

Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

Ticino

Evoluzione nel 2010



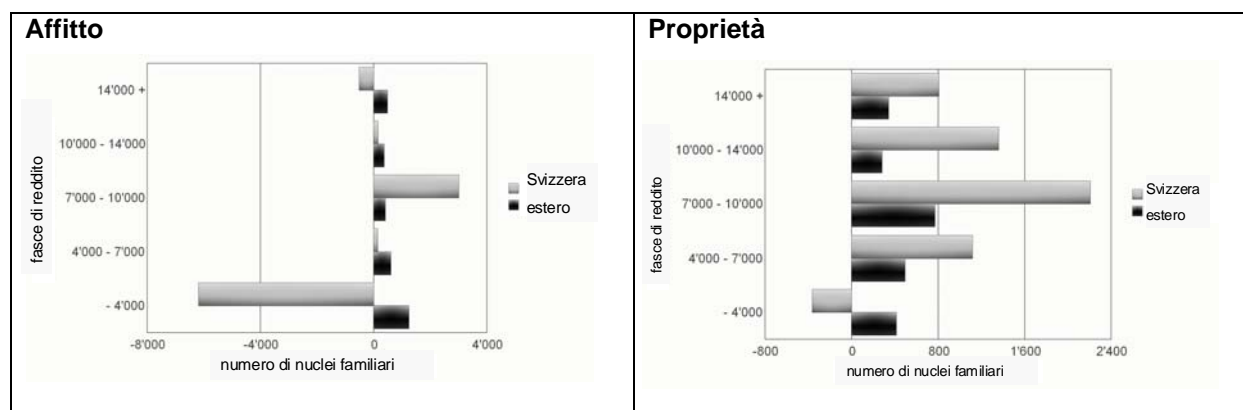
Introduzione

Dalla metà dell'ultimo decennio l'introduzione della libera circolazione delle persone incide sul tasso di immigrazione in Svizzera. I flussi migratori subiscono cambiamenti strutturali, sia per quanto riguarda la provenienza degli stranieri sia per quanto riguarda il loro grado di specializzazione. Sempre più immigrati provengono infatti da Paesi dell'Unione europea e sono più qualificati rispetto al passato. Ciò si ripercuote anche sul mercato degli immobili abitativi. L'obiettivo del presente rapporto consiste nel monitorare l'evoluzione delle famiglie straniere e nell'illustrare la loro incidenza sul mercato dell'alloggio. A tale proposito viene confrontata la situazione attuale del mercato con il tasso di crescita delle famiglie e la struttura del loro reddito. A questo scopo il mercato degli immobili abitativi è suddiviso in due sezioni: affitto e proprietà. A loro volta esse sono ulteriormente suddivise in tre segmenti di prezzo: basso, medio e alto.

Evoluzione del mercato 2005 - 2010

L'immigrazione in corso dal 2005 ha avuto un forte impatto strutturale sul mercato immobiliare. Ciò è dovuto, da un lato, all'aumento del numero delle famiglie straniere, ma anche, dall'altro, alla mutata struttura del loro reddito (si veda figura 1).

Figura 1: cambiamento del numero delle famiglie interessate sul mercato dell'alloggio nel periodo 2005 – 2009 in base alle fasce di reddito¹

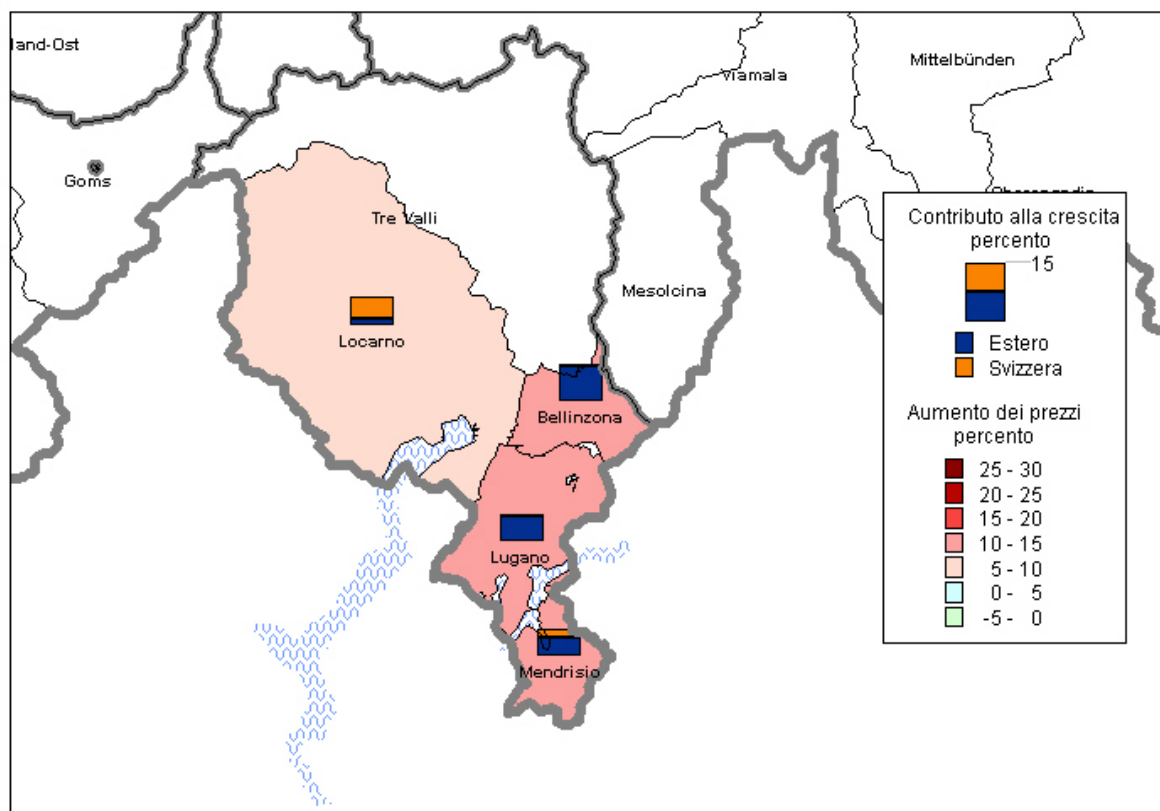


UST: RIFOS, ESPOP; calcoli propri

Dal 2005 il numero delle famiglie straniere, soprattutto nel settore delle abitazioni di proprietà, è sensibilmente cresciuto in tutte le fasce di reddito. In questo segmento il tasso di crescita si situa nettamente al di sopra di quello svizzero e la percentuale dei nuclei familiari stranieri rispetto alle economie domestiche in proprietà è comparativamente elevata, visto che ammonta al 12,5% (Svizzera: 7,5%). Nell'agglomerato di Lugano questa percentuale sale addirittura al 17%. Anche la percentuale di economie domestiche straniere rispetto alle famiglie in affitto è superiore alla media in confronto a quella registrata in Svizzera (32%). Negli ultimi cinque anni il calo del numero delle famiglie svizzere in affitto è stato più che compensato dall'immigrazione. In termini assoluti, tuttavia, le economie domestiche svizzere hanno il predominio sul mercato sia per quanto riguarda la proprietà che nell'affitto di abitazioni.

¹ A causa di una revisione, la RIFOS viene fornita più tardi del solito e presumibilmente senza variabile del reddito. Per questo motivo le figure non possono essere aggiornate, oppure soltanto effettuando stime appropriate. Per quanto riguarda la stima delle cifre relative alle economie domestiche (si veda più avanti), la struttura del 2009 per la popolazione residente, sia straniera che svizzera, viene utilizzata separatamente rispetto allo stato abitante (affitto/proprietà), ciò che sicuramente comporta una certa distorsione.

Cartina 1: andamento dei prezzi (nominale) e incidenza dei nuclei familiari stranieri sull'aumento del numero delle famiglie* in Ticino nel periodo 2005 - 2010



* Aumento delle famiglie straniere nel periodo 2005 – 2010 diviso per l'effettivo di tutte le economie domestiche nel 2005

UST: RIFOS, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

La cartina indica gli aumenti dei prezzi sul mercato dell'alloggio (proprietà e affitto) nel periodo 2005-2010 nelle singole regioni MS e l'incidenza della popolazione sull'aumento nello stesso periodo, suddiviso per famiglie straniere e svizzere. Quanto più scuro è il colore sullo sfondo, tanto più forte è stato l'aumento dei prezzi nel corso degli ultimi cinque anni. Dall'altra parte l'altezza della colonna indica l'entità dell'aumento delle economie domestiche. La colonna con un'altezza del 15 % nella legenda serve da riferimento per valutare gli ordini di grandezza nella cartina.

La cartina indica in Ticino, per il periodo 2005 – 2010, un netto aumento dei prezzi che si situa approssimativamente nella media svizzera. Il contributo alla crescita da parte della popolazione straniera sull'aumento del numero delle economie domestiche raggiunge, in particolare negli agglomerati di Bellinzona, Lugano e Mendrisio, proporzioni tali da far ritenere che occorra prevedere un influsso sull'evoluzione del mercato. La cartina aggrega l'andamento dei prezzi sul mercato degli affitti e su quello della proprietà di abitazioni. Se contenesse soltanto i dati del mercato della proprietà di abitazioni, la variazione sarebbe nettamente più evidente.

Evoluzione nel 2010: il mercato dell'alloggio nel suo complesso

La situazione del mercato nel 2010 dà un'impressione leggermente diversa: complessivamente il mercato dell'alloggio (affitto e proprietà aggregati) in Ticino si è normalizzato nel corso dell'anno precedente dopo una breve fase di tensione. Anche nelle regioni caratterizzate in passato dal più forte aumento dei prezzi, vale a dire Lugano e Mendrisio, si registra una certa distensione. Ancora più marcata è l'evoluzione nelle zone rurali, nelle quali il livello dei prezzi dell'offerta addirittura diminuisce.

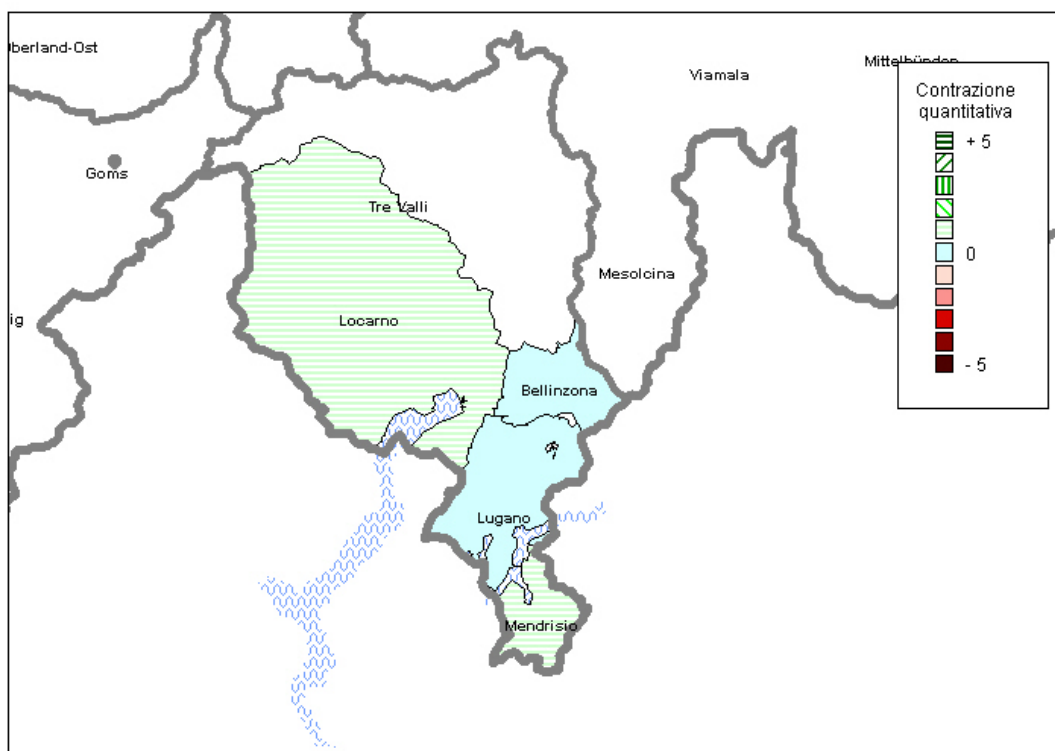
Tuttavia l'aumento dei prezzi nelle regioni di Lugano e di Mendrisio continua a essere nettamente superiore alla media svizzera.

Tabella 1: andamento della contrazione quantitativa* sul mercato dell'alloggio in Ticino (mercato degli affitti e mercato della proprietà) nel periodo 2005-2010

ContraZIONE quantitativa*	2010				Andamento dei prezzi (2004 = 100)	Incremento				
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	2010	dal 2005
Svizzera	-0.16	-1.78	-0.43	Distensione	Svizzera	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%
Ticino	3.87	-0.99	1.53	Distensione	Ticino	101.69	111.18	113.42	2.02%	11.54%
Bellinzona	3.59	-1.65	0.22	Distensione	Bellinzona	102.35	112.59	114.72	1.89%	12.08%
Lugano (CH)	4.62	-1.36	1.22	Distensione	Lugano (CH)	103.29	114.83	118.52	3.21%	14.74%
Chiasso-Mendrisio (CH)	2.96	3.48	3.00		Chiasso-Mendrisio (CH)	104.14	117.57	120.94	2.86%	16.14%
Altri agglomerati	3.00	-2.44	0.72	Distensione	Altri agglomerati	99.21	105.64	106.73	1.03%	7.58%
Zone rurali	4.22	-2.17	3.23	Distensione	Zone rurali	97.14	99.85	98.37	-1.49%	1.26%

*vedi spiegazioni alla fine del testo
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Cartina 2: contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio ticinese (mercato degli affitti e mercato della proprietà) nel 2010



Meta-Sys: Adscan; calcoli e raffigurazione propri

La cartina indica la contrazione sul mercato dell'alloggio ticinese (degli affitti e di proprietà) nel 2010 nelle singole regioni MS. Quanto più scuro è il colore sullo sfondo, tanto più forte è stata la contrazione quantitativa l'anno scorso.

Nel 2010 l'attività edilizia ha subito un rialzo e l'incremento dell'offerta va quasi al passo con l'aumento del numero delle economie domestiche (oltre l'1%). I tassi di crescita del patrimonio edilizio si trovano anche, dal 2005, quasi al livello della variazione del numero di nuclei familiari. Ciò è sufficiente nella misura in cui nel 2005 era stato possibile partire da un

livello di approvvigionamento favorevole. In Ticino occorre inoltre osservare che una quota elevata di abitazioni secondarie influisce anche sul mercato. Oltre a un aumento dei prezzi leggermente superiore alla media, ciò mantiene in equilibrio il mercato e la crescita del numero di famiglie straniere, pure leggermente superiore alla media e pari al 2,4%, viene assorbita.

Evoluzione nel 2010: il mercato degli affitti

Il quadro della situazione in Ticino è simile a quello del resto della Svizzera: il mercato si normalizza, ma rimane complessivamente piuttosto limitato. Tuttavia l'evoluzione si rivela più variabile, poiché la crescita della domanda si accentua principalmente nel settore della proprietà di abitazioni. Fino al 2008 il mercato degli affitti era equilibrato, mentre nel 2009 esso si è ridotto. A Bellinzona la situazione è finora rimasta ancora tale, in particolare nei segmenti di prezzo medio e basso.

Tabella 2: panoramica sull'evoluzione del mercato degli affitti in Ticino 2005-2010

Contrazione quantitativa*					Andamento dei prezzi (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Incremento 2010	Incremento dal 2005
Svizzera	0.32	-2.33	-1.59	Distensione	Svizzera	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Ticino	4.28	-2.59	-0.35	Distensione	Ticino	99.09	102.43	104.18	1.72%	5.14%
Bellinzona	4.00	-4.00	-4.00		Bellinzona	101.42	103.68	107.42	3.61%	5.92%
Lugano (CH)	5.00	-3.00	0.00	Distensione	Lugano (CH)	99.80	105.26	107.31	1.95%	7.53%
Chiasso-Mendrisio (CH)	5.00	3.00	3.00		Chiasso-Mendrisio	100.34	111.35	114.89	3.17%	14.50%
Altri agglomerati	3.00	-4.00	-2.00	Distensione	Altri agglomerati	98.54	96.37	97.21	0.87%	-1.34%
Zone rurali	3.00	-4.00	2.00	Distensione	Zone rurali	91.41	88.15	84.66	-3.95%	-7.39%
Contrazione strutturale*										
	2009	2010	2010							
Svizzera	1.72	1.90								
Ticino	1.83	2.66	divergenza in aumento							
Bellinzona	2.89	2.89								
Lugano (CH)	3.00	3.06								
Chiasso-Mendrisio	0.58	2.52	divergenza in forte aumento							
Altri agglomerati	1.53	2.08	divergenza in aumento							
Zone rurali	1.00	4.62	divergenza in forte aumento							
Evoluzione dei nuclei familiari*										
Provenienza		2005	2009	2010	Aumento 2009	Aumento 2010	Aumento dal 2005			
Svizzera	Svizzera	1'521'122	1'531'944	1'541'575	-0.91%	0.63%	1.34%			
Svizzera	Esteri	448'672	503'831	518'490	1.40%	2.91%	15.56%			
Ticino	Svizzera	59'936	56'349	56'740	1.60%	0.69%	-5.33%			
Ticino	Esteri	23'169	26'266	27'156	2.22%	3.39%	17.21%			
Bellinzona	Svizzera	8'788	7'485	7'613	3.92%	1.72%	-13.36%			
Bellinzona	Esteri	3'562	4'434	4'496	1.32%	1.42%	26.24%			
Lugano (CH)	Svizzera	24'043	22'848	23'025	-1.10%	0.78%	-4.23%			
Lugano (CH)	Esteri	10'186	11'413	11'832	3.34%	3.68%	16.16%			
Chiasso-Mendrisio	Svizzera	9'675	8'228	8'295	-0.58%	0.81%	-14.27%			
Chiasso-Mendrisio	Esteri	2'954	3'485	3'599	-0.54%	3.28%	21.82%			
Altri agglomerati	Svizzera	11'993	12'162	12'049	5.78%	-0.93%	0.46%			
Altri agglomerati	Esteri	4'148	4'446	4'518	1.69%	1.64%	8.93%			
Zone rurali	Svizzera	5'438	5'627	5'758	4.49%	2.34%	5.90%			
Zone rurali	Esteri	2'318	2'489	2'710	3.68%	8.86%	16.89%			

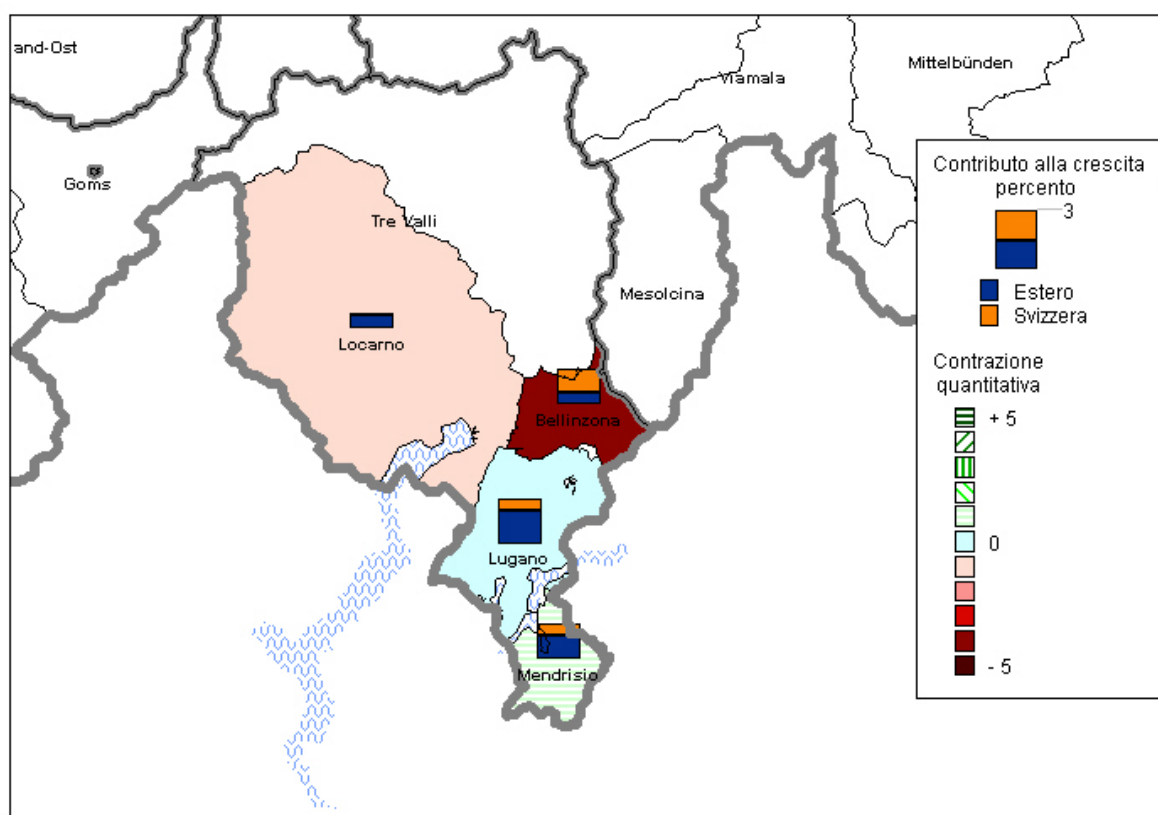
*vedi spiegazioni alla fine del testo

UST: RIFOS, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Da un punto di vista puramente quantitativo non è possibile spiegare tale distensione con l'evoluzione dei dati relativi ai nuclei familiari e alle abitazioni. Anche se nel 2010 l'attività edilizia ha subito un rialzo, questa tendenza non è molto pronunciata nel settore degli alloggi in affitto. A tale distensione dovrebbero piuttosto aver contribuito l'aumento dei prezzi superiore alla media e il miglioramento della congiuntura. La maggiore scarsità è stata infatti registrata nel segmento basso, ma anche in quello medio delle abitazioni in locazione, mentre nel segmento superiore è stata constatata un'offerta sufficiente.

Tuttavia non tutte le regioni seguono questo modello: nella regione di Chiasso-Mendrisio, caratterizzata da una forte crescita di nuclei familiari stranieri, la divergenza è aumentata nettamente per il fatto che nella categoria di abitazioni più bassa era stata registrata una notevole scarsità, mentre nel segmento di prezzo più elevato si è verificata una distensione.

Cartina 3: contrazione quantitativa nel mercato degli affitti e incidenza dell'aumento dei nuclei familiari* stranieri sulla situazione nel 2010



* Aumento delle famiglie straniere in affitto nel 2010 diviso per l'effettivo di tutte le economie domestiche in affitto nel 2009

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

La cartina indica la contrazione sul mercato degli alloggi in affitto nel 2010, nelle singole regioni MS, e l'incidenza della popolazione sulla crescita registrata in questo periodo, suddivisa per famiglie straniere e svizzere. Quanto più scuro è il colore sullo sfondo, tanto più forte è stata la contrazione quantitativa l'anno scorso. Dall'altra parte l'altezza della colonna indica l'entità dell'aumento delle economie domestiche. La colonna con un'altezza del 3 % nella legenda serve da riferimento per valutare gli ordini di grandezza nella cartina.

La divergenza superiore alla media tra i vari segmenti di prezzo in Ticino non deve essere un motivo di preoccupazione. Il segmento più caro è meno scarso rispetto a quello più conveniente e il mercato denota ancora una leggera scarsità. Ciò è pure il caso addirittura nelle zone rurali. Questo fatto significa che è possibile ridurre la divergenza mediante procedimenti futuri di "filtering down" e che attualmente in nessuna regione esiste il pericolo di abitazioni inutilizzate. Tuttavia occorre considerare che complessivamente la domanda quasi non cresce, ma viene stabilizzata dall'immigrazione.

In Ticino l'evoluzione dell'immigrazione influenza profondamente il mercato degli alloggi in affitto. Siccome nel 2010 questo fenomeno si è di nuovo intensificato e lo sviluppo dell'offerta nel settore degli alloggi in affitto risulta complessivamente scarso, visto che in primo luogo viene promossa la proprietà di abitazioni, è senz'altro plausibile che nel 2011 il mercato si riduca nuovamente a breve termine.

Evoluzione nel 2010: il mercato delle abitazioni di proprietà

Dal 2005 in Ticino si riscontra un aumento dei prezzi nonché del numero di nuclei familiari residenti superiore alla media svizzera. Tuttavia, dato il buon livello di approvvigionamento del mercato, anche nel 2009 non si sono verificate situazioni di squilibrio. A ciò ha contribuito

Tabella 3: panoramica sull'evoluzione del mercato delle abitazioni di proprietà in Ticino

Contrazione quantitativa*					Andamento dei prezzi (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Incremento 2010	Incremento dal 2005
Svizzera	-0.89	-0.97	1.28	Distensione	Svizzera	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Ticino	3.32	0.94	3.80	Distensione	Ticino	105.23	121.77	124.61	2.33%	18.41%
Bellinzona	3.00	1.00	5.00	Distensione	Bellinzona	103.68	122.67	122.97	0.25%	18.61%
Lugano (CH)	4.00	1.00	3.00	Distensione	Lugano (CH)	108.89	128.63	134.76	4.76%	23.75%
Chiasso-Mendrisio	0.00	4.00	3.00	Notevole scarsità	Chiasso-Mendrisio	109.67	124.42	127.63	2.58%	16.38%
Altri agglomerati	3.00	0.00	5.00	Distensione	Altri agglomerati	100.30	120.15	121.68	1.27%	21.31%
Zone rurali	5.00	-1.00	4.00	Distensione	Zone rurali	100.79	107.33	107.03	-0.28%	6.19%
Contrazione strutturale*										
	2009	2010	2010							
Svizzera	1.56	1.53								
Ticino	0.27	0.36								
Bellinzona	2.65	0.58	divergenza in ribasso							
Lugano (CH)	1.15	1.53								
Chiasso-Mendrisio	2.08	1.53	divergenza in ribasso							
Altri agglomerati	2.52	0.58	divergenza in ribasso							
Zone rurali	2.08	0.58	divergenza in ribasso							
Evoluzione dei nuclei familiari*										
	Provenienza	2005	2009	2010	Aumento 2009	Aumento 2010	Aumento dal 2005			
Svizzera	Svizzera	1'211'210	1'288'191	1'295'971	3.40%	0.60%	7.00%			
Svizzera	Estero	83'561	104'921	107'917	1.65%	2.86%	29.15%			
Ticino	Svizzera	54'713	59'852	60'430	0.90%	0.97%	10.45%			
Ticino	Estero	6'113	8'408	8'689	-7.32%	3.33%	42.13%			
Bellinzona	Svizzera	7'887	8'995	9'150	0.48%	1.72%	16.01%			
Bellinzona	Estero	807	1'542	1'563	-4.78%	1.42%	93.71%			
Lugano (CH)	Svizzera	18'701	19'772	19'926	3.99%	0.78%	6.55%			
Lugano (CH)	Estero	2'643	3'982	4'128	-4.53%	3.68%	56.21%			
Chiasso-Mendrisio	Svizzera	7'702	9'432	9'509	4.66%	0.81%	23.46%			
Chiasso-Mendrisio	Estero	971	1'206	1'246	-17.84%	3.28%	28.25%			
Altri agglomerati	Svizzera	8'874	9'563	9'474	-9.87%	-0.93%	6.77%			
Altri agglomerati	Estero	1'068	1'056	1'073	6.80%	1.64%	0.52%			
Zone rurali	Svizzera	11'549	12'089	12'371	3.05%	2.34%	7.12%			
Zone rurali	Estero	624	623	678	-24.61%	8.86%	8.64%			

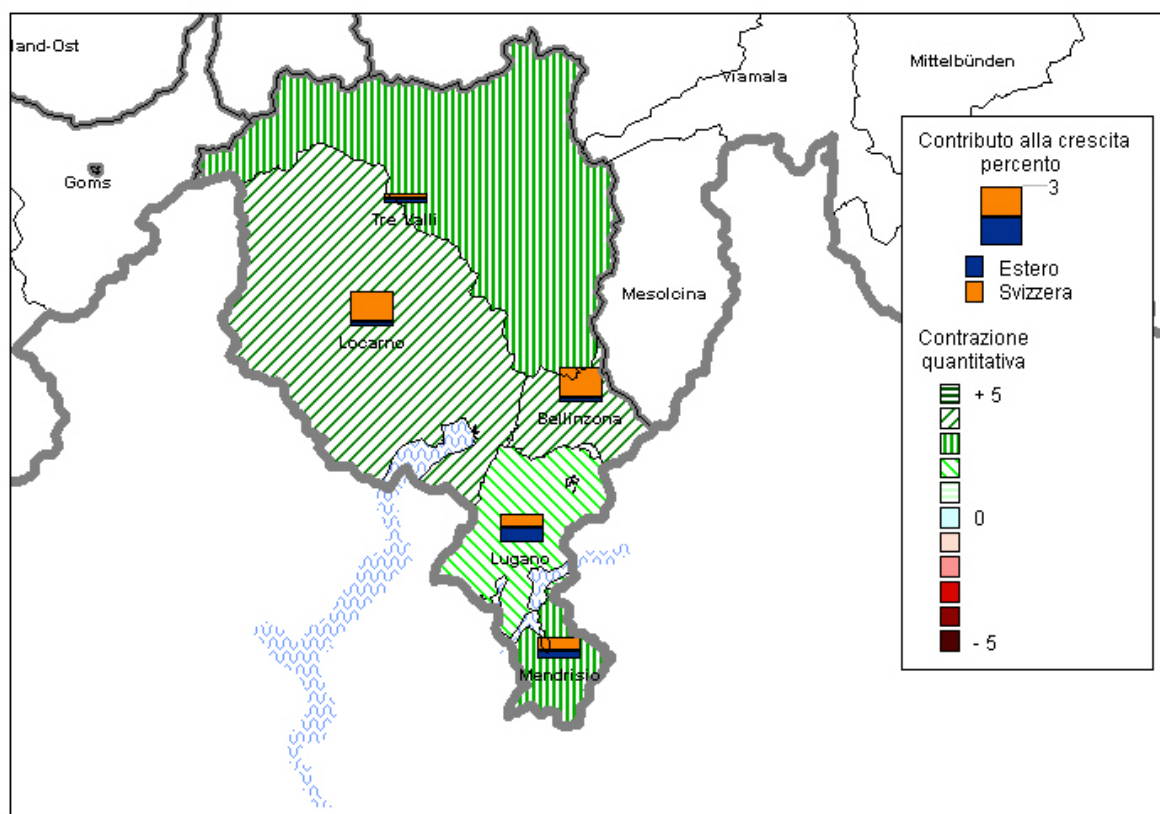
*vedi spiegazioni alla fine del testo

UST: RIFOS, ESPOP, Meta-Sys: Adscan, calcoli propri

anche la diminuzione del numero delle famiglie straniere residenti in abitazioni di proprietà nel corso dell'anno precedente. Nel 2010 è stata di nuovo registrata un'immigrazione. Tuttavia essa ha potuto essere più che compensata dall'aumento dell'attività edilizia.

L'impressione che si ricava osservando il mercato ticinese delle abitazioni di proprietà nel 2010 è quella di un mercato in espansione. La situazione esistente lascia prevedere tendenzialmente che i forti aumenti di prezzi finiranno, a meno che le attese implicite di rendita da parte degli acquirenti di proprietà subiscano un'ulteriore riduzione. La situazione equilibrata si evidenzia anche in un indicatore della divergenza che varia di poco. Unicamente per la regione di Chiasso-Mendrisio si registra, nel segmento di prezzi più elevato, una maggiore contrazione, non da ultimo a causa del notevole aumento degli stranieri sul mercato della proprietà di abitazioni in questa regione. Infatti i prezzi nel segmento più elevato sono anche aumentati del 4,6 %: ciò rappresenta l'aumento più consistente verificatosi in tutto il Ticino.

Cartina 4: contrazione sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà e incidenza dell'aumento dei nuclei familiari stranieri* sulla situazione nel 2010



* Aumento delle famiglie straniere residenti in abitazioni di proprietà nel 2010 diviso per l'effettivo di tutte le economie domestiche in abitazioni di proprietà nel 2009
Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

La cartina indica la contrazione sul mercato degli alloggi di proprietà nel 2010, nelle singole regioni MS, e l'incidenza della popolazione sulla crescita registrata in questo periodo, suddivisa per famiglie straniere e svizzere. Quanto più scuro è il colore sullo sfondo, tanto più forte è stata la contrazione quantitativa l'anno scorso. Dall'altra parte l'altezza della colonna indica l'entità dell'aumento delle economie domestiche. La colonna con un'altezza del 3 % nella legenda serve da riferimento per valutare gli ordini di grandezza nella cartina.

Anche se l'aumento delle famiglie straniere residenti in abitazioni di proprietà è stato maggiore rispetto a quello dei nuclei familiari svizzeri, in termini assoluti le economie domestiche svizzere predominano comunque sul mercato delle abitazioni di proprietà che appartengono a famiglie residenti in Ticino. Ciò è illustrato anche dalla cartina 4, in cui i contributi alla crescita dei nuclei familiari stranieri si rivelano assai scarsi.

A causa di questa situazione e dell'offerta tendenzialmente eccessiva, anche per il 2011 occorre prevedere un approvvigionamento sufficiente sul mercato delle abitazioni di proprietà in Ticino.

Conclusione

Nel 2010 il mercato dell'alloggio si è normalizzato. Nel settore delle abitazioni in affitto permane una certa scarsità, in particolare a Bellinzona. Attualmente l'attenzione deve essere rivolta ai segmenti di prezzo bassi e medi. Per il 2011 non si può attendersi necessariamente un'ulteriore distensione, poiché l'immigrazione probabilmente aumenterà di nuovo e influirà in modo determinante sull'evoluzione della domanda di abitazioni in affitto. L'offerta sta crescendo notevolmente, soprattutto nel settore della proprietà di abitazioni. In questo segmento di mercato, tuttavia, esiste sicuramente anche nel 2011 un'offerta sufficiente, se non addirittura eccessiva, che però può essere assorbita anche dalla domanda di abitazioni secondarie.

Spiegazioni relative agli indicatori contenuti nelle tabelle e nei grafici

Indicatore quantitativo

La situazione del mercato viene valutata in base alla differenza tra la durata effettiva di pubblicazione degli annunci e il valore d'equilibrio regionale (= periodo in cui non si verifica alcun aumento di prezzo). Un valore > 1 è indice di espansione, un valore < -1 di una contrazione.

All'interno dei grafici e delle tabelle la scarsità è suddivisa in quintili: il rosso più scuro indica le regioni la cui percentuale rientra nel 20% delle situazioni regionali di maggiore scarsità del mercato degli ultimi 5 anni. Analogamente, il verde più scuro indica il 20% delle regioni in maggiore espansione.

Indicatore strutturale

Un valore pari a 0 riflette una contrazione compensata distribuita su tutti e tre i segmenti. Un incremento di tale valore per quanto riguarda i settori di mercato suddivisi in base ai segmenti di prezzo (superiore, medio e inferiore) è il sintomo di una domanda sbilanciata (in cui p. es. un segmento di mercato è fortemente contratto e un altro in piena espansione). Il valore è calcolato come deviazione standard dell'indicatore quantitativo a seconda delle regioni e dei segmenti considerati.

Evoluzione dei nuclei familiari

L'evoluzione del numero delle economie domestiche viene calcolata basandosi sulle rilevazioni per campionatura della RIFOS (si veda qui di seguito). Nel calcolo dei tassi di crescita possono risultare forti oscillazioni a causa di un errore di campionamento, in particolare per i segmenti caratterizzati da quote esigue (soprattutto nel caso delle abitazioni di proprietà di famiglie straniere).

Osservazioni metodologiche

La valutazione della situazione dei singoli mercati avviene in base ai dati relativi alla durata degli annunci e all'andamento dei prezzi forniti dal sistema informativo Adscan. A questo scopo il mercato degli affitti e quello della proprietà immobiliare sono suddivisi in tre segmenti di mercato (inferiore, medio e superiore), contenenti ognuno un terzo dell'offerta. Se un segmento di mercato si contrae e quindi i prezzi salgono, la soglia del segmento si sposta verso l'alto.

Per misurare la scarsità attuale si osserva la durata degli annunci in una regione e la si confronta con la durata che corrisponde al valore d'equilibrio, mentre per misurare la scarsità su periodi più lunghi ci si basa soprattutto sull'andamento dei prezzi. Tuttavia un mercato potrebbe anche non essere in contrazione attualmente, in quanto in passato gli aumenti di prezzi gli hanno consentito di raggiungere un equilibrio. Tale equilibrio non deve dunque lasciar pensare che la situazione sia rimasta immutata nel corso del tempo.

Gli indicatori relativi al mercato degli affitti, a quello della proprietà e alla suddivisione regionale sono ponderati con il numero dei nuclei familiari e successivamente aggregati all'interno di indicatori complessivi.

Per monitorare l'evoluzione dei dati relativi ai nuclei familiari, ai redditi e allo status di proprietario si fa riferimento alle rilevazioni RIFOS e alle statistiche demografiche ESPOP. In mancanza delle statistiche dell'UST, la stima dell'evoluzione della popolazione regionale per

l'anno precedente viene eseguita sulla base del Registro centrale degli stranieri. La RIFOS fornisce anche dati sulla frequenza dei traslochi, sulla dimensione dei nuclei familiari, ecc.

È possibile trovare informazioni sull'evoluzione del parco alloggio nella statistica sull'edilizia abitativa dell'UST nonché nel "Baublatt" pubblicato da DocuMedia (fornitore svizzero d'informazioni per il settore edilizio). Tuttavia può essere necessario fare alcune stime o conversioni, in quanto, ad esempio, lo status di proprietario non figura nella statistica sull'edilizia abitativa.

La superficie degli alloggi non è analizzata separatamente dal sistema di controllo. Tuttavia, per calcolare l'indice si tiene conto della struttura della superficie: un monolocale costoso, ad esempio, rientra nel segmento superiore, mentre un appartamento a buon mercato di 5 locali in quello inferiore.