invece non sempre è avvenuto, o perché non l'hanno ritenuto opportuno oppure perché il formulario non l'hanno neppure ricevuto. Va comunque ricordato che ciò risiede in parte nei limiti del modello stesso! Noi riteniamo, anzi ne siamo certi, che a dicembre 2020 la disponibilità effettiva si situerà fra le 7000 e 7'200 unità abitative.

Alcune considerazioni generali:

- Lo sfitto si presenta in tutti i Comuni. L'unica eccezione è Corippo, nel frattempo scomparso dalla mappa dei Comuni. La dotazione è quindi spalmata su tutto il territorio cantonale e si concentra ovviamente negli agglomerati. Parlare di "tensione sul mercato locativo" è semplicemente non prender atto dall'evidenza dei fatti e rasenta la temerarietà.
- Il Canton Ticino ha conosciuto l'aumento annuale più consistente ed oggi si trova alle spalle del Canton Soletta in seconda posizione. In considerazione del continuo calo demografico e della produzione ancora installata che sconta in tempi tecnici di realizzazione, per il 2021 è prospettabile **un ulteriore aumento dello sfitto**. Per il rientro ad un mercato efficiente bisognerà aggiungere 4-5 anni sempre che la popolazione residente come pure la sua forza contrattuale aumentino.
- La destinazione ad affitto rappresenta circa l'85% mentre quella alla vendita il 15%
- Lo sfitto attuale permetterebbe di albergare **agevolmente** l'intera popolazione di Locarno come pure quella di Mendrisio oppure l'intera popolazione delle valli Leventina e Blenio.
- Lo sfitto dello 2,71% è rapportato all'intero parco abitativo cifrato in 244'798 unità. In questa dotazione è compresa anche quella ad uso proprio per cui quella effettivamente destinata alla locazione sarebbe cifrabile in circa 160'000.- unità. Con questo sottofondo la percentuale di sfitto aumenterebbe di molto sfiorando il 4,15%!

Composizione del rilevato al primo di giugno e la sua consistenza metrica.

| | | | | | | | |
|------------|------|-------|---|--------|---|------------|-------------------|
| Monolocali | 8% | 528 | x | 45 mq | = | 23'760 mq | |
| Bilocali | 21% | 1'409 | x | 65 mq | = | 91'585 mq | |
| Trilocali | 34% | 2'226 | x | 85 mq | = | 189'210 mq | |
| 4 – locali | 26% | 1'750 | x | 100 mq | = | 175'000 mq | |
| 5-6 locali | 11% | 726 | x | 120 mq | = | 87'120 mq | |
| | 100% | 6'639 | | | | 556'675 mq | media 84 mq circa |

Immobilizzo e mancato incasso affitti

Inserendo un parametro medio di Fr. 3'500.- al mq avremmo un valore complessivo di 1'948'362'500 franchi. Operando con un parametro di 300'000 franchi per unità otterremmo un immobilizzo di 1'991'700'000 franchi. Arrotondando: **2 miliardi di immobilizzo!**

Con un affitto mensile lordo di 1'300 franchi, quindi comprensivo delle spese accessorie e senza considerare posteggi avremmo il seguente incasso virtuale: $1'300 \text{ franchi} \times 12 \times 6639 = 103'568'400$ franchi.

100 milioni di mancato incasso!

Con 7'000 unità ognuno potrà aggiornare i calcoli per fine anno.

Lugano, 16 ottobre 2020

Il Presidente Cantonale
Lic.rer.pol. Gianluigi Piazzini