Economia

# Mietpreisbremse | Le politiche sugli affitti in Germania puniscono chi deve cambiare abitazione

Le norme tedesche introdotte per contenere i canoni proteggono chi ha già un contratto vantaggioso, ma rendono sempre più difficile trovare casa. Una ricerca mostra che la regolamentazione aggrava le disuguaglianze e ostacola la mobilità abitativa

23 Ottobre 2026
*di* Rainer Zitelmann

Condividi



Unsplash

Aggiungi Linkiesta tra i preferiti su Google

In tutta Europa, la carenza di alloggi sta peggiorando e i partiti di sinistra l'hanno individuata come una questione politica centrale. Recentemente, il partito di sinistra Die Linke ha persino vinto le elezioni a Berlino, la capitale tedesca, basando la propria campagna elettorale sulla richiesta di nazionalizzare le grandi società immobiliari. In Spagna, centinaia di migliaia di persone hanno manifestato a favore di normative più severe. Ma tali misure sono davvero d'aiuto?

Dovremmo imparare dall'esperienza della Germania, dove nel 2015 è stata introdotta una forma di controllo degli affitti nota come *Mietpreisbremse* (freno agli affitti) e da allora è stata inasprita più volte. Eppure questa politica di controllo degli affitti sta producendo esattamente l'opposto di ciò che si intendeva ottenere. È questa la conclusione di una nuova tesi di dottorato completata presso l'Università di Ratisbona, l'ateneo leader in Europa per gli studi immobiliari.

In Germania, il divario tra gli affitti pagati dagli inquilini già presenti e quelli richiesti per gli appartamenti di nuova locazione si sta ampliando. Nella sua tesi del 2026, intitolata "Mercati immobiliari tra eterogeneità regionale e intervento politico", Lars Jagemann analizza 107 città tedesche. Egli rileva che il divario tra gli affitti esistenti e quelli richiesti per i nuovi contratti di locazione è in media del 20–25 per cento, raggiungendo addirittura il 50 per cento nelle principali aree metropolitane. Ciò crea quello che gli economisti definiscono un «effetto lock-in». Come spiega Jagemann, gli inquilini esistenti mantengono i loro contratti di locazione economici e protetti dalla legge ed evitano di trasferirsi nel segmento più costoso del mercato, anche quando le loro attuali abitazioni non sono più adatte alle loro esigenze.

Di conseguenza, l'offerta di alloggi a disposizione di chi ha bisogno di trasferirsi, come le giovani famiglie o chi sta iniziando la propria carriera, si riduce, rendendo sempre più difficile per loro trovare un appartamento. Il mercato si divide sempre più in due gruppi: gli «insider», che beneficiano di contratti di locazione stabili ed economici

protetti dalla normativa, e gli «outsider», che sono alla ricerca di un alloggio e devono affrontare affitti di mercato in forte aumento per i nuovi contratti.

La tesi conferma ciò su cui gli economisti hanno ripetutamente messo in guardia: mentre la politica abitativa tedesca mira a promuovere la stabilità sociale e a proteggere gli inquilini, le misure introdotte creano distorsioni di mercato indesiderate che possono, paradossalmente, danneggiare proprio quei gruppi che dovrebbero proteggere. La regolamentazione, conclude l'autore, sta diventando sempre più «disfunzionale».

In teoria, ci sono due possibili risposte: una regolamentazione ancora più stringente oppure la deregolamentazione e un maggiore affidamento alle forze di mercato. L'autore stesso non formula alcuna raccomandazione diretta. Sarebbe stato auspicabile che la tesi esaminasse in modo più approfondito i problemi associati a una regolamentazione ancora più rigida, in particolare la «spirale interventista» individuata dall'economista Ludwig von Mises.

Secondo Mises, normative più rigide possono alleviare temporaneamente determinati problemi, ma ne creano di nuovi. I governi introducono quindi ulteriori regolamenti per affrontare questi problemi, che a loro volta producono ulteriori conseguenze indesiderate.

In effetti, la tesi fornisce una conferma empirica di questo meccanismo. Da quando la Germania ha introdotto il «freno agli affitti» nel 2015, la politica è già stata inasprita più volte. Anche il cosiddetto «Kappungsgrenze», che limita gli aumenti degli affitti per gli inquilini esistenti, è stato reso più restrittivo.

La conclusione centrale della tesi è che, proprio perché l'alloggio è un bisogno sociale fondamentale, gli interventi di politica abitativa devono rispettare i meccanismi intrinseci del mercato. Le normative che vanno contro gli incentivi economici fondamentali provocano strategie di elusione che possono comportare ulteriori oneri per i gruppi vulnerabili. Una politica abitativa sostenibile deve quindi fare un uso intelligente dei meccanismi di mercato anziché combatterli: creando incentivi

invece di imporre divieti, ampliando l'offerta invece di fissare un tetto massimo ai prezzi e stabilendo regole trasparenti e a lungo termine invece di interventi in costante mutamento.

L'autore pone inoltre particolare enfasi sugli effetti dannosi dell'incertezza politica. Tale incertezza non è generata solo dalle politiche governative effettive. Anche la semplice discussione su possibili nuove normative può generare incertezza, spingendo gli investitori ad adottare un atteggiamento attendista.

L'incertezza è sempre negativa per gli investitori, ma è particolarmente dannosa nel settore immobiliare, poiché gli investimenti richiedono lunghi periodi di pianificazione e sono in gran parte irreversibili. A differenza delle azioni, gli investitori non possono semplicemente uscire da un progetto edilizio in qualsiasi momento senza subire perdite finanziarie sostanziali. Anche in questo caso si instaura un circolo vizioso: l'incertezza riduce l'offerta abitativa, il che fa aumentare i prezzi degli immobili e gli affitti. Questi aumenti vengono poi utilizzati per giustificare nuove richieste politiche di intervento, creando ancora più incertezza.

Insieme alla sanità e alla finanza, il mercato immobiliare è tra i più fortemente regolamentati in molti paesi. Non è un caso che questi siano proprio i settori che subiscono crisi ricorrenti. Una maggiore regolamentazione aumenta i costi e riduce l'efficienza.

In tutta Europa, i partiti di centro-destra stanno commettendo l'errore di lasciare la politica abitativa alla sinistra, invece di porre essi stessi al centro dell'attenzione problemi quali gli affitti elevati e la carenza di alloggi. Dovrebbero dimostrare che solo una deregolamentazione radicale può ampliare in modo sostanziale l'offerta di alloggi. LK