

Panoramica del mercato dell'alloggio

Dopo un inizio dell'anno vigoroso, la crescita economica è rallentata parecchio nel corso del 2023. Stando ai risultati provvisori, il PIL sarebbe cresciuto dell'1,3 %, contro il 2,5 % dell'anno precedente. Anche quest'anno la crescita economica sarà probabilmente inferiore alla media, soprattutto a causa di un settore industriale che avanza a rilento. La congiuntura dovrebbe normalizzarsi l'anno prossimo.

Sul mercato dell'alloggio domanda e offerta continuano a evolversi in direzioni diverse: l'offerta seguita ormai a crescere solo lentamente e non riesce più a tenere il passo con il forte aumento della domanda dovuto all'incremento demografico. Tra i fattori che gravano sull'offerta si possono citare l'inversione di tendenza sul fronte dei tassi – avvenuta due anni fa – l'aumento dei prezzi delle costruzioni, i ritardi nella densificazione e i ricorsi.

Con tutta probabilità il tasso delle abitazioni vuote continuerà a diminuire sensibilmente, proseguendo una tendenza iniziata nel 2020, e il rincaro dei canoni d'affitto si intensificherà, sia per le abitazioni già locate sia per quelle disponibili sul mercato. Al momento il rincaro delle case di proprietà è in standby, ma è probabile che riprenda slancio sul medio periodo.

Nel suo programma di ricerca 2024-2027 recentemente pubblicato, l'UFAB ha definito quattro priorità. I temi principali sono: il mercato degli alloggi, la mancanza di abitazioni a prezzi accessibili e gli immobili a basso dispendio di risorse, adattati alle nuove esigenze. Il programma funge da base per progetti di ricerca concreti.

Maggio 2024



Panoramica

Indicatori della domanda	Rilevamento	T1	T2	Tendenze future
Evoluzione dei redditi (salario reale)	2022/2023	-1,9 %	-0,4 %	↗
Evoluzione demografica	2022/2023	+0,9 %	+1,6 %	↗
Fiducia dei consumatori	03.24/04.24	-38	-38	→

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2020/2021	49 314	45 307	↘
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	04.23/10.23	+4,7 %	+1,7 %	↗
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	04.23/10.23	+3,7 %	+1,5 %	↗
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	02.24/03.24	3,00 %	3,00 %	→

Indicatori del prezzo e della quantità

Percentuale di abitazioni sfitte	2022/2023	1,31 %	1,15 %	↓
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	11.23/02.24	+2,2 %	+2,7 %	↑
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	4° trim. 23/ 1° trim. 24	+4,7 %	+6,3 %	↑
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: App. in proprietà	4° trim. 23/ 1° trim. 24	+2,5 %	+2,4 %	↗
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: Case unifamiliari	4° trim. 23/ 1° trim. 24	-0,2 %	+0,5 %	↗

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

Salari reali in calo per la terza volta consecutiva

Nel 2023 si è registrato un tasso d'inflazione medio annuo del 2,1 %, contro il 2,8 % dell'anno precedente. Ciò è dovuto soprattutto all'aumento dei prezzi dell'elettricità e del gas, nonché all'aumento degli affitti. Nel corso del 2023 e nei primi quattro mesi del 2024 i tassi d'inflazione hanno mostrato una tendenza al ribasso. Nel semestre estivo l'aumento degli affitti potrebbe temporaneamente frenare questa tendenza. Quest'anno e nel 2025, tuttavia, i tassi d'inflazione medi su base annua dovrebbero risultare inferiori a quelli dello scorso biennio. Nel 2023 i salari reali sono diminuiti dello 0,4 %, dopo essere già scesi dell'1,9 % nel 2022 e dello 0,8 % nel 2021. Quest'anno dovrebbero di nuovo aumentare. Inoltre, nel 2023 i premi delle casse malati sono saliti di molto, erodendo sensibilmente i redditi delle economie domestiche. Questa tendenza dovrebbe proseguire anche nel 2024. Nel 2023 il tasso di disoccupazione medio è stato del 2,0 %, dopo il 2,2 % dell'anno precedente. Al momento i valori sono un po' più elevati, dato che le previsioni congiunturali si sono offuscate. Grazie allo sviluppo demografico, tuttavia, le prospettive occupazionali a medio termine rimangono in generalmente buone.

Crescita demografica record nel 2023

Stando ai dati provvisori, nel 2023 la popolazione sarebbe cresciuta dell'1,6 %, il che equivale a un aumento di 145 000 persone. Non contando i rifugiati ucraini, che dopo più di un anno con statuto S sono considerati residenti permanenti, la popolazione sarebbe quindi aumentata dell'1,0 %, quota comunque superiore a quella degli anni precedenti (2022: 0,9 %; 2021: 0,8 %; 2020: 0,7 %). Il motivo principale è il saldo migratorio. La crescita naturale della popolazione è invece risultata simile a quella dell'anno precedente, quando era scesa ai minimi storici degli ultimi 20 anni. Nel 2023 le domande di asilo sono di nuovo aumentate fortemente, come già nell'anno precedente. Secondo lo scenario di riferimento dell'UST, nel 2040 la popolazione salirà a 10,4 milioni e già nel semestre estivo di quest'anno supererà i 9 milioni. A prescindere dai flussi migratori, entro il 2030 la popolazione sarà molto più anziana. Infine, visto l'incremento dei nuclei familiari composti da una o due persone, dovuto all'invecchiamento demografico, è probabile che nei prossimi anni il loro numero crescerà in modo marcato, anche se di recente sono aumentati anche i nuclei più grandi. Quest'ultima tendenza, insieme alla diminuzione dei traslochi registrata nel 2022, è probabilmente riconducibile alla situazione di scarsità sul mercato dell'alloggio.

Immutato il clima di fiducia dei consumatori

Nell'aprile 2024 l'indice del clima di fiducia dei consumatori si è attestato a -38 punti, valore che corrisponde sia a quello del mese precedente che a quello raggiunto ad aprile 2023. I sottoindici relativi allo sviluppo economico previsto e al momento in cui effettuare acquisti importanti si situano al di sopra dei valori di aprile 2023. I sottoindici sulla situazione finanziaria passata e futura delle economie domestiche sono invece inferiori a quelli di un anno fa.

Ulteriore calo delle costruzioni

Fino al 2020 il numero degli alloggi nuovi era stabile o (solo) leggermente in calo. Se nel 2018 ne erano stati costruiti ancora 53 000, questa cifra tende al ribasso (49 000 nel 2020 e 45 300 nel 2021). Stando ai dati provvisori, anche il valore del 2022 dovrebbe attestarsi a questi livelli. Vista la flessione delle domande di costruzione – registrata da quasi cinque anni e accentuatasi negli ultimi due – l'attività edilizia dovrebbe essere calata anche nel periodo 2023-2024. Nel 2023 le domande di costruzione hanno registrato un lieve aumento rispetto all'anno precedente. Tuttavia, il numero delle domande approvate di recente è il più basso degli ultimi 20 anni. Sempre più spesso vengono inoltre realizzati nuovi edifici sostitutivi, soprattutto nelle zone centrali, cosa che di frequente comporta la perdita di spazi abitativi esistenti ed economici. Il netto calo delle nuove costruzioni può forse essere in parte compensato da un aumento degli ampliamenti e delle riconversioni.

Superati i picchi dei tassi e del rincaro dei prezzi di costruzione

Nel marzo 2024 la BNS ha abbassato il tasso guida di un quarto di punto, portandolo dall'1,75 % all'1,5 %, dopo averlo aumentato per cinque volte consecutive tra giugno 2022 e giugno 2023, da -0,75 % a 1,75 %, ponendo così fine alla pluriennale fase dei tassi negativi. Queste decisioni hanno innescato una normalizzazione della politica monetaria. Nei prossimi trimestri è prevista un'ulteriore diminuzione del tasso guida, anche se le stime differiscono in quanto a portata e velocità. A parte qualche lieve oscillazione, fino al 2021 i costi delle costruzioni erano rimasti più o meno stabili per dieci anni. Sono però aumentati di netto a partire dall'autunno 2021. Sulla scia della pandemia di COVID-19 e dei conseguenti problemi di approvvigionamento, alcuni materiali sono diventati difficilmente reperibili e quindi molto più cari. La guerra in Ucraina ha rafforzato questa tendenza. Nel frattempo il picco del rincaro dei prezzi di costruzione sembra essere superato, in parte grazie alla flessione dei costi di alcuni materiali edili

e probabilmente anche a seguito del rallentamento economico. Le costruzioni rimangono però molto più costose rispetto a prima della pandemia.

Sempre meno abitazioni vuote

Il tasso delle abitazioni vuote è diminuito di molto nel 2023, come già nell'anno precedente. Al 1° giugno si contavano in Svizzera circa 55 000 abitazioni disabitate, pari all'1,15 % dell'intero parco immobiliare. Le quote più basse sono state riscontrate nei Cantoni di Zugo (0,42 %), Ginevra (0,42 %), Obvaldo (0,43 %), Svitto (0,50 %), Zurigo (0,53 %) e dei Grigioni (0,58 %). D'altra parte, i Cantoni del Giura (3,17 %) – dove si è misurato il più forte aumento rispetto all'anno precedente – di Soletta (2,39 %) e del Ticino (2,17 %) hanno registrato valori superiori al 2 %. Rispetto all'anno precedente si è registrato un netto calo delle abitazioni in locazione vacanti, comprese quelle di nuova costruzione, mentre sul mercato della proprietà le case monofamiliari e gli appartamenti in vendita sono leggermente aumentati. Sul mercato della proprietà il tasso delle abitazioni sfitte si è attestato intorno allo 0,75 %, su quello della locazione è sceso a circa l'1,7 %. Rispetto al periodo scorso, il numero delle abitazioni in locazione pubblicate anche online ha continuato a calare sensibilmente, il che lascia presagire un ulteriore forte calo del tasso delle abitazioni vuote nell'estate 2024.

Aumento accelerato degli alloggi già locati

Da marzo 2020 a inizio giugno 2023 il tasso ipotecario di riferimento, pubblicato dall'UFAB a cadenza trimestrale,

si è attestato all'1,25 %. Da allora è aumentato di un quarto di punto percentuale a giugno e a dicembre 2023, arrivando all'1,75 %, dopo essere sceso di altrettanto dal 3,5 all'1,25 % per nove volte consecutive dalla sua introduzione, nell'autunno 2008. Al momento il tasso d'interesse medio sottostante tende ancora al rialzo, seppur lievemente, ma a causa dell'inerzia del tasso ipotecario di riferimento non si prevedono (ancora) cambiamenti nei prossimi trimestri. Nel 2022 l'indice delle pigioni dell'UST ha registrato un leggero aumento dell'1,5 %, per poi salire dell'1,6 % nel 2023. Nel 2024 l'incremento dovrebbe però risultare nettamente maggiore, di almeno il doppio, a causa degli aumenti del tasso ipotecario di riferimento già intervenuti.

Arresto provvisorio dei prezzi degli immobili, ulteriore rincaro dei nuovi affitti

Tra il 2020 e il 2022 l'aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà è accelerato fino a raggiungere livelli record. Negli ultimi trimestri, tuttavia, questa tendenza ha subito un rallentamento o addirittura una battuta d'arresto. Questo sviluppo potrebbe essere solo temporaneo, perché il calo dei tassi d'interesse e la scarsità dell'offerta tenderanno a determinare un ulteriore aumento dei prezzi. Da quasi due anni e mezzo i nuovi affitti sono di nuovo in risalita, dopo essere rimasti stabili o addirittura in leggero ribasso per molti anni. A causa della situazione di scarsità sul mercato della locazione, nei prossimi trimestri gli aumenti di prezzo rimarranno estremamente dinamici, come lo sono già stati di recente.

Programma di ricerca 2024-2027 dell'UFAB

Nel suo programma di ricerca 2024-2027, l'UFAB stabilisce quattro priorità per il futuro dell'edilizia abitativa. Il primo obiettivo del programma di ricerca è quello di analizzare gli effetti positivi e negativi e le interdipendenze delle diverse regolamentazioni sul mercato immobiliare. Oggetto di quest'analisi saranno inoltre le ripercussioni dell'attuale situazione di mercato e i possibili strumenti per correggerle. Il problema della crescente mancanza di abitazioni a prezzi accessibili è invece la seconda priorità. Una delle questioni chiave è come migliorare e garantire la situazione abitativa delle economie domestiche finanziariamente svantaggiate sul mercato immobiliare.

In Svizzera ben un quarto dell'impatto ambientale complessivo è riconducibile alle abitazioni. La terza priorità è quindi focalizzata su come ridurre questo impatto, intervenendo sia sul fronte della costruzione di spazi abitativi sia su quello del comportamento dei residenti. A ciò si aggiunge la questione di come rendere il patrimonio edilizio e l'ambiente residenziale resilienti ai cambiamenti climatici. Si tratterà anche di identificare i prerequisiti e le opportuni-

tà per un'economia circolare. Tuttavia, il parco immobiliare non dovrà rispondere soltanto ai nuovi requisiti energetici e di resilienza climatica, ma anche alle nuove esigenze, soprattutto in termini sociali. La domanda di abitazioni è sempre più caratterizzata non solo da esigenze mutevoli e diversificate, ma anche dal desiderio di tipologie di utilizzo flessibili. In questo contesto l'invecchiamento della popolazione e la conseguente riduzione delle dimensioni delle economie domestiche giocano un ruolo chiave. Questo è l'obiettivo della quarta priorità del programma di ricerca 2024-2027.

L'UFAB conduce ricerche sul settore dell'alloggio dal 1975 ed elabora un nuovo programma di ricerca ogni quattro anni. Il programma funge da base per progetti di ricerca concreti che verranno realizzati in collaborazione con società private e istituti di ricerca universitari.

Il programma di ricerca 2024-2027 è disponibile in tedesco e francese sul sito web dell'UFAB: www.ufab.admin.ch > Politica dell'alloggio > Ricerca > Programma di ricerca