



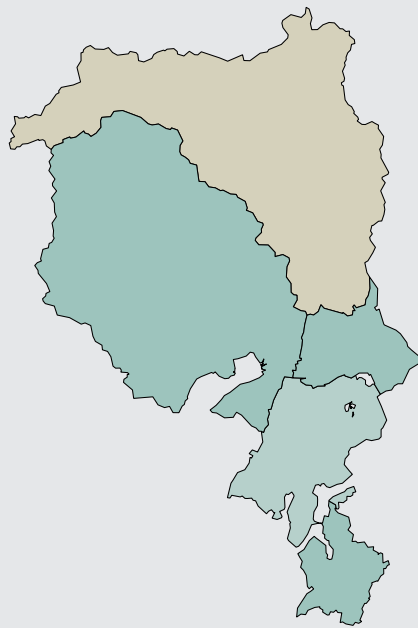
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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 2020

Ticino



**meta
– sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

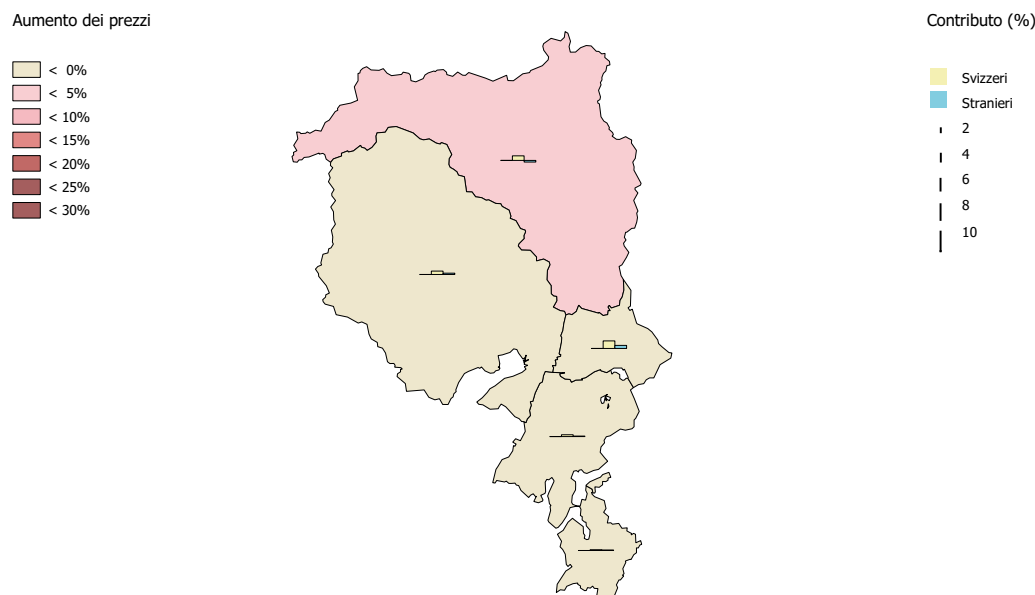


**School of
Management and Law**

Introduzione

Dalla metà dello scorso 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 2020 la popolazione straniera residente in Svizzera è cresciuta dell'1.5 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 2015 – 2020



Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2015

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 2015 – 2020

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

Dall'introduzione della libera circolazione delle persone a oggi il Ticino non si è mai trovato in una situazione di eccedenza della domanda: questa affermazione, formulata nel 2019, vale anche per il 2020. Nel Cantone la situazione di eccesso di offerta constatata nel 2015 continua a mantenersi invariata. Il motivo è molto semplice: dal 2015 il Ticino registra l'aumento dei nuclei familiari di gran lunga più modesto fra tutte le grandi regioni svizzere. In cinque anni questo numero è cresciuto soltanto del 2%, contro una media svizzera del 5.6%.

Inoltre, il contributo dei nuclei familiari stranieri all'aumento complessivo dei nuclei familiari è il più basso del Paese, insieme a quello della regione del Lemano (22% contro il 33% della Svizzera). La regione che ha attirato più famiglie straniere è quella di Bellinzona, seguita da Locarno (cartina 1). Tuttavia, come nella regione del Lemano, il fatto che i tassi di aumento dei nuclei familia-

ri stranieri siano più bassi è dovuto proprio alla forte presenza di questa categoria, che in Ticino rappresenta il 23.5% del totale e nella regione del Lemano addirittura il 25.7%. I nuclei familiari stranieri incidono in maniera altrettanto 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%.

Poiché invece i tassi di crescita del parco immobiliare hanno seguito un andamento simile a quello della media svizzera, il Ticino ha fatto registrare l'eccesso di offerta più significativo fra tutte le grandi regioni svizzere. Questo fenomeno ha comportato logicamente un abbassamento dei prezzi sia nel mercato delle abitazioni di proprietà sia in quello degli affitti, come si evince dalla cartina 1. Solo nelle zone rurali nel periodo 2015-2020 i prezzi sono lievemente saliti.

* 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 e nel 2020 non vi sono state differenze tra i segmenti di prezzo; fatto che conferma il grande eccesso di offerta in Ticino. Nonostante l'aumento dei redditi, che nel settore della locazione ha riguardato soprattutto il segmento basso (figura 1.1), nel segmento di prezzi inferiore il mercato non ha subito contrazioni.

Nel 2020 in Ticino la disponibilità abitativa si colloca più o meno sullo stesso livello del 2015, a parte una maggiore scarsità di alloggi di proprietà e un evidente eccesso di offerta nel mercato degli affitti.

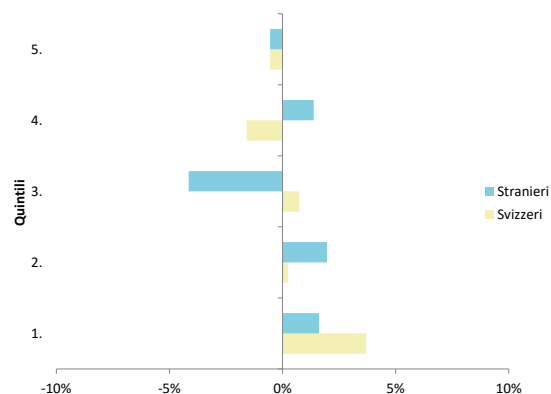


Figura 1.1: Reddito dei locatari

Variazione 2015 – 2020 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2015 dei nuclei familiari ticinesi

UST: RIFOS

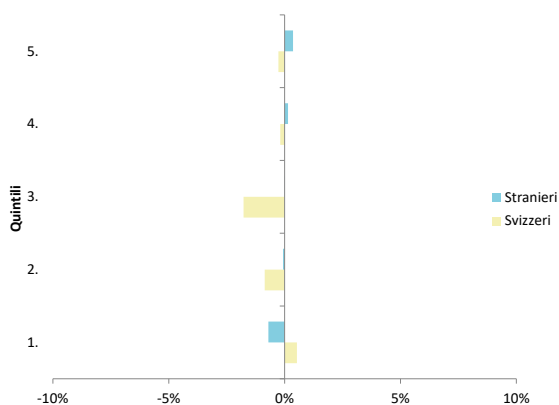
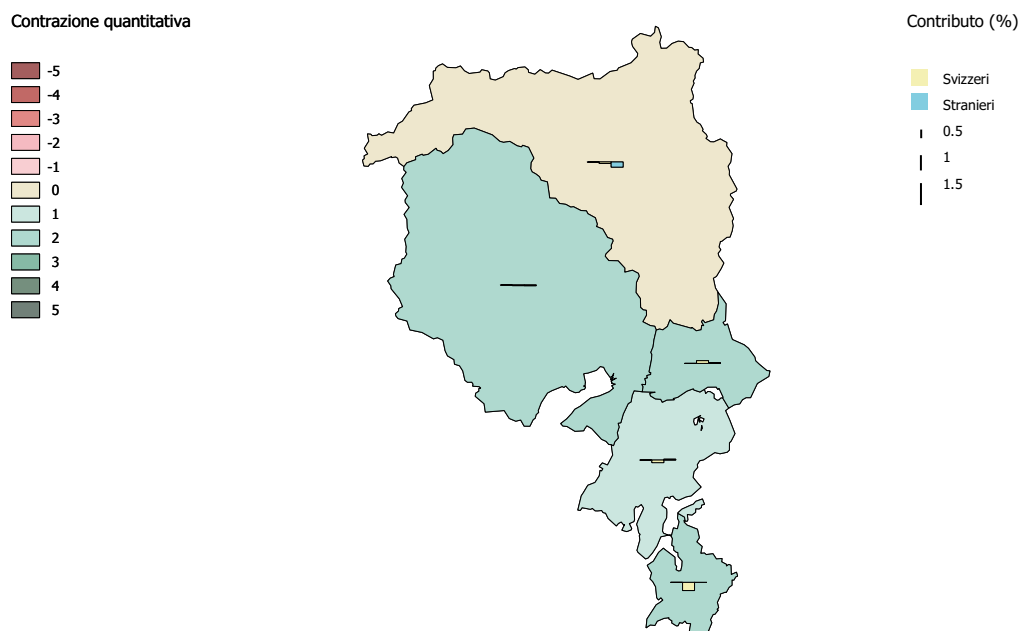


Figura 1.2: Reddito dei proprietari

Variazione 2015 – 2020 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2015 dei nuclei familiari ticinesi

UST: RIFOS

Mercato degli alloggi complessivo nel 2020



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

Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà) nel 2020 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2020

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

Nel 2020 il mercato dell'alloggio ticinese ha segnato una leggera distensione. L'unica eccezione è costituita dalle zone rurali, dove la disponibilità è diminuita ed è stato registrato un valore negativo per quanto riguarda la contrazione quantitativa dell'aggregato, sia nel settore della proprietà che in quello degli affitti (tabella 2.1 e cartina 2). Tuttavia, la percentuale delle zone classificate come rurali rappresenta solo una piccola parte dell'intero mercato. Come negli anni precedenti, la causa di tutto ciò sta nella stagnazione o addirittura nella diminuzione dell'incremento dei nuclei familiari (tabella 2.3), che si riscontra dappertutto tranne che a Bellinzona. L'attività edilizia invece si mantiene intorno all'1%. Anche se in Ticino la costruzione di abitazioni secondarie è molto importante, il fabbisogno abitativo della popolazione residente può essere comunque soddisfatto.

Il fatto che si registri anche un lieve aumento

dei prezzi (tabella 2.2) è dovuto ai proprietari di abitazioni dato che, così come in altre parti della Svizzera, in Ticino il mercato degli affitti e quello della proprietà si evolvono in maniera diversa, non da ultimo perché l'attività edilizia ha continuato a concentrarsi sulla costruzione di alloggi destinati alla locazione. Un'eventuale inversione di tendenza dovrebbe verificarsi solo nel corso di quest'anno.

Poiché la situazione è distesa, tra i segmenti di prezzo non vi è praticamente alcuna differenza. Il Ticino infatti presenta il divario più basso fra tutte le grandi regioni svizzere.

Sul lungo periodo questa situazione di sovracapacità, che per la popolazione ha anche i suoi vantaggi in termini di disponibilità abitativa, è destinata a perdurare. Il timido cambio di tendenza verso un'attività edilizia orientata alla costruzione di alloggi di proprietà nel corso di

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

quest'anno aiuterà a equilibrare il rapporto tra domanda e offerta.

	2015	2019	2020	2020
Ticino	2.5	1.8	2.2	⇒
agg. grandi/medi	2.7	2.0	2.4	⇒
zone rurali	-0.4	0.3	-0.9	⇐

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Ticino	100.0	92.3	93.0	0.8%	-7.0%
agg. grandi/medi	100.0	91.7	92.4	0.9%	-7.6%
zone rurali	100.0	100.8	100.4	-0.4%	0.4%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

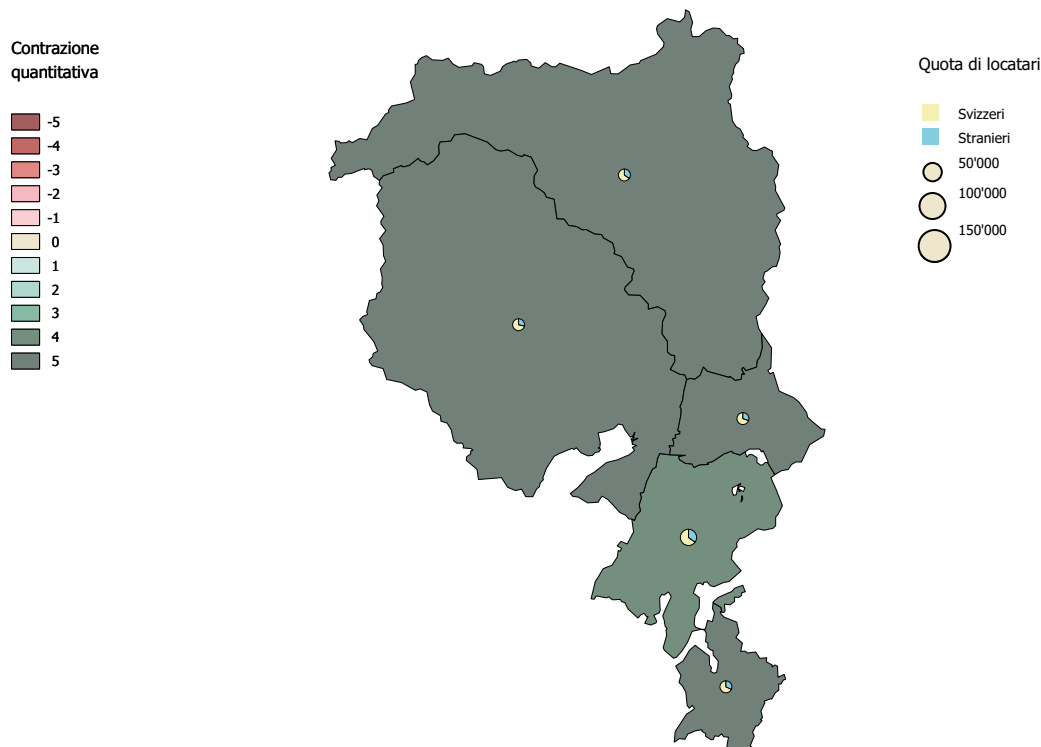
		2019	2020	2019-2020
Ticino	CH	125'191	124'922	-0.2%
	STR	38'480	38'476	0.0%
agg. grandi/medi	CH	116'217	115'961	-0.2%
	STR	36'163	36'203	0.1%
zone rurali	CH	8'974	8'961	-0.1%
	STR	2'317	2'273	-1.9%

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 2020



Cartina 3: Contrazione quantitativa e percentuale di locatari

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

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

Come illustrato nella cartina 3, analogamente all'anno precedente il mercato degli affitti presenta un evidente eccesso di offerta e anche nel 2020 l'indicatore della contrazione quantitativa ha raggiunto il valore massimo di +5 (tabella 3.1). Di fatto l'eccesso di offerta potrebbe essersi ulteriormente accentuato in quanto la quota degli alloggi in affitto sul totale delle nuove costruzioni si è riattestata sul livello della percentuale di locatari ma, allo stesso tempo, la domanda di abitazioni in affitto non è aumentata. Al contrario, la percentuale di locatari segna una lieve tendenza al ribasso che nelle zone rurali appare ancora più evidente, sebbene il campione sia molto limitato (tabella 3.4). Alla luce di questi sviluppi, non c'è stato spazio per un aumento dei prezzi degli affitti: come nell'anno precedente anche nel 2020 i canoni per i nuovi contratti di locazione hanno subito un calo (tabella 3.2).

L'eccesso di offerta è inoltre confermato dall'evoluzione del divario (tabella 3.3) e dei redditi

(figura 3.5). Dato che negli agglomerati medi si è nuovamente registrata una distensione anche nel segmento più basso, il divario tra i segmenti di prezzo degli affitti è praticamente pari a 0. Nell'ottica globale del Cantone, la piccola percentuale registrata nelle zone rurali è sostanzialmente irrilevante. Il fenomeno si è verificato nonostante il fatto che i nuclei familiari in affitto nel quintile più basso del reddito siano aumentati, cosa che faceva presupporre un aumento della domanda nel segmento inferiore. Tuttavia, se l'offerta di alloggi è sufficiente, nemmeno le variazioni della domanda hanno effetti significativi.

Per il 2021 si profila un cambio di rotta nell'edilizia verso la costruzione di abitazioni di proprietà, un passo nella giusta direzione che non dovrebbe provocare una contrazione sul mercato degli affitti. Ad ogni modo il mercato ticinese della locazione dovrebbe normalizzarsi solo grazie all'immigrazione.

	2015	2019	2020	2020
Ticino	3.9	5.0	5.0	⇒
agg. grandi/medi	4.0	5.0	5.0	⇒
zone rurali	2.0	5.0	5.0	⇒

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Ticino	100.0	89.7	89.2	-0.5%	-10.8%
agg. grandi/medi	100.0	89.1	88.7	-0.5%	-11.3%
zone rurali	100.0	99.5	98.7	-0.8%	-1.3%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2019	2020	2020
Ticino	0.6	0.0	⇒
agg. grandi/medi	0.6	0.0	⇒
zone rurali	0.6	0.6	⇒

Tabella 3.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

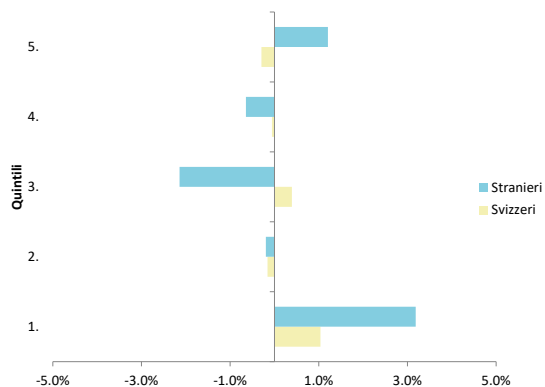
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2015	2019	2020
Ticino	CH	53.5%	55.1%	54.3%
	STR	79.5%	83.0%	84.4%
agg. grandi/medi	CH	54.6%	55.9%	55.7%
	STR	79.6%	82.9%	85.0%
zone rurali	CH	41.1%	43.9%	36.4%
	STR	78.0%	84.5%	78.4%

Tabella 3.4: Percentuale di locatari

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

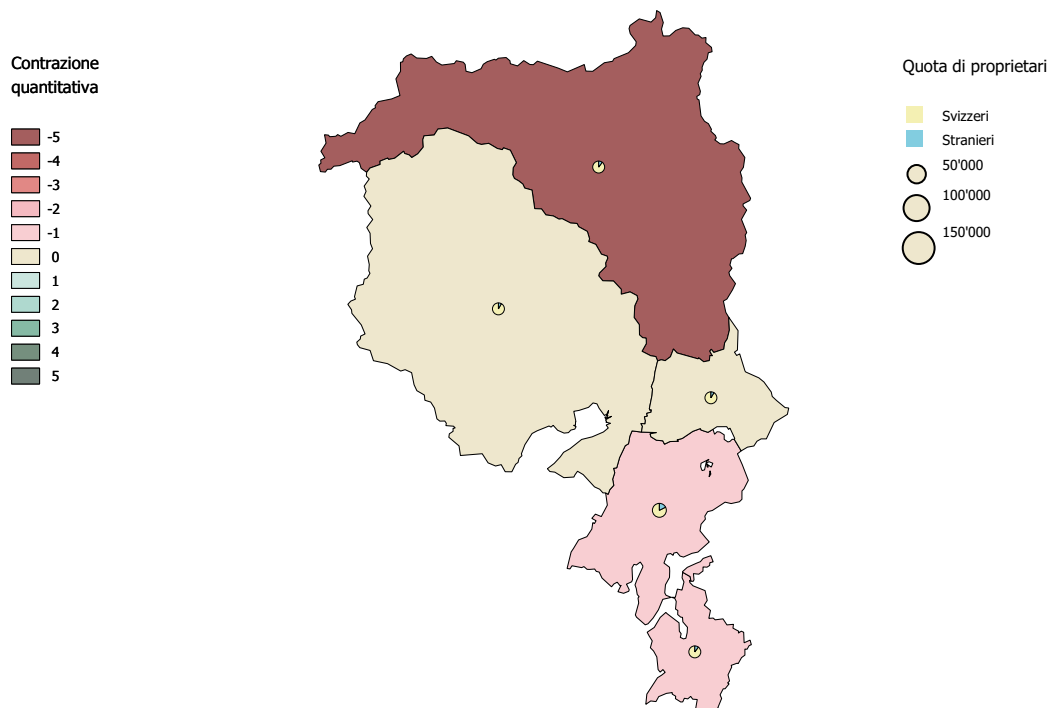
UST: rilevazione strutturale (RS) del censimento federale della popolazione, RIFOS

**Figura 3.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2020 della quota di persone nei quintili 2019 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Ticino

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2020



Cartina 4: Contrazione quantitativa e percentuale di proprietari

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

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

Ad eccezione delle zone rurali, nel 2020 il mercato della proprietà si è lievemente disteso, pur rimanendo in uno stato di eccesso di domanda (tabella 4.1 e cartina 4). A livello nazionale, quello ticinese è il mercato della proprietà con la minore contrazione. Ciò determina un aumento dei prezzi (tabella 4.2). Tuttavia, anche in questo caso, rispetto alle altre grandi regioni svizzere si tratta dell'aumento più contenuto.

Nonostante il mancato aumento dei nuclei familiari, la domanda è stata sostenuta dall'incremento dei proprietari di abitazioni (tabella 4.4). Nelle zone rurali questo fenomeno sembra particolarmente evidente, ragione per cui questa fetta di mercato ha subito una contrazione rispetto all'andamento generale. L'evoluzione dei redditi, invece, ha avuto un effetto meno forte sulla domanda (figura 4.5). Solo le famiglie straniere sono riuscite ad aumentare la loro presenza nei segmenti medi e alti, ciò dimostra chiaramente

che i redditi incidono solo in misura limitata sulla struttura della domanda nel mercato ticinese delle abitazioni di proprietà. In questo settore è più importante il ruolo dei pensionati e dell'evoluzione patrimoniale.

Un fenomeno sorprendente è l'aumento del divario tra i segmenti di prezzo (tabella 4.3). A differenza di altre regioni, in Ticino il segmento alto e quello medio sono più contratti del segmento basso, il cui indicatore è pari a 0.

Nel 2021 questa tendenza dovrebbe mantenersi sostanzialmente invariata. L'offerta invece si orienterà maggiormente verso gli alloggi di proprietà, generando un probabile effetto distensivo.

	2015	2019	2020	2020
Ticino	0.7	-2.1	-1.4	↗
agg. grandi/medi	1.0	-2.0	-1.0	↗
zone rurali	-2.0	-3.0	-5.0	↘

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Ticino	100.0	95.6	97.7	2.3%	-2.3%
agg. grandi/medi	100.0	95.0	97.4	2.5%	-2.6%
zone rurali	100.0	101.8	101.6	-0.1%	1.6%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2019	2020	2020
Ticino	0.1	1.6	↗
agg. grandi/medi	0.0	1.7	↗
zone rurali	0.6	0.0	↘

Tabella 4.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

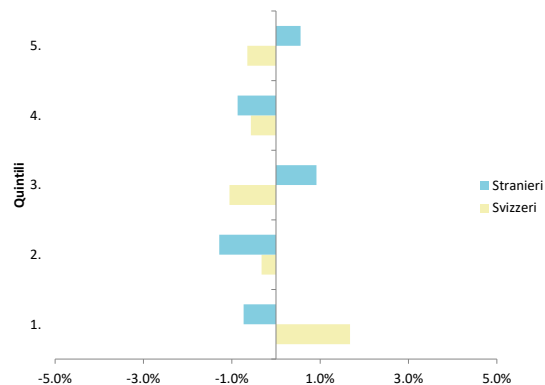
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2015	2019	2020
Ticino	CH	46.5%	44.9%	45.7%
	STR	20.5%	17.0%	15.6%
agg. grandi/medi	CH	45.4%	44.1%	44.3%
	STR	20.4%	17.1%	15.0%
zone rurali	CH	58.9%	56.1%	63.6%
	STR	22.0%	15.5%	21.6%

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 2020 della quota di persone nei quintili 2019 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Ticino

UST: RIFOS

Conclusione

Anche nel 2020 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.

La forbice tra il mercato degli affitti e quello della proprietà rimane piuttosto ampia: mentre il primo presenta il maggiore eccesso di offerta a livello nazionale in tutti i segmenti di prezzo, nel secondo c'è un eccesso di domanda ma a un livello inferiore rispetto al resto del Paese. Solo nel corso di quest'anno l'attività edilizia dovrebbe tornare a concentrarsi sulla costruzione di alloggi di proprietà, cambiando direzione rispetto a quanto fatto finora.

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 - 2020. 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 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.

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 monolocale 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 2014 al 2015.

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.