



Rapporto annuale 2023

Ufficio federale delle abitazioni



Colophon**Editore**

Ufficio federale delle abitazioni
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna
tel. +41 58 480 91 11, fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.ufab.admin.ch

Concetto grafico

Hahn+Zimmermann, Berna

Note

Questa pubblicazione è disponibile anche in francese e tedesco.

© UFAB, maggio 2024

Indice dei contenuti

| | |
|--|----|
| Premessa | 3 |
| <hr/> | |
| Tema principale: La penuria di alloggi sta aumentando | 4 |
| Mercato degli alloggi Aumento del tasso ipotecario di riferimento | 6 |
| Politica dell'alloggio: Il diritto di locazione in evoluzione | 7 |
| Diritto di locazione: Autorità di conciliazione: Fatti e cifre | 8 |
| Promozione dell'alloggio: Mutui tramite diversi strumenti di promozione | 9 |
| Ricerca nel settore delle abitazioni: Comprendere e studiare la carenza di alloggi | 10 |
| Attività internazionali: Gli alloggi scarseggiano anche in altri Paesi | 11 |
| Comunicazione e politica: Grande interesse per i temi legati all'alloggio | 12 |
| Notizie interne Futuro digitale | 13 |
| <hr/> | |
| Pubblicazioni 2023 | 14 |

Premessa:

Non è una novità trovare da molti anni una situazione tesa nel mercato dell'alloggio a Ginevra o a Zurigo. La ricerca di un appartamento in queste città, soprattutto a prezzi accessibili, è quasi sempre impegnativa. Sebbene nelle grandi città il tasso di alloggi vuoti rimanga basso, fino a pochi anni fa anche lì il mercato immobiliare sembrava funzionare. Tuttavia, ora si intravedono sempre più segnali di cambiamenti importanti. La considerevole diminuzione del tasso di abitazioni vuote si sta verificando soprattutto nelle aree rurali e a essere colpiti sono soprattutto i Comuni turistici delle regioni montane. La situazione si sta inaspriando anche nelle città.

Tutto ciò rende la disponibilità abitativa un tema molto dibattuto. Perché non si costruisce più? È colpa delle procedure di autorizzazione complicate? Perché i progetti di densificazione vengono ripetutamente respinti alle votazioni popolari? Da dove dobbiamo iniziare e chi deve impegnarsi in questo frangente? Non esistono soluzioni semplici e la costruzione di abitazioni è come un grande transatlantico: cambiare rotta richiede tempo, molto tempo.



Martin Tschirren, direttore UFAB

Berna, Maggio 2024

Per questo motivo il consigliere federale Guy Parmelin ha già convocato due tavole rotonde sul tema della carenza di alloggi (nel maggio 2023 e nel febbraio 2024). Per affrontare il problema, tutti gli attori coinvolti devono collaborare: Cantoni, città e Comuni, ma anche l'industria edilizia e immobiliare e la società civile.

L'obiettivo è aumentare l'offerta di alloggi, ma non basta solo costruire di più. È inoltre importante creare abitazioni di alta qualità, a prezzi accessibili e rispondenti al fabbisogno. Per chi dovrebbero essere costruite le abitazioni e chi può permetterselo? Questi temi hanno acquisito sempre più importanza, anche alla luce dei criteri ESG, acronimo di «Environmental Social Governance» (in italiano: ambiente, società e governance), che descrivono un insieme di regole per valutare il comportamento sostenibile ed etico delle aziende.

Gli aspetti ecologici, economici e imprenditoriali degli immobili sono ampiamente conosciuti, mentre la discussione sulla sostenibilità sociale è appena iniziata. Mi sembra chiaro che anche le considerazioni sugli aspetti sociali dell'alloggio, come la convivenza, l'accessibilità economica, l'ambiente di vita, ecc. siano fondamentali per risolvere il problema della carenza di alloggi.

Martin Tschirren, direttore

Tema principale:

La penuria di alloggi sta aumentando

Il 2023 è stato l'anno delle sfide: le pigioni sono in aumento in molte località e trovare un alloggio sta diventando sempre più difficile in molte regioni della Svizzera.

Solo tre anni fa si parlava di un'eccedenza di alloggi e, dopo anni di elevata attività edilizia, il tasso di abitazioni vuote a livello nazionale è arrivato all'1,72 % nel 2020. Da allora la situazione è cambiata notevolmente. Il tasso di alloggi vuoti è diminuito rapidamente e ha raggiunto l'1,15 % nell'estate del 2023; che corrisponde a una diminuzione di circa un terzo. Il numero di alloggi in affitto sul mercato si è dimezzato tra il 2020 e il 2023.

Su scala nazionale non si può ancora parlare di penuria di alloggi poiché la soglia dell'1 %, criterio spesso citato a questo proposito, non è stata ancora raggiunta nel 2023. Ciononostante, la percentuale di Comuni con meno dell'1 % di alloggi vuoti è aumentata. La scorsa estate la percentuale si attestava al 52,8 %, rispetto al 36,2 % del 2020.

La situazione varia però molto da regione a regione: soprattutto la Svizzera tedesca è stata colpita dal calo del tasso di alloggi vuoti, in particolare le città di Zurigo, Zugo e Lucerna e le loro agglomerazioni. Nella Svizzera romanda, l'offerta di alloggi è apparsa leggermente migliore, soprattutto nell'arco del Giura. In Ticino la situazione è rimasta stabile.

La crescita demografica e il calo dell'attività edilizia hanno contribuito in prima linea alla scarsa disponibilità di alloggi. L'aumento delle economie domestiche, che riflette la domanda di spazio abitativo, è definito essenzialmente da due fattori: in primo luogo dalla riduzione delle loro dimensioni (determinata dall'invecchiamento della società, dall'individualizzazione e dal benessere) e in secondo luogo dall'immigrazione. In alcuni momenti il primo fattore è stato quasi più forte del secondo, mentre negli ultimi due anni l'immigrazione è tornata a contribuire in modo significativo alla crescita delle economie domestiche.

La carenza si fa sentire sempre di più anche nel segmento di prezzo medio: si traduce in un aumento delle pigioni e, insieme all'aumento dei tassi d'interesse, determina un aumento dei costi abitativi. Ciò riguarda una fascia sempre più ampia della popolazione.

Tavola rotonda e piano d'intervento

Anche nel mondo politico, la carenza di alloggi è un tema che fa discutere. Nel maggio 2023, il consigliere federale Guy Parmelin ha invitato i rappresentanti dei Cantoni, delle città e dei Comuni, nonché del settore edilizio e immobiliare a una prima tavola rotonda sul tema della penuria di alloggi. La maggior parte dei partecipanti ha concordato sulla necessità di agire. Un gruppo di lavoro ha quindi elaborato un piano d'intervento, che è stato discusso prima con i partner a livello cantonale e comunale e poi con le altre cerchie interessate. Il piano persegue tre indirizzi strategici:

- Agevolare lo sviluppo centripeto e realizzarlo secondo standard qualitativi elevati;
- Accelerare le procedure;
- Garantire spazi abitativi a sufficienza, a prezzi accessibili e rispondenti al fabbisogno.

Il piano d'intervento è stato finalizzato in occasione di una seconda tavola rotonda nel febbraio 2024.

Misure per attenuare l'aumento delle pigioni

Nel 2023, il tasso ipotecario di riferimento è aumentato per la prima volta dalla sua introduzione nel 2008. In due fasi, è aumentato dall'1,25 % all'1,75 %. Di conseguenza, in alcune località le pigioni sono aumentate. Il Consiglio federale ha quindi deciso di frenare questa tendenza con misure mirate che possono essere attuate a breve termine. Le misure previste dovrebbero inoltre contribuire alla trasparenza del mercato degli alloggi in locazione e comprendono i seguenti punti:

- ridurre la quota per la compensazione del rincaro sul capitale proprio dal precedente 40 % al 28 %, il valore corretto secondo il modello delle pigioni (art. 16 dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali, OLAL);

- obbligare i locatori a dimostrare la reale entità degli aumenti di costo anziché trasferirli agli inquilini a titolo generale (art. 12 OLAL);
- aggiungere, nel modulo per la notifica della pigione iniziale, il tasso d'interesse di riferimento precedente e quello nuovo e indicare l'inflazione (art. 19 cpv. 3 OLAL);
- precisare, nel modulo di notifica dell'aumento della pigione, che in caso di contestazione degli aumenti d'affitto è lecito addurre anche criteri di costo assoluti quali un rendimento eccessivo o i prezzi d'affitto usuali in un determinato quartiere o località (art. 19 cpv. 1 OLAL).

Il Consiglio federale ha incaricato il Dipartimento dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR), in

particolare l'UFAB, di preparare un progetto di revisione dell'ordinanza, da porre in consultazione. Inoltre, il DEFR è stato incaricato di condurre uno studio scientifico per verificare se il modello di locazione vigente rispecchia ancora la realtà del finanziamento immobiliare odierno.

Maggiori informazioni

[Tavola rotonda sulla carenza di alloggi \(admin.ch\)](https://www.admin.ch)



Mercato degli alloggi:

Aumento del tasso ipotecario di riferimento

Il tasso ipotecario di riferimento è aumentato due volte nel 2023, ogni volta di un quarto di punto percentuale, raggiungendo l'1,75 %. Questo ha portato a un aumento delle pigioni in diversi luoghi.

Nel 2023 domanda e offerta hanno preso direzioni diverse. L'evoluzione demografica ha provocato un aumento della domanda, mentre l'offerta è cresciuta solo di poco. Questa flessione è da imputare, tra l'altro, all'inversione di tendenza dei tassi d'interesse, all'aumento dei prezzi delle costruzioni e ai ritardi nei progetti di costruzione e densificazione.

Costruzione di abitazioni insufficiente

La domanda di alloggi corrisponde a circa 50 000 nuove abitazioni all'anno. Tuttavia, l'attività edilizia è in calo da diversi anni ed è scesa a circa 43 000 unità nell'anno in esame. Anche il numero di autorizzazioni edilizie ha continuato a diminuire e alla fine del 2023 era inferiore a 40 000 appartamenti. Non si intravedono cambiamenti di tendenza.

Secondo le analisi della Banca cantonale di Zurigo, nel 2023 il tempo medio intercorso tra la presentazione della domanda di costruzione e il rilascio dell'autorizzazione era di 140 giorni (fonte: Banca cantonale di Zurigo). Questo lasso di tempo è nettamente aumentato negli ultimi anni. Ciò è dovuto in parte ai ricorsi. Ogni volta che la costruzione di alloggi è stata pianificata in aree già densamente popolate, l'opposizione si è fatta sentire. Questo allunga i processi di pianificazione e costruzione e ritarda i progetti di densificazione.

Immigrazione e ridimensionamento delle economie domestiche

Dal punto di vista della domanda, l'immigrazione contribuisce in modo significativo alla carenza di alloggi. Nel 2023, il saldo migratorio ammontava a poco meno di 100 000 persone, il che rappresenta un aumento del 21,5 % rispetto all'anno precedente.

Anche l'occupazione degli alloggi ha avuto un ruolo importante. Nel 2022*, quasi il 70 % degli alloggi in Svizzera è stato abitato da una o due persone. Allo stesso tempo, è aumentato il consumo di superficie abitabile. Nel 2022*, una persona occupava in media 46,5 m², mentre nel 2000 erano ancora 43 m².

Tutti questi fattori hanno fatto sì che il tasso di alloggi vuoti scendesse dall'1,31 % dell'anno precedente all'1,15 % nel 2023.

Aumento del tasso ipotecario di riferimento

Nel 2023, il tasso ipotecario di riferimento è passato il 1° giugno dall'1,25 % all'1,5 % ed è aumentato di un ulteriore quarto di punto percentuale il 1° dicembre, arrivando all'1,75 %. Di conseguenza, molti locatari hanno dovuto far fronte a un aumento del loro affitto. Insieme all'aumento delle spese accessorie, dovuto principalmente all'aumento dei prezzi dell'energia ma anche all'inflazione generale, tutto ciò è stato per molti una sfida da affrontare.

* *Ultime dati disponibili*

Maggiori informazioni

[Tasso ipotecario di riferimento \(admin.ch\)](#)

[Panoramica del mercato dell'alloggio \(admin.ch\)](#)



Politica dell'alloggio:

Il diritto di locazione in evoluzione

Nel 2023 sono stati presentati numerosi interventi e iniziative parlamentari concernenti il diritto di locazione. Il Parlamento ha approvato quattro iniziative parlamentari e ha aperto la procedura di consultazione per altre due.

Il 29 settembre 2023 il Consiglio nazionale e il Consiglio degli Stati hanno approvato le seguenti iniziative parlamentari nella votazione finale:

- [15.455 Egloff Hans: «Impedire le sublocazioni abusive»;](#)
- [16.458 Vogler Karl: «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili»;](#)
- [16.459 Feller Olivier: «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente»;](#)
- [18.475 \(Merlini Giovanni\) Markwalder Christa: «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari».](#)

I testi di legge approvati sono stati pubblicati nel Foglio federale il 10 ottobre 2023. L'Associazione Svizzera Inquilini ha indetto un referendum contro il progetto relativo alla sublocazione e quello di bisogno proprio del locatore.

Procedura di consultazione

La Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha avviato la procedura di consultazione il 20 dicembre 2023 sull'attuazione delle seguenti iniziative parlamentari:

- [16.451 Egloff Hans: «Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario»;](#)
- [17.493 Egloff Hans: «Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere».](#)

Maggiori informazioni:

https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/2023/107/cons_1

Mandati al Consiglio federale

Il 6 marzo 2023 il Consiglio degli Stati ha accolto i seguenti postulati:

- [22.4289 Müller Damian: «Esplosione degli affitti in Svizzera. Analisi dei fattori principali dell'evoluzione dei prezzi dal 2002»;](#)

– [22.4290 Müller Damian: «Penuria di alloggi in Svizzera. Analisi del basso tasso di abitazioni vuote e proposte di intervento»](#)

Il Consiglio federale è stato quindi incaricato di redigere un rapporto corrispondente. L'11 dicembre 2023 il Consiglio degli Stati ha accolto il postulato 23.4323 della sua Commissione dell'economia e dei tributi «Promozione della proprietà di abitazioni» con il quale il Consiglio federale è stato incaricato di analizzare in un rapporto le diverse questioni relative all'accesso alla proprietà.

Con l'approvazione delle due Camere (Consiglio degli Stati il 28.9.2023 e Consiglio nazionale il 12.12.2023) della mozione 22.4448 di Engler Stefan «Maggiore certezza giuridica nel diritto di locazione», il Consiglio federale è stato incaricato di elaborare un regolamento sul reddito netto ammissibile con un tasso d'interesse di riferimento superiore al 2%. Questo mandato si riferisce a una sentenza del Tribunale federale dell'autunno 2020, che ha ridefinito il reddito netto ammissibile per gli immobili residenziali e commerciali, ma solo fino a un tasso d'interesse di riferimento massimo del 2%.

Sessione straordinaria

Nella sessione autunnale, su richiesta di due partiti, si è tenuta in entrambe le Camere del Parlamento una sessione straordinaria sul tema abitazioni e affitti. Il motivo è stato l'elevato numero di interventi ricevuti su questioni relative alla politica dell'alloggio e al diritto in materia di locazione. Gli argomenti principali sono stati il tasso d'interesse di riferimento e la carenza di alloggi. Sono stati affrontati anche temi come l'importo delle pigioni, l'edilizia di utilità pubblica e la risoluzione dei contratti.

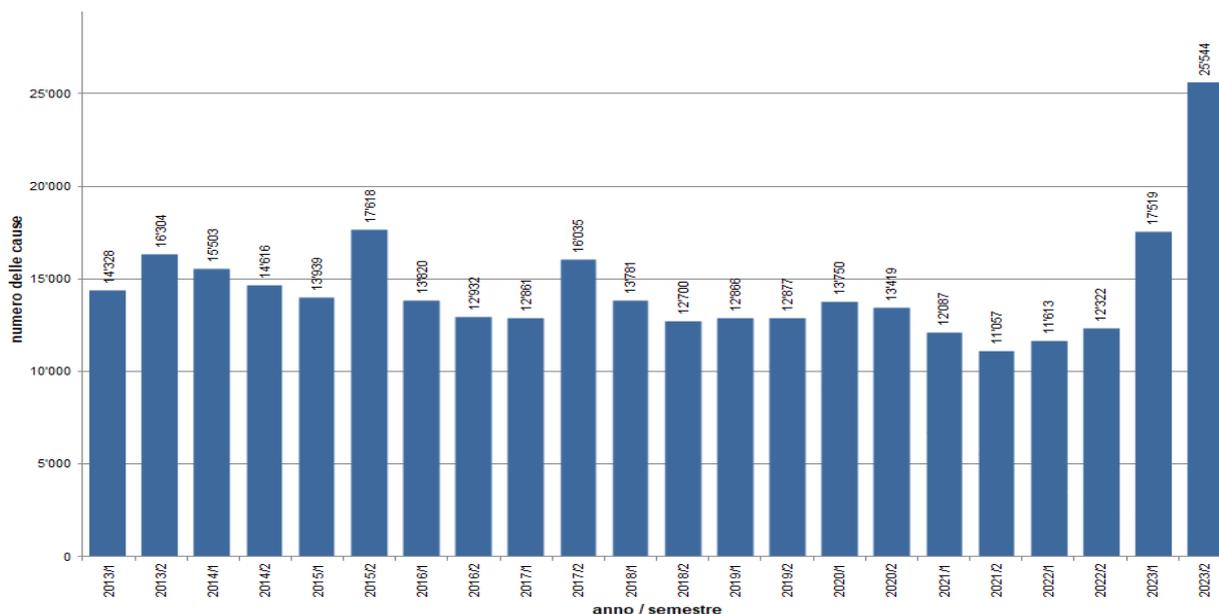
Maggiori informazioni:

[Interventi riguardanti il diritto di locazione \(admin.ch\)](#)

Diritto di locazione:

Autorità di conciliazione: Fatti e cifre

Ogni sei mesi l'UFAB fornisce informazioni sulle attività delle autorità di conciliazione in materia di locazione.



III. Attività delle autorità paritetiche di conciliazione, nuove entrate negli anni 2013 – 2023

Nel 2023 le autorità paritetiche di conciliazione hanno avviato 43 063 nuove procedure di conciliazione, ovvero 19 128 in più rispetto all'anno precedente. Nell'anno in rassegna sono stati evasi 35 517 casi in totale:

- **21 164** (59,59 %) si sono conclusi con un accordo;
- in **4 252** casi (11,97 %) non è stato possibile raggiungere un accordo ed è stata rilasciata un'autorizzazione ad agire;
- **1 206** proposte di giudizio (3,39 %) sono state accolte dalle parti;
- **659** proposte di giudizio (1,86 %) sono state respinte ed è stata rilasciata l'autorizzazione ad agire;
- in **201** controversie patrimoniali (0,57 %) fino a un valore litigioso di 2000 franchi è stata emanata una decisione formale;
- **8 035** casi (22,62 %) sono stati evasi in altro modo.

Maggiori informazioni:

[Statistica sulle procedure di conciliazione \(admin.ch\)](#)

10° Convegno svizzero delle autorità di conciliazione

Ogni due anni l'UFAB organizza il Convegno svizzero delle autorità di conciliazione in materia di locazione. Nel 2023 ha avuto luogo la 10ª edizione. Per la 10ª edizione del convegno sono stati trattati temi molto attuali come la penuria di alloggi o l'aumento delle spese accessorie. I relatori invitati si sono espressi sui temi seguenti:

- attualità del diritto di locazione, statistiche delle procedure di conciliazione;
- la sfida della penuria di alloggi;
- giurisprudenza più recente sulla procedura di conciliazione in materia di locazione;
- ricerca di soluzioni nelle controversie in materia di locazione;
- l'udienza di conciliazione come sistema per la risoluzione delle controversie; le spese accessorie, in particolare il conteggio, commisurato al consumo, dei costi di riscaldamento e acqua calda in seguito all'aumento dei prezzi dell'energia.

Promozione dell'alloggio:

Mutui tramite diversi strumenti di promozione

Nel 2023 diversi committenti di abitazioni di utilità pubblica hanno ricevuto mutui a condizioni favorevoli grazie al fondo di rotazione, al programma speciale per promuovere il risanamento energetico degli edifici e alla Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA).

Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

Nel 2023 le commissioni delle due organizzazioni mantello attive nella costruzione di abitazioni di utilità pubblica hanno concesso un totale di 47 mutui per 57 milioni di franchi dal fondo di rotazione, a beneficio di 1384 abitazioni. Rispetto all'anno precedente, l'importo complessivo dei mutui è quasi raddoppiato.

Inoltre, nell'anno in esame 108 immobili di 75 committenti hanno beneficiato di finanziamenti vantaggiosi da parte della CCA, garantiti dalla Confederazione. Per concludere, alla fine del 2023 112 cooperative immobiliari per il personale della Confederazione beneficiavano ancora di mutui da parte della Confederazione o di PUBBLICA (393,6 milioni di franchi per 10 218 abitazioni).

Gli importi dei mutui concessi nell'ambito della promozione dell'alloggio sono stati aumentati per incentivare la costruzione di alloggi di qualità. A partire dal 1° gennaio 2024, potranno essere concessi fino a 60 000 franchi per abitazione per determinati progetti di nuova costruzione. Il promemoria sull'Aiuto federale alle organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica e alle loro istituzioni è stato adattato di conseguenza.

Passi in avanti nella definizione di una pigione commisurata ai costi

Tenendo conto dei risultati della consultazione condotta nel 2022, il modello della pigione commisurata ai costi è stato finalizzato in linea di principio. Gli accertamenti con l'Ufficio federale di giustizia sulle possibilità di attuazione legale hanno portato alla conclusione che è necessario adattare le basi legali. Per questo motivo la legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) e l'ordinanza sulla promozione dell'alloggio (OPrA) saranno rivedute nel 2024.

Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP)

Alla fine del 2023 i dossier aperti nell'ambito della LCAP erano 2127, di cui 1960 immobili di proprietà e 167 immobili in locazione, ovvero 804 dossier e 3040 unità abitative in meno rispetto all'anno precedente. In totale sono state concesse riduzioni suppletive per 3,6 milioni di franchi: 3,5 milioni per il settore della locazione e 0,1 milioni per quello della proprietà.

Dialogo con i Cantoni

Come ogni anno, nel 2023 si sono svolte due conferenze cantonali, occasioni importanti per comunicare con gli uffici cantonali che si occupano di promozione dell'alloggio. L'incontro con i Cantoni di lingua tedesca si è svolto ad Aarau, mentre quello con i Cantoni di lingua francese e il Canton Ticino si è svolto a Losanna. In entrambe le occasioni è emerso che, dati gli sviluppi attuali del mercato immobiliare, le questioni di politica abitativa hanno assunto un'importanza crescente.

Ricerca nel settore delle abitazioni: Comprendere e studiare la carenza di alloggi

L'UFAB ha pubblicato nel 2023 otto rapporti di ricerca e ha elaborato un nuovo programma di ricerca per gli anni 2024–2027.

Il dibattito pubblico del 2023 è stato caratterizzato dal problema della carenza di alloggi e sono soprattutto le città a essere le più colpite. Il sondaggio «[La politica abitativa nelle città e nelle comunità urbane: Esigenze e sfide](#)» ha confermato che la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili rimane un elemento importante della politica dell'alloggio.

L'argomento solleva numerose domande. Per esempio: come possiamo fornire meglio gli alloggi di cui la società ha bisogno dove ne ha bisogno? Il nuovo [monitoraggio della domanda di alloggi in affitto \(Nachfragemonitor Mietwohnungen, disponibile in tedesco e in francese\)](#) aiuta ad analizzare il mercato degli alloggi in affitto. In questo modo, i Comuni, le città, così come i proprietari e gli investitori, possono reagire più rapidamente ai cambiamenti della domanda di alloggi in affitto.

Lo studio «[Analisi dello scompenso dei canoni locativi sostenibili nel Canton Ticino](#)» ha determinato il numero di abitazioni necessarie e il livello di affitto accettabile in ogni regione del Cantone, permettendo di stabilire dove finora sono mancati gli alloggi a prezzi moderati.

L'indagine rappresentativa «[Una casa per la vita? Risultati sulla propensione al trasloco della popolazione svizzera](#)» ha mostrato in che misura il desiderio di trasferirsi contribuisce all'attuale situazione del mercato immobiliare. Ancora una volta, i fattori finanziari giocano un ruolo decisivo. Il desiderio di maggiore spazio abitativo è anche legato alle nuove opportunità di lavorare al di fuori dell'ufficio. Lo studio «[Influenza del telelavoro sulla scelta di luogo e modalità di vita](#)» ha analizzato come la tendenza a lavorare in mobilità e il telelavoro possano portare alla decentralizzazione.

L'influenza della pianificazione territoriale sui costi degli alloggi

Lo studio di base «[Cause dell'aumento dei costi abitativi in Svizzera – focus pianificazione del territorio](#)» ha analizzato il rapporto tra la pianificazione territoriale e i costi abitativi. La pianificazione del territorio è guidata da considerazioni d'interesse pubblico a lungo termine e influenza la misura in cui i cambiamenti nella domanda si ripercuotono sulla quantità di spazio abitativo offerto o sull'andamento dei prezzi e degli affitti.

Incentivi per la costruzione di abitazioni

Un altro tema molto attuale nel 2023 è stato l'adattamento ai cambiamenti climatici. Le [Linee guida per l'edilizia al Sud delle Alpi](#) mostrano come nuovi approcci di pianificazione possano consentire un adattamento efficace di edifici nuovi e ristrutturati e come le attuali pratiche edilizie possano essere adattate al clima di domani.

Lo studio «[Condividere lo spazio abitativo: come sensibilizzare il settore privato a scopo di lucro?](#)» (disponibile in tedesco e in francese) ha messo in evidenza le condizioni necessarie e le raccomandazioni per una maggiore pianificazione e la realizzazione di spazi a uso collettivo nell'ambito della costruzione da parte del settore privato di alloggi destinati alla locazione.

Le «Giornate svizzere degli alloggi» a Bienne

Il simposio delle «Giornate svizzere degli alloggi» 2023 è stato dedicato all'analisi del mercato immobiliare nel contesto della carenza di alloggi. L'evento è stato organizzato dall'UFAB in collaborazione con la città di Bienne. Gli esperti invitati hanno discusso con 230 specialisti su come «comprendere il mercato immobiliare per colmarne le lacune». Oltre al simposio, il programma prevedeva una serata cinematografica e vari eventi su temi diversi quali l'aumento dei costi degli alloggi, la convivenza intergenerazionale e lo sviluppo centripeto.

Maggiori informazioni:

[Giornate svizzere degli alloggi](#)

Attività internazionali:

Gli alloggi scarseggiano anche in altri Paesi

Uno degli eventi più importanti in ambito internazionale è stata la partecipazione dell'UFAB all'84ª sessione del Comitato ONU Committee on Urban Development, Housing and Land Management. La Svizzera ha assunto la presidenza del comitato.



L'UFAB rappresenta la Svizzera all'interno del Committee on Urban Development, Housing and Land Management (CUDHLM) della Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE). Una collaboratrice alla ricerca dell'UFAB ha partecipato all'84ª sessione del comitato, tenutasi a Ginevra nell'ottobre 2023. Tra le altre cose, i partecipanti hanno discusso della disponibilità di spazi abitativi di qualità e a prezzi accessibili nelle aree urbane, una sfida diffusa a livello internazionale.

In occasione di questo incontro, la Svizzera ha assunto la presidenza del CUDHLM, le cui riunioni saranno presiedute nei prossimi anni da Stephanie Furer, collaboratrice dell'UFAB.

La Germania in visita

Una delegazione del Bundestag tedesco interessata alla politica dell'alloggio ha visitato l'UFAB nell'estate del 2023. Nel corso di questo incontro, l'UFAB ha illustrato ai deputati la situazione del mercato dell'alloggio svizzero, le diverse attività e aree di competenza dell'UFAB e il funzionamento della Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA).

Maggiori informazioni:

[84th session of UNECE](#)

Comunicazione e politica:

Grande interesse per i temi legati all'alloggio

Nel 2023 l'unità di Stato maggiore Comunicazione e politica è stata attiva in diversi ambiti, tra cui: le relazioni con i media, la redazione di pubblicazioni, la gestione dei social media e l'organizzazione di una mostra.

Nell'ambito dei festeggiamenti per i «175 anni della Costituzione federale», l'1 e il 2 luglio gli edifici federali hanno aperto le porte alla popolazione svizzera. Anche l'UFAB ha partecipato e si è presentato al pubblico a Palazzo federale Est. Il motto della mostra organizzata dall'UFAB era: «Cosa, come, casa?». I visitatori hanno potuto partecipare a un quiz digitale sul tema cooperative di costruzione di alloggi e prendere parte a un concorso sul tasso d'interesse di riferimento e informarsi sul tema delle abitazioni tramite poster e brochure.

Bilancio social media

L'obiettivo per il 2023 è stato quello di espandere ulteriormente la presenza dell'Ufficio sui social media, in particolare su LinkedIn. L'UFAB ha pubblicato 261 post (160 nell'anno precedente) e ha guadagnato ben 800 follower. Alla fine dell'anno, il loro numero ammontava a 1505, più del doppio rispetto all'anno precedente (658).

Maggior interesse per il tema alloggi

L'interesse dei media per i temi dell'UFAB è aumentato notevolmente. Le richieste di informazioni da parte dei professionisti dei media sono salite a 158 nel 2023: sono quindi quasi raddoppiate. L'interesse è stato generato principalmente dal duplice aumento del tasso ipotecario di riferimento e dal conseguente aumento delle pigioni. Anche il problema della carenza di alloggi ha portato a un aumento di richieste. Nell'anno di riferimento, l'UFAB ha anche pubblicato 13 comunicati stampa.

In occasione del primo aumento del tasso d'interesse di riferimento dall'1,25 % all'1,5 % avvenuto il 1° giugno, l'UFAB ha tenuto una conferenza stampa.

Trattamento degli affari politici

L'unità di Stato maggiore Comunicazione e politica dell'UFAB è anche responsabile del coordinamento e dell'elaborazione degli affari politici. Nel 2023 sono stati preparati quasi 50 interventi parlamentari da discutere in Consiglio federale.

Un altro compito di competenza dello Stato maggiore è rispondere alle richieste dei cittadini. Nel 2023 le richieste di informazioni hanno riguardato spesso il diritto di locazione, i temi di ricerca e le attività di promozione.

Maggiori Informazioni:



X LinkedIn Youtube



Notizie interne:

Futuro digitale

L'UFAB ha sviluppato una strategia digitale nell'ambito della digitalizzazione dell'Amministrazione federale. Il personale ha anche scoperto il sito industriale di Attisholz, vicino a Soletta, durante la giornata di formazione annuale.



La Strategia «Svizzera digitale» definisce le linee direttrici per la trasformazione digitale nel nostro Paese. È vincente per l'Amministrazione federale e quindi per tutti gli Uffici. Nel 2023 l'UFAB ha elaborato la sua strategia di digitalizzazione. Questa si basa su sei punti cardine:

- uno sportello virtuale visivamente attraente sul sito web dell'UFAB, che facilita l'accesso ai moduli e ai documenti pertinenti;
- nuovi strumenti informatici per semplificare alcune procedure, per esempio uno strumento per calcolare i limiti dei costi d'impianto;
- moduli di e-Government (moduli eGov), ovvero un'interfaccia tra ActaNova, il sistema di gestione elettronica degli affari della Confederazione, e i clienti esterni;
- modelli specifici in ActaNova;
- creazione di un database centralizzato e standardizzato contenente gli indirizzi, tra le altre cose;
- revisione e integrazione di OpenDataGovernment (ODG). La strategia ODG mira a rendere disponibili al pubblico dati amministrativi aperti e liberamente utilizzabili sul portale opendata.swiss.

Nel 2023 tutti i collaboratori hanno preso parte a un corso di aggiornamento relativo ad ActaNova. La preparazione delle prime bozze per i modelli in ActaNova è iniziata alla fine del 2023.

Giornata di formazione

Nel 2023 la tradizionale giornata di formazione, durante la quale i collaboratori dell'UFAB visitano progetti innovativi del settore residenziale e immobiliare, si è svolta nella regione di Soletta. Lì hanno potuto farsi un'idea dello sviluppo del sito dell'ex fabbrica di cellulosa di Attisholz, che sta per essere trasformato in un nuovo spazio abitativo: sul posto si sta infatti costruendo un luogo in cui poter vivere e lavorare che offre spazio alle imprese, alla cultura e alla gastronomia. La società immobiliare Halter AG sta realizzando questo progetto in collaborazione con il Comune di Riedholz e il Cantone di Soletta.

Il programma comprendeva anche una visita al castello di Blumenstein a Soletta, che ha permesso di scoprire come viveva una famiglia patrizia di Soletta nel 18° secolo.

Publicazioni 2023

Relazioni

Alvarez Cipriano. «*Mietrecht und Schlichtungsverfahren – Aktuelles und Statistik*», 10° Convegno svizzero delle autorità di conciliazione in materia di locazione, Berna, 9 maggio 2023.

Alvarez Cipriano. «*Bericht aus Bern*», 37. Interkantonale Tagung der Innerschweizer Schlichtungsbehörden, Glarona, 23 novembre 2023.

Glaser Marie. «*Klimawandel und Folgen klimapolitischer Massnahmen mit Fokus Wohnen*», Kommission Sozialpolitik und Sozialhilfe SoSo, Berna, 22 giugno 2023.

Glaser Marie u. van Duijn Nynke. «*Die Rolle von Städten und Gemeinden in der Wohnpolitik: Instrumente und Fallbeispiele*», Stadtrat Wetzikon, 15 novembre 2023.

Heegaard Pierre. «*Loi sur le logement et droit du bail: fixation, contrôle et contestation de loyers*», Module de formation n°5 de l'ARMOUP: Droit du bail – incidence des aides fédérales, Losanna, 3 maggio 2023.

König Felix. «*Energiestrategie und Wohnungsbau: Vorschriften, Sonderanreize für Gemeinnützige und Wissensvermittlung*». Webinar Schulthess Forum Mietrecht, 7 marzo 2023.

Rotzetter Christoph. «*Défis énergétiques et logement d'utilité publique*», Réseau logement, Yverdon-les-Bains, 30 marzo 2023.

Schindelholz Jude. «*Politiques du logement, aménagement du territoire et transition énergétique*», HEIG-VD/UNIGE, Master en développement territorial, Losanna, 23 marzo 2023.

Schindelholz Jude. «*Politiques du logement, aménagement du territoire et densification*», UNIL, Maîtrise universitaire ès Sciences en géographie, urbanisme durable et aménagement des territoires, Losanna, 25 ottobre 2023.

Schindelholz Jude. «*Mobilité résidentielle*», table ronde à la Plate-forme Logement de l'Ouest lausannois, St-Sulpice, 8. novembre 2023.

Schindelholz Jude. «*Aménagement du territoire, densification et coûts du logement*», Réseau logement de Suisse romande, Nyon, 30 novembre 2023.

Tschirren Martin. «*Die Wohnraumförderung des Bundes: was, warum und wie?*», Winteranlass Wüest Partner AG, Berna, 30 gennaio 2023.

Tschirren Martin. «*Auf dem Weg zu einer Wohnungsknappheit?*», Sessionsveranstaltung Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Berna, 14 Marzo 2023.

Tschirren Martin. «*Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik – aktuelle Herausforderungen*», Anlegerversammlung Swiss Prime Anlagestiftung, Berna, 4 maggio 2023.

Tschirren Martin. «*Logement et changement démographique: un regard vers le futur*», 5^e Journée romande des collectivités publiques pour le logement d'utilité publique, Yverdon-les-Bains, 5 maggio 2023.

Tschirren Martin. «*Herausforderung Wohnungsknappheit*», 10. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen, Berna, 9 maggio 2023.

Tschirren Martin. «*Was tun gegen die sich abzeichnende Wohnungsknappheit?*», Forum'23 von Entwicklung Schweiz, Berna, 6 giugno 2023.

Tschirren Martin. «*Pénurie de logements – états des lieux et perspectives*», Assemblée générale de l'ASLOCA, Biene, 24 giugno 2023.

Tschirren Martin. «*Wohnungsmarkt und Airbnb*», Roundtable Airbnb, Berna, 28 giugno 2023.

Tschirren Martin. «*Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht?*», Podiumsveranstaltung Grüne Bülach, Bülach, 19. September 2023.

Tschirren Martin. «*Sozial nachhaltiger Wohnungsbau – weshalb und wie?*», Tagung HWZ zum Thema soziale Nachhaltigkeit im ESG, Zurigo, 28 settembre 2023.

Tschirren Martin. «*Wohnungsnot und Klimakrise – nur Zielkonflikte?*», Forum Energie Zürich, Zurigo, 14 novembre 2023.

Tschirren Martin. «*Dynamiken auf dem Wohnungsmarkt*», Jahrestagung 2023 der Sozialkonferenz des Kantons Zürich, Winterthur, 23 novembre 2023.

Articoli

Glaser Marie. *Generationenwohnen im Gespräch*, in: Hochparterre Themenheft «Generationenwohnen», settembre 2023, pagg. 16–22.

Glaser Marie. *Un habitat adapté pour les aînés repose aussi sur l'environnement*, in: Habitation 1/2023, pagg. 8–9.

Glaser Marie. *Femmes, impliquez-vous dans le domaine du logement !* in: Habitation 4/2023, dicembre 2023, pagg. 36–37.

Schindelholz Jude. *L'influence du télétravail sur le logement*, in: Habitation 2/2023, giugno 2023, pagg. 38–39.

Vallon Sarah. *Des logements adaptés au climat de demain*, in: *Habitation* 4/2023, dicembre 2023, pagg. 49–50.

van Duijn Nynke. *Encourager les espaces mutualisés*, in: *Habitation* 3/2023, settembre 2023, pagg. 44–45.

Capitoli di libri

Alvarez Cipriano. «*Kommentierung von Artikel 108 und 109 BV*» in: Ehrenzeller Bernhard / Patricia Egli / Hettich Peter / Hongler Peter / Schindler Benjamin / Stefan G. Schmid / Rainer C. Schweizer (Hrsg.), *Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4^a edizione*, Zurigo/ San Gallo, 2023.

Rapporti di ricerca

Altieri Domenico, Branca Giovanni. *Analisi dello scompensamento dei canoni locativi sostenibili nel Canton Ticino*. Sintesi, ottobre 2023.

Büchler Simon, Hauck Lukas, Hofstetter Joël, Scognamioglio Donato, Stalder Nicola, von Ehrlich Maximilian. *Cause dell'aumento dei costi abitativi in Svizzera – focus pianificazione del territorio*. Ottobre 2023.

Bureau Mobil'homme (BMH). *Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau: Impulse für gewinnorientierte Bauträger*. Riassunto, agosto 2023.

EBP Schweiz AG. *Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen (Influenza del telelavoro sulla scelta di luogo e modalità di vita)*. Aprile 2023.

Lehner Selina, Hohgardt Holger, Umbricht Benedikt. *Una casa per la vita? Risultati sulla propensione al trasloco della popolazione svizzera*. Riassunto, ottobre 2023.

TicinoEnergia. *Clima di domani: linee guida per l'edilizia - Sud delle Alpi precursore*. Sintesi, Maggio 2023.

Wüest Partner. *La politica abitativa nelle città e nelle comunità urbane: Esigenze e sfide*. Maggio 2023.

Schede informative e promemoria

Ufficio federale delle abitazioni. *Panoramica del mercato dell'alloggio. Pubblicazione trimestrale che presenta la situazione attuale e tratta un tema di attualità in ogni edizione*, febbraio/maggio/agosto/novembre 2023.

Ufficio federale delle abitazioni. *Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) – Aiuto federale alle organizzazioni*

mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica e alle loro istituzioni, Promemoria, Berna, gennaio 2024.

Monitoraggio / Siti web

Association MétamorphHouse (2023). [Metamorphouse](#). Sito-Website.

Scuola universitaria professionale di Lucerna. Emonitor AG (2023). [Nachfragemonitor Mietwohnungen](#). Piattaforma online.