

# L'INVISIBILE (MA MOLTO PALPABILE) ESPLOSIONE DELL'AFFITTO

*Posted on 20. Januar 2020*

### *Un punto di vista di Norbert Häring.*

La percezione di affitti in forte aumento nelle città commuove la gente e i politici, ma quasi nulla di tutto questo è da vedere nelle statistiche ufficiali. C'è qualcosa di vero in tutto questo?

Si vedono di nuovo le foto di lunghe code di persone in cerca di appartamenti durante le visite. La gente è indignata da quella che è almeno un'esplosione percepita negli affitti. La politica sta reagendo. Berlino ha deciso di congelare l'affitto. Le regole per l'aumento degli affitti sono state più volte inasprite in Germania. Il tutto nel tentativo di alleviare la rabbia e le preoccupazioni degli elettori per l'affollamento degli inquilini, anche esperti, temuti o visti dai media, a causa di esorbitanti aumenti degli affitti.

### **Gli affitti aumentano meno del 2% all'anno**

Tuttavia, se si cerca di trovare il motivo di questa eccitazione nelle statistiche ufficiali sul mercato immobiliare, si incontrano delle difficoltà. Sebbene l'inflazione dei prezzi degli affitti stia accelerando, non si può certo definire un'esplosione quando gli affitti sono aumentati dell'1,1 per cento nel 2016, dell'1,4 per cento nel 2017 e dell'1,6 per cento nel 2018. È molto meno dei prezzi delle case, che sono aumentati del 45 per cento tra il 2010 e il 2018, pari a circa il cinque per cento all'anno. Ovviamente, il forte aumento dei prezzi degli immobili ha avuto scarso effetto sugli affitti. Anche questo non è del tutto inverosimile, in quanto i tassi d'interesse sono scesi drasticamente nello stesso periodo. Questi determinano i rendimenti che possono essere ottenuti con altre forme di investimento di capitale invece che con l'affitto.

L'Ufficio federale di statistica spiega così il piccolo aumento dell'indice dei prezzi degli affitti, che si pone in netto contrasto con la percezione di un'esplosione degli affitti: Il problema è fortemente concentrato nelle attraenti conurbazioni, dove si verifica soprattutto con le nuove locazioni. Al contrario, l'andamento dei prezzi degli affitti nell'indice dei prezzi al consumo (IPC) fornisce un quadro rappresentativo degli affitti di tutti gli appartamenti in affitto in Germania. Tuttavia, la maggior parte degli appartamenti in affitto non si trovano negli agglomerati urbani e sono occupati da inquilini che vi hanno vissuto per un periodo di tempo più lungo.

## **Gli inquilini esistenti sembrano essere meno colpiti**

Secondo gli statistici, il periodo medio di affitto è di circa dieci anni. Ciò significa che solo un decimo delle proprietà in affitto cambia inquilino ogni anno. Di conseguenza, l'influenza del riaffitto sull'andamento medio mensile degli affitti è inferiore all'uno per cento. Lo spazio residenziale di nuova costruzione che viene affittato per la prima volta è completamente trascurabile in termini di volume.

L'ultima revisione della misurazione dell'inflazione ha addirittura abbassato un po' l'inflazione ufficiale degli affitti per il 2016 e il 2017. La ragione di ciò è che si sta ora operando una distinzione tra i vari tipi di locatori e la loro quota effettiva del totale delle scorte viene inclusa nel campione. I piccoli proprietari privati, che hanno aumentato il minimo gli affitti, rappresentano ora il 66% del campione. In precedenza, erano sottorappresentati rispetto alle società immobiliari private, che avevano il maggiore impatto, e ai proprietari di cooperative e del settore pubblico, che erano nel bel mezzo degli aumenti degli affitti.

Ma le differenze non sono grandi. Ad esempio, tra il 2016 e il 2018 i piccoli proprietari terrieri hanno aumentato gli affitti di un buon tre per cento in totale, le cooperative e le autorità pubbliche di poco meno del quattro per cento e le società immobiliari private di circa il cinque per cento.

## **Cambiare casa diventa impossibile per molti**

Tuttavia, per il dieci per cento della popolazione in affitto che vuole o deve cambiare appartamento, e per i giovani che sono nuovi inquilini, gli aumenti più bassi degli affitti non sono una consolazione. Si confrontano con i prezzi degli appartamenti che vengono affittati di recente e sono di solito molto più costosi degli affitti esistenti.

Con una valutazione speciale, gli statistici hanno determinato gli aumenti degli affitti per il riaffitto nel 2018 nelle sette città più grandi. Hanno ottenuto un aumento medio dell'undici per cento. Quindi c'è già una sorta di esplosione dei prezzi in questo sotto-segmento. Gli inquilini che non si sono trasferiti nei loro appartamenti fino al 2015 hanno pagato 10,80 euro al metro quadrato nel 2018 in queste città, un buon 21 per cento in più rispetto a quelli che occupavano i loro appartamenti da più tempo. Tali conduttori pagano

mediamente 8,90 euro. L'affitto medio per metro quadrato in Germania è di 6,90 euro.

La maggior parte dei nuovi arrivati e dei traslocatori sembra appartenere a chi guadagna di più o preferisce meno spazio abitativo. Ciò è dovuto al fatto che l'onere dei costi per l'edilizia abitativa in proporzione al reddito disponibile è solo poco meno del cinque per cento superiore per i nuovi inquilini (31 per cento) rispetto agli inquilini esistenti.

### **Alto rischio di povertà tra gli inquilini**

Ma non tutti i lavoratori a basso reddito hanno la possibilità di soggiornare nella casa esistente con affitti relativamente bassi. Le ristrutturazioni con un aumento dell'affitto, la cessazione, l'ampliamento della casa o un nuovo lavoro possono forzare o suggerire un cambiamento. Secondo il Socio-Economic Panel (SOEP), il tasso di rischio di povertà delle famiglie inquiline era di poco inferiore al 30 per cento nel 2016 - e in aumento. Per i proprietari di case, questo tasso è solo del quattro e mezzo per cento, con una leggera tendenza al ribasso.

Dal 2003 il tasso di rischio di povertà delle famiglie di inquilini è aumentato di ben dodici punti percentuali, e di poco meno del cinque per cento solo dal 2008. Secondo un'altra statistica, il campione del reddito e dei consumi, il tasso era addirittura superiore al 30% già nel 2013, con una tendenza al rialzo.

Coloro che hanno a disposizione meno del 60% del reddito mediano sono considerati a rischio di povertà. Nel 2016, questa soglia era di circa 1.100 euro per i single.

La popolazione a rischio di povertà ha già speso tra i due quinti e la metà del suo già basso reddito netto per l'alloggio, compresi i costi accessori indipendenti dai consumi, nel 2012. Nel 2012, secondo una presentazione del Ministero Federale dell'Edilizia del dicembre 2013, questo è stato quasi il doppio della media della popolazione.

A chi si trova nella fascia alta del rischio di povertà con 1.100 euro e spende 550 euro per l'alloggio rimane poco più del tasso di assistenza sociale. Ciò rende evidente la minaccia che un necessario cambio di residenza rappresenta per questo vasto gruppo di persone - in considerazione dell'affitto

significativamente più alto che di solito è dovuto.

Alla luce di queste cifre, si può supporre che molte persone dovranno fare i conti con condizioni abitative inadeguate. Questo problema non è visibile nelle statistiche dei prezzi di noleggio.

+++

Questo post è apparso per la prima volta sul blog di Norbert Häring il 14.01.2020: [Geld und mehr](#)

+++

Si ringrazia l'autore per il diritto di pubblicare l'articolo.

+++

Fonte dell'immagine: TORRE DI VETTURE / Persiane

+++

KenFM si sforza di ottenere un ampio spettro di opinioni. Gli articoli di opinione e i contributi degli ospiti non devono necessariamente riflettere il punto di vista della redazione.

+++

Ti piace il nostro programma? Informazioni sulle possibilità di supporto qui:

<https://kenfm.de/support/kenfm-unterstuetzen/>

+++

Ora potete anche supportarci con Bitcoins.



Indirizzo BitCoin: 18FpEnH1Dh83GXXGpRNqSoW5TL1z1PZgZK