Economia

Casa a prima svista | Perché il controllo degli affitti può rendere più difficile trovare un alloggio

Bloccare gli aumenti degli affitti può aiutare chi ha già una abitazione, ma rendere più difficile e costoso trovarne una per chi la cerca. Due importanti studi internazionali mostrano che le regole imposte dai governi possono aggravare la carenza di alloggi anziché risolverla

4 Novembre 2026
di Rainer Zitelmann

Condividi



Unsplash

Aggiungi Linkiesta tra i preferiti su Google

L'aumento degli affitti e la carenza di alloggi rappresentano un problema in molti paesi. I politici rispondono con numerose misure, come il controllo degli affitti. Tuttavia, queste spesso portano all'opposto di quanto si intendeva ottenere, come dimostrano due recenti studi scientifici. Konstantin A. Kholodilin, dell'Istituto tedesco per la ricerca economica (DIW), ha valutato un totale di 1.077 studi internazionali che esaminano gli effetti delle politiche governative sul mercato immobiliare in un recente articolo intitolato "The effects of government interventions on housing market: A meta-study of empirical literature". Sembra non esserci limite alla fantasia dei politici, dato che l'autore ha esaminato un totale di 74 strumenti di policy in 96 paesi.

I risultati fanno riflettere e dimostrano che le misure governative spesso non hanno alcun effetto o addirittura ottengono l'opposto di quanto previsto. I controlli sugli affitti, ad esempio, hanno abbassato gli affitti degli alloggi regolamentati, ma allo stesso tempo hanno ridotto la mobilità residenziale, scoraggiato la costruzione di nuovi edifici, peggiorato la qualità degli alloggi e fatto aumentare gli affitti nel segmento non regolamentato del mercato.

Poiché i controlli sugli affitti sono particolarmente diffusi, Kholodilin ne ha esaminato gli effetti in modo più approfondito in un articolo intitolato "Rent control effects through the lens of empirical research". Questa analisi si è basata su oltre 200 studi. Come previsto, l'effetto più marcato dei controlli sugli affitti si è manifestato sugli affitti regolamentati, ovvero quelli pagati dagli inquilini nelle abitazioni soggette a controllo. La maggior parte degli studi (89 su 101) mostra che gli affitti nei segmenti soggetti a controllo sono effettivamente diminuiti, in media del 9,4 per cento.

Al contrario, il controllo sugli affitti ha generalmente portato a un aumento degli affitti per le abitazioni non soggette a regolamentazione. Ciò è dimostrato da quasi tutti gli studi. L'introduzione dei limiti massimi di affitto ha aggravato la carenza di alloggi. Di conseguenza, le liste d'attesa si sono allungate e chi era alla ricerca di un

alloggio ha dovuto dedicare più tempo alla ricerca di un'abitazione. Se non disponevano di sufficiente pazienza o non avevano una sistemazione temporanea durante la ricerca, ad esempio presso amici o parenti, si sono rivolti al segmento non regolamentato del mercato. Ciò ha aumentato la domanda di alloggi non regolamentati e, di conseguenza, i relativi canoni di locazione.

La maggior parte degli studi ha suggerito che i controlli sugli affitti abbiano portato a un aumento del tasso di proprietà immobiliare. Ciò potrebbe essere spiegato dal fatto che i proprietari desideravano vendere immobili che non generavano più un reddito da locazione sufficiente a causa della regolamentazione degli affitti. Hanno quindi venduto i propri alloggi o trasformato gli appartamenti in affitto in condomini.

Tutti gli studi hanno rilevato che i controlli sugli affitti hanno ridotto la mobilità residenziale. Gli inquilini degli alloggi soggetti a regolamentazione avevano scarsi incentivi a lasciare i propri appartamenti. Ciò potrebbe avere conseguenze negative per il mercato del lavoro, poiché una minore mobilità residenziale limitava anche la capacità di adattarsi ai cambiamenti nel mercato del lavoro. Se la situazione occupazionale in una città peggiorava, gli inquilini degli alloggi soggetti a controllo degli affitti erano meno disposti a trasferirsi in altre regioni con migliori opportunità di lavoro.

La maggior parte degli studi conclude che il controllo degli affitti non ha alcun effetto o, addirittura, ha un effetto negativo sulla costruzione di nuovi alloggi. Inoltre, tutti gli studi hanno rilevato che il controllo degli affitti ha portato a un deterioramento della qualità degli alloggi interessati. I proprietari, i cui ricavi erano ridotti dal controllo degli affitti, avevano minori incentivi a investire nella manutenzione e nell'ammodernamento, con conseguente progressivo deterioramento della qualità degli alloggi.

Nel primo studio citato, l'autore ha esaminato anche l'efficacia di altri interventi governativi. La detrazione degli interessi ipotecari costa molto allo Stato, ma ha un impatto minimo sui tassi di proprietà immobiliare, mentre contribuisce chiaramente all'aumento dei prezzi degli immobili.

Gli studi hanno dimostrato che l'efficacia delle politiche abitative era fortemente limitata dalla bassa elasticità dei prezzi dell'offerta abitativa. Le misure che stimolavano la domanda – sia attraverso sussidi per l'alloggio, detrazioni sugli interessi ipotecari o una politica monetaria espansiva – tendevano a riflettersi in parte in un aumento dei prezzi degli immobili e degli affitti, piuttosto che portare a miglioramenti nella disponibilità di alloggi o a un'espansione dell'offerta. Questo risultato ha sottolineato l'importanza fondamentale delle misure sul versante dell'offerta, in particolare l'allentamento delle normative restrittive in materia di uso del suolo e di edilizia, che erano tra le cause principali degli alti prezzi degli immobili e della limitata attività edilizia.

A mio avviso, questi studi confermano che, anziché intervenire di più, il governo dovrebbe intervenire meno e, anziché introdurre ulteriori regolamenti, dovrebbe procedere alla deregolamentazione. Lk

---

Questo articolo ti è piaciuto?

Questo articolo lo hai letto gratuitamente, ma idearlo, scriverlo e metterlo online ha un costo. Ogni giorno interveniamo nel dibattito pubblico contro il