



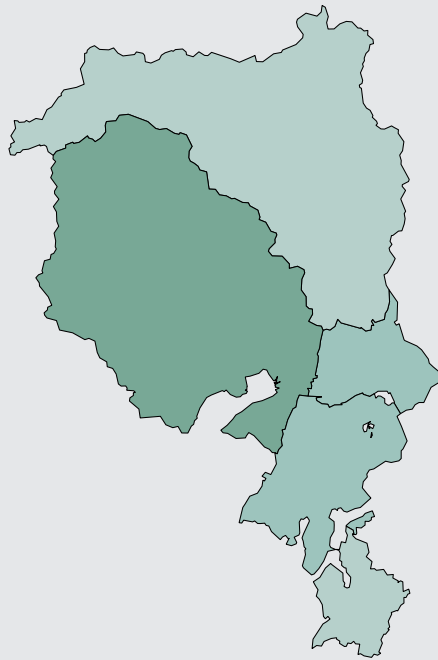
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

Evoluzione nel 2021

Ticino

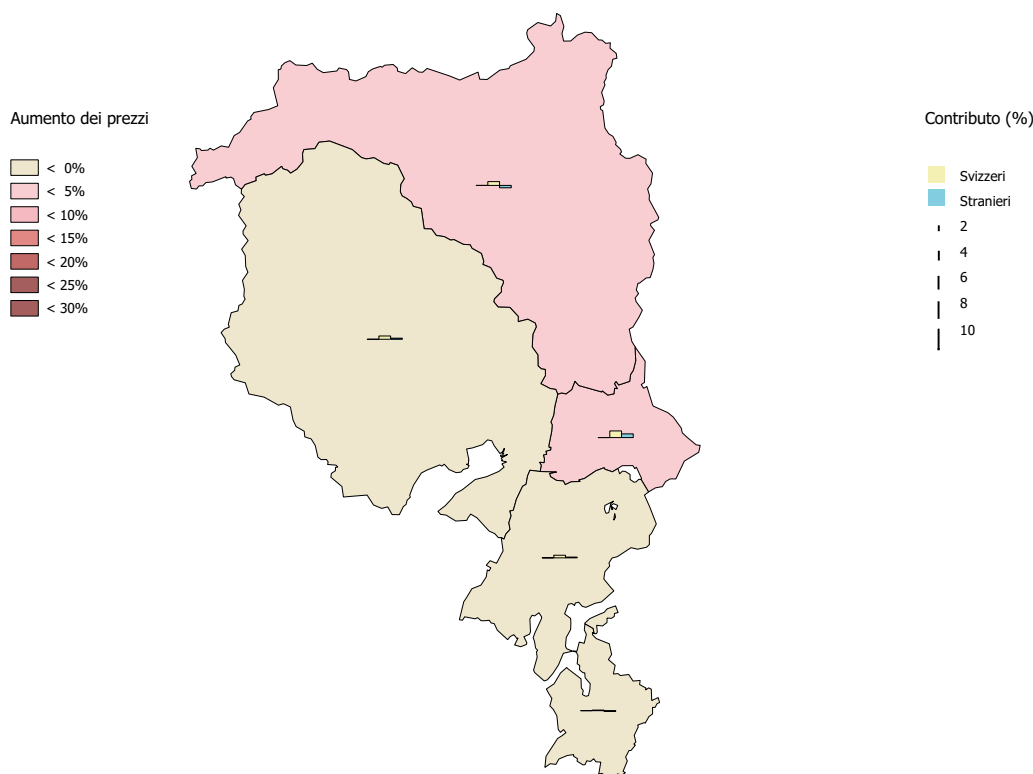


**meta
- sys**

Introduzione

Dalla metà del penultimo decennio la libera circolazione delle persone incide sul tasso d'immigrazione in Svizzera. Rispetto al passato sono intervenuti diversi cambiamenti strutturali per quanto riguarda sia la provenienza sia le qualifiche degli stranieri. Oggi questo effetto non è più così marcato. Anche i tassi d'immigrazione sono notevolmente calati. Nel 2021 la popolazione straniera residente in Svizzera è cresciuta dell'1.4 per cento, mentre negli anni dopo l'introduzione della libera circolazione delle persone si erano verificati tassi di crescita superiori al 3 per cento. Questo sviluppo sta avendo un impatto sul mercato degli immobili a uso abitativo. L'obiettivo del presente rapporto è monitorare l'evoluzione dei nuclei familiari svizzeri e stranieri e illustrare la loro incidenza sul mercato dell'alloggio, mettendo a confronto la situazione attuale con i tassi di crescita dei nuclei familiari e le loro strutture di reddito. A tal fine abbiamo ripartito il mercato degli alloggi in due gruppi – affitti e proprietà – suddividendoli a loro volta in tre segmenti di prezzo: basso, medio e alto.

Mercato degli alloggi complessivo 2016 – 2021



Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2016

Andamento dei prezzi (nominali) dell'offerta e contributo* dei nuclei familiari svizzeri e stranieri all'aumento del numero dei nuclei familiari in Ticino nel periodo 2016 – 2021

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

Come già constatato l'anno precedente, dall'introduzione della libera circolazione delle persone il Ticino non si è mai ritrovato in una situazione di eccedenza della domanda. È stato così anche nel 2021. Nel Cantone italofono la situazione di eccesso dell'offerta osservata dal 2016 continua a mantenersi invariata. Il motivo è molto semplice: dal 2016 il Ticino registra l'aumento dei nuclei familiari di gran lunga più debole di tutte le grandi regioni svizzere. In questo periodo il numero delle economie domestiche è salito di appena il 2 per cento (contro il 5.75% a livello svizzero).

Inoltre, il contributo dei nuclei familiari stranieri all'aumento complessivo delle economie domestiche è il più basso del Paese, insieme a quello della regione del Lemano (21% contro il 32% della Svizzera). La regione che risulta più attrattiva è quella di Bellinzona (cart. 1). Come nella regione del Lemano, tuttavia, il fatto che i tassi di crescita dei nuclei familiari stranieri siano più bassi

è dovuto proprio alla forte presenza di questa categoria, che in Ticino rappresenta il 23.8 per cento del totale e nella regione del Lemano addirittura il 25.8 per cento. I nuclei familiari stranieri incidono in maniera conseguentemente forte sul mercato ticinese, non solo per quanto riguarda gli affitti, ma anche nel settore della proprietà, con una percentuale di proprietari che si aggira intorno al 16.2 per cento.

Dato che i tassi di crescita del parco immobiliare hanno invece seguito un andamento simile a quello della media svizzera, il Ticino ha fatto registrare l'eccesso di offerta più significativo di tutte le grandi regioni svizzere. Questo fenomeno ha logicamente comportato un abbassamento dei prezzi sia sul mercato della proprietà che su quello della locazione, come si evince dalla cartina 1: i prezzi aggregati sono leggermente saliti solo nelle zone rurali e a Bellinzona.

* Aumento del numero dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel periodo in esame diviso il totale delle famiglie all'inizio del periodo.

Come in altre regioni, in questo periodo la forbice tra il mercato degli affitti e quello della proprietà si è allargata. Dato che il grosso dell'attività edilizia si è concentrato sulla costruzione di alloggi in affitto, l'indicatore della contrazione quantitativa ha raggiunto il valore massimo di 5 punti e nel 2021 non vi sono praticamente state differenze tra i segmenti di prezzo, fatto che conferma il grande eccesso di offerta in Ticino. Nonostante l'evoluzione dei redditi, che nel settore della locazione ha fatto registrare un aumento soprattutto nella fascia inferiore e per i nuclei familiari stranieri (fig. 1.1), il segmento di prezzo più basso non ha subito contrazioni.

Nel 2021 in Ticino la disponibilità abitativa si attesta leggermente al di sotto del livello del 2016, a parte una maggiore scarsità di abitazioni di proprietà e un eccesso di offerta ancora più evidente sul mercato della locazione.

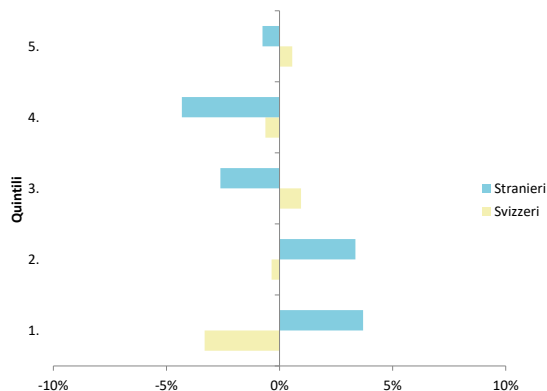


Figura 1.1: Reddito dei locatari

Variazione 2016 – 2021 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2016 dei nuclei familiari ticinesi

UST: RIFOS

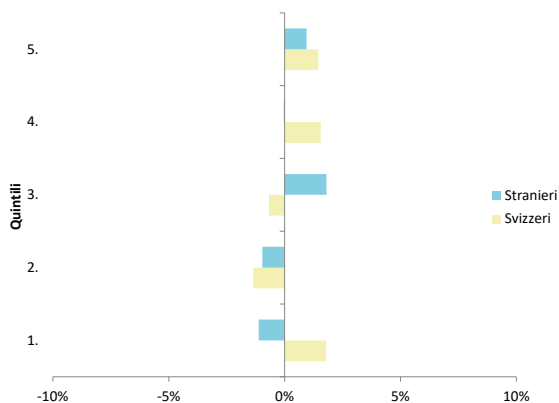
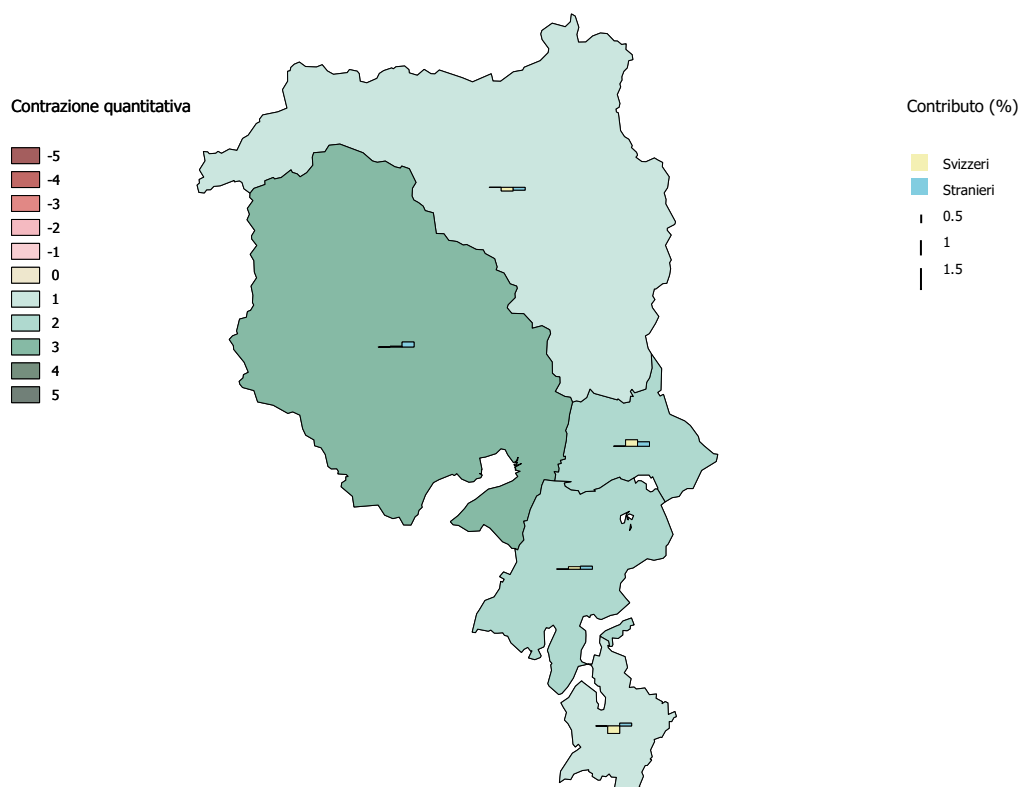


Figura 1.2: Reddito dei proprietari

Variazione 2016 – 2021 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2016 dei nuclei familiari ticinesi

UST: RIFOS

Mercato degli alloggi complessivo nel 2021



Cartina 2: Contrazione quantitativa e aumento del numero dei nuclei familiari

Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà) nel 2021 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2021

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

Nel 2021 il mercato degli alloggi ticinese ha conosciuto una leggera distensione. Sia negli agglomerati medi che nelle zone rurali la situazione è caratterizzata da un eccesso dell'offerta (tab. 2.1 e cart. 2). Come negli anni precedenti, la causa di tutto ciò sta in una stagnazione o addirittura in un calo della crescita dei nuclei familiari (tab. 2.3), che si riscontra dappertutto tranne che a Bellinzona. Parallelamente l'attività edilizia, seppur leggermente inferiore all'anno precedente, continua a superare di gran lunga la crescita delle economie domestiche. Per la popolazione residente questo si traduce in un approvvigionamento di spazi abitativi più che sufficiente, anche se in Ticino l'edificazione di abitazioni secondarie riveste grande importanza.

Nonostante il rilassamento della situazione, si è potuto osservare un lieve aumento dei prezzi (tab. 2.2), come altrove in Svizzera, a causa

dell'apprezzamento delle abitazioni di proprietà. Si tratta però di aumenti molto più moderati rispetto al resto della Svizzera, non da ultimo perché nel 2021 sono nuovamente state edificate più abitazioni di proprietà. Anche in Ticino, tuttavia, la proprietà abitativa non è in grado di sottrarsi alla pressione sui rendimenti.

Benché nel 2021 si siano rilevate prime correzioni (crescita dell'offerta più debole, maggiore orientamento dell'offerta verso il mercato della proprietà), la regione dovrà presumibilmente convivere per diverso tempo con questo eccesso di offerta. Sotto il profilo dell'approvvigionamento di abitazioni, la situazione presenta anche indubbi vantaggi per la popolazione. Al momento, l'unico modo per raggiungere un mercato equilibrato è quello di ridurre ulteriormente l'attività edilizia o di aumentare le demolizioni.

* Aumento del numero dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel periodo in esame diviso il totale delle famiglie all'inizio del periodo.

	2016	2020	2021	2021
Ticino	3.8	2.3	2.8	⇒
agg. grandi/medi	4.0	2.5	2.9	⇒
zone rurali	0.6	-1.0	1.6	↗

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà)

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Ticino	100.0	94.5	96.4	2.0%	-3.6%
agg. grandi/medi	100.0	94.0	95.8	1.9%	-4.2%
zone rurali	100.0	100.2	104.8	4.5%	4.8%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

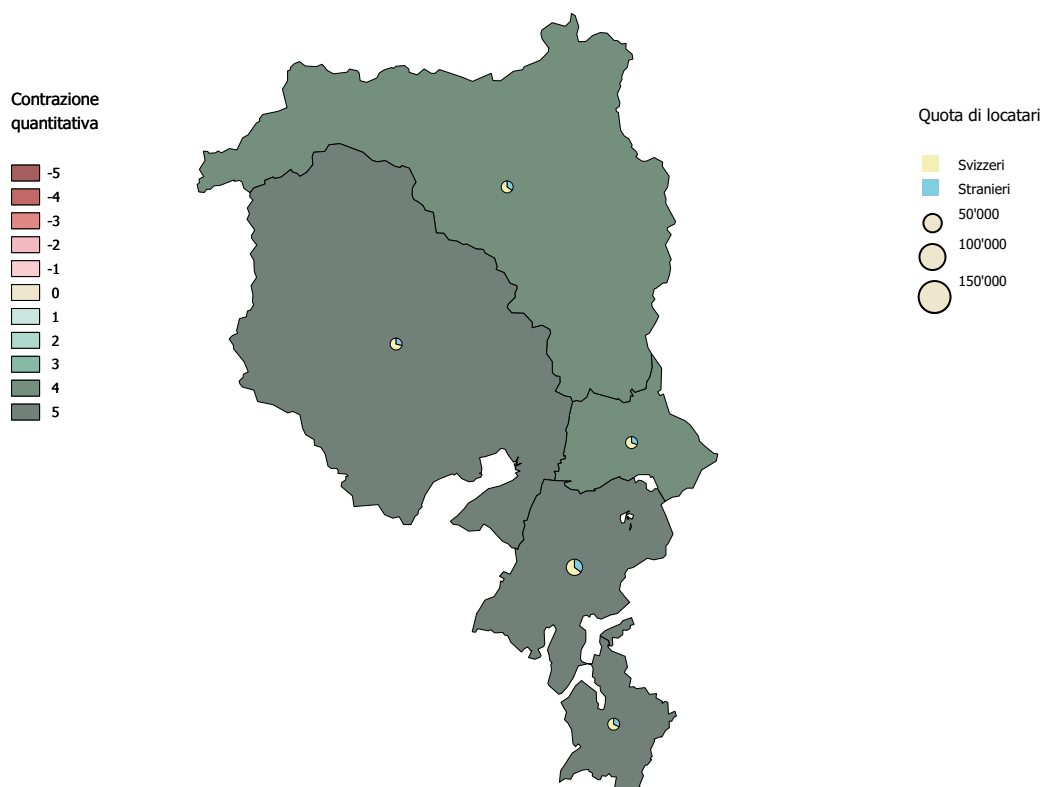
		2020	2021	2020-2021
Ticino	CH	125'890	125'986	0.1%
	STR	39'005	39'399	1.0%
agg. grandi/medi	CH	116'829	116'955	0.1%
	STR	36'707	37'125	1.1%
zone rurali	CH	9'061	9'030	-0.3%
	STR	2'298	2'274	-1.0%

Tabella 2.3: Andamento del numero dei nuclei familiari

Andamento stimato del numero dei nuclei familiari in Ticino

UST: Statpop; calcoli propri

Mercato degli affitti nel 2021



Cartina 3: Contrazione quantitativa e percentuale di locatari

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti nel 2021 e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2020

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

Analogamente all'anno precedente, la cartina 3 mostra come sul mercato degli affitti vi sia un significativo eccesso dell'offerta. Nel 2021 l'indicatore della contrazione quantitativa è rimasto al livello massimo (+5), seppur leggermente inferiore nelle aree rurali (+4), che nel complesso hanno però un peso minore (tab. 3.1). Ciò significa che l'eccesso dell'offerta è ai massimi livelli, ma che l'evoluzione si è per lo meno stabilizzata. Vi ha contribuito una correzione sul lato dell'offerta: nell'ambito delle nuove costruzioni, infatti, la quota di alloggi in affitto è nettamente diminuita. Alla domanda esistente si sono inoltre aggiunti nuovi nuclei familiari stranieri. Nel 2021 la loro quota è salita nettamente, mentre il numero dei nuclei svizzeri ha segnato un andamento laterale (tab. 3.4). La situazione di mercato non è tuttavia tale da spingere i prezzi al rialzo. Nel 2021 gli affitti degli alloggi di nuova locazione sono rimasti stabili (tab. 3.2).

La stabilizzazione si ripercuote leggermente sul divario, che ha segnato un lieve incremento (tab. 3.3). Questo è dovuto al fatto che negli agglomerati di medie dimensioni e nelle aree rurali il segmento di prezzo medio è leggermente più contratto. Ciò fa del Ticino l'unica regione in cui il segmento più prosciugato non è quello basso. Il motivo risiede nell'andamento dei redditi, che nel 2021 sono evoluti al rialzo (fig. 3.5).

Nel 2022 la costruzione di nuovi alloggi destinati alla locazione dovrebbe continuare a ritmi ridotti. Unitamente alla scarsità di abitazioni di proprietà, questo dovrebbe portare a una leggera distensione del mercato. Ad ogni modo, è prevedibile che il mercato degli affitti ticinese potrà normalizzarsi sul lungo periodo soltanto attraverso l'immigrazione.

	2016	2020	2021	2021
Ticino	4.0	5.0	5.0	⇒
agg. grandi/medi	4.0	5.0	5.0	⇒
zone rurali	3.0	5.0	4.0	⇩

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Ticino	100.0	91.2	91.2	-0.1%	-8.8%
agg. grandi/medi	100.0	90.8	90.8	0.0%	-9.2%
zone rurali	100.0	100.5	99.2	-1.2%	-0.8%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2016 = 100)

Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2020	2021	2021
Ticino	0.0	0.6	⇩
agg. grandi/medi	0.0	0.6	⇩
zone rurali	0.6	1.0	⇒

Tabella 3.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

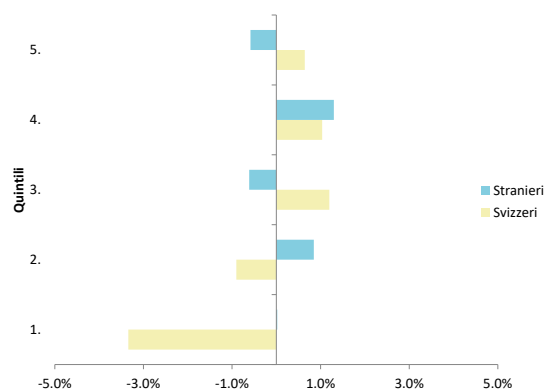
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021
Ticino	CH 52.8%	54.4%	54.2%
	STR 81.7%	80.6%	83.8%
agg. grandi/medi	CH 54.1%	55.1%	55.1%
	STR 81.4%	80.3%	83.1%
zone rurali	CH 38.4%	45.0%	44.4%
	STR 85.3%	84.3%	91.6%

Tabella 3.4: Percentuale di locatari

Percentuale di persone in affitto tra le famiglie svizzere e quelle straniere in Ticino

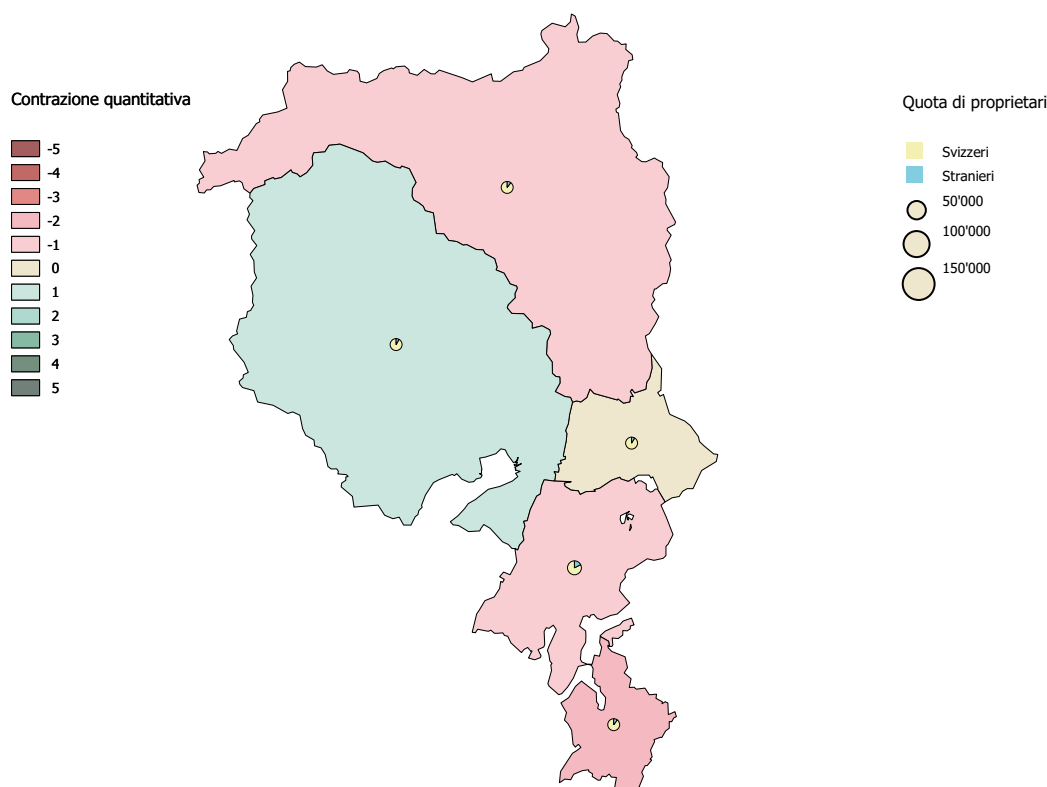
UST: rilevazione strutturale (RS) del censimento federale della popolazione, RIFOS

**Figura 3.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2021 della quota di persone nei quintili 2020 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Ticino

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2021



Cartina 4: Contrazione quantitativa e percentuale di proprietari

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà nel 2021 e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelli proprietari di abitazioni nel 2020

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

Sia negli agglomerati medi che, in modo molto netto, nelle aree rurali, il mercato della proprietà si è leggermente rilassato nel 2021 ed è ora in equilibrio. Le regioni di Bellinzona e Locarno, in particolare, non presentano più un eccesso di domanda (tab. 4.1 e cart. 4). Nel raffronto svizzero il Ticino continua a vantare il mercato della proprietà meno contratto di tutti. Anche gli aumenti di prezzo hanno contribuito alla stabilizzazione (tab. 4.2). Si tratta però degli aumenti più bassi in assoluto, come emerge da un confronto incrociato delle principali regioni svizzere. Anche il Ticino, comunque, non può sottrarsi completamente alla pressione sui rendimenti degli investimenti di capitale. Lo sviluppo dei prezzi risulta così parzialmente disgiunto da una considerazione prettamente quantitativa dell'offerta di abitazioni da una parte e della domanda dei nuclei domestici dall'altra.

È probabile che il rilassamento sia dovuto principalmente all'immissione di nuove abitazioni sul

mercato della proprietà, cioè a un miglioramento dell'offerta su questo fronte, dal momento che in termini di nuclei domestici non si registrano differenze significative rispetto all'anno scorso. Il tasso dei proprietari svizzeri è leggermente aumentato, ma l'effetto è stato compensato da una diminuzione dei nuclei familiari stranieri (tab. 4.4). Il divario permane allo stesso livello dell'anno precedente, con i segmenti di prezzo medio e superiore tuttora più scarsi rispetto a quello basso (tab. 4.3). Si tratta di un effetto dell'andamento dei redditi, che segna un chiaro movimento al rialzo per i nuclei domestici svizzeri proprietari di un'abitazione (fig. 4.5).

Nel 2022 il mercato dovrebbe rilassarsi ulteriormente dato che l'aumento dell'offerta non incontra una corrispondente crescita della domanda. L'andamento dei prezzi continua tuttavia a dipendere da opportunità d'investimento alternative sui mercati finanziari.

	2016	2020	2021	2021
Ticino	3.5	-1%	0.0	↗
agg. grandi/medi	4.0	-1.0	0.0	↗
zone rurali	-1.0	-5.0	0.0	↗

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Ticino	100.0	98.9	103.5	4.7%	3.5%
agg. grandi/medi	100.0	98.7	102.9	4.3%	2.9%
zone rurali	100.0	100.0	108%	8%	8%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2016 = 100)

Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2020	2021	2021
Ticino	1.6	1.6	⇒
agg. grandi/medi	1.7	1.5	⇒
zone rurali	0.0	2.1	↗

Tabella 4.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

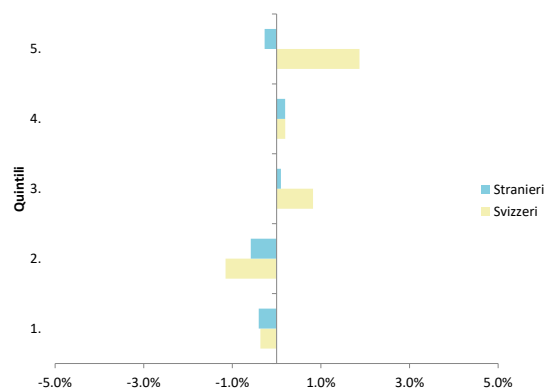
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021
Ticino	CH 47.2%	45.6%	45.8%
	STR 18.3%	19%	16.2%
agg. grandi/medi	CH 45.9%	44.9%	44.9%
	STR 18.6%	19.7%	16.9%
zone rurali	CH 61.6%	55.0%	55.6%
	STR 14.7%	15.7%	8%

Tabella 4.4: Percentuale di proprietari

Percentuale di proprietari di abitazioni tra le famiglie svizzere e quelle straniere in Ticino

UST: rilevazione strutturale (RS) del censimento federale della popolazione, RIFOS

**Figura 4.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2021 della quota di persone nei quintili 2020 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Ticino

UST: RIFOS

Conclusione

Anche nel 2021 il mercato degli alloggi ticinese è stato quello con la maggiore disponibilità abitativa di tutta la Svizzera. L'offerta continua a crescere più della domanda, la quale è determinata in misura superiore alla media dai nuclei familiari stranieri.

Il divario tra il mercato degli affitti e quello della proprietà rimane ampio, anche se quest'ultimo si è rilassato e si trova ora in una situazione di equilibrio unica in Svizzera. Vi ha contribuito, finalmente, una maggiore offerta di abitazioni di proprietà. In Ticino il mercato degli affitti presenta il maggiore eccesso di offerta di tutta la Svizzera e questo in quasi ogni segmento di prezzo.

Sul lungo periodo il mercato degli alloggi ticinese troverà un equilibrio solo se vi sarà un aumento più consistente dei nuclei familiari.

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 - 2021. 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 della domanda (rapporto tra reddito di economie domestiche svizzere e straniere e locazione/proprietà) ci si basa sulla percentuale di persone all'interno di queste economie domestiche. 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 im-

obiliare 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.

L'evoluzione della situazione dei redditi è calcolata direttamente mediante la rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS). Il livello dello status di proprietà è calcolato attraverso la rilevazione strutturale del censimento della popolazione, lo sviluppo attuale mediante la RIFOS. Per la presentazione dei tassi di locatari e di proprietari per regioni MS nelle cartine 3 e 4 viene utilizzata la 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.

Disaggregazione per regioni

La disaggregazione per regioni si basa sulle 106 regioni MS dell'Ufficio federale di statistica. Queste vengono suddivise in tre gruppi:

- 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. Ad esempio, le aree metropolitane sono presenti soltanto nella regione del Lemano, nell'Altopiano, nella Svizzera nord-occidentale e a Zurigo.

Comparabilità rispetto a edizioni precedenti

Nel 2013 il rilevamento è stato riveduto: perciò può essere solo in parte confrontato con l'edizione 2012 e quelle precedenti. In questa edizione l'anno di riferimento è passato dal 2015 al 2016.

Nel 2020 il calcolo delle quote di locatari e proprietari di abitazioni è stato adeguato. Mentre in passato queste quote venivano calcolate direttamente mediante RIFOS e non erano pertanto immediatamente paragonabili con i dati della rilevazione strutturale del censimento della popolazione, i livelli in questione vengono ora tratti dalla rilevazione strutturale e soltanto lo sviluppo attuale è ancora calcolato mediante RIFOS.