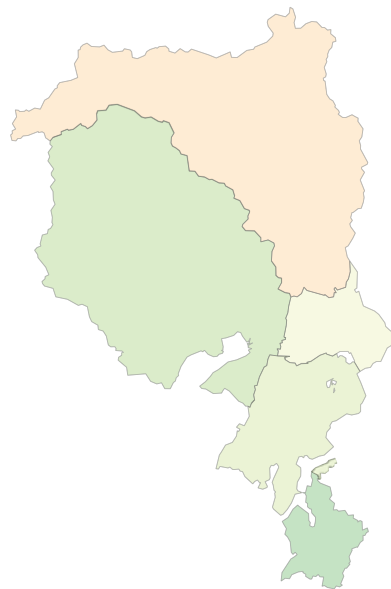


# Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

## Evoluzione nel 2013

### Ticino



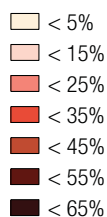
## INTRODUZIONE

Dalla metà dello scorso 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 relativamente al loro grado di formazione. 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 è monitorare l'evoluzione del numero delle famiglie straniere e illustrare la loro incidenza sul mercato dell'alloggio confrontando la situazione attuale del mercato con il tasso di crescita delle famiglie e la struttura del loro reddito. A questo scopo il mercato dell'alloggio viene ripartito in due sezioni: affitto e proprietà, a loro volta suddivise in tre segmenti di prezzo: basso, medio e alto.

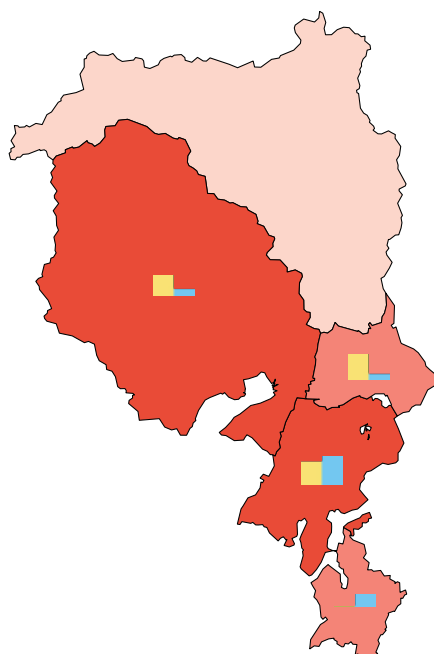
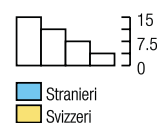
## IL MERCATO DELL'ALLOGGIO NEL SUO COMPLESSO 2005 - 2013

In passato la cartina 1 dell'andamento aggregato dei prezzi nel mercato degli affitti e in quello delle abitazioni di proprietà indicava una certa correlazione tra l'aumento delle famiglie straniere e i vari rincari. Gli aumenti

Aumento dei prezzi



Contributo (%)



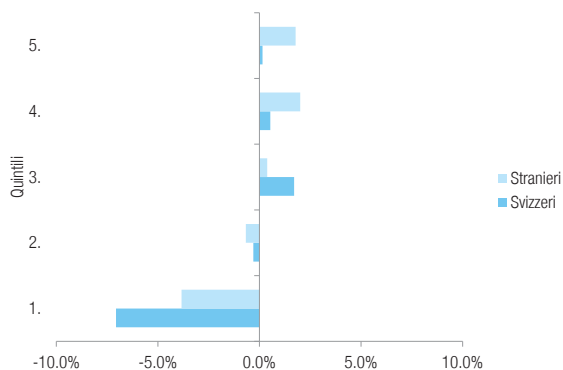
UST: RIFOS, Statpop; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2005

Cartina 1: andamento dei prezzi (nominali) dell'offerta e incidenza\* dei nuclei familiari svizzeri e stranieri sull'aumento del numero dei nuclei familiari in Ticino nel periodo 2005 – 2013

dei prezzi (dell'offerta) nel mercato dell'alloggio (proprietà e affitto) nel periodo 2005-2013 nelle singole regioni MS risultano in Ticino leggermente superiori alla media svizzera (24,8% contro 24,4%). Il rosso scuro nei grandi agglomerati di Locarno e Lugano è dovuto ai forti rincari soprattutto nel mercato della proprietà.

\* Aumento del numero dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel periodo in esame diviso il totale dei nuclei familiari all'inizio del periodo. I contributi negativi alla crescita non sono riportati.



UST; RIFOS

**Reddito dei locatari**

Figura 1a: Variazione 2005 – 2013 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito familiare in Ticino

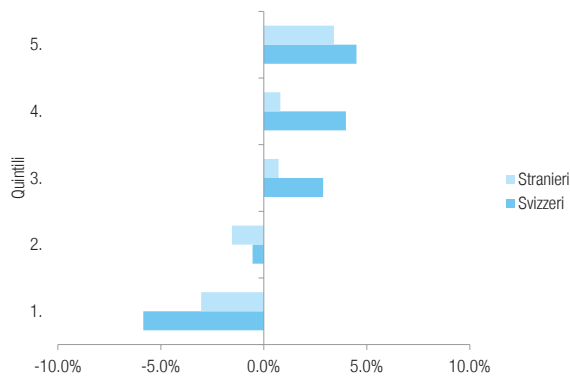
25,3%, il valore più alto fra tutte le regioni considerate nel presente rapporto.

L’immigrazione dall’estero è stata inferiore solo a quella registrata nella Regione lemanica e nell’Altopiano e ha generato una variazione della struttura dei redditi sul mercato immobiliare. Le figure 1a e 1b mostrano il cambiamento del numero di persone nei vari quintili di reddito distinguendo fra quattro categorie: affitto e proprietà, nuclei familiari svizzeri e stranieri. In questo caso la situazione in Ticino appare analoga a quella dell’intera Svizzera. Il numero delle persone nella classe di reddito più alta (20% delle famiglie) nel settore della proprietà è aumentato di più tra le famiglie svizzere che non tra quelle straniere, sebbene la differenza sia nettamente inferiore rispetto alla media svizzera.

In compenso, è maggiore l’incidenza degli stranieri nel settore degli affitti. Il loro aumento nel segmento del 20% delle famiglie con il reddito più elevato, infatti, è risultato molto più netto rispetto a quello degli svizzeri (figura 1a). Per quanto riguarda dunque gli immobili in locazione le famiglie straniere si rivelano sempre più spesso concorrenti con un buon potere d’acquisto.

In questi centri è cresciuto anche il numero dei nuclei familiari, come indica l’altezza della rispettiva colonna.

Se la cartina riportasse soltanto i dati del mercato degli alloggi in affitto l’andamento risulterebbe meno impressionante, perché le nuove famiglie svizzere trasferitesi in Ticino propendono piuttosto per l’acquisto che non per la locazione. La predilezione per l’abitazione di proprietà è più marcata in Ticino rispetto ad altre regioni. Tra le famiglie straniere residenti la quota di proprietari è addirittura del



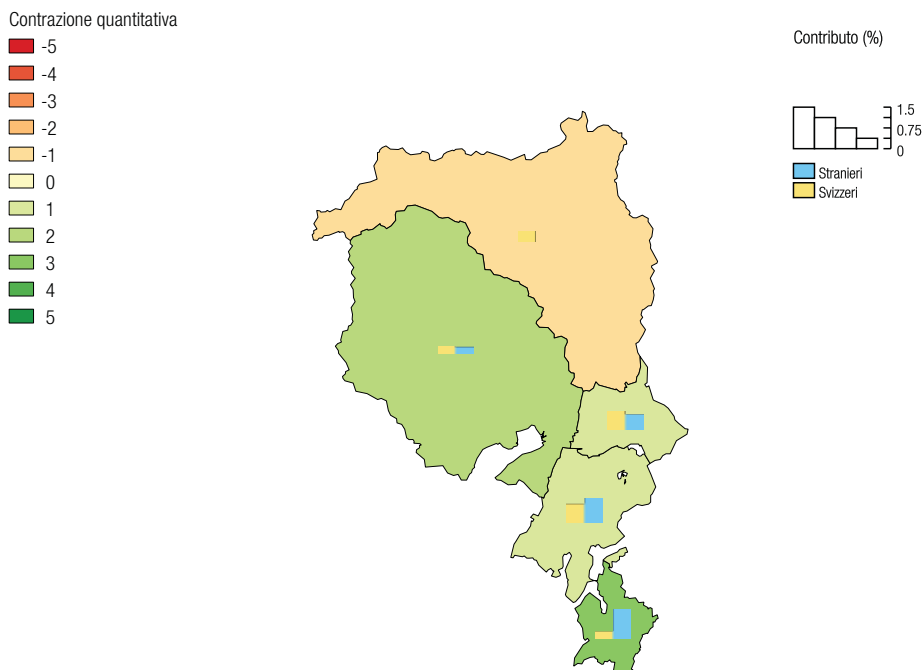
UST; RIFOS

**Reddito dei proprietari**

Figura 1b: Variazione 2005 – 2013 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito familiare in Ticino

## IL MERCATO DELL'ALLOGGIO NEL SUO COMPLESSO NEL 2013

Nel 2013 l'offerta di alloggi è aumentata in misura estremamente contenuta in confronto al resto della Svizzera (0,8%) con un tasso molto inferiore rispetto all'incremento del numero dei nuclei familiari (1,4%).



UST: Statpop; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Contrazione quantitativa e aumento del numero dei nuclei familiari

Cartina 2: contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà) nel 2013 e contributo stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2013

Grazie alla buona situazione degli approvvigionamenti, in definitiva questo divario non ha provocato un vero e proprio aumento della contrazione, se non nelle zone rurali (cfr. tabella 2a). Secondo la tabella 2b i prezzi sono cresciuti del 2,2%, un valore più basso di quello del 2012. A contenere i prezzi rispetto all'anno precedente può essere riferita alla situazione concorrenziale al confine. Questa tendenza, però, non è risultata uguale in tutte le zone. La forte immigrazione dall'Europa meridionale ha determinato una crescita superiore alla media delle famiglie a Mendrisio e a Lugano, mentre la regione Tre Valli non ne è stata affatto

toccata. I nuclei familiari svizzeri si sono stabiliti per lo più a Lugano e Bellinzona.

	2005	2012	2013	2013
Ticino	4.3	2.6	2.4	⇔
agglomerati grandi e medi	4.6	2.7	2.7	⇔
piccoli agglomerati e zone rurali	1.4	1.0	-1.3	↔↔

È evidente che le nuove famiglie straniere immigrate non hanno scelto soltanto la locazione: la percentuale di proprietari è infatti rimasta stabile anche quest'anno e il settore degli affitti appare estremamente disteso.

La contrazione del 2013 non rappresenta quindi un problema per il Ticino, come mostra bene la cartina

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Contrazione quantitativa

Tabella 2a: Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà)

	2005	2012	2013	Incremento	
				2013	dal 2005
Ticino	100.6	122.8	125.6	2.2%	24.8%
agglomerati grandi e medi	101.0	124.2	127.1	2.3%	25.8%
piccoli agglomerati e zone rurali	96.3	106.4	107.3	0.8%	11.4%

*Meta-Sys; Adscan; calcoli propri*

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

Tabella 2b: Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà)

2: più il rosso si fa scuro, più la contrazione è stata intensa. Le altre superfici appaiono quasi tutte in verde, il colore che indica uno stato di distensione del mercato.

		Nuclei familiari		Incremento 2013
		2012	2013	
Ticino	Svizzeri	119,332	120,201	0.7%
	Stranieri	33,683	34,810	3.3%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	109,440	110,253	0.7%
	Stranieri	31,442	32,571	3.6%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	9,892	9,948	0.6%
	Stranieri	2,241	2,239	-0.1%

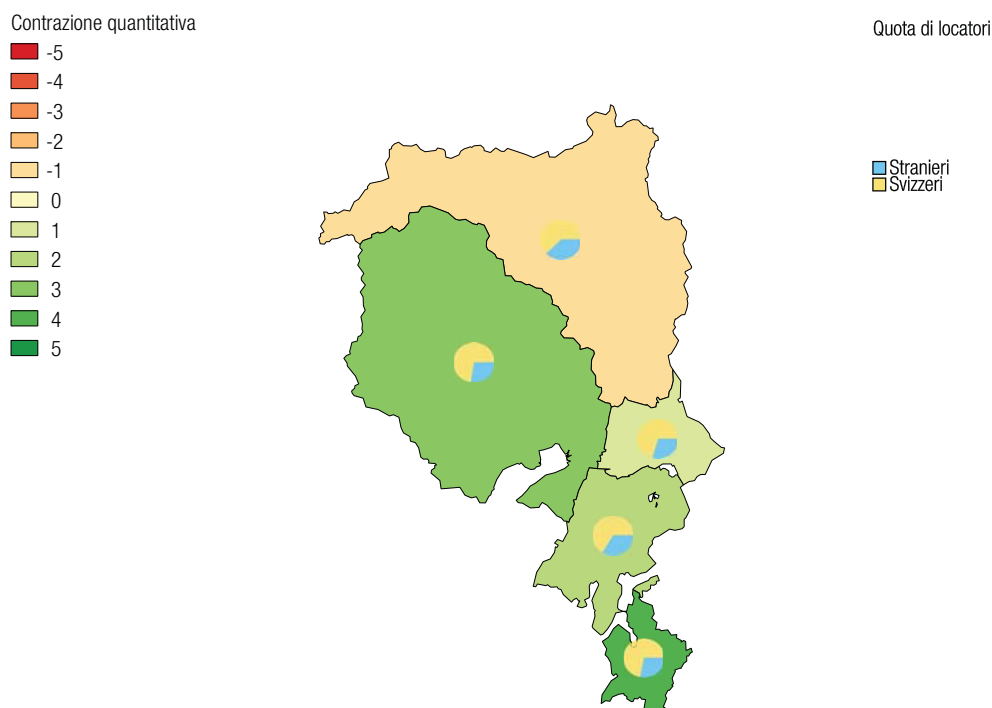
*UST; Statpop; calcoli propri*

### Andamento del numero dei nuclei familiari

Tabella 2c: Andamento stimato del numero dei nuclei familiari in Ticino

## MERCATO DEGLI AFFITTI

La tabella 3b indica che nel 2013 il mercato degli affitti in Ticino ha seguito, come negli anni precedenti, un andamento diverso rispetto al resto del Paese. La situazione resta distesa; negli agglomerati medio-grandi il



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

### Contrazione quantitativa e percentuale di locatari

Cartina 3: contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2013

valore di 4,0 colloca quest'area al primo posto fra tutte le regioni esaminate.

La distensione del mercato è illustrata nella cartina 3 in varie tonalità di verde, colore che caratterizza soprattutto gli agglomerati di Locarno, Lugano e Chiasso/Mendrisio. Gli stranieri si stabiliscono prevalentemente in prossimità del confine italiano (Lugano e Mendrisio), mentre gli svizzeri preferiscono Lugano e Bellinzona. Malgrado tassi di crescita relativamente alti, la contrazione è pressoché impercettibile, se non in parte nelle zone rurali.

	2005	2012	2013	Incremento	
				2013	dal 2005
Ticino	99.2	111.8	114.0	1.9%	14.9%
agglomerati grandi e medi	99.5	112.5	114.8	2.0%	15.4%
piccoli agglomerati e zone rurali	93.6	98.8	98.0	-0.8%	4.7%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

Tabella 3a: Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato ticinese degli affitti

Il mercato delle abitazioni in locazione è molto fluido e se l'aumento dei prezzi degli affitti pari all'1,9% (tabella 3a) ha superato la media svizzera le cause sono da ricercare nella scarsa attività edilizia e nel forte orientamento dei Ticinesi all'appartamento (o alla casa unifamiliare) di proprietà.

Da ultimo, la liquidità del mercato ha anche permesso

	2005	2012	2013	2013
Ticino	4.5	3.8	3.8	↔
agglomerati grandi e medi	5.0	4.0	4.0	↔
piccoli agglomerati e zone rurali	-5.0	1.0	0.0	↘

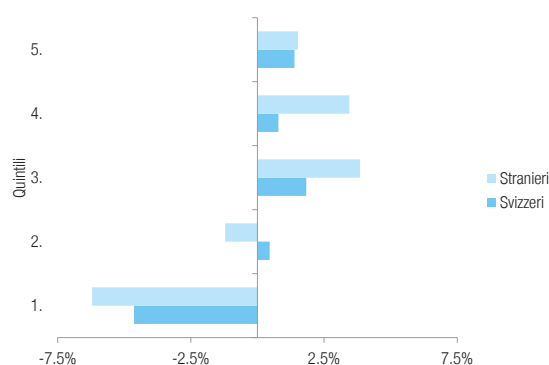
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Contrazione quantitativa

Tabella 3b: contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

di contenere il divario strutturale (tabella 3c). In nessun'altra delle regioni esaminate, a parte l'Altopiano, si rilevano valori più bassi, il che indica tutto sommato che nessun segmento del mercato ha subito particolari contrazioni. In Ticino quindi, fatta eccezione per i piccoli agglomerati e le zone rurali, il problema della scarsità di alloggi non si è sentito nemmeno nel segmento delle abitazioni più convenienti, diversamente dalle grandi città svizzere.

La cartina 3 illustra anche le percentuali di nuclei familiari svizzeri e stranieri sul totale delle famiglie in locazione nel 2013. Appare evidente che le famiglie straniere svolgono un ruolo importante sul mercato degli affitti in Ticino. La loro incidenza dipende anche dal fatto che, come mostra la figura 2, tra le famiglie con il reddito medio o elevato (3°, 4° e 5° quintile)



UST: RIFOS

### Evoluzione dei redditi

Figura 2: Variazione nel 2013 della percentuale di persone nella ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e quelli stranieri in Ticino

	2012	2013	2013
Ticino	2.4	2.4	↔
agglomerati grandi e medi	2.3	2.3	↔
piccoli agglomerati e zone rurali	3.5	4.2	↗

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Divario strutturale

Tabella 3c: divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

		2004	2011	2012	2013
Ticino	Svizzeri	49.2%	45.2%	44.4%	44.2%
	Stranieri	75.1%	77.9%	73.3%	74.7%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	50.9%	47.4%	46.2%	46.1%
	Stranieri	75.0%	78.4%	74.6%	74.9%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	30.3%	27.9%	28.5%	27.2%
	Stranieri	75.2%	71.9%	61.5%	73.0%

UST: RIFOS

### Tasso di locatari

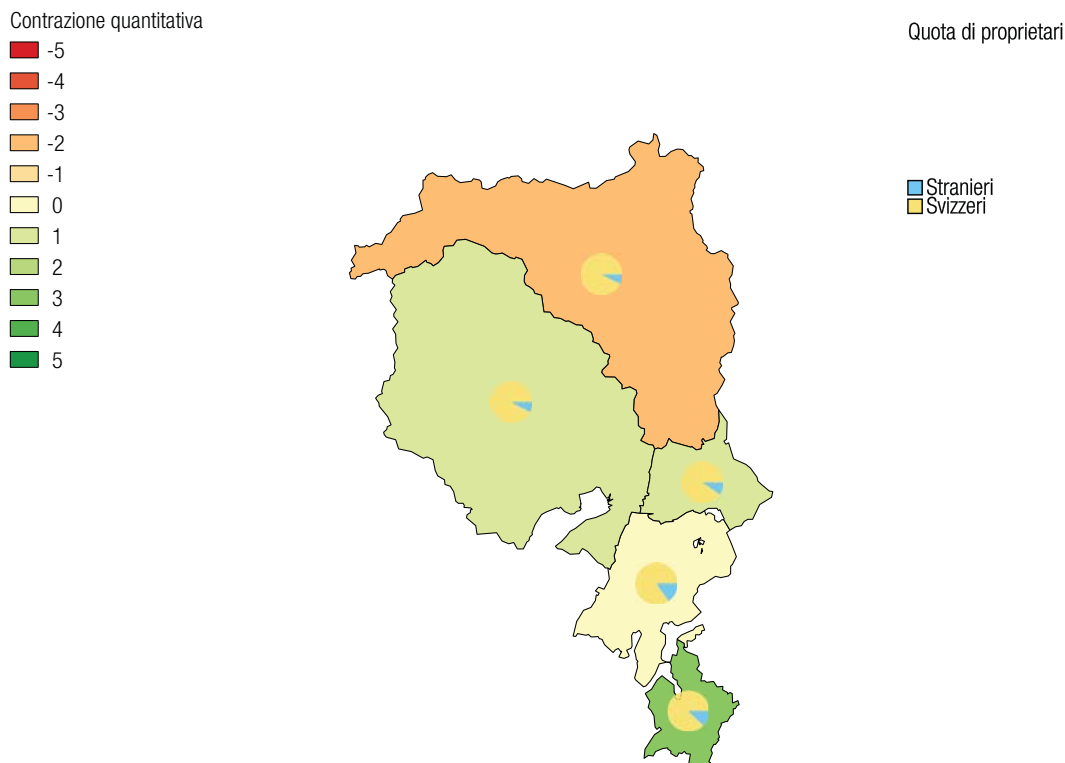
Tabella 3d: Percentuale di persone in affitto tra le famiglie svizzere e quelle straniere

il numero di stranieri è aumentato maggiormente rispetto a quello degli svizzeri. Ciò indica che il potere d'acquisto dei nuclei familiari stranieri in questo settore non è da sottovalutare.

L'incidenza dei nuclei familiari stranieri nel settore degli immobili in affitto è riconducibile da ultimo anche alla riduzione percentuale del numero di famiglie svizzere in affitto che, come negli anni precedenti, hanno preferito gli immobili di proprietà (tabella 3d).

## MERCATO DELLA PROPRIETÀ

L'alta percentuale di proprietari di abitazioni nel Canton Ticino non è solo il frutto di un calcolo economico, ma anche la conseguenza della forte presenza di pensionati svizzeri e stranieri. Soprattutto fra questi ultimi la



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

### ContraZIONE quantitativa e percentuale di proprietari

Cartina 4: ContraZIONE quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelle proprietarie di abitazioni nel 2013

percentuale si è stabilizzata a un livello record rispetto al resto del Paese (25,3%) e nelle zone rurali è leggermente superiore rispetto alle città. I nuclei familiari svizzeri tendono a stabilirsi a Lugano o a Bellinzona. Fra di essi la percentuale di proprietari è rimasta relativamente stabile nell'ultimo periodo (tabella 4d). Sebbene nel 2013 vi sia stata una forte domanda e una debole attività edilizia (prevalentemente orientata alla costruzione di alloggi di proprietà) non si è registrata una contraZIONE degna di nota: nella cartina 4 le regioni MS sono infatti colorate di verde o di rosso chiaro. La tabella

	2005	2012	2013	Incremento	
				2013	dal 2005
Ticino	102.5	136.7	140.2	2.5%	36.8%
agglomerati grandi e medi	103.1	140.1	143.8	2.6%	39.5%
piccoli agglomerati e zone rurali	97.7	110.7	112.5	1.6%	15.1%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

Tabella 4a: Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

4b riporta una maggiore contraZIONE soprattutto nei piccoli agglomerati e nelle zone rurali, anche se il livello resta basso in confronto a quello nazionale. Nel 2013 il lieve aumento della contraZIONE ha determinato un incremento dei prezzi del 2,5%, un tasso decisamente inferiore a quello del 2012.

L'unico territorio in cui si è registrata una debole contraZIONE è quello delle Tre Valli, tinteggiato di rosso chiaro nella cartina 4.



	2005	2012	2013	2013
Ticino	4.1	1.0	0.7	⇒
agglomerati grandi e medi	4.0	1.0	1.0	⇒
piccoli agglomerati e zone rurali	5.0	1.0	-2.0	↔↔

Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

**ContraZIONE quantitativa**

Tabella 4b: contraZIONE quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

	2012	2013	2013
Ticino	1.3	1.3	⇒
agglomerati grandi e medi	1.0	1.2	⇒
piccoli agglomerati e zone rurali	3.2	2.6	↔

Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

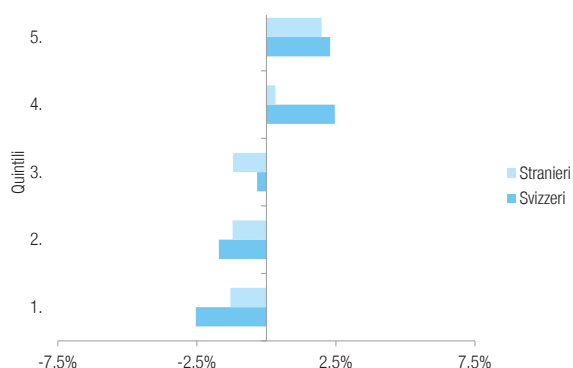
**Divario strutturale**

Tabelle 4c: divario strutturale sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

Se si considera l'andamento dell'indicatore strutturale (cfr. tabella 4c), si constata subito che è rimasto stabile a un livello relativamente basso. Ciò significa che la contraZIONE ha toccato quasi allo stesso modo i tre segmenti. La domanda è dunque aumentata in ugual misura in ogni segmento e in nessun caso il timido incremento dell'offerta ha permesso di evitare la lievitazione dei prezzi.

		2004	2011	2012	2013
Ticino	Svizzeri	50.8%	54.8%	55.6%	55.8%
	Stranieri	24.9%	22.1%	26.7%	25.3%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	49.1%	52.6%	53.8%	53.9%
	Stranieri	25.0%	21.6%	25.4%	25.1%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	69.7%	72.1%	71.5%	72.8%
	Stranieri	24.8%	28.1%	38.5%	27.0%

La figura 3 riporta una stima dell'aumento del red-



UST: RIFOS

**Evoluzione dei redditi**

Figura 3: Variazione 2013 della percentuale di persone nella ripartizione generale del reddito tra nuclei familiari svizzeri e stranieri in Ticino

UST: RIFOS

**Percentuale di proprietari**

Tabella 4d: percentuale di proprietari di abitazioni tra le famiglie svizzere e quelle straniere in Ticino

dito delle famiglie svizzere. Nel segmento del 20% delle famiglie più ricche (4° e 5° quintile) l'aumento del numero di svizzeri è raddoppiato rispetto a quello degli stranieri. Ciò indica che le famiglie svizzere, a giudicare dal potere d'acquisto, hanno potuto continuare a permettersi un'abitazione di proprietà.

## CONCLUSIONI FINALI

Nelle attuali discussioni sulla scarsità di alloggi e sul rischio di una bolla immobiliare in Svizzera il Ticino non figura in primo piano. È vero che nel 2013 l'aumento particolarmente marcato degli stranieri – accompagnato tra l'altro da un'attività edilizia piuttosto modesta – avrebbe potuto determinare un sensibile incremento dei prezzi. Se il Ticino è stato risparmiato da questo rialzo lo si deve soprattutto al contesto di distensione. Si è avuto quindi un aumento della contrazione per nulla preoccupante e interamente riconducibile alla riduzione dell'offerta nel settore della proprietà. Malgrado i prezzi siano aumentati in misura superiore alla media svizzera, la contrazione si è ripartita in modo uniforme in tutti i segmenti, pertanto il divario si colloca nella media nazionale.

Nel 2013 si è ulteriormente consolidata la propensione a risiedere in abitazioni di proprietà rilevata negli anni precedenti.

A livello nazionale il tasso di proprietari ha raggiunto un livello record, anche grazie al costante aumento dei redditi. Gli stranieri invece preferiscono la locazione, ma si rivelano sempre più spesso concorrenti con un buon potere d'acquisto. Il mercato degli affitti ticinese segue tuttavia un andamento atipico rispetto al resto della Svizzera: sebbene i prezzi siano saliti più che in altre regioni (1,9%) il mercato è rimasto liquido. Diversamente da quanto accadrebbe nelle grandi città, nemmeno nel segmento degli alloggi «a prezzi moderati» si prevede una contrazione di rilievo. Anzi, la contrazione è risultata molto più marcata nei segmenti superiori.



## SPIEGAZIONI RELATIVE AGLI INDICATORI

### **Contrazione quantitativa**

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 distensione, un valore  $< -1$  di contrazione).

Un valore di  $-5$  (il rosso più scuro) indica le regioni la cui percentuale rientra nel 10% delle situazioni di maggiore scarsità del mercato nel periodo 2005 - 2011. Analogamente, un valore pari a  $5$  (il verde più scuro) indica il 10% delle regioni in cui la situazione è più distesa.

### **Divario strutturale**

Un valore pari a  $0$  riflette una contrazione equilibrata distribuita su tutti e tre i segmenti. Per quanto riguarda i settori di mercato suddivisi in base ai segmenti di prezzo (superiore, medio e inferiore), un incremento di tale valore indica una disomogeneità della domanda (in cui p. es. un segmento di mercato è fortemente contratto e un altro piuttosto disteso). Il valore è calcolato come deviazione standard dell'indicatore quantitativo a seconda delle regioni e dei segmenti considerati.

### **Percentuale di persone che vivono in affitto o in un immobile di proprietà**

Per illustrare i cambiamenti strutturali a livello di domanda, rapporto affitto/proprietà e/o redditi delle famiglie svizzere e straniere ci si basa sulla percentuale di persone all'interno di queste famiglie. Il motivo di questa scelta risiede nel fatto che i valori della Rilevazione sulle forze di lavoro (RIFOS) possono essere calcolati con maggiore affidabilità rispetto ai dati relativi ai nuclei familiari.

### **Osservazioni metodologiche**

La valutazione della situazione sui 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 i prezzi salgono, la soglia del segmento si sposta verso l'alto.

Per misurare la scarsità attuale di alloggi 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, al momento un mercato potrebbe anche non essere in contrazione perché in passato l'aumento dei prezzi ha consentito di raggiungere un equilibrio. Tale equilibrio non deve però 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 stimato dei nuclei familiari e successivamente aggregati all'interno di indicatori complessivi.

L'andamento del numero delle famiglie viene monitorato facendo riferimento alla statistica demografica Statpop. Per stimare questo valore nel periodo in esame si considerano le dimensioni medie dei nuclei familiari svizzeri e stranieri rispetto al tasso della popolazione.

Per monitorare l'evoluzione dei dati relativi ai redditi e allo status di proprietario si fa direttamente riferimento alle rilevazioni RIFOS.

L'evoluzione del parco alloggi viene seguita mediante il Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), mentre per l'attività edilizia nel periodo in rassegna e per la distinzione tra le offerte in affitto e in proprietà si fa riferimento al «Baublatt» pubblicato da DocuMedia (fornitore svizzero d'informazioni per il settore edilizio).

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 monocale costoso, ad esempio, rientra nel segmento superiore, mentre un appartamento a buon mercato di 5 locali in quello inferiore.

La modalità di calcolo degli indicatori implica di anno in anno lievi revisioni dei valori in tutti i settori, che non influiscono però sulla loro interpretazione.

### **Revisione Rapporto 2013**

In questa edizione sono stati apportati tre cambiamenti sostanziali alle basi di calcolo:

- la stima del numero di nuclei familiari avviene in base ai dati della statistica demografica Statpop, mentre finora sono stati utilizzati anche i dati RIFOS;
- d'ora in poi per valutare i cambiamenti nel corso dell'anno si farà a meno anche delle stime esplicite sul numero di nuclei familiari in affitto/proprietà o sulle classi di reddito. In piccoli controlli a campione queste stime si sono dimostrate molto volatili e spesso non hanno comportato cambiamenti significanti;
- per ottenere campioni più ampi la suddivisione in agglomerati principali, altri agglomerati e zone rurali è stata sostituita da tre gruppi basati sulla tipizzazione delle 106 regioni MS dell'UST:
  - aree metropolitane: centri urbani e dintorni;
  - agglomerati grandi e medi;

- piccoli agglomerati e zone rurali.

Non tutte le sette grandi regioni svizzere presentano questi tre tipi di territorio. Le aree metropolitane esistono ad esempio solo nella regione del Lemano, nell'Altopiano, nella Svizzera nord-occidentale e a Zurigo.