



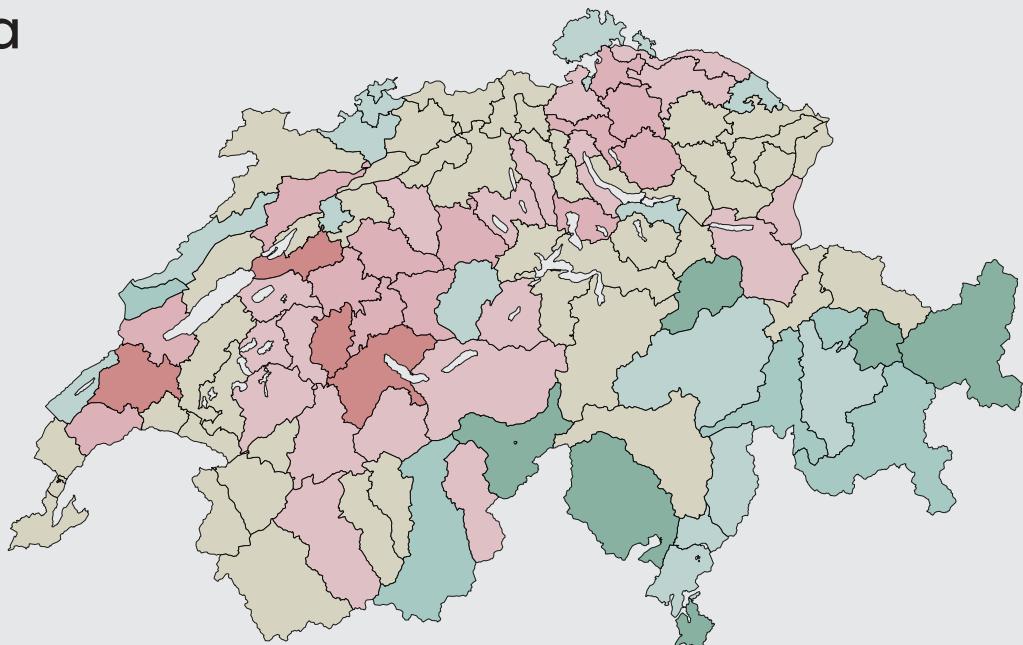
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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 2017

Svizzera



**meta
– sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

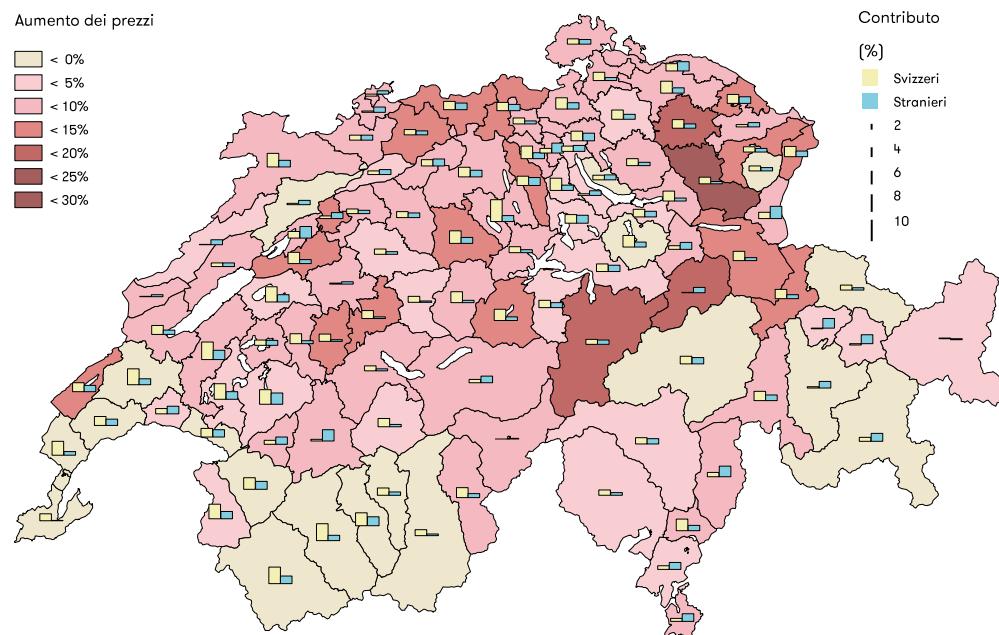
zhaw School of
Management and Law

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 la provenienza e il grado di formazione degli stranieri. Oggi, questo effetto non è più così marcato, anche se il tasso d'immigrazione rimane alto. Nell'anno in rassegna, tuttavia, anche questo tasso ha fatto registrare un calo, ma continua comunque a ripercuotersi sul mercato degli alloggi.

L'obiettivo del presente rapporto è monitorare l'evoluzione dei nuclei familiari stranieri e illustrare la loro incidenza sul mercato, mettendo a confronto l'attuale situazione di mercato con i tassi di crescita e i redditi di questi nuclei familiari. A questo scopo 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 2012 - 2017



Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2012

Andamento dei prezzi (nominali) dell'offerta e contributo* dei nuclei familiari svizzeri e stranieri sull'aumento del numero dei nuclei familiari in Svizzera nel periodo 2012 – 2017

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

Nel 2012 il ciclo del mercato degli alloggi svizzero si trovava in piena fase di contrazione dell'offerta. Questo ciclo ha preso avvio nel 2005, ultimo anno prima del 2016 in cui si è potuto osservare un mercato degli alloggi equilibrato. Mentre per gli alloggi in affitto questa contrazione durava già da diversi anni, il 2012 è stato il primo anno in cui si è registrata una chiara situazione di scarsità anche per le abitazioni di proprietà. Dal 2005 al 2012 i prezzi medi degli alloggi sono saliti del 24 per cento (gli alloggi di proprietà si sono apprezzati del 35 %, gli affitti del 16,5 %).

Raggiunto l'apice della contrazione, nel 2014, il settore edile ha cominciato a reagire in modo tangibile, contribuendo così alla distensione degli ultimi tre anni. Dal 2012 la crescita del parco immobiliare ha pertanto superato quella dei nuclei familiari di 1,8 punti percentuali. La curva dei prezzi, di conseguenza, si è appiattita, facendo registrare un +1 per cento per gli affitti e un

+8,5 per cento per le abitazioni di proprietà. In questo periodo le famiglie straniere hanno contribuito alla crescita dei nuclei familiari in misura del 40 per cento, per cui il contributo maggiore è imputabile ai nuclei familiari svizzeri.

L'edilizia ha però risposto a questa situazione di mercato in modo asimmetrico, dedicando al comparto della locazione, caratterizzato da una forte penuria, una quota d'attività maggiore. La situazione sul mercato della locazione si è quindi distesa fino a passare a un'eccedenza dell'offerta.

Questo sviluppo però non è completamente com-misurato alla domanda. I tassi d'interesse tuttora insolitamente bassi fanno sì che la domanda di abitazioni di proprietà rimanga forte e che venga soddisfatta soltanto parzialmente. La quota di abitazioni di proprietà è dunque calata leggermente dal 2012 (cfr. tabella 4.4), il che spinge le

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

famiglie a reddito basso a ripiegare sul mercato della locazione (figura 1.1 e 1.2).

La cartina 1 mostra l'evoluzione del ciclo dal 2005. A far registrare i maggiori aumenti di prezzo dal 2012 non sono le regioni del Lemano o di Zurigo, bensì la Svizzera orientale, in parte quella nordoccidentale e l'Altopiano, regioni in cui il fenomeno della contrazione è intervenuto più tardi e in misura più contenuta. La crescita dei nuclei familiari, inoltre, non è affatto determinata in tutte le regioni dall'aumento delle famiglie straniere. Gli aumenti di prezzi negli agglomerati a partire dal 2005 hanno costretto anche queste ultime a insediarsi maggiormente nelle regioni suburbane.

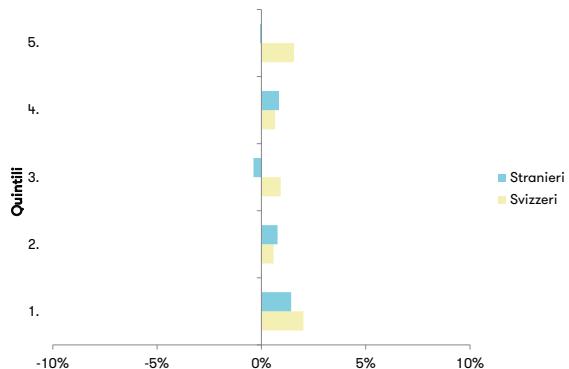


Figura 1.1: Reddito dei locatari

Variazione 2012 – 2017 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2012 dei nuclei domestici in Svizzera

UST: RIFOS

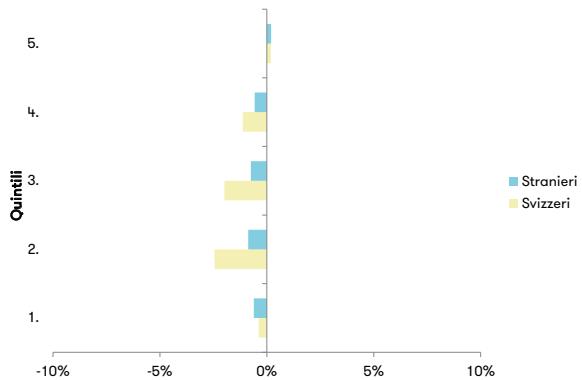
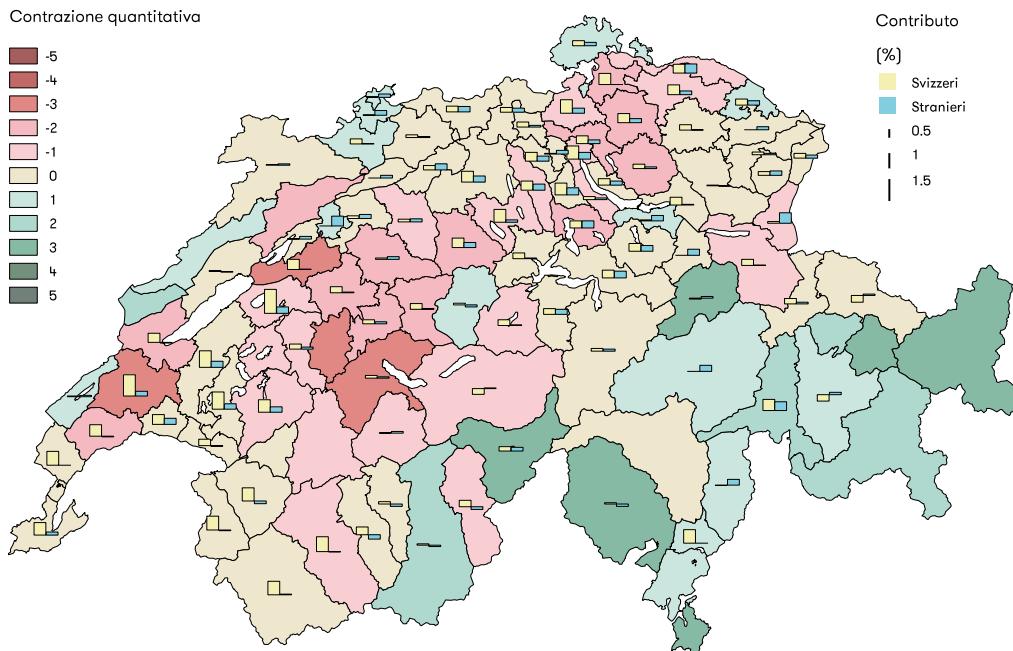


Figura 1.2: Reddito dei proprietari

Variazione 2012 – 2017 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2012 dei nuclei domestici in Svizzera

UST: RIFOS

Mercato degli alloggi complessivo nel 2017



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

Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Svizzera (affitti e proprietà) nel 2017 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2017

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

La caratteristica che salta all'occhio nel 2017 è il rallentamento della crescita dei nuclei familiari. Rispetto all'anno precedente si è probabilmente dimezzata, attestandosi a un +0,7 per cento (valore stimato). Le famiglie straniere vi hanno contribuito soltanto in misura del 30 per cento, quota che nel periodo 2012-2017 era del 40 per cento. La tabella 2.3 illustra questo sviluppo. La crescita dei nuclei familiari stranieri è passata dal 2,5 per cento del 2016 all'1,1 per cento del 2017. Il tasso di crescita dei nuclei familiari svizzeri è invece rimasto invariato (+0,6 %).

Nell'anno in rassegna le attività edilizie, rimaste presumibilmente agli alti livelli del 2016, hanno determinato una crescita del parco immobiliare dell'1,2 per cento, cioè di 0,5 punti percentuali superiore a quella dei nuclei familiari. Normalmente questo sviluppo dovrebbe comportare un'ulteriore distensione dei mercati dell'alloggio e concludere così il ciclo avviatosi

nel 2005 (cfr. testo precedente). Dalla cartina 2 si evince che ciò non si è avverato (rispetto al 2016). Nel loro complesso, infatti, i mercati dell'alloggio in Svizzera si sono nuovamente contratti nel 2017. Poiché il relativo indicatore, quello della contrazione quantitativa, è calato soltanto lievemente, passando da +0,2 a -0,4 punti (tabella 2.1), si può continuare a parlare di un mercato complessivamente equilibrato. Lo dimostra anche lo sviluppo moderato dei prezzi (tabella 2.2).

Dietro questa situazione di apparente equilibrio si cela però una discrepanza tra il mercato degli affitti e quello delle abitazioni di proprietà. Mentre nel 2017 il primo ha conosciuto un'ulteriore distensione, il secondo si è evoluto in senso inverso, confermando la tendenza già affiorata nel 2016.

Questa contrazione ha tendenzialmente

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

interessato tutte le regioni svizzere, ad eccezione di quella della regione di Zurigo, dove il mercato è rimasto in tensione fino al 2016 per poi rilassarsi nel 2017 e allinearsi così alle altre regioni svizzere. Si tratta di un'ulteriore prova dello squilibrio tra i due mercati, dal momento che la regione di Zurigo presenta la più elevata quota di inquilini delle regioni prese in esame (tabella 3.4).

Nel 2018 questa situazione rimarrà presumibilmente invariata. Nell'anno in corso l'attività edilizia ha sì fatto registrare una lieve flessione, ma gli investimenti negli alloggi d'affitto rimangono elevati e, con essi, la loro quota rispetto al totale. In un contesto congiunturale positivo e in presenza di tassi d'interesse bassi, la pressione sul mercato della proprietà non accennerà a diminuire, con l'effetto che la forbice tra i suddetti mercati si aprirà ulteriormente.

	2012	2016	2017	2017
Svizzera	-2.7	0.2	-0.4	⇒
Regione del Leman	-3.6	0.6	-0.5	↘
Altopiano	-2.4	-0.3	-1.1	⇒
Sv. nord-occidentale	-1.2	1.2	0.5	⇒
Zurigo	-4.2	-2.5	-1.5	↗
Svizzera orientale	-2.0	1.9	0.6	↘
Svizzera centrale	-3.3	-0.4	-1.1	⇒
Ticino	1.1	4.3	2.7	↘

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Svizzera	100.0	103.0	104.4	1.3%	4.4%
Regione del Leman	100.0	95.0	96.1	1.2%	-3.9%
Altopiano	100.0	104.7	106.4	1.6%	6.4%
Sv. nord-occ.	100.0	107.6	109.4	1.7%	9.4%
Zurigo	100.0	102.9	103.9	1.0%	3.9%
Svizzera orientale	100.0	106.1	107.8	1.5%	7.8%
Svizzera centrale	100.0	104.0	105.4	1.3%	5.4%
Ticino	100.0	103.8	103.3	-0.5%	3.3%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

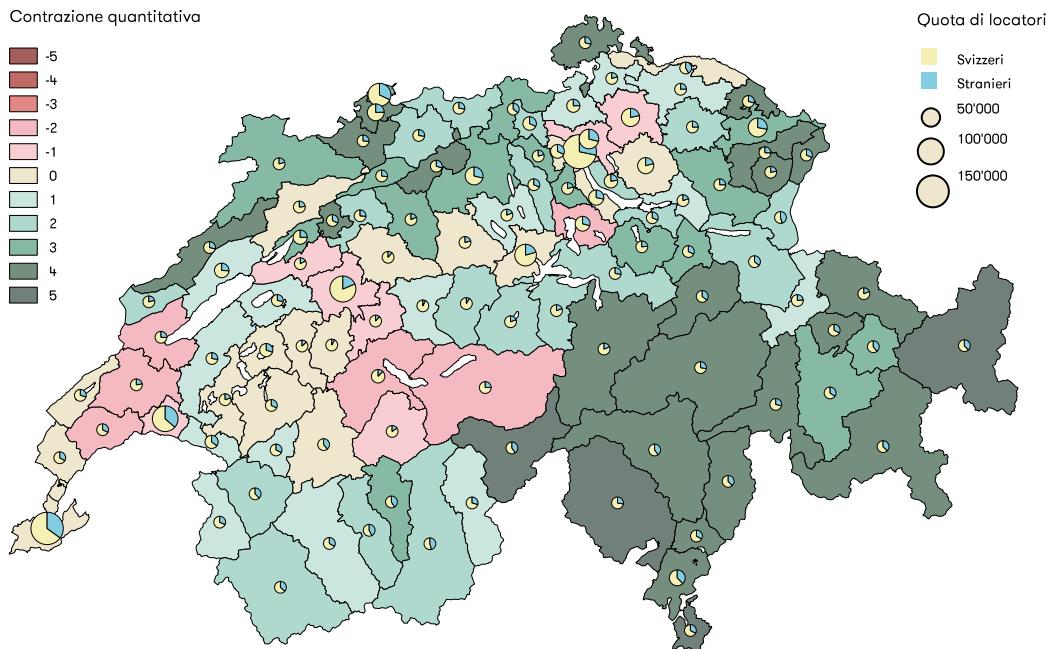
		2016	2017	2016-2017
Svizzera	CH	2'974'305	2'992'386	0.6%
	STR	708'170	716'059	1.1%
Reg. del Leman	CH	511'518	517'551	1.2%
	STR	180'262	181'363	0.6%
Altopiano	CH	706'350	708'654	0.3%
	STR	113'652	114'770	1.0%
Sv. nord-occ.	CH	404'314	406'270	0.5%
	STR	98'809	100'490	1.7%
Zurigo	CH	531'126	535'661	0.9%
	STR	132'961	135'247	1.7%
Svizzera orientale	CH	413'894	415'311	0.3%
	STR	92'053	93'211	1.3%
Svizzera centrale	CH	283'701	285'393	0.6%
	STR	51'712	52'642	1.8%
Ticino	CH	123'402	123'546	0.1%
	STR	38'721	38'335	-1.0%

Tabella 2.3: Andamento del numero dei nuclei familiari

Andamento stimato del numero dei nuclei familiari in Svizzera

UST: Statpop; calcoli propri

Mercato degli affitti nel 2017



Cartina 3: Contrazione quantitativa e percentuale di locatari

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2017

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

Come previsto in base allo sviluppo dell'offerta sul mercato complessivo, il mercato degli affitti si è ulteriormente rilassato (tabella 3.1). Rispetto all'attività edilizia totale, la quota imputabile agli alloggi in locazione dovrebbe mantenersi a circa due terzi, mentre nel contempo la domanda supplementare proveniente dalle famiglie straniere è nettamente calata. Un effetto positivo di questo sviluppo è la distensione nella regione di Zurigo, che nella cartina 3 presenta ora altre zone verdi, colore che l'anno prima era riservato alla regione del Pfannenstiel. Non sorprende, in questo contesto, che i nuovi affitti siano complessivamente rimasti stabili o abbiano addirittura denotato una tendenza al ribasso (tabella 3.2).

Un altro effetto di questo sviluppo è che a livello nazionale i segmenti di prezzo medio-alti non sono più sotto pressione. Anche nel segmento basso la tensione si è allentata rispetto a prima, come dimostra il rispettivo indicatore, passato

a -2 punti. La divergenza strutturale si è quindi ridotta, anche se molto lievemente (tabella 3.3).

Se finora il presente monitoraggio era dedicato soprattutto alla penuria sul mercato degli affitti, occorre ora rilevare che nel segmento di prezzo superiore – dove si iniziano a sentire gli effetti dell'attività edilizia – si osserva attualmente una netta eccedenza dell'offerta. Per assorbirla non basta che nel 2017 i redditi dei nuclei familiari locatari siano parzialmente aumentati (figura 3.5). Visto l'andamento dei mercati della proprietà è inoltre probabile che una parte dei locatari preferirebbe possedere anziché affittare un'abitazione. Il tendenziale aumento della quota dei locatari che si osserva dal 2012 (tabella 3.4) è probabilmente riconducibile anche alla penuria sul mercato della proprietà.

	2012	2016	2017	2017
Svizzera	-2.3	1.0	1.2	⇒
Regione del Leman	-3.6	-0.1	-0.4	⇒
Altopiano	-1.6	1.3	1.2	⇒
Sv. nord-occidentale	-0.5	3.6	3.6	⇒
Zurigo	-4.2	-2.0	-0.2	↗
Svizzera orientale	-0.9	4.0	3.4	⇒
Svizzera centrale	-3.6	0.1	0.5	⇒
Ticino	2.8	5.0	5.0	⇒

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2012	2016	2017	2017	2012-
					2017
Svizzera	100.0	101.1	101.2	0.1%	1.2%
Reg. del Leman	100.0	94.9	94.9	0.0%	-5.1%
Altopiano	100.0	103.9	104.3	0.4%	4.3%
Sv. nord-occ.	100.0	103.4	103.6	0.2%	3.6%
Zurigo	100.0	101.2	101.4	0.1%	1.4%
Svizzera orientale	100.0	103.0	103.3	0.3%	3.3%
Svizzera centrale	100.0	101.6	101.4	-0.2%	1.4%
Ticino	100.0	103.4	101.7	-1.6%	1.7%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2017	2017
Svizzera	3.1	3.0	⇒
Regione del Leman	3.8	3.3	↘
Altopiano	2.9	2.7	⇒
Sv. nord-occidentale	2.7	3.1	⇒
Zurigo	4.1	3.8	⇒
Svizzera orientale	1.5	1.7	⇒
Svizzera centrale	3.9	3.4	↘
Ticino	0.6	0.6	⇒

Tabella 3.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato svizzero degli affitti

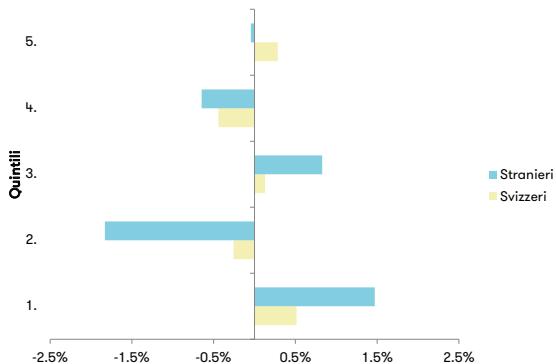
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2012	2015	2016	2017
Svizzera	CH	47%	49%	50%	50%
	STR	82%	83%	84%	83%
Reg. del leman	CH	52%	53%	56%	55%
	STR	82%	83%	84%	85%
Altopiano	CH	44%	45%	46%	47%
	STR	82%	85%	84%	83%
Sv. nord-occ.	CH	43%	44%	45%	46%
	STR	77%	78%	79%	77%
Zurigo	CH	58%	60%	60%	60%
	STR	88%	89%	90%	90%
Svizzera orientale	CH	38%	41%	43%	43%
	STR	79%	79%	80%	81%
Svizzera centrale	CH	46%	48%	50%	50%
	STR	85%	86%	84%	85%
Ticino	CH	41%	45%	48%	48%
	STR	76%	77%	79%	77%

Tabella 3.4: Tasso di locatari

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

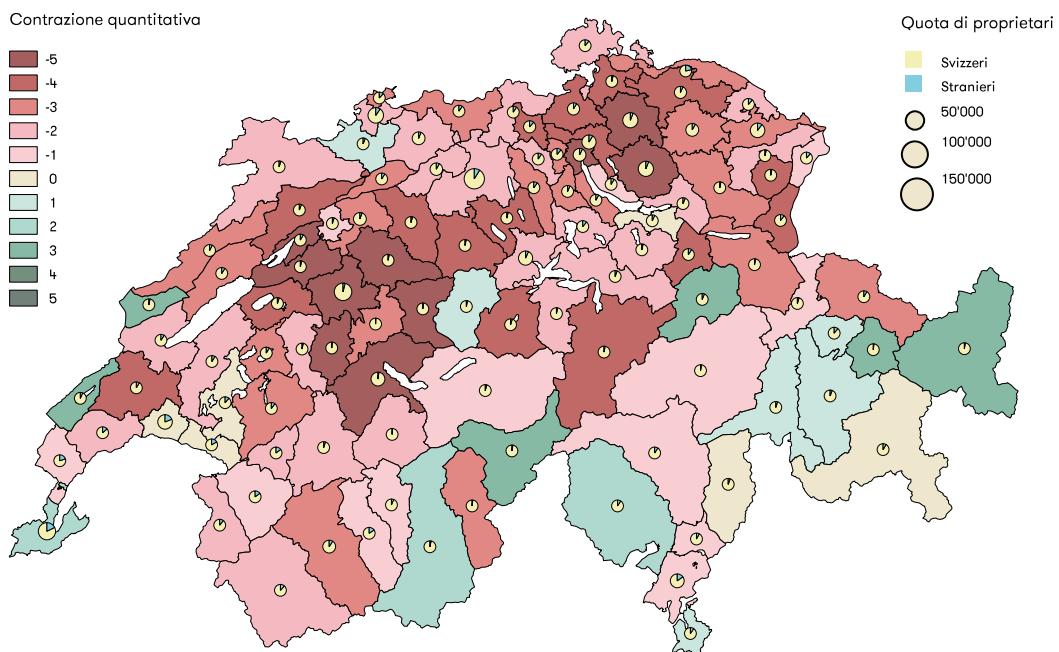
UST: RIFOS

**Figura 3.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2017 della quota di persone nei quintili 2016 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Svizzera

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2017



Cartina 4: Contrazione quantitativa e percentuale di proprietari

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelle proprietarie di abitazioni nel 2017

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

Anche se le discrepanze tra il mercato degli affitti e quello della proprietà erano già state tematizzate nel monitoraggio dell'anno scorso, nel 2017 il prosciugamento del mercato della proprietà ha raggiunto un livello sorprendente (tabella 4.1). Soltanto nella regione di Zurigo l'indicatore della contrazione quantitativa ha accusato un forte calo, non da ultimo perché quel mercato è sempre rimasto teso. Di pari passo con questa tendenza, anche i prezzi hanno fatto registrare un aumento relativamente marcato, salendo di quasi il 3 per cento (tabella 4.2).

La cartina 4 illustra questa situazione, ma ritrae anche il ciclo immobiliare, ormai in stato molto avanzato. Nelle regioni più ambite – quelle del Leman, di Zurigo e del lago di Zugo – i mercati non sono molto asimmetrici visto l'elevatissimo livello dei prezzi. La forbice si è ulteriormente aperta, invece, nei mercati di ripiegamento dell'Altopiano, della Svizzera orientale e delle regioni prossime

agli agglomerati di Zurigo e Losanna/Ginevra.

Nel corso di questa evoluzione anche l'indicatore strutturale ha subito una flessione, dovuta a un prosciugamento in tutti i segmenti (tabella 4.3). Nel 2017 l'indicatore della contrazione quantitativa ha raggiunto a livello nazionale un valore negativo in tutti i segmenti di prezzo, imputabile al livello dei tassi d'interesse e agli oneri finanziari che ne risultano, diversi per chi vive in un'abitazione di proprietà o in affitto. Mentre la domanda di abitazioni in locazione è leggermente diminuita di pari passo al calo dell'immigrazione, la domanda di abitazioni di proprietà è rimasta stabile, alimentata non tanto dall'evoluzione dei redditi, ma piuttosto dalle economie domestiche straniere (tabella 4.4). I loro redditi presentano forti aumenti nel segmento alto (figura 4.5).

	2012	2016	2017	2017
Svizzera	-3.1	-0.9	-2.7	↓
Regione del Leman	-3.5	1.7	-0.7	↓
Altopiano	-3.2	-2.0	-3.6	↓
Sv. nord-occidentale	-2.0	-1.5	-3.0	↓
Zurigo	-4.3	-3.6	-4.3	⇒
Svizzera orientale	-3.0	-0.1	-2.1	↓
Svizzera centrale	-2.9	-1.1	-3.1	↓
Ticino	-1.0	3.5	-0.1	↓

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2012-				
	2012	2016	2017	2017	2017
Svizzera	100.0	105.6	108.6	2.8%	8.6%
Reg. del Leman	100.0	95.1	98.1	3.1%	-1.9%
Altopiano	100.0	105.6	108.7	2.9%	8.7%
Sv. nord-occ.	100.0	112.2	115.8	3.2%	15.8%
Zurigo	100.0	106.4	109.2	2.7%	9.2%
Svizzera orientale	100.0	109.2	112.0	2.6%	12.0%
Svizzera centrale	100.0	107.2	110.7	3.2%	10.7%
Ticino	100.0	104.3	105.2	0.8%	5.2%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2017	2017
Svizzera	2.2	1.6	↓
Regione del Leman	2.4	1.9	↓
Altopiano	1.7	1.2	↓
Sv. nord-occidentale	2.3	1.5	↓
Zurigo	1.2	1.8	↗
Svizzera orientale	2.9	1.4	↓
Svizzera centrale	3.4	2.1	↓
Ticino	1.1	1.4	⇒

Tabella 4.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

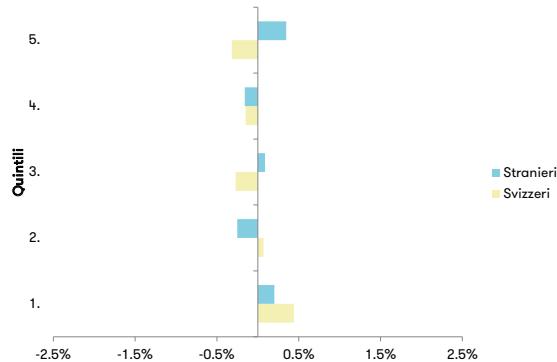
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2012	2015	2016	2017
Svizzera	CH	53%	51%	50%	50%
	STR	18%	17%	16%	17%
Reg. del leman	CH	48%	47%	44%	45%
	STR	18%	17%	16%	15%
Altopiano	CH	56%	55%	54%	53%
	STR	18%	15%	16%	17%
Sv. nord-occ.	CH	57%	56%	55%	54%
	STR	23%	22%	21%	23%
Zurigo	CH	42%	40%	40%	40%
	STR	12%	11%	10%	10%
Svizzera orientale	CH	62%	59%	57%	57%
	STR	21%	21%	20%	19%
Svizzera centrale	CH	54%	52%	50%	50%
	STR	15%	14%	16%	15%
Ticino	CH	59%	55%	52%	52%
	STR	24%	23%	21%	23%

Tabella 4.4: Percentuale di proprietari

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

UST: RIFOS

**Figura 4.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2017 della quota di persone nei quintili 2016 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Svizzera

UST: RIFOS

Conclusione

L'equilibrio raggiunto dai mercati della proprietà e degli affitti nel 2016 è stato scombussolato nel 2017. Mentre il mercato degli affitti si è ulteriormente calmato, su quello della proprietà è inaspettatamente ritornata la tensione, che si rispecchia in una persistente eccedenza della domanda. L'aspetto positivo è che, sul fronte della locazione, il segmento medio ha conosciuto un rilassamento tangibile e che nell'anno in rassegna anche nel segmento basso l'eccedenza della domanda è stata meno marcata.

L'aspetto negativo, invece, è che l'offerta non si evolve in funzione della domanda e che nel segmento degli affitti cari si osserva una forte eccedenza dell'offerta. Sul mercato della proprietà, invece, persiste la pressione sui prezzi. Anche se l'equilibrio di lungo termine è difficile da determinare visti i tassi d'interesse molto bassi, sarebbe auspicabile una maggiore quota di abitazioni di proprietà. La pressione sui mercati della proprietà, tuttavia, è parzialmente generata dalla domanda di investimenti, che non si rispecchia però nel semplice bisogno di avere più abitazioni di proprietà. È ora che le nuove abitazioni si orientino nuovamente all'aumento dei nuclei familiari. Sotto il profilo della quantità, ma non dei prezzi, si può dire che il ciclo avviatosi nel 2005 sta ormai giungendo al termine.

Regione del Leman

Il mercato lemanico ha fatto registrare i più forti aumenti di prezzo degli ultimi anni a livello nazionale e anche nel 2017 la situazione si conferma bilanciata. Il leggero prosciugamento osservato nell'anno in rassegna è riconducibile – come in tutte le altre regioni svizzere – alla nonostante tutto forte e persistente domanda di abitazioni di proprietà. In questo settore si sono nuovamente rilevati nel 2017 notevoli aumenti di prezzo. Diversamente dalle altre regioni, lo sviluppo dell'offerta sembra però orientarsi maggiormente alla domanda. Sul mercato degli affitti, ad ogni modo, non si osserva una netta eccedenza dell'offerta.

Nei segmenti di prezzo medio-bassi la situazione rimane tesa e non ci sono indizi che lascino intravvedere un imminente miglioramento, dato

che al momento la forte crescita dei nuclei familiari viene accompagnata dall'apertura della forbice dei redditi.

Altopiano

Sull'Altopiano il ciclo di mercato che ha avuto inizio nel 2005 non si è ancora concluso. Ciò è dovuto allo sviluppo inverso dei mercati degli affitti e della proprietà. Mentre il primo continua a rilassarsi e si presenta un po' meno teso persino nel segmento basso della regione metropolitana di Berna, il secondo si è ulteriormente prosciugato e si sta avvicinando ai livelli del 2014, quando l'attuale ciclo aveva raggiunto l'apice della scarsità.

Poiché la crescita del parco immobiliare della proprietà è stata superiore a quella dei nuclei familiari e la pressione generata da questi ultimi risulta comunque moderata, sul medio periodo il mercato raggiungerà sicuramente una situazione di equilibrio. A breve, tuttavia, lo squilibrio tra il mercato degli affitti e quello della proprietà continuerà a persistere. La situazione potrebbe cambiare se si costruissero più abitazioni di proprietà o se intervenisse un cambiamento sul fronte dei tassi d'interesse.

Svizzera nord-occidentale

Nel 2017 il mercato immobiliare della Svizzera nord-occidentale è rimasto in equilibrio. Ciò non toglie, però, che questa regione presenta lo squilibrio maggiore tra mercato degli affitti e mercato della proprietà. Mentre il primo – ad eccezione del segmento più basso – presenta una forte eccedenza dell'offerta, il secondo accusa una forte eccedenza della domanda. L'aumento del tasso di locatari dal 2012 è certamente una conseguenza di questa situazione. Molti inquilini preferirebbero possedere un'abitazione, ma per diversi motivi non possono permetterselo.

Visto il basso livello dei tassi d'interesse e l'orientamento dell'edilizia al mercato degli affitti è poco probabile che la tensione si allenti. Il rallentamento della crescita demografica non contribuisce inoltre ad assorbire l'offerta di alloggi in affitto.

Zurigo

Per la prima volta dal 2005 il mercato degli affitti della regione di Zurigo ha raggiunto uno stato di equilibrio e presenta ora un'offerta sufficiente non soltanto nel segmento alto, ma anche in quello medio. Il mercato della proprietà ha denotato invece uno sviluppo inverso, prosciugandosi.

Diversamente dalle altre regioni, in quella di Zurigo l'eccedenza dell'offerta non supera di molto il forte e persistente aumento dei nuclei familiari. È molto probabile, pertanto, che l'evoluzione continui in questa direzione anche nel 2018. Il rilassamento del mercato degli affitti dovrebbe lentamente farsi sentire anche nel segmento basso, mentre il mercato della proprietà dovrebbe rimanere teso, anche a causa dell'attuale livello dei tassi d'interesse.

Svizzera orientale

Come in quasi tutte le regioni del nostro Paese, nel 2017 si è prosciugato anche il mercato degli alloggi complessivo della Svizzera orientale. A causare questa situazione non è il mercato degli affitti, che pur continua a presentare una forte eccedenza dell'offerta, ma il mercato della proprietà. Nella Svizzera orientale la discrepanza tra questi due mercati è una delle più ampie, seconde soltanto alla Svizzera nord-occidentale.

Tuttavia, mentre in molte regioni la quota degli inquilini tende nuovamente a salire, spinta dall'evoluzione dell'offerta e dal livello dei prezzi, nella Svizzera orientale è invece la quota dei proprietari ad aver segnato un aumento nel 2017, perlomeno negli agglomerati medi. Poiché il mercato della proprietà è meno teso rispetto alla maggior parte delle altre regioni, non ci vorrebbe molto per ristabilire una situazione di equilibrio. Questo scenario, però, è poco probabile visto come si sta sviluppando l'offerta.

Svizzera centrale

Il forte rilassamento intervenuto sul mercato degli alloggi della Svizzera centrale nel 2016 non è proseguito l'anno successivo. E questo benché

la crescita del parco immobiliare abbia superato l'aumento dei nuclei familiari, a sua volta al di sopra della media svizzera. Ciò è dovuto allo sviluppo eterogeneo tra il mercato degli affitti e quello della proprietà.

Il primo ha continuato a rilassarsi, fatto tanto più positivo se si considera che la regione di Lucerna è ora in equilibrio e che il segmento degli affitti a buon mercato, tuttora teso, presenta un'eccedenza della domanda un po' meno marcata rispetto all'anno precedente. Nel segmento dei prezzi alti, invece, si continua a osservare una certa eccedenza dell'offerta.

Sul mercato della proprietà, viceversa, la fascia di prezzo superiore è ora in equilibrio. Nel suo complesso, tuttavia, il mercato accusa un'eccedenza della domanda. Vista la minore attività edilizia nel 2018 e la persistente focalizzazione sul settore degli affitti, questa situazione continuerà presumibilmente a persistere.

Ticino

Dal 2017 il mercato degli alloggi ticinese è il più nutrito della Svizzera. L'offerta continua a crescere più della domanda, la quale è determinata in misura superiore alla media dai nuclei familiari stranieri. Dopo la regione del Leman la loro quota – del 23,5 per cento – è la più alta di tutte le grandi regioni elvetiche. A livello regionale l'evoluzione dei nuclei familiari marcia sul posto. L'unica eccezione è costituita dai nuclei svizzeri nella regione di Bellinzona.

La forbice tra alloggi in affitto e abitazioni di proprietà si è ulteriormente aperta, perché – come l'anno precedente e come nel resto della Svizzera – l'offerta si concentra maggiormente sul mercato degli affitti. Quello ticinese è un caso particolare perché presenta una chiara eccedenza dell'offerta. La tensione quantitativa si mantiene al massimo livello della rispettiva scala. De facto l'eccedenza dovrebbe essere aumentata nel 2017. Mentre l'edilizia si è concentrata soprattutto sul mercato degli affitti, l'afflusso di nuclei familiari esteri è calato. Di conseguenza tutte le regioni ticinesi registrano un calo delle pigioni.

La situazione si presenta ben diversa sul mercato della proprietà, dove tra il 2016 e il 2017 c'è stato un forte prosciugamento, da un lato perché l'aumento delle abitazioni di proprietà e delle case monofamiliari è risultato soltanto lieve e, dall'altro, perché il numero dei nuclei familiari è rimasto pressoché invariato a fronte di una spinta al rialzo dei redditi. A queste circostanze l'equilibrio tra domanda e offerta ha potuto essere raggiunto solo attraverso un apprezzamento.

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 - 2017. 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 immo-

biliare 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 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 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 Leman, 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 2011 al 2012.