

Panoramica del mercato dell'alloggio

Dopo un 2021 caratterizzato da una crescita molto superiore alla media, nel 2022 l'aumento dell'inflazione e la guerra in Ucraina hanno frenato la ripresa congiunturale. Considerato che per il momento le tendenze recessive persistono, nel 2023 si dovrebbe registrare solo una crescita economica minima.

Negli ultimi 15 anni il costante calo dei tassi d'interesse e la continua crescita demografica si sono tradotti in una domanda sostenuta e in un'operosità edilizia relativamente elevata. Gli alti tassi di sfritto delle abitazioni in locazione rilevati alla fine dello scorso decennio, l'inversione di tendenza dei tassi d'interesse, i materiali da costruzione sempre più scarsi e costosi e i ritardi nei progetti di densificazione e costruzione stanno attualmente rallentando la costruzione di abitazioni, mentre invece la domanda si è rafforzata.

Anche sul fronte delle abitazioni vuote c'è stata un'inversione di tendenza, dopo che per anni la loro quota era costantemente aumentata. Secondo le previsioni, il loro numero diminuirà ancora e i canoni d'affitto saliranno ulteriormente. D'altro canto, i prezzi delle abitazioni di proprietà si stanno stabilizzando.

Due terzi delle città e dei Comuni urbani non dispongono di sufficienti abitazioni. Gli interessati ritengono che il motivo principale sia la mancanza di terreni edificabili e che una possibile soluzione sarebbe il diritto di prelazione sui fondi. È quanto emerge da un'indagine sulla politica dell'alloggio condotta alla fine del 2022.

Maggio 2023



Panoramica

Indicatori della domanda	Rilevamento	T1	T2	Tendenze future
Evoluzione dei redditi (salario reale)	2021/2022	-0,8 %	-1,9 %	↘
Evoluzione demografica	2021/2022	+0,8 %	+0,8 %	↑
Fiducia dei consumatori	01.23/04.23	-30	-30	↗

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2019/2020	48 295	49 314	↓
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	04.22/10.22	+8,2 %	+8,6 %	↗
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	04.22/10.22	+8,0 %	+7,8 %	↗
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	02.23/03.23	2,70 %	2,71 %	↗

Indicatori del prezzo e della quantità

Percentuale di abitazioni sfitte	2021/2022	1,54 %	1,31 %	↓
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	11.22/02.23	+1,5 %	+1,5 %	↗
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	4° trim. 22/1° trim. 23	+1,6 %	+1,3 %	↗
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: App. in proprietà	4° trim. 22/1° trim. 23	+3,7 %	+3,8 %	→
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: Case unifamiliari	4° trim. 22/1° trim. 23	+6,1 %	+4,1 %	↗

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

Calo dei salari reali a causa dell'elevata inflazione e basso tasso di disoccupazione

Dopo circa 13 anni in cui i prezzi sono rimasti stabili, è tornata l'inflazione. Nell'ultimo anno si sono registrati tassi di rincaro di circa il 3 % rispetto agli stessi mesi dell'anno precedente, con una nuova tendenza al ribasso di recente. Nel 2022 il tasso di rincaro annuale si è attestato al 2,8 %. Inizialmente questo andamento era dovuto soprattutto alle fonti energetiche e ai carburanti, ma da qualche mese si registra un aumento dei prezzi anche per altri gruppi di prodotti, come i generi alimentari. Nel 2021 i salari reali erano scesi dello 0,8 %, mentre nell'ultimo anno il calo è stato addirittura dell'1,9 %. Inoltre, nel 2023 i premi delle casse malati hanno subito un netto aumento, andando a erodere ancora di più il reddito a disposizione delle economie domestiche. Se nel 2022 si registrava ancora un tasso di disoccupazione medio del 2,2 %, attualmente la tendenza è decrescente e le prospettive occupazionali sembrano rimanere buone nonostante il rallentamento congiunturale.

Crescita demografica lievemente in rialzo

Nel 2022 la crescita demografica si è solo leggermente rafforzata rispetto all'anno precedente. Secondo i dati provvisori, è stata di circa 74 000 persone (2021: 68 500), ossia dello 0,8 %, come nel 2021. Il saldo migratorio è aumentato notevolmente rispetto ai cinque anni precedenti. D'altra parte, a causa di un aumento dei decessi e di una significativa regressione delle nascite, la crescita demografica naturale ha toccato i livelli più bassi degli ultimi 20 anni. A fine marzo 2023 si trovavano in Svizzera circa 65 000 rifugiati ucraini con statuto S che, pur non facendo parte (per ora) della popolazione residente permanente, contribuiscono a far salire la domanda di alloggi. Nel 2022 sono aumentate anche le altre domande d'asilo, che arrivando a circa 24 500 hanno raggiunto livelli mai più visti dal 2015/16, e le cifre mensili già note per quest'anno superano quelle dell'anno scorso. A prescindere dai flussi migratori, entro il 2030 la popolazione sarà fortemente invecchiata. Stando allo scenario di riferimento dell'Ufficio federale di statistica (UST), la popolazione residente crescerà fino a 10,4 milioni di unità entro il 2040. Infine, visto l'aumento dei nuclei familiari composti da una o due persone, dovuto all'invecchiamento demografico, è probabile che nei prossimi anni il numero delle economie domestiche, soprattutto quelle più piccole, continuerà crescere a un ritmo sostenuto.

Fiducia dei consumatori ancora a livelli bassi

Dopo un sensibile miglioramento nel trimestre precedente, secondo l'indagine di aprile 2023 il clima di fiducia dei consumatori resta invariato. L'indice rimane fermo a -30 punti, ben al di sotto della media di lungo periodo di -6 punti. I sottoindici che lo compongono sono cambiati solo marginalmente. I consumatori considerano il momento at-

tuale leggermente meno sfavorevole per effettuare grandi acquisti e la situazione del mercato del lavoro sempre positiva, anche se al riguardo si mostrano un po' meno ottimisti rispetto all'indagine di gennaio.

Costruzione di abitazioni in calo

Negli ultimi anni la costruzione di nuove abitazioni ha avuto un andamento stabile, se non (per ora) lievemente decrescente. Nel 2020 sono stati costruiti più di 49 000 nuovi alloggi. Nel 2021 e nel 2022 dovrebbe essersi verificato un leggero rallentamento. Considerato che tra il 2002 e il 2015 la costruzione annua è passata da poco meno di 29 000 a 53 000 unità, si tratta comunque di un valore ancora relativamente elevato in un'ottica di lungo termine. La diminuzione delle domande di costruzione osservata da quattro anni a questa parte, e accentuatasi dall'anno scorso, fa supporre che nel 2023 e nel 2024 si assisterà a un forte calo dell'attività edilizia. A sua volta, il numero di autorizzazioni edilizie rilasciate si è ridotto di oltre un quarto negli ultimi sette anni. Il calo delle nuove costruzioni potrà essere in parte compensato da un aumento di ampliamenti e riconversioni. La carenza di importanti materiali da costruzione che si è manifestata a partire dal 2021, anche se in parte si è attenuata, e la generale carenza di manodopera, costituiscono potenziali fattori di rischio. Nel frattempo la debolezza dell'attività edilizia non si limita più alle abitazioni di proprietà, ma si è estesa a tutti i segmenti.

Superato il picco del rincaro dei prezzi di costruzione, tassi d'interesse ancora in leggero aumento

A giugno 2022, per la prima volta dopo molti anni, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha alzato il suo tasso guida; a settembre ha abbandonato il sistema dei tassi negativi e in seguito, a dicembre e a marzo 2023, ha di nuovo aumentato il tasso guida, avviando così una normalizzazione della politica monetaria. Ancora prima che fossero prese queste decisioni, gli interessi delle ipoteche a tasso fisso erano saliti in misura considerevole. In seguito al secondo aumento del tasso guida, anche i prodotti ipotecari basati sul mercato monetario sono diventati più costosi. Nel complesso, nel 2022 la domanda di ipoteche SARON è notevolmente progredita. I tassi ipotecari si situano sempre a un livello inferiore alla media storica, ma potrebbero ancora aumentare leggermente nei prossimi mesi. A parte qualche lieve oscillazione, dal 2011 i prezzi di costruzione si sono mantenuti relativamente stabili. Data la forte concorrenza, la pressione sui prezzi nell'edilizia non ha accennato a diminuire nonostante la situazione congiunturale già da tempo favorevole. Negli ultimi due anni, tuttavia, i prezzi di costruzione sono aumentati in modo significativo. Sulla scia della pandemia di COVID-19 e dei conseguenti problemi legati alle catene di approvvigionamento, alcuni materiali sono diventati difficili da reperire e quindi molto più costosi. La guerra in Ucraina ha rafforzato questa ten-

denza. Per ora il picco del rincaro dei prezzi di costruzione dovrebbe però essere superato, anche a fronte del rallentamento congiunturale.

Ulteriore diminuzione del tasso di abitazioni vuote

Al 1° giugno 2022 in Svizzera si contavano circa 61 500 abitazioni vuote, pari all'1,31 % dell'intero parco immobiliare. Rispetto all'anno precedente il calo è stato di quasi 10 000 unità, cifra mai osservata negli ultimi 40 anni. I tassi di abitazioni vuote più bassi sono stati riscontrati nei Cantoni di Zugo (0,33 %), Ginevra (0,38 %), Obvaldo (0,48 %), Zurigo (0,60 %) e Grigioni (0,61 %). All'altro estremo si trovano i Cantoni del Giura, di Soletta, del Ticino e di Neuchâtel, ciascuno con tassi superiori al 2 %. Sono calate in modo molto marcato anche le abitazioni vuote di nuova costruzione, il che denota un buon grado di assorbimento. La tendenza alla carenza di alloggi dovrebbe proseguire senza interruzione anche quest'anno, come lasciano intuire le durate degli annunci, che si abbreviano ulteriormente, e il calo dell'offerta.

Tasso ipotecario di riferimento: inversione di tendenza

Da marzo 2020 il tasso ipotecario di riferimento, pubblicato dall'UFAB a cadenza trimestrale, si attesta all'1,25 %.

Carenza di abitazioni e di terreni edificabili: le città auspicano un diritto di prelazione

Un'indagine sulla politica dell'alloggio condotta alla fine del 2022, sulla falsariga di quella del 2013, aveva per obiettivo di comprendere meglio la situazione abitativa nelle città e nei Comuni urbani e di acquisire informazioni aggiornate sulla loro politica in materia.

L'indagine conferma che le abitazioni a prezzi accessibili sono una tematica chiave della politica in materia di alloggi delle città ed evidenzia un problema attuale nel dibattito pubblico: l'offerta di alloggi è insufficiente. Due terzi circa delle città ritengono che il numero di alloggi disponibili sia «troppo limitato» o «piuttosto limitato». Oltre alla scarsità di alloggi nel segmento di prezzi inferiore, mancano anche le possibilità di acquistare un'abitazione di proprietà.

La mancanza di alloggi a prezzi moderati riguarda soprattutto le famiglie con figli, in particolare quelle monoparentali. Nelle città con più di 50 000 abitanti la situazione risulta particolarmente tesa, ma anche le città più piccole considerano insufficiente l'offerta di alloggi in questo segmento.

Il 68 % delle città interpellate dichiara di cedere terreni in diritto di superficie a determinate condizioni (ad es. affitti a prezzi moderati) allo scopo di creare un numero maggiore di alloggi a prezzi accessibili.

Oltre l'80 % delle città ritiene inoltre troppo bassa la riserva di terreni edificabili. Molte vorrebbero acquistare ulteriori terreni, ma spesso non sono in grado di farlo a causa dei prezzi di mercato elevati. Una buona metà delle città

Dalla sua introduzione, nel settembre 2008, è sceso nove volte di un quarto di punto percentuale. Ora si profila un primo aumento. Visto l'innalzamento dei tassi ipotecari, non sorprenderebbe se nel prossimo inverno avesse luogo un nuovo aumento. La situazione generale del rincaro e il prosciugamento di gran parte del mercato locativo osservato dal 2021 hanno fatto salire l'indice delle pigioni dell'UST dell'1,5 % nel 2022. Un aumento della stessa entità potrebbe verificarsi anche nell'anno in corso, ma per il prossimo anno si prevede un valore più alto.

Aumenti di prezzo con dinamiche diverse

Tra il 2020 e il 2022 l'aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà è accelerato fino a raggiungere livelli record. Attualmente sembra che la situazione si stia stabilizzando. Dopo un lungo periodo di leggera flessione, gli affitti delle abitazioni offerte sul mercato hanno ripreso a salire, probabilmente a causa della carenza di abitazioni sul mercato locativo, da un lato, e del prevedibile rincaro degli affitti di lunga data, dall'altro. In precedenza, tra il 2000 e il 2015, i prezzi dell'offerta erano aumentati in modo più o meno costante in tutti i segmenti.

considera che le procedure lunghe e spesso complicate e la mancanza di interesse da parte degli investitori privati ostacolano la creazione di alloggi a prezzi moderati.

Il 60 % delle città interpellate stima necessario o fortemente necessario un intervento da parte della Confederazione. Nelle città di medie e grandi dimensioni questa percentuale arriva fino al 70 % circa. Come possibile soluzione viene perlopiù citato il diritto di prelazione sui terreni edificabili e sugli immobili (80 %). Il 17 dicembre 2014 il Consiglio federale aveva tuttavia deciso di non introdurre a quel momento un diritto di prelazione per i Comuni.

Quasi il 70 % degli intervistati considera inoltre che l'obbligo di comunicare al nuovo inquilino la pigione precedente potrebbe moderare gli affitti. Le città ritengono che il margine di manovra a loro disposizione per influenzare il mercato immobiliare sia piuttosto limitato e che le principali possibilità di intervento a loro disposizione risiedano nella promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica.

Lo studio è stato realizzato tra novembre e dicembre 2022 dalla società di consulenza Wüest Partner su mandato dell'UFAB e dell'Unione delle città svizzere (UCS) presso i 130 membri dell'UCS. Vi hanno partecipato 59 città.

Il rapporto è pubblicato sul sito Internet dell'UFAB: www.ufab.admin.ch > Politica dell'alloggio > Attività comunali