

CASE

## Il debole richiamo degli affitti

Sono pochi e secondo i lavoratori dipendenti gli alti prezzi delle abitazioni in Alto Adige si devono soprattutto all'elevato tenore di vita e agli standard edilizi.

Von ● Sarah Franzosini 10.04.2017

Gli altoatesini non vengono facilmente persuasi ad affittare, questo è quanto emerge da un'indagine dell'AFI-IPL. **“Sarà necessario un grande lavoro di sensibilizzazione se si vuole spingere gli altoatesini a preferire l'affitto alla casa di proprietà** - sostiene il direttore IPL **Stefan Perini** -, il sondaggio ci segnala che l'aspetto finanziario è meno rilevante di quanto prospettato. Ciò che spinge a preferire l'affitto alla casa di proprietà sono piuttosto nuove opportunità professionali e nuove esigenze familiari”. Per l'89% dei lavoratori dipendenti intervistati se i prezzi delle abitazioni in Alto Adige sono elevati - anche rispetto ad altre realtà dell'arco alpino -, lo si deve all'elevato tenore di vita. Il PIL pro capite in Alto Adige, del resto, è superiore del 30% alla media dell'UE, è macro-economicamente sostenibile che, di riflesso, anche il livello generale dei prezzi sia elevato. L'83% di chi ha partecipato al sondaggio dice che le cause dei costi ingenti sono da riscontrarsi negli elevati standard edilizi richiesti dai residenti.

L'80% riconosce nel diverso grado di urbanizzazione un fattore determinante a spiegare le differenze nei prezzi immobiliari. Le agevolazioni all'edilizia come fattore che fa lievitare prezzi viene indicato dal 77% degli intervistati. Il turismo e il mercato delle seconde case fa lievitare “molto” o “abbastanza” i prezzi a detta del 74% degli intervistati. La pianificazione territoriale restrittiva e la conseguente scarsità di area edificabile è indicata come rilevante dal 73% degli intervistati. Il persistere di alcune posizioni di mercato dominanti è invece “molto” o “abbastanza” determinante per gli elevati prezzi delle abitazioni secondo il 67% degli intervistati. Alla particolare conformazione del territorio - ad esempio la presenza di pendii o zone difficilmente edificabili, per la quale messa in sicurezza devono essere sostenuti costi aggiuntivi, il 64% degli intervistati attribuisce un'elevata rilevanza. Che la scarsa offerta di abitazioni sia un fattore “molto” o “abbastanza” rilevante per gli elevati prezzi delle abitazioni in Alto Adige è invece condiviso solo dal 47% dei lavoratori dipendenti.

Se da un lato le rappresentanze dei datori di lavoro e dei lavoratori, i *policy maker* e le associazioni sociali nel dibattito in corso sulla nuova legge provinciale territorio e paesaggio auspicano un potenziamento del mercato degli affitti **il 10% dei lavoratori di affitto proprio non ne vuole sapere. Ma anche a prescindere dagli “ultrascettici” l’entusiasmo per l’affitto si mantiene nei limiti.** Se i lavoratori dipendenti intervistati dovessero decidere tra un’abitazione in affitto o in proprietà, ecco in che misura i seguenti fattori potrebbero spingerli a scegliere l’affitto: la possibilità di cambiare alloggio a secondo di nuove offerte lavorative viene indicato dal 49% degli intervistati. Per il 48% potrebbe essere un fattore “molto” o “abbastanza” rilevante il fatto che nuove esigenze familiari lo richiedano – ad esempio nel caso della nascita di figli o dell’assistenza di parenti. La garanzia di contratti di affitto difficilmente revocabili dal locatario, ossia la prospettiva di poter usufruire dell’abitazione anche nel lungo periodo, è visto come fattore determinante dal 42% degli intervistati. Solo il 40% dei rispondenti vede nel risparmio finanziario il motivo per preferire l’affitto alla casa di proprietà.

Qualche dettaglio, infine: **sono tendenzialmente i lavoratori dipendenti con meno di 30 anni a privilegiare l’affitto alla casa di proprietà.** Inoltre ci sono notevoli differenze tra chi già oggi vive in affitto rispetto a chi vive in casa di proprietà. Rispetto ai fattori a favore dell’affitto, i primi li vedono in modo molto più marcato. Sembra invece molto difficile da entusiasmare per l’affitto chi oggi vive in casa di proprietà.