

Panoramica del mercato dell'alloggio

Dopo il rallentamento della crescita registrato tra il 2015 e il 2017, anche in seguito alle decisioni della BNS del gennaio 2015, all'inizio del 2018 la congiuntura ha ripreso slancio, ma da metà anno si è osservato un indebolimento della crescita del PIL.

Negli ultimi anni la domanda di alloggi ha segnato un andamento positivo grazie non soltanto alla costante diminuzione dei tassi d'interesse, ma anche alla crescita demografica. All'aumento della domanda ha fatto seguito un incremento delle attività edili. Anche se ultimamente la domanda si è indebolita, la crisi degli investimenti fa sì che l'offerta continui a crescere, nonostante il recente calo dei permessi di costruzione e degli ordinativi.

Dal 2014 il numero di alloggi vuoti è notevolmente aumentato, in particolare per quanto riguarda le abitazioni in affitto. Per il 2019 si prevede un nuovo aumento. Mentre le pigioni di lunga data sono relativamente stabili, le pigioni dell'attuale offerta di alloggi denotano ancora una tendenza al ribasso.

Ultimamente è stato pubblicato uno studio, svolto su mandato dell'UFAB dall'agenzia Metron, sul fattore di costo «parcheggi» presso le abitazioni di utilità pubblica. Lo studio formula raccomandazioni rivolte sia ai costruttori, sia a Cantoni e Comuni in quanto istanze competenti per le domande di costruzione.

Maggio 2019



Panoramica

Indicatori della domanda	Rilevamento	T1	T2	Tendenze future
Evoluzione dei redditi (salario reale)	2017/2018	-0,1 %	-0,4 %	↗
Evoluzione demografica	2017/2018	+0,8 %	+0,7 %	↗
Fiducia dei consumatori	01.19/04.19	-4	-6	→

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2015/2016	53 126	52 034	↓
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	04.18/10.18	+1,0 %	+0,6 %	↗
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	04.18/10.18	+1,8 %	+0,8 %	↗
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	02.19/03.19	2,63 %	2,63 %	→

Indicatori del prezzo e della quantità

Percentuale di abitazioni sfitte	2017/2018	1,45 %	1,62 %	↗
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	11.18/02.19	+0,5 %	+0,4 %	↗
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	4° trim. 18/ 1° trim. 19	-2,1 %	-1,9 %	↘
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Appartamenti in proprietà	4° trim. 18/ 1° trim. 19	-1,7 %	-1,5 %	↘
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Case unifamiliari	4° trim. 18/ 1° trim. 19	-0,1 %	-0,1 %	↑

Data di misurazione

La invitiamo a osservare che i dati non vengono sempre rilevati allo stesso momento e con la stessa periodicità.

T1 dati precedenti

T2 ultimi dati disponibili

La direzione della freccia in caso di cifre assolute

Indica il cambiamento in base agli ultimi dati disponibili.

La direzione della freccia in caso di tassi di variazione

Questa indica il cambiamento, a partire da una variazione 0.

↑ variazione positiva, più forte partendo dai ultimi dati disponibili

↗ variazione positiva, più debole partendo dai ultimi dati disponibili

→ variazione 0

↘ variazione negativa, più debole partendo dai ultimi dati disponibili

↓ variazione negativa, più forte partendo dai ultimi dati disponibili

Fonti

UST, seco, BNS, Wüest Partner

Colophon

«La Panoramica del mercato dell'alloggio» appare ogni tre mesi. I contributi possono essere ripresi citando le fonti.
Per ulteriori informazioni: www.bwo.admin.ch

Contatto / Domande supplementare:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tel. +41 58 480 91 87

Disoccupazione e salari reali in calo

Da oltre dieci anni i prezzi sono stabili. Nel 2018 il rincaro medio annuo è stato dello 0,9% e per il 2019 si prevede un lieve calo. Nel 2015 e nel 2016 i salari reali sono cresciuti ancora in maniera notevole, prima di accusare una diminuzione nel 2017, e ancor maggiormente nel 2018. Per quest'anno ci si attende un leggero aumento dei salari reali. I redditi disponibili vengono però in parte erosi dall'aumento dei premi delle casse malati. Nel 2018 il tasso di disoccupazione ha raggiunto il 2,6% (media annua), ovvero il valore più basso da dieci anni a questa parte. Per l'anno in corso non è previsto un incremento di tale valore.

Rallentamento della crescita demografica

Grazie alla situazione economica allora favorevole e all'entrata in vigore della libera circolazione delle persone per i cittadini UE-17 e AELS (1° giugno 2007), la crescita demografica nel 2007 (+1,1%) e nel 2008 (+1,4%) è risultata nettamente superiore agli anni precedenti. In seguito la crescita annua ha registrato una variazione tra +1,1% e +1,3%, fatta eccezione per il 2017, quando l'aumento della popolazione residente permanente è stato più moderato (+0,8%). Stando ai dati provvisori, nel 2018 si è verificato un ulteriore lieve calo della crescita. Inoltre, nel 2018 il numero di domande d'asilo è stato il più basso registrato negli ultimi dieci anni, e questa diminuzione è finora visibile anche per l'anno in corso. A prescindere dai flussi migratori – rimasti finora invariati nella popolazione residente permanente rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente – nei prossimi anni l'invecchiamento della popolazione subirà una forte accelerazione. Inoltre, nei prossimi decenni anche il numero di nuclei familiari continuerà ad aumentare.

Leggero calo del clima di fiducia dei consumatori

Ad aprile 2019 il clima di fiducia dei consumatori è leggermente peggiorato rispetto al trimestre precedente; l'indice rimane tuttavia appena al di sopra della sua media pluriennale. Guardando allo sviluppo economico generale, gli intervistati si dimostrano comunque ottimisti, come lo erano nello scorso trimestre. Le previsioni concernenti il mercato del lavoro si sono un po' offuscate: benché il sottoindice relativo all'andamento della disoccupazione sia riconfermato fra i valori positivi, la sicurezza dei posti di lavoro è molto diminuita rispetto all'inizio dell'anno. La propensione a effettuare acquisti importanti rimane al di sotto della media.

Superato il picco nella produzione di abitazioni

Tra il 2002 e il 2015 la costruzione annua di nuovi alloggi è passata da circa 29 000 a oltre 53 000 unità, mentre nel 2016 ne sono stati registrati 52 000. Anche per il 2017 e

il 2018 le stime si aggirano intorno alle 50 000 unità. Nel 2019 questo valore dovrebbe rimanere stabile. Malgrado il recente calo degli ordinativi e dei permessi di costruzione, l'edilizia procede a pieno regime, trainata soprattutto dai bassi tassi d'interesse e dalla conseguente crisi degli investimenti. In un tale contesto gli investimenti immobiliari risultano ancora interessanti, nonostante il forte aumento dei rischi connessi. Infine, malgrado il calo degli ordinativi, il numero di alloggi destinati alla locazione sul totale dei cantieri in corso rimane alto.

Interessi ancora bassi e prezzi di costruzione stabili

La fase di netto calo dei tassi d'interesse è iniziata oltre dieci anni fa. I tassi si situano da alcune settimane al minimo storico e per il momento dovrebbero rimanere tali. Nei prossimi trimestri, inoltre, la BNS dovrebbe riconfermare la propria politica dei tassi d'interesse negativi. A parte qualche lieve oscillazione, dal 2011 i prezzi di costruzione sono relativamente stabili, ultimamente con una lieve tendenza al rialzo. È la riprova che in generale, a causa della forte concorrenza, la pressione sui prezzi nell'edilizia non accenna a diminuire, nonostante la situazione congiunturale già da tempo favorevole.

Sensibile aumento degli alloggi vuoti destinati all'affitto

Il 1° giugno 2018 si registravano circa 72 300 alloggi vuoti, corrispondenti all'1,62% del totale. Rispetto al 2017 (1,45%) l'aumento è di 8000 unità, di cui 7000 abitazioni in affitto. Il giorno di riferimento gli alloggi vuoti destinati all'affitto erano 59 700, che, a livello nazionale, corrispondono ad almeno un alloggio in affitto vuoto su 40. Le percentuali di alloggi vuoti superiori al 2,3% sono da segnalare nei seguenti Cantoni: SO, AG, JU, SH, TG e VS. Continuano invece a essere al di sotto dell'1% nei Cantoni di ZG, GE, OW, BS, BL e ZH. Nel 2019 il numero di alloggi vuoti dovrebbe ancora aumentare. Questa stima è confermata anche dall'ulteriore prolungamento del periodo medio di pubblicazione degli annunci immobiliari rilevato dall'indice delle abitazioni online (OWI).

Stabilità delle pigioni di lunga data

Dalla sua introduzione nel settembre del 2008, il tasso ipotecario di riferimento pubblicato dall'UFAB a cadenza trimestrale è sceso dal 3,5% all'1,5%. L'ultima flessione, dello 0,25 di punti percentuali, risale a giugno 2017. Vista la situazione attuale, a differenza di quanto finora ipotizzato, pare possibile un ulteriore calo, che tuttavia si verificherebbe al più presto tra un anno. L'inerzia del tasso ipotecario medio non lascia infatti intravedere un rapido aumento del tasso ipotecario di riferimento. Alla luce dell'ultima flessione, della situazione generale sul fronte del rincaro e della chiara distensione che ha interessato ampie parti del mer-

cato locativo, anche per il 2019 si può prevedere un indice delle pigioni UST relativamente stabile. Nell'ultimo anno l'aumento medio è stato contenuto (+0,6 %).

Nuovo leggero ribasso delle pigioni dell'attuale offerta di alloggi

Dal 2000 si è osservato un aumento più o meno costante dei prezzi dell'offerta in tutti i segmenti del mercato dell'alloggio. Nell'ultimo quadriennio questa tendenza si è notevolmente affievolita o addirittura invertita. Mentre i prezzi degli alloggi di proprietà sono nuovamente in leggera ascesa dopo una fase di ristagno (soprattutto quelli delle case monofamiliari), le pigioni dell'attuale offerta di alloggi continuano a denotare un andamento al ribasso.

I parcheggi come fattore di costo

Da alcuni anni il numero di nuclei familiari che non possiedono un'auto è in aumento e nelle città si attesta già intorno al 50 %. In base alle norme vigenti, in caso di ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, investitori e proprietari sono tenuti a prevedere un certo numero di parcheggi. Nella pratica però, spesso l'offerta non è in linea con la domanda. Questa situazione non è soddisfacente per diversi motivi: infatti, se i parcheggi sono scarsi possono ostacolare la locazione degli alloggi e provocare conflitti nella gestione degli stabili, mentre se sono troppi comportano un aumento improduttivo dei costi di realizzazione e fanno salire direttamente o indirettamente gli affitti. Pertanto, è essenziale che i parcheggi vengano sfruttati in maniera ottimale.

L'UFAB ha commissionato uno studio, realizzato da Metron AG, che mette a confronto le condizioni quadro per la pianificazione e la realizzazione di posti auto presso le abitazioni di utilità pubblica con l'effettivo fabbisogno dei residenti. Le informazioni disponibili sono state analizzate e i risultati sono stati illustrati tramite sette esempi. I dati qualitativi e quantitativi dei casi presi in esame sono stati rilevati presso le cooperative, le relative amministrazioni condominiali e gli inquilini. Dal confronto tra i costi di costruzione (in parte derivati da stime per mancanza di dati specifici) e gli indicatori dei costi forniti da Metron emerge che, negli esempi presi in esame, i costi di realizzazione effettivi di ogni parcheggio sono inferiori alla media. Comparando gli indicatori dei costi e i dati dei casi esemplificativi, non sembra che le spese vengano addossate ai locatari, a prescindere dalla presenza di abitazioni vuote.

I fattori che influiscono sulla domanda di posti auto sono stati esaminati tramite il Microcensimento mobilità e trasporti (MCMT) dell'Ufficio federale di statistica (UST) e dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE). In particolare, nella categoria degli inquilini più anziani si sono registrate tendenze contrastanti. Da un lato, infatti, l'au-

tomobile perde sempre più valore mentre, dall'altro, per la prima volta le donne in possesso della patente di guida superano gli uomini. Inoltre, alcune di queste persone sono più mobili e dinamiche di altre. Alcune delle tendenze emerse dal MCMT sono illustrate negli esempi.

Le direttive in materia di pianificazione si differenziano a seconda del Cantone e del Comune. Le prescrizioni attuali permettono di ridurre il numero obbligatorio di parcheggi per favorire la costruzione di abitazioni «car free». Di solito questa riduzione deve essere giustificata da una strategia in materia di mobilità. In nessuno degli esempi esaminati è stato rispettato il numero esatto di parcheggi che era stato prestabilito. Inoltre, bisogna considerare che ormai è possibile parcheggiare quasi dovunque negli spazi pubblici.

Dalle informazioni raccolte risultano grandi differenze tra città e zone rurali per quanto riguarda la corrispondenza tra domanda e offerta di parcheggi. Sia l'analisi dei dati disponibili sia la valutazione dei sette esempi specifici mostrano che non è facile quantificare il potenziale di risparmio. Pertanto, tramite un dimensionamento adeguato dell'offerta di parcheggio, modificabile nel corso degli anni per adeguarsi alle nuove esigenze, sarebbe senz'altro un'ottima soluzione, che aiuterebbe anche a ridurre i costi.

Per ridurre al minimo il fattore di costo «parcheggi» e garantire un'offerta adeguata occorre sfruttare il margine di manovra a disposizione. Inoltre, tutti i soggetti interessati sono chiamati ad aggiornare le direttive pertinenti. Il presente rapporto formula alcune raccomandazioni indirizzate sia ai costruttori sia ai Cantoni e ai Comuni in quanto istanze competenti per le domande di costruzione.

Lo studio (in tedesco, con riassunto in tedesco e francese) è pubblicato sul sito dell'UFAB: www.ufab.admin.ch
> L'UFAB > Pubblicazioni > Rapporti di ricerca