

Panoramica del mercato dell'alloggio

Anche quest'anno la crescita economica sarà presumibilmente inferiore alla media, come già nel 2023 (+1,3 %), soprattutto a causa di un comparto industriale che procede a stento. Per l'anno prossimo è prevista una crescita lievemente maggiore.

Sul mercato dell'alloggio domanda e offerta continuano a evolversi in direzioni diverse: l'offerta cresce a rilento e non riesce a tenere il passo con l'incremento della domanda, spronato dall'aumento demografico. La flessione della crescita dell'offerta è stata innescata dall'inversione di tendenza sul fronte dei tassi, dal rincaro delle costruzioni, da ritardi nella densificazione e da ricorsi.

Il tasso delle abitazioni sfitte dovrebbe pertanto continuare a scendere sensibilmente, proseguendo la tendenza iniziata nel 2020. Sul mercato della locazione il rincaro dei canoni d'affitto si intensificherà sia per le abitazioni già locate che per quelle nuove. Nei prossimi trimestri i prezzi delle abitazioni di proprietà dovrebbero subire una nuova impennata.

Dal 6 al 24 novembre, in collaborazione con l'UFAB, la Città di Friburgo ospiterà l'edizione 2024 delle Giornate svizzere degli alloggi. Oltre a un simposio in due lingue sono previsti un simposio sulla riconversione degli uffici in abitazioni, una serata cinema e altri eventi dedicati al tema di quest'anno, ovvero la «Progettazione di alloggi e spazi abitativi intergenerazionali».

Agosto 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 %	+1,7 %	↗
Fiducia dei consumatori	06.24/07.24	-37	-32	↘

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2021/2022	45 307	46 505	↓
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	10.23/04.24	+1,7 %	+0,6 %	↗
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	10.23/04.24	+1,5 %	+0,8 %	↗
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	05.24/06.24	2,98 %	2,97 %	↓

Indicatori del prezzo e della quantità

Percentuale di abitazioni sfitte	2022/2023	1,31 %	1,15 %	↘
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	02.24/05.24	+2,7 %	+3,4 %	↑
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	1° trim. 24/2° trim. 24	+6,3 %	+6,4 %	↗
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: App. in proprietà	1° trim. 24/2° trim. 24	+2,4 %	+1,7 %	↑
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: Case unifamiliari	1° trim. 24/2° trim. 24	+0,5 %	+1,0 %	↑

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

Leggero aumento della disoccupazione

Nel 2023 si è registrato un tasso d'inflazione medio annuo del 2,1 %, contro il 2,8 % dell'anno precedente. Prosegue quindi la tendenza al ribasso dei tassi d'inflazione osservata l'anno scorso. Nei prossimi mesi l'incremento degli affitti potrebbe frenare lievemente questa tendenza. 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 potrebbero invertire rotta e tornare a crescere lievemente. 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 e nel 2025. L'anno scorso il tasso di disoccupazione medio è stato del 2,0 %. Al momento è leggermente superiore a causa di un offuscamento delle previsioni congiunturali. Grazie allo sviluppo demografico, tuttavia, le prospettive occupazionali a medio termine rimangono generalmente buone.

Superata la soglia dei 9 milioni di abitanti

Nel 2023 la popolazione è cresciuta dell'1,7 %, il che equivale a un aumento di 147 000 persone. Senza considerare le persone provenienti dall'Ucraina, che contano come residenti permanenti se vivono in Svizzera da oltre un anno con lo status S, la popolazione sarebbe aumentata dell'1,1 %, il che rappresenta comunque un incremento rispetto agli anni precedenti (2022: 0,9 %, 2021: 0,8 %, 2020: 0,7 %). Il motivo principale è il saldo migratorio. A causa del forte calo del tasso di natalità, la crescita naturale della popolazione è risultata solo marginalmente superiore a quella del 2022, quando era scesa al livello più basso degli ultimi 20 anni. Nel 2023 le domande d'asilo sono di nuovo aumentate di molto, come già nel 2022. Nel primo semestre di quest'anno la migrazione netta è risultata inferiore di ben il 13 % rispetto all'anno precedente. Secondo lo scenario di riferimento dell'UST, nel 2040 la popolazione svizzera arriverà a 10,4 milioni. Nel frattempo dovrebbe già aver toccato quota 9 milioni. A prescindere dai flussi migratori, entro il 2030 la popolazione sarà fortemente invecchiata. Infine, visto l'incremento dei nuclei familiari composti da 1-2 persone a seguito dell'invecchiamento demografico, è probabile che nei prossimi anni il loro numero crescerà in modo marcato, anche se di recente sono nuovamente aumentati i nuclei composti da più persone. Quest'ultimo sviluppo, insieme alla diminuzione dei traslochi già osservata nel 2022, è probabilmente imputabile alla situazione di scarsità sul mercato della locazione.

Migliora il clima di fiducia dei consumatori

Nel luglio 2024 l'indice di fiducia dei consumatori si è attestato a -32 punti, livello di 5 punti superiore rispetto a luglio 2023 e giugno 2024. Tutti i sottoindici che confluiscono nel calcolo – lo sviluppo economico previsto, la situazione finanziaria passata e futura e l'opportunità di

effettuare grandi acquisti – superano anch'essi i valori del mese e dell'anno precedente. Le economie domestiche valutano più positivamente anche le proprie opportunità di risparmio e lo sviluppo economico passato.

Stenta a crescere l'offerta di abitazioni

Fino al 2020 il numero di abitazioni nuove era stabile o (solo) leggermente in calo. Dopo che nel 2018 erano stati costruiti ben 53 000 appartamenti, questa cifra è scesa a circa 46 500 unità entro il 2022. Stando alle previsioni, nel 2023 e nel 2024 dovrebbero risultare ulteriori cali. Nel 2023 le domande di costruzione hanno però segnato di nuovo un lieve aumento rispetto all'anno precedente. Il numero delle domande approvate di recente è però il più basso degli ultimi anni. Inoltre, sempre più spesso vengono realizzati nuovi edifici sostitutivi, soprattutto nelle zone centrali, il che comporta frequentemente la perdita di spazi abitativi esistenti ed economici. Forse il netto calo delle costruzioni nuove potrà essere parzialmente compensato da un incremento degli ampliamenti e delle riconversioni.

Calano i tassi d'interesse e il rincaro dei prezzi di costruzione

A marzo e giugno 2024 la BNS ha tagliato il tasso guida di un quarto di punto, portandolo dall'1,75 % all'1,25 %, dopo averlo innalzato 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. Entro la fine dell'anno il tasso guida dovrebbe subire un ulteriore taglio. Per il momento gli interessi sui mutui a tasso fisso dovrebbero rimanere più o meno stabili. A parte qualche lieve oscillazione, fino al 2021 anche i costi delle costruzioni erano rimasti abbastanza stabili per un decennio. Poi hanno segnato un forte rialzo: sulla scia della pandemia di COVID-19 e dei conseguenti problemi di approvvigionamento, molti materiali da costruzione sono diventati difficilmente reperibili e quindi molto più cari. La guerra in Ucraina ha rafforzato questa tendenza. A seguito del calo dei prezzi di alcuni materiali da costruzione e probabilmente anche a causa del rallentamento economico, il rincaro dei prezzi delle costruzioni ha registrato una battuta d'arresto. Le costruzioni rimangono però molto più care rispetto a prima della pandemia.

Sempre meno abitazioni sfitte

Anche il tasso di abitazioni sfitte è diminuito notevolmente nel 2023, come già nell'anno precedente. Al 1° giugno si contavano in Svizzera circa 55 000 abitazioni vuote, pari all'1,15 % dell'intero parco immobiliare. Le percentuali 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 %). Dall'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 %. Stando ai primi risultati, il numero delle abitazioni sfitte dovrebbe diminuire anche quest'anno, ma in modo meno marcato. La percentuale delle abitazioni vacanti è leggermente aumentata nei Cantoni di Ginevra e Zurigo e a Losanna ed è diminuita, seppur di poco, nel Cantone di Vaud, a Winterthur, a Berna e a Olten.

Rapido rincaro 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, dopo essere sceso dello stesso importo dal 3,5 % all'1,25 % per nove volte consecutive dalla sua introduzione, nell'autunno 2008. A causa dell'inerzia del tasso d'interesse 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 risultare ben maggiore, di almeno il doppio, a causa degli aumenti del tasso ipotecario di riferimento già intervenuti.

Prezzi elevati sui mercati della locazione e della proprietà

Tra il 2020 e il 2022 i prezzi delle abitazioni di proprietà sono lievitati fino a raggiungere livelli record. Questo forte rincaro è tuttavia rallentato negli ultimi trimestri. Potrebbe però trattarsi di un trend solo temporaneo, perché a fronte dei tassi d'interesse in calo e della persistente scarsità dell'offerta, i prezzi tenderanno a salire. Da quasi tre anni i costi dei nuovi affitti sono in risalita, dopo essere rimasti stabili o addirittura in leggero ribasso per diverso tempo. Vista la situazione di scarsità sul mercato della locazione, nei prossimi trimestri gli aumenti di prezzo rimarranno estremamente dinamici, come lo sono già stati di recente.

Giornate svizzere degli alloggi 2024 a Friburgo: «Progettazione di alloggi e spazi abitativi intergenerazionali»

Il fulcro delle Giornate svizzere degli alloggi 2024 sarà il simposio del 7 novembre organizzato dall'UFAB nel quale si discuterà di come progettare alloggi e spazi abitativi adatti alle esigenze di diverse generazioni.

I cambiamenti demografici influiscono sull'abitare e sulla convivenza tra generazioni. Le strategie in materia di politica della vecchiaia e di politica dell'alloggio possono tracciare la rotta per i prossimi decenni, armonizzando meglio le abitazioni nuove ed esistenti nonché il contesto residenziale con le esigenze attuali e future di giovani e anziani. Si tratta anche di sperimentare nuove forme abitative che favoriscano l'aggregazione e offrano una qualità di vita e una sicurezza elevate, ma a prezzi accessibili.

Il simposio offrirà l'opportunità di discutere sviluppi e progetti in corso, così come nuove idee e strategie. Le relazioni e la discussione con il pubblico illustreranno agli attori pubblici e privati del settore immobiliare le sfide del futuro. Su questa base verranno presentati alcuni spunti per strategie sostenibili che favoriscano lo sviluppo di spazi residenziali orientati alle esigenze di diverse generazioni. Il simposio si concluderà con una tavola rotonda incentrata sulle prospettive in materia di alloggi della Città di Friburgo. In serata, la Age Stiftung presenterà a Berna la quinta edizione dell'Age Report, una pubblicazione di riferimento per tutti coloro che si occupano di soluzioni abitative per gli anziani.

Oltre al simposio, il programma delle Giornate svizzere degli alloggi 2024 prevede diversi altri eventi, come l'espo-

sizione inaugurale del 6 novembre, intitolata «Habiter l'entre-deux. De l'intention à l'usage», che illustra l'importanza degli spazi intermedi nei complessi residenziali per favorire i rapporti di vicinato. In occasione della serata cinema il 9 novembre il cinema Rex di Friburgo trasmetterà il film «The Bubble» di Valerie Blankenbyl, che racconta la vita in un complesso residenziale della Florida delle dimensioni di una grande città popolato esclusivamente da pensionati.

L'8, l'11, il 12 e il 13 novembre presso «L'Atelier» la Città di Friburgo presenterà le sue idee sullo sviluppo della città e sulla situazione abitativa. L'intento è quello di creare uno spazio in cui riunire esperti, cittadini, autorità e operatori del settore immobiliare per sensibilizzarli e promuovere un dibattito sull'abitare a Friburgo.

Le Giornate svizzere degli alloggi 2024 si concluderanno il 14 e il 15 novembre con il simposio «Tutto si trasforma: abitare il terziario» a cura della Haute école d'ingénierie et d'architecture Fribourg, dedicato alla riconversione degli uffici in abitazioni.

Le Giornate svizzere degli alloggi si svolgono ogni anno in una diversa località della Svizzera. L'evento è patrocinato dall'UFAB, dal Comune ospitante e da altri partner.

Per maggiori informazioni sulle Giornate svizzere degli alloggi 2024 e per iscriversi online:

www.giornatedeglialloggi.ch