

Panoramica del mercato dell'alloggio

Dopo un 2021 caratterizzato da una crescita superiore alla media, nell'anno in corso gli ulteriori rincari e il conflitto in Ucraina stanno frenando la ripresa dell'economia. Nel 2020, in seguito alla pandemia di COVID-19, si è verificato il più forte calo del PIL degli ultimi decenni.

La situazione del mercato dell'alloggio si trova a un punto di svolta. I tassi d'interesse bassi o addirittura negativi, accompagnati da una costante crescita demografica, hanno contribuito a incrementare la domanda favorendo anche un'attività edilizia relativamente elevata. Soprattutto nel settore locativo, a livello svizzero il mercato ha attraversato un periodo di stabilità. Attualmente, sebbene la domanda rimanga forte, i tassi d'interesse che salgono e la scarsità di materiali edili stanno frenando la costruzione di nuovi alloggi. Pertanto, l'offerta abitativa dovrebbe subire una contrazione.

Dopo il notevole aumento del tasso di abitazioni vuote registrato tra il 2014 e il 2020, nel 2021 si è verificata un'inversione di tendenza sorprendentemente chiara, destinata con ogni probabilità a continuare nell'anno in corso. Mentre gli affitti dovrebbero aumentare di poco, l'incremento particolarmente marcato dei prezzi degli alloggi di proprietà degli ultimi due anni dovrebbe perdere vigore.

Il 17 novembre 2022 si terranno a Berna le Giornate svizzere degli alloggi. La manifestazione – che ha preso il posto delle Giornate dell'abitazione di Grenchen – verte sulle strategie che si possono adottare per rendere inclusivi i Comuni e i quartieri, temi che verranno approfonditi nel quadro del simposio e della serata cinema.

Agosto 2022



Panoramica

Indicatori della domanda	Rilevamento	T1	T2	Tendenze future
Evoluzione dei redditi (salario reale)	2020/2021	+1,5 %	-0,8 %	↓
Evoluzione demografica	2020/2021	+0,7 %	+0,8 %	↑
Fiducia dei consumatori	04.22/07.22	-27	-42	↗

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2019/2020	48 295	49 314	↘
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	10.21/04.22	+4,5 %	+8,2 %	↑
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	10.21/04.22	+4,2 %	+8,0 %	↑
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	05.22/06.22	2,63 %	2,65 %	↗

Indicatori del prezzo e della quantità

Percentuale di abitazioni sfitte	2020/2021	1,72 %	1,54 %	↓
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	02.22/05.22	+1,6 %	+1,4 %	↑
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	1° trim. 22/2° trim. 22	-1,6 %	+0,6 %	↑
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: App. in proprietà	1° trim. 22/2° trim. 22	+5,6 %	+7,1 %	↗
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: Case unifamiliari	1° trim. 22/2° trim. 22	+8,5 %	+7,9 %	↗

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

Inflazione alta, calo dei salari reali e basso tasso di disoccupazione

Dopo circa 13 anni in cui i prezzi si sono mantenuti stabili, è tornata l'inflazione che, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, nei mesi di giugno e luglio 2022 ha toccato quota 3,4 %, con i carburanti e le fonti energetiche a fare la parte del leone. Nel 2021 i salari reali sono diminuiti dello 0,8% e, dato che i tassi di rincaro hanno segnato una crescita molto alta, anche per l'anno in corso è previsto un andamento negativo. Nel 2020 invece i salari reali erano aumentati dell'1,5 %. Il tasso di disoccupazione continua a scendere: dopo aver raggiunto un picco del 3,7 % a gennaio 2021, nel mese di luglio 2022 si è attestato al 2,0 %. Le prospettive occupazionali si mantengono positive; l'ultima volta che ci sono stati censiti meno disoccupati rispetto a oggi è stato nel giugno 2002.

Crescita demografica in accelerazione

La crescita demografica ha ripreso slancio, dopo che già nel 2021 si era attestata allo 0,8 %, trainata da un'eccedenza di nascite, quasi raddoppiate rispetto all'anno precedente. L'ultima volta che il tasso di natalità è stato superiore a quello del 2021 è stato nel 1972. Per quanto riguarda invece il saldo migratorio, nei primi mesi dell'anno in corso è stato registrato un forte incremento (+38 000 unità fino a giugno). Inoltre, negli ultimi mesi sono arrivati in Svizzera circa 60 000 profughi dall'Ucraina che, pur non facendo parte (per ora) della popolazione residente permanente, contribuiscono a far salire la domanda di alloggi. Parallelamente, nell'anno in corso è aumentato anche il numero delle altre domande d'asilo. Questa crescita demografica ricorda quella registrata alla fine del primo decennio degli anni 2000 quando, dopo l'introduzione della libera circolazione delle persone per i cittadini dell'UE-17 e dell'AELS, avvenuta il 1° giugno 2007, la crescita demografica in Svizzera è risultata particolarmente dinamica, con tassi di crescita annui talvolta nettamente al di sopra dell'1 %. Verso la fine del secondo decennio il fenomeno ha subito un rallentamento e, tra il 2018 e il 2020, la crescita demografica annuale si è attestata allo 0,7 %. Mentre nel 2020 a causa della sovrarmortalità dovuta al coronavirus il tasso di crescita naturale si è dimezzato rispetto ai valori degli anni precedenti, il saldo migratorio ha segnato un rialzo, soprattutto per via del calo dell'emigrazione. A prescindere dai flussi migratori, entro il 2030 la popolazione sarà fortemente invecchiata. Stando allo scenario di riferimento pubblicato dall'Ufficio federale di statistica (UST), entro il 2050 la popolazione residente raggiungerà i 10,4 milioni di persone. Inoltre, visto l'aumento dei nuclei familiari composti da una o due persone dovuto all'invecchiamento della popolazione, è probabile che nei prossimi anni il numero delle economie domestiche, soprattutto quelle più piccole, continuerà a crescere in modo considerevole.

Ulteriore peggioramento del clima di fiducia dei consumatori

Nel mese di luglio l'indice di fiducia dei consumatori è nuovamente diminuito in maniera significativa (-42 punti), scendendo leggermente al di sotto del livello raggiunto durante la pandemia ad aprile 2020. Da un lato i consumatori si aspettano un periodo difficile sul piano economico, dall'altro i nuclei familiari valutano la propria situazione economica in modo molto negativo, tanto che il sottoindice sulla situazione finanziaria futura ha registrato un valore nettamente inferiore al minimo storico del gennaio 1995. Sebbene i consumatori si aspettino che la situazione attualmente molto favorevole sul mercato del lavoro continui a perdurare, l'aumento dei prezzi pesa sul bilancio delle economie domestiche. L'andamento dei prezzi è probabilmente uno dei motivi principali per cui gli intervistati sono restii a effettuare acquisti importanti.

Lieve calo dell'attività edilizia

Negli ultimi anni la costruzione di nuovi alloggi ha registrato valori stabili se non lievemente decrescenti. Nel 2020 sono stati completati oltre 49 000 appartamenti, cifra simile a quella stimata per il 2021 e per l'anno in corso. Se si pensa che tra il 2002 e il 2015 la costruzione annua di alloggi è passata da meno di 29 000 a 53 000 unità, si tratta comunque di un valore relativamente elevato in un'ottica di lungo periodo. In futuro ci potrebbe essere un lieve calo dovuto al fatto che negli ultimi mesi sono state inoltrate meno domande di costruzione, calo che sarà in parte compensato dall'aumento degli interventi sul costruito. La penuria di materiali da costruzione essenziali, iniziata nel 2021, costituisce un fattore di rischio. Soprattutto nel settore delle abitazioni di proprietà l'attività edilizia continua a essere troppo scarsa, mentre la situazione sul mercato degli alloggi in affitto varia da regione a regione ma nel complesso sta subendo un peggioramento.

Netto aumento dei prezzi di costruzione e innalzamento dei tassi d'interesse

Con la decisione adottata a metà giugno di aumentare il tasso guida portandolo a -0,25 %, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha messo fine all'epoca dei tassi negativi. Dopo 14 anni di tassi d'interesse calanti e prossimi ai minimi storici si tratta di un cambio di paradigma. Già prima di questa decisione, i tassi d'interesse delle ipoteche fisse erano aumentati in maniera considerevole. Se a settembre la BNS dovesse decidere di procedere su questa strada, gli interessi ipotecari potrebbero subire un ulteriore rialzo. A parte qualche lieve oscillazione, dal 2011 i prezzi delle costruzioni si sono mantenuti relativamente stabili. Data la forte concorrenza, la pressione sui prezzi nell'edilizia non ha accennato a diminuire nonostante la situazione con-

giunturale già da tempo favorevole. Tuttavia, a partire dal 2021 i prezzi delle costruzioni sono aumentati in maniera sempre più pronunciata. A causa della pandemia di COVID-19 e dei conseguenti problemi legati alle catene di approvvigionamento, alcuni materiali sono diventati difficili da reperire e molto più costosi. Questo trend si sta intensificando a causa della guerra in Ucraina.

Probabile diminuzione del tasso di abitazioni vuote

Il 1° giugno 2021 gli alloggi vuoti erano circa 71 400, ovvero l'1,54 % del totale delle abitazioni. Rispetto all'anno precedente (1,72 %), si è avuto un decremento – il primo da 12 anni a questa parte – di quasi 7500 unità, cifra considerata in generale sorprendente, se non altro per la sua entità, e dovuta a un'accresciuta domanda di alloggi a seguito della crisi pandemica. La percentuale più bassa di alloggi vuoti è stata registrata nel Cantone di Zugo (0,34 %), ma valori inferiori all'1 % sono stati osservati anche nei Cantoni di GE, ZH, GR, OW, BL e SZ. Sul versante opposto troviamo i Cantoni di SO, TI, AI e JU. I primi risultati del 2022 lasciano presagire un'ulteriore netta diminuzione del tasso di abitazioni vuote. Secondo i dati pubblicati finora, il trend negativo è particolarmente accentuato rispetto all'anno precedente nelle città di Ginevra, Losanna e Winterthur e nei Cantoni di Ginevra, di Vaud e di Basilea-Campagna, mentre a Olten, a Berna e a Basilea è stato registrato un lieve aumento.

Tasso di riferimento: inversione di tendenza

Da marzo 2020 il tasso ipotecario di riferimento, pubblicato dall'UFAB con cadenza trimestrale, si attesta all'1,25 %. Dalla sua introduzione nel settembre del 2008 è quindi sceso dal 3,5 % all'1,25 %. Un aumento alla luce dell'incremento dei tassi ipotecari degli ultimi mesi non dovrebbe avvenire prima di un anno. A causa del generale rincaro e della scarsità di alloggi disponibili sul mercato degli affitti che si sta delineando dallo scorso anno, nell'anno in corso l'indice delle pigioni dell'UST subirà probabilmente un ulteriore lieve rialzo.

Allineamento all'impennata dei prezzi?

Negli ultimi due anni i prezzi degli alloggi di proprietà sono aumentati in maniera accelerata raggiungendo un livello record. Mentre dal 2000 in poi è stato registrato un aumento più o meno costante dei prezzi dell'offerta in tutti i segmenti del mercato dell'alloggio, dal 2015 si è assistito a un rallentamento (mercato della proprietà) o addirittura a un'inversione di tendenza (mercato degli affitti). Gli affitti si sono in seguito stabilizzati nelle zone più periferiche, mentre nelle aree più centrali sono tornati a crescere, talvolta in maniera considerevole. Nonostante l'aumento dei tassi d'interesse, data la scarsità dell'offerta, è probabile che l'aumento dei prezzi nel settore della proprietà proseguirà in forma attenuata.

Come migliorare l'inclusività di Comuni e quartieri?

Le Giornate svizzere degli alloggi sono la manifestazione che ha preso il posto delle tradizionali Giornate dell'abitazione di Grenchen. In aggiunta al simposio, il programma comprende altri eventi di diverso tipo; quest'anno si terranno il 17 novembre presso la Eventfabrik a Berna, e si intitoleranno «Verso Comuni e quartieri inclusivi».

I quartieri sono un elemento chiave della convivenza negli spazi cittadini e negli agglomerati urbani. Questi contesti abitativi sono un luogo d'incontro per una varietà di persone, generazioni e classi sociali. Per una convivenza durevole occorrono insediamenti e quartieri in grado di offrire a lungo termine spazi da destinare a svariate funzioni. Durante la pandemia di coronavirus sono emerse necessità e richieste nuove, relative agli alloggi e al contesto abitativo, che le strutture esistenti non sono sempre state in grado di soddisfare adeguatamente. Al centro dell'attenzione torna il quartiere come punto di riferimento fondamentale per gli abitanti. Per pianificare lo sviluppo insediativo molti operatori del settore dell'edilizia abitativa pubblica e privata si basano sugli obiettivi di sviluppo sostenibile contenuti nell'Agenda 2030, tra cui quello inerente alla sostenibilità

di città e comunità. I relatori che parteciperanno alle Giornate svizzere degli alloggi 2022 presenteranno le loro esperienze e proposte. In una discussione aperta al pubblico si parlerà di come gli organi decisionali pubblici e privati possono promuovere la diversità e l'inclusività dei quartieri, e delle principali difficoltà che si incontrano in quest'ambito. Si tratterà di mostrare alcune possibili soluzioni finalizzate a una convivenza abitativa durevole e inclusiva.

La sera del 17 novembre 2022 (cioè lo stesso giorno del simposio) verrà proiettato al Rex di Berna il film di Sonja Mühlemann «Gyrishachen – von Sünden, Sofas und Cervelats», un'opera che affronta il tema delle Giornate svizzere degli alloggi 2022 in un'ottica personale. In modo poetico, e nel contempo laconico e serio, il film racconta la realtà quotidiana di una variegata comunità formata dagli abitanti di un quartiere. La proiezione sarà preceduta da un momento introduttivo e seguita da un aperitivo di chiusura.

Per maggiori informazioni sulle Giornate svizzere degli alloggi 2022 e per iscriversi online: www.schweizerwohntage.ch