

## Case, in Alto Adige prezzi alti e pochi affitti. Ecco perché

Pubblicato il 10 aprile 2017 in [Infrastrutture](#), [Territorio](#)

Se i prezzi delle abitazioni in Alto Adige sono elevati, ciò è riconducibile ad una molteplicità di fattori. A detta dei lavoratori dipendenti altoatesini quelli più rilevanti sono l'elevato tenore di vita e gli elevati standard edilizi richiesti dai residenti. «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 – effettuato su 500 lavoratori altoatesini – 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».



Quali sono i fattori per gli elevati prezzi delle abitazioni in Alto Adige e quali sono gli argomenti che possono spingere gli altoatesini a scegliere l'affitto piuttosto che la casa di proprietà? Nell'ambito dell'attuale Barometro Ipl i lavoratori dipendenti altoatesini sono stati sottoposti, tra le altre cose, a queste domande.

### Prezzi alti per il tenore di vita e gli standard edilizi

È un fatto indiscutibile: In Alto Adige i prezzi delle abitazioni sono elevati, anche rispetto ad altre realtà dell'arco alpino. Non è invece ancora sufficientemente provato scientificamente quanto i singoli fattori incidano sul processo di formazione del prezzo. Ecco la valutazione che i lavoratori dipendenti altoatesini hanno dato in merito ai fattori che incidono "molto" o "abbastanza" significativamente nel determinare gli elevati prezzi delle abitazioni in Alto Adige:

L'elevato tenore di vita in Alto Adige è indicato dall'89% degli intervistati. Tenendo conto che il Pil pro capite in Alto Adige è superiore del 30% alla media dell'Ue è macro economicamente sostenibile che, di riflesso, anche il livello generale dei prezzi sia elevato. Gli alti standard edilizi sono indicati dall'83% degli intervistati. Evidentemente gli altoatesini danno grande rilievo alla scelta dei materiali edili e ad una rifinitura dei lavori di elevata qualità, spesso in linea con standard di risparmio energetico riconosciuti – vedasi CasaClima. 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. Che la concentrazione dell'offerta – ossia il persistere di talune posizioni di mercato dominanti – sia «molto» o «abbastanza» determinante per gli elevati prezzi delle abitazioni è condiviso dal 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 intervistati.

# Il risparmio non spinge verso l'affitto

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 si esprimono congiuntamente per un potenziamento del mercato degli affitti. Sembra quindi più che lecito chiedersi cosa debba succedere per spingere gli altoatesini a privilegiare l'affitto alla casa di proprietà. Il risultato è abbastanza sconcertante. Innanzitutto, il 10% dei lavoratori dipendenti di affitto proprio non ne vuole sapere. Ma anche a prescindere dalla parte di «ultrasceccici», 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 del 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.

Due dettagli a margine. Tenzialmente sono 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.