

Edizione 2024, sintesi

L'importanza economica del settore immobiliare in Svizzera



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB


HEV Schweiz

Impressum

Autori:

Dr. Joachim Baldegger, pom+Consulting AG
Nadine England, pom+Consulting AG
Devin Horak, pom+Consulting AG
Fabio Staub, pom+Consulting AG

Committenti:

Markus Meier, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)
Martin Tschirren, Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)

Gruppo di supporto:

Markus Meier, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)
Adrian Spiess, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)
ChristophENZler, Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)

Sintesi

Il settore immobiliare è una parte importante dell'economia svizzera, come dimostrò il primissimo studio, condotto per la prima volta nel 2014 da pom+Consulting AG e dalla ex Rütter Soceco AG. Nel 2020 i principali dati dello studio sono stati aggiornati e suddivisi per Cantone in base alle informazioni disponibili. Da allora, i risultati dettagliati sono accessibili anche online sotto forma di atlante digitale interattivo («*Digitaler Atlas der Immobilienwirtschaft*»). Il presente rapporto è la continuazione di quegli studi e aggiorna le principali cifre chiave del settore immobiliare e la sua importanza economica per l'anno di riferimento 2021.

Il parco immobiliare comprende gli edifici e i terreni. Il termine edifici comprende le costruzioni (soprassuolo) e le strutture di ingegneria civile del sottosuolo associate alla costruzione di un edificio, come le fognature e altre condotte di approvvigionamento e smaltimento fino al confine di proprietà. Nel 2021 il parco immobiliare svizzero comprendeva circa 2,8 milioni di edifici con un valore di costruzione (o di "rimpiazzo") di 3,1 bilioni di franchi svizzeri e una superficie di 1,1 miliardi di metri quadri, di cui quasi due terzi coperti da edifici residenziali. Dallo studio del 2014, il parco immobiliare è aumentato di circa 160 000 unità, principalmente a causa dell'incremento degli edifici residenziali. Di conseguenza, anche il valore di costruzione del parco immobiliare è aumentato di 596 miliardi di franchi svizzeri durante questo periodo.

Nel 2021 la spesa per la costruzione di edifici è stata di 61 miliardi di franchi svizzeri, di cui 49 miliardi a titolo di investimento. Il mercato dei servizi di gestione immobiliare ammonta a 56 miliardi di franchi svizzeri, con un aumento di oltre 11 miliardi nell'ultimo decennio. Circa un terzo dei servizi di gestione sono forniti internamente dalle aziende, mentre due terzi sono esternalizzati a fornitori di servizi professionali. I servizi privati interni non sono inclusi nello studio.

La grande importanza del settore immobiliare è dimostrata dal fatto che contribuisce all'11% del PIL svizzero con una creazione di valore di 78 miliardi di franchi. Se si includono anche i redditi da locazione e il valore locativo delle abitazioni private, la quota ammonta al 16% del PIL. Il settore immobiliare crea quasi 592 000 posti di lavoro equivalenti a tempo pieno (ETP), pari al 14% di tutti gli occupati in Svizzera. Oltre a ciò, altri 64 900 ETP si occupano di proprietà aziendali (non residenziali) in altri settori economici. Ciò significa che quasi 660 000 ETP, ovvero più di una persona su sei, ha un legame con il settore immobiliare. Oltre alla creazione di valore e all'occupazione, il settore immobiliare rappresenta anche un gettito fiscale significativo. Circa 17,4 miliardi di franchi svizzeri entrano nelle casse pubbliche grazie agli effetti fiscali del settore immobiliare. Ciò corrisponde all'11% delle entrate fiscali totali della Svizzera.

Tra il 2011 e il 2021, la creazione di valore del settore immobiliare (al lordo) è aumentata del 23%, superando il dato fatto registrare dall'economia nel suo complesso (+17%). Il numero di lavoratori nel settore immobiliare è aumentato del 12%, grosso modo in linea con la crescita dell'occupazione in tutto il mondo economico. Osservando le cifre chiave in prospettiva diacronica dal 2014 (primo studio), è palese che il settore edile e immobiliare è andato sviluppandosi in modo continuo dal 2011, tanto da poter essere definito come «un'ancora di stabilità» per l'economia svizzera.

Tutte queste cifre chiave sottolineano la grande importanza del settore immobiliare per la Svizzera.

Fatti e cifre

Unità di misura	Indicatori
Il settore immobiliare in cifre	
Zone edificabili Svizzera (2021)	234 337 ha
Parco immobiliare in Svizzera (2022)	2,82 milioni di edifici
Superficie del parco immobiliare in Svizzera (2022)	1 096 milioni di m ²
Valore di costruzione del parco immobiliare svizzero (2022)	3 089 miliardi CHF
Spesa per l'edilizia soprassuolo p.a. (2021)	61 miliardi CHF
Investimenti per l'edilizia soprassuolo p.a. (2021)	49 miliardi CHF
Volume di mercato gestione immobiliare p.a. (2021)	56 miliardi CHF
Importanza economica	
<i>Valore produttivo del settore immobiliare, lordo (2021)</i>	
Totale	226 miliardi CHF
Escluso il reddito da locazione e il valore locativo delle abitazioni private	170 miliardi CHF
<i>Creazione di valore del settore immobiliare, lordo (2021)</i>	
Totale	118 miliardi CHF
% del PIL svizzero	16 % del PIL
Esclusi il reddito da locazione e il valore locativo delle abitazioni private	78 miliardi CHF
Quota del PIL svizzero	11 % del PIL
<i>Occupazione nel settore immobiliare (2021)</i>	
Totale nei rami economici del settore immobiliare	592 000 ETP
% dell'occupazione totale in Svizzera	14 %
più il personale interno per le proprietà aziendali (prestazioni proprie in altri settori economici)	circa 64 900 ETP
Occupati nel settore immobiliare	circa 656 000 ETP
% dell'occupazione totale in Svizzera	16 %
Impatto fiscale del settore immobiliare (2021)	17,4 miliardi CHF
% del gettito fiscale totale in Svizzera	11 %