Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

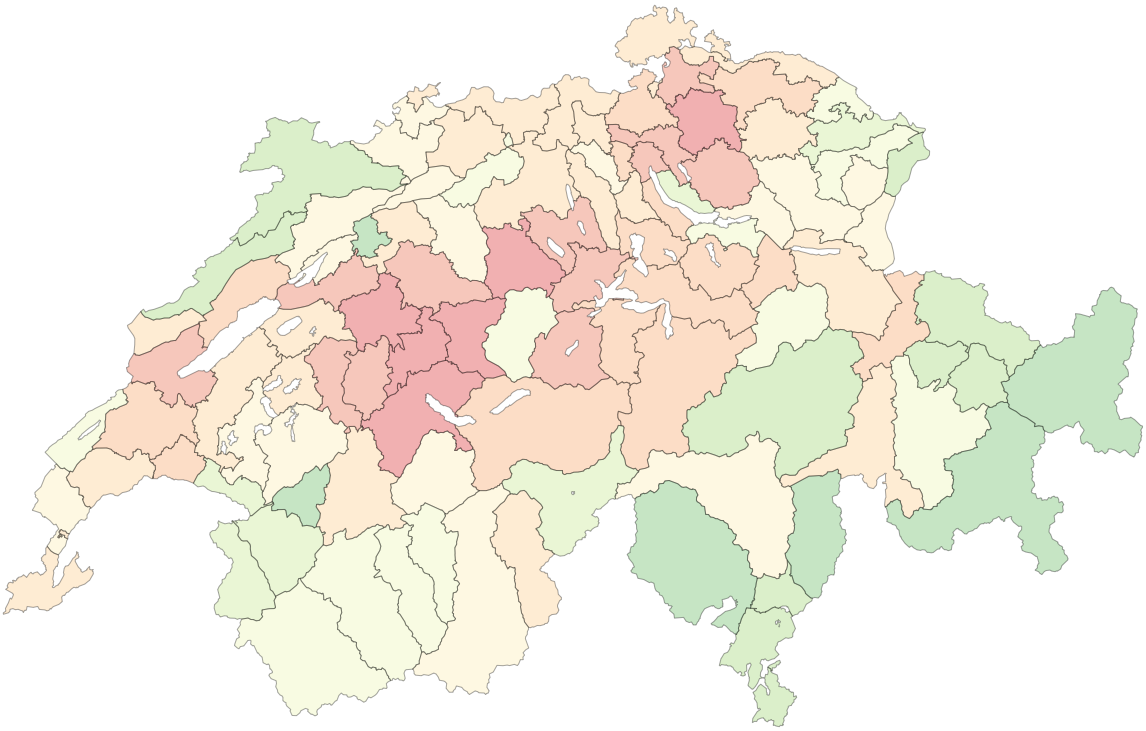
School of
Management and Law

META-SYS

Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

Evoluzione nel 2015

Svizzera



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

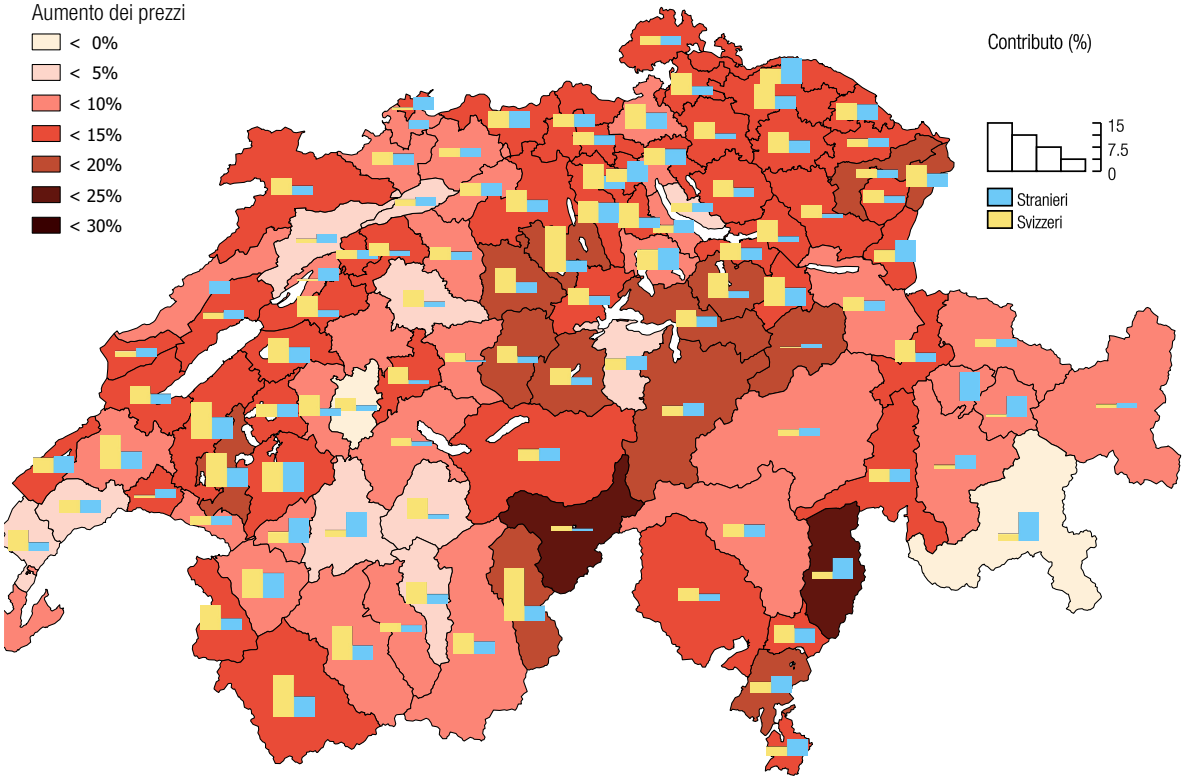
Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

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 e continua 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 nel periodo 2010 – 2015

Dal 2010 al 2015 il mercato svizzero degli alloggi ha attraversato metà ciclo. Alla situazione di leggera scarsità è seguita, dal 2012 al 2014, una fase di grande tensione. Vista la forte immigrazione intervenuta dal 2005 in

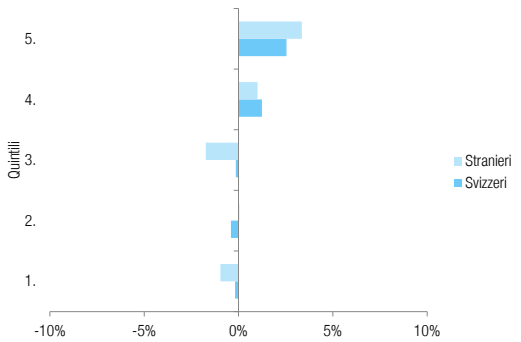


UST: RIFOS, Statpop; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2010
Cartina 1: andamento dei prezzi (nominali) dell'offerta e incidenza* dei nuclei familiari svizzeri e stranieri sull'aumento del numero dei nuclei familiari in Svizzera nel periodo 2010 – 2015

poi, i mercati degli affitti negli agglomerati sono finiti sotto pressione, mentre fino a quel momento i mercati della proprietà delle regioni circostanti erano servizi da soluzione di ripiego. Questa situazione è cambiata dal 2012 in poi, quando anch'essi hanno cominciato ad accusare una certa tensione, fino a raggiungere l'anno scorso – un po' inaspettatamente – l'apice della scarsità. Inaspettatamente, perché in questo periodo si è potuta rilevare una forte operosità edilizia, per cui ci si attendeva semmai un rilassamento – già da tempo

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



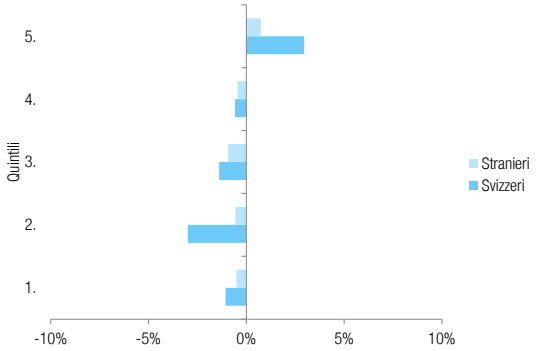
UST: RIFOS

Reddito dei locatari
Figura 1a: variazione 2010 – 2015 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito 2010 dei nuclei domestici svizzeri

imminente – piuttosto che un peggioramento della situazione.

Ora, però, questo sviluppo sta dando i primi frutti. Nel periodo 2010-2015 l'incremento dell'offerta ha nettamente superato l'aumento delle economie domestiche. Inoltre, anche se le economie domestiche straniere hanno svolto un ruolo importante, crescendo di 1,8 punti percentuali, quelle svizzere sono aumentate ancora di più, mettendo a segno una progressione del 2,3 per cento. Come illustra la cartina 1, in molte regioni le colonne gialle, cioè le economie domestiche svizzere, sono nettamente più lunghe di quelle blu.

È interessante anche l'evoluzione dei prezzi, aumentati maggiormente soprattutto nelle regioni cuscinetto degli agglomerati di Zurigo e Lucerna, ma soltanto moderatamente nei veri e propri «hot spot», dove la forza d'acquisto aveva già raggiunto l'apice in precedenza. Nel periodo in esame la regione del Lemano e la grande regione di Zurigo hanno fatto registrare il rincaro più contenuto, con un aumento di circa il 9 per cento.



UST: RIFOS

Reddito dei proprietari
Figura 1b: variazione 2010 – 2015 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito 2010 dei nuclei domestici svizzeri

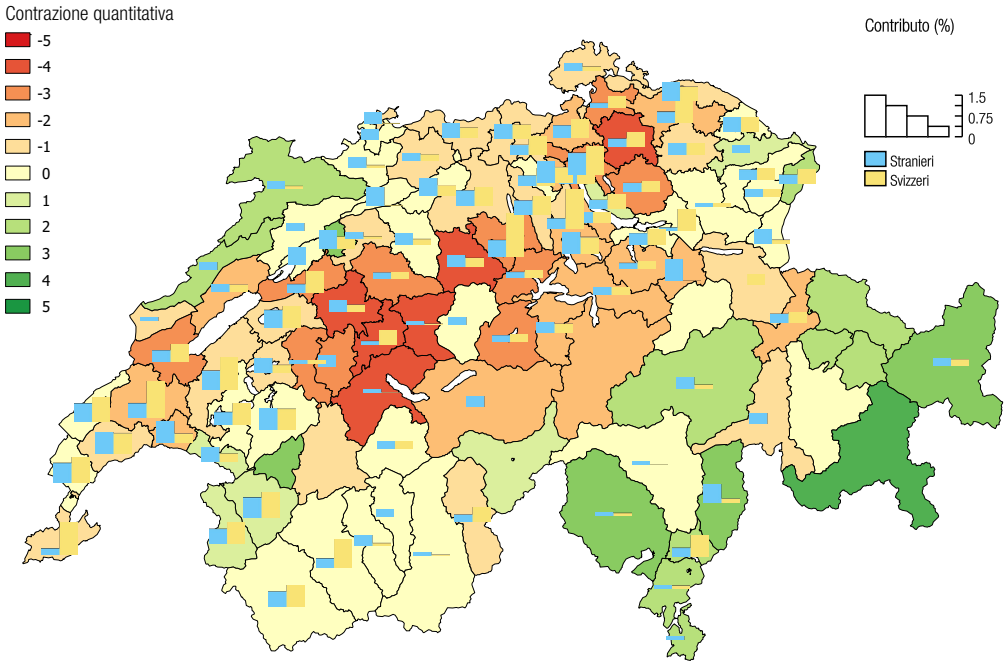
I prezzi, tuttavia, non sono calati. Da un lato, perché tra il 2010 e il 2015 i tassi d'interesse sono scesi ai minimi storici e, dall'altro, perché nel quintile superiore anche i redditi dei proprietari sono leggermente aumentati. Poiché questo discorso vale anche per i locatari, nel periodo in rassegna gli aumenti del potere d'acquisto hanno contribuito a un certo apprezzamento sia sui mercati dell'affitto che su quelli della proprietà. Le figure 1a e 1b mostrano un quadro caratteristico: gli stranieri con redditi elevati influenzano a priori soprattutto il mercato degli affitti, mentre gli svizzeri tendono a ripiegare sulla proprietà abitativa.

Nel complesso, il mercato non ha ancora raggiunto i livelli del 2010: mentre, da una parte, gli alloggi in affitto non scarseggiano in ugual misura, dall'altra, le abitazioni di proprietà sono invece diventate più rare rispetto al 2010. È anche interessante osservare le divergenze di mercato per segmento di prezzo: sul mercato degli affitti sono aumentate nettamente, il che è un buon segno dato che di regola i mercati si distendono prima di tutto nel segmento alto. Sul mercato della proprietà, invece, la libera determinazione dei prezzi fa sì che le divergenze siano solitamente più ridotte anche in presenza di una scarsità di abitazioni. Dopo un calo intermedio, durato dal 2012 al 2014, la divergenza è ora tornata più o meno al livello del 2010, con un valore pari a 2.

Dall'introduzione del presente monitoraggio si è più volte delineato un mercato dall'andamento palesemente ciclico. Le aspettative in questo senso, tuttavia, sono sempre state deluse, in particolare nel 2014. Con un

dato che oscilla intorno al 50 per cento, le economie domestiche straniere contribuiscono in ampia misura all'aumento complessivo della domanda, esercitando così un forte impatto sul mercato. Soprattutto sul mercato degli affitti fanno aumentare la volatilità, rendendo molto più difficile esprimere previsioni attendibili che si spingano più in là di un anno.

Mercato degli alloggi complessivo nel 2015



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 Svizzera (affitti e proprietà) nel 2015 e contributo stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2015

L'anno scorso sia le economie domestiche svizzere sia quelle straniere hanno contribuito alla crescita complessiva, ciascuna categoria nella misura dello 0,95 per cento circa. Il settore dell'edilizia ha saputo tenere o addirittura allungare il passo, con progetti di costruzione riguardanti per metà gli alloggi in affitto e per l'altra le abitazioni di proprietà. I mercati hanno pertanto conosciuto un certo rilassamento, come dimostra la tabella 2a. La cartina 2, che mostrava la scarsità sul mercato degli alloggi nel 2014, era decisamente più rossa. Mentre nel 2014 vigeva ancora in molte regioni della Svizzera un'estrema scarsità su entrambi i mercati – quello degli affitti e quello della proprietà – nel 2015 c'è stata un'inversione di tendenza. A tal punto che il mercato delle abitazioni di proprietà può di nuovo fungere, se pur parzialmente, da cuscinetto per quello degli affitti.

	2010	2014	2015	2015
Svizzera	-1.1	-3.4	-1.7	⬀
Regione del Lemano	-2.7	-3.7	-1.1	⬀
Altopiano	0.8	-3.6	-2.0	⬀
Svizzera nord-occidentale	1.3	-3.4	-1.6	⬀
Zurigo	-4.2	-3.6	-3.2	⇨
Svizzera orientale	0.2	-2.7	0.0	⬀
Svizzera centrale	-3.0	-3.9	-3.3	⬀
Ticino	1.1	-0.2	2.6	⬀

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

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

Occorre tuttavia sottolineare che la situazione è sì migliorata, ma che è ancora lungi dall'essere buona. In Svizzera centrale e nella grande regione di Zurigo, infatti, i mercati sono tuttora molto tesi. Tra Berna e Thun, inoltre, si è venuta a creare una nuova «zona calda». Visto l'afflusso moderato di nuove economie domestiche in questa regione, però, non dovrebbe rivelarsi tanto persistente come altrove. La grande regione di Zurigo e la regione del Lemano continuano a dover assorbire gran parte delle nuove economie domestiche. Per ciascuna di queste regioni il tasso di crescita si aggira attorno all'1,3 per cento (cfr. tabelle 2c).

				Incremento	
	2010	2014	2015	2015	dal 2010
Svizzera	100.0	110.7	110.2	-0.4%	10.2%
Regione del Lemano	100.0	110.4	108.9	-1.4%	8.9%
Altopiano	100.0	109.0	109.0	0.0%	9.0%
Svizzera nord-occidentale	100.0	111.3	111.5	0.2%	11.5%
Zurigo	100.0	109.4	108.9	-0.5%	8.9%
Svizzera orientale	100.0	112.2	111.7	-0.5%	11.7%
Svizzera centrale	100.0	114.4	113.1	-1.1%	13.1%
Ticino	100.0	111.0	113.4	2.2%	13.4%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Andamento dei prezzi (2010 = 100)

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

Quanto ai prezzi, il culmine sembra ormai raggiunto: nella maggior parte delle regioni si osserva una tendenza al ribasso, ad eccezione del Ticino e della Svizzera nord-occidentale, dove i prezzi sono leggermente saliti (cfr. tabella 2b).

		Nuclei familiari		Incremento
		2014	2015	2015
Svizzera	Svizzeri	2,915,018	2,932,842	0.6%
	Stranieri	669,771	685,849	2.4%
Regione del Lemano	Svizzeri	493,514	499,269	1.2%
	Stranieri	173,679	177,229	2.0%
Altopiano	Svizzeri	696,392	698,128	0.2%
	Stranieri	105,371	108,939	3.4%
Svizzera nord-occidentale	Svizzeri	398,340	400,295	0.5%
	Stranieri	93,455	95,839	2.6%
Zurigo	Svizzeri	520,702	525,669	1.0%
	Stranieri	124,482	127,612	2.5%
Svizzera orientale	Svizzeri	406,627	408,189	0.4%
	Stranieri	87,218	88,979	2.0%
Svizzera centrale	Svizzeri	277,886	279,431	0.6%
	Stranieri	48,476	49,822	2.8%
Ticino	Svizzeri	121,557	121,862	0.3%
	Stranieri	37,090	37,429	0.9%

UST: Statpop; calcoli propri

Andamento del numero dei nuclei familiari

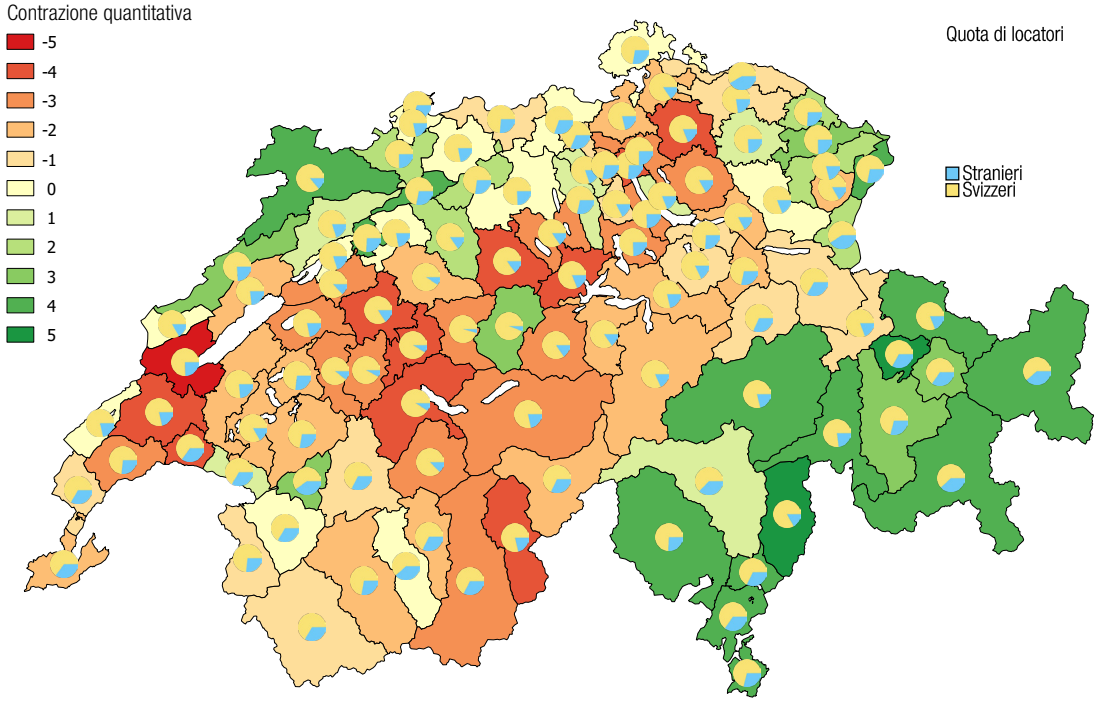
Tabella 2c: Andamento stimato del numero dei nuclei familiari

Sembra proseguire, al momento, la tendenza al rilassamento. L'attività edilizia dovrebbe situarsi più o meno sui livelli dell'anno scorso e il mercato degli alloggi in affitto risulta tuttora ben alimentato. Per il 2016 non si delinea uno «shock» della domanda, anche se i tassi d'interesse permangono ai minimi storici. Non sono probabili né un'ulteriore riduzione né un imminente aumento.

Azzardare una previsione che vada oltre il 2016 ci sembra molto rischioso. Da una parte il contesto macroeconomico è decisamente anomalo e, dall'altra, non si conoscono ancora le modalità di attuazione concrete dell'iniziativa contro l'immigrazione di massa.

Mercato degli affitti

Negli ultimi anni è nuovamente aumentata in modo sensibile la quota degli alloggi in affitto sul totale delle



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

Contrazione quantitativa e percentuale di locatari
Cartina 3: contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2015

nuove costruzioni: nel 2015 e presumibilmente anche nel 2016 il suo livello corrisponde alla percentuale di inquilini in Svizzera (cfr. tabella 3d). Dato che nel contempo quest'ultima ha subìto una leggera flessione, il mercato degli alloggi risulta sufficientemente alimentato, il che si riflette in una certa distensione del mercato (cfr. tabella 3b). È ancora troppo presto, tuttavia, per suonare il cessato allarme, come illustrano la cartina 3 e la tabella 3b. Mentre nella Svizzera orientale e in Ticino i mercati degli alloggi risultano effettivamente rilassati, nelle altre regioni la situazione rimane più o meno tesa.

	2010	2014	2015	2015	Incremento dal 2010
Svizzera	100.0	108.7	108.1	-0.6%	8.1%
Regione del Lemano	100.0	112.5	110.9	-1.4%	10.9%
Altopiano	100.0	106.9	107.2	0.3%	7.2%
Svizzera nord-occidentale	100.0	107.0	107.0	0.0%	7.0%
Zurigo	100.0	107.6	106.8	-0.7%	6.8%
Svizzera orientale	100.0	107.6	106.8	-0.8%	6.8%
Svizzera centrale	100.0	110.2	108.2	-1.9%	8.2%
Ticino	100.0	110.1	112.9	2.5%	12.9%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Andamento dei prezzi (2010 = 100)
Tabella 3a: Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato svizzero degli affitti

Anche l'aumento delle pigioni sembra aver subìto una battuta d'arresto, riconducibile in primo luogo a motivi legati al diritto di locazione. I redditi delle economie domestiche, infatti, sono aumentati in tutte le categorie (cfr. figura 2), per cui non mancano di certo, sul lato della domanda, le premesse perché venga a crearsi certa pressione. I mercati più rilassati sono quelli degli alloggi in affitto più cari (e solitamente nuovi). In questi casi

	2010	2014	2015	2015
Svizzera	-2.2	-3.1	-1.8	⬀
Regione del Lemano	-4.7	-4.0	-2.7	⬀
Altopiano	-0.3	-3.3	-2.1	⬀
Svizzera nord-occidentale	0.5	-3.0	-1.0	⬀
Zurigo	-4.2	-3.4	-3.2	⇨
Svizzera orientale	0.0	-1.6	1.7	⬀
Svizzera centrale	-3.3	-4.0	-3.6	⇨
Ticino	-0.8	2.1	3.9	⬀

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Contrazione quantitativa

Tabella 3b: contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti

	2014	2015	2015
Svizzera	2.1	3.0	⬀
Regione del Lemano	2.8	4.1	⬀
Altopiano	1.0	1.9	⬀
Svizzera nord-occi-dentale	1.5	3.6	⬀
Zurigo	3.1	3.3	⇨
Svizzera orientale	1.9	2.4	⇨
Svizzera centrale	2.0	3.3	⬀
Ticino	2.2	1.1	⬂

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

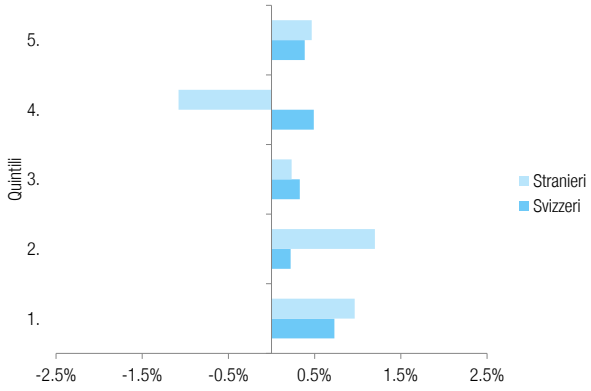
Divario strutturale

Tabella 3c: divario strutturale sul mercato svizzero degli affitti

i fattori di rallentamento sono stati più ampi. Nel terzo inferiore del mercato degli affitti vige tuttora in quasi tutte le regioni una situazione di scarsità da grande a molto grande. In questa categoria il Ticino costituisce un'eccezione, ma probabilmente soltanto perché gli aumenti di pigione vengono arginati da disposizioni del diritto di locazione.

I risultati presentati nella tabella 3c illustrano questo sviluppo. L'indicatore della divergenza strutturale è salito, a dimostrazione del fatto che nel segmento di prezzo alto è intervenuta una distensione a fronte di una persistente scarsità in quello basso e che il mercato si sta muovendo verso una situazione di equilibrio. Una tale situazione si presenta attualmente in Ticino, dove tutti e tre i segmenti sono distesi e, di conseguenza, non c'è divergenza.

Per il 2016 si potrebbe presagire un'ulteriore distensione, poiché in termini di crescita l'attività edilizia dovrebbe superare le economie domestiche.



UST: RIFOS

Evoluzione dei redditi

Figura 2: variazione 2015 della quota di persone nel quintile 2014 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Svizzera

		2010	2013	2014	2015
Svizzera	Svizzeri	52.7%	51.0%	52.7%	52.1%
	Stranieri	82.9%	82.4%	82.7%	82.5%
Regione del Lemano	Svizzeri	57.9%	56.2%	56.6%	57.1%
	Stranieri	82.1%	83.0%	82.2%	82.2%
Altopiano	Svizzeri	48.6%	47.4%	49.1%	48.3%
	Stranieri	79.9%	78.4%	79.7%	80.2%
Svizzera nord-occidentale	Svizzeri	48.0%	45.9%	46.4%	46.9%
	Stranieri	80.2%	78.6%	80.0%	79.1%
Zurigo	Svizzeri	65.8%	64.5%	66.4%	65.4%
	Stranieri	89.4%	88.3%	89.2%	89.3%
Svizzera orientale	Svizzeri	43.5%	41.3%	43.6%	43.5%
	Stranieri	81.1%	80.5%	80.6%	79.1%
Svizzera centrale	Svizzeri	55.8%	53.5%	56.8%	54.9%
	Stranieri	87.1%	89.6%	85.9%	87.7%
Ticino	Svizzeri	45.4%	44.2%	45.4%	44.6%
	Stranieri	77.5%	74.7%	77.5%	76.7%

UST: RIFOS

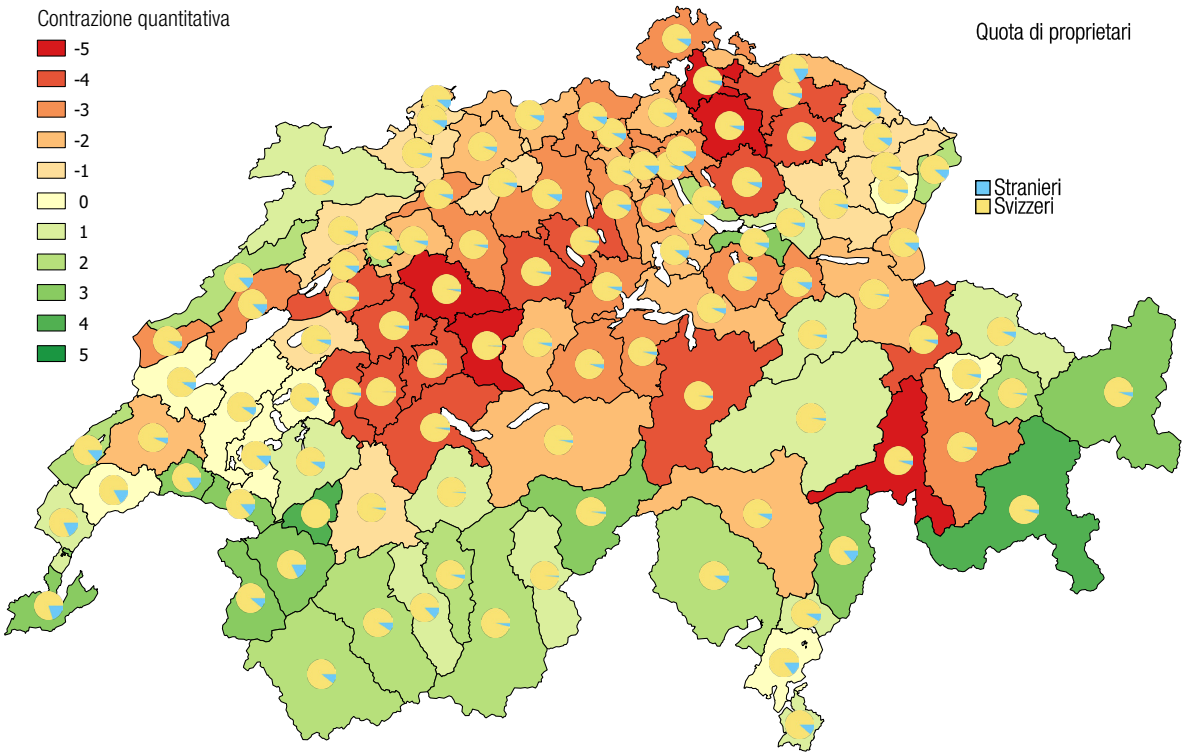
Tasso di locatari

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

Nella Svizzera centrale, a Zurigo e nella regione del Lemano, però, gli indicatori si ostinano a marciare sul posto, cosa che dovrebbe farci riflettere. Nel segmento di prezzo basso è poco probabile che si raggiunga una distensione attraverso la sola costruzione di nuovi spazi abitativi. Anche l'anno prossimo, quindi, i grandi agglomerati continueranno presumibilmente a essere raffigurati in tinta rossa.

Mercato della proprietà

Nel 2015 il mercato della proprietà si è chiaramente disteso (cfr. tabella 4b). Anche qui, come sul mercato degli affitti, l'attività edilizia ha saputo tenere il passo con l'aumento della domanda. Come illustra la cartina



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

Contrazione quantitativa e percentuale di proprietari
Cartina 4: Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelle proprietarie di abitazioni nel 2015

4, il sostantivo «distensione» non è affatto sinonimo di equilibrio. La forte flessione dell'indicatore quantitativo è principalmente riconducibile agli sviluppi osservati in Ticino e nella regione del Lemano. Sugli altri mercati, invece, la situazione è migliorata soltanto leggermente. Salta all'occhio la situazione in alcune zone dell'Altopiano e a Nord del lago di Zurigo.

				Incremento	
	2010	2014	2015	2015	dal 2010
Svizzera	100.0	114.0	113.9	-0.1%	13.9%
Regione del Lemano	100.0	105.9	104.6	-1.2%	4.6%
Altopiano	100.0	111.9	111.5	-0.4%	11.5%
Svizzera nord-occidentale	100.0	117.1	117.8	0.6%	17.8%
Zurigo	100.0	115.2	115.5	0.3%	15.5%
Svizzera orientale	100.0	117.6	117.5	-0.1%	17.5%
Svizzera centrale	100.0	122.7	123.0	0.2%	23.0%
Ticino	100.0	112.1	114.2	1.8%	14.2%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Andamento dei prezzi (2010 = 100)
Tabella 4a: Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Il potere d'acquisto, del resto, ha raggiunto il suo apice. Nel 2015 i redditi dei proprietari di abitazioni non sono certo aumentati, come illustra la figura 3. Gli interessi, seppur bassissimi, non hanno generato nuovi impulsi, perché questa situazione particolare persiste ormai da tanto tempo. In numerose regioni, quindi, non si sono registrati ulteriori aumenti di prezzo (cfr. tabella 4a), ad eccezione della grande regione di Zurigo e della Svizzera centrale, dove – a causa della persistente scarsità – le abitazioni si

	2010	2014	2015	2015
Svizzera	0.8	-3.8	-1.4	⇗
Regione del Lemano	1.5	-3.2	2.2	⇗
Altopiano	2.3	-4.0	-1.9	⇗
Svizzera nord-occidentale	2.6	-4.0	-2.5	⇗
Zurigo	-4.0	-4.3	-3.0	⇗
Svizzera orientale	0.5	-4.0	-2.1	⇗
Svizzera centrale	-2.4	-3.6	-2.8	⇗
Ticino	3.7	-3.2	0.7	⇗

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Contrazione quantitativa
Tabella 4b: contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

	2014	2015	2015
Svizzera	1.0	2.0	⇗
Regione del Lemano	1.2	2.1	⇗
Altopiano	0.8	1.8	⇗
Svizzera nord-occidentale	1.3	1.8	⇨
Zurigo	1.6	1.9	⇨
Svizzera orientale	0.6	2.3	⇗
Svizzera centrale	0.4	2.4	⇗
Ticino	0.6	1.9	⇗

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

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

sono leggermente apprezzate. Anche sul mercato della proprietà sia la domanda sia la scarsità sono maggiori nel segmento di prezzo basso. La distensione ha provocato anche qui un certo aumento della divergenza, seppur molto più lieve che sul mercato degli affitti (tabella 4c).

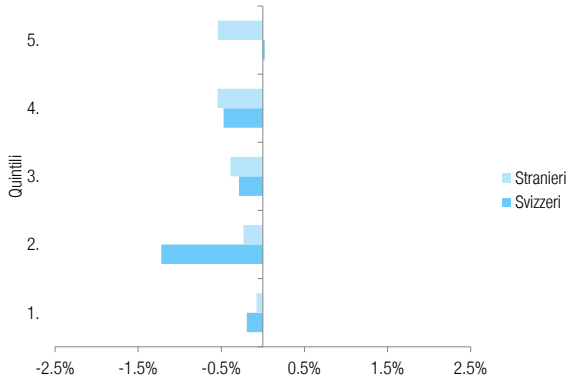
Come mostra la tabella 4d, nel 2015 c'è stato un leggero aumento delle persone che vivono in abitazioni di proprietà. Questo fatto può aver impedito un'ulteriore distensione del mercato. Dal 2010 in poi, tuttavia, non si delinea una tendenza chiara. Il trasferimento verso il mercato della proprietà sembra però concluso, probabilmente anche a causa dei prezzi molto elevati in molte regioni.

Nel 2016 l'attività edilizia sembra attestarsi ai livelli dell'anno scorso. Un ulteriore rilassamento del mercato dipenderà quindi dall'evoluzione delle economie domestiche. Finché non ci saranno cambiamenti sostanziali sul fronte dei tassi d'interesse è poco probabile che si arrivi a un collasso, nonostante la situazione tesa nella grande regione di Zurigo e in Svizzera centrale.

		2010	2013	2014	2015
Svizzera	Svizzeri	47.3%	49.0%	47.3%	47.9%
	Stranieri	17.1%	17.6%	17.3%	17.5%
Regione del Lemano	Svizzeri	42.1%	43.8%	43.4%	42.9%
	Stranieri	17.9%	17.0%	17.8%	17.8%
Altopiano	Svizzeri	51.4%	52.6%	50.9%	51.7%
	Stranieri	20.1%	21.6%	20.3%	19.8%
Svizzera nord-occidentale	Svizzeri	52.0%	54.1%	53.6%	53.1%
	Stranieri	19.8%	21.4%	20.0%	20.9%
Zurigo	Svizzeri	34.2%	35.5%	33.6%	34.6%
	Stranieri	10.6%	11.7%	10.8%	10.7%
Svizzera orientale	Svizzeri	56.5%	58.7%	56.4%	56.5%
	Stranieri	18.9%	19.5%	19.4%	20.9%
Svizzera centrale	Svizzeri	44.2%	46.5%	43.2%	45.1%
	Stranieri	12.9%	10.4%	14.1%	12.3%
Ticino	Svizzeri	54.6%	55.8%	54.6%	55.4%
	Stranieri	22.5%	25.3%	22.5%	23.3%

UST: RIFOS

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



UST: RIFOS

Evoluzione dei redditi
Figura 3: variazione 2015 della quota di persone nel quintile 2014 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di alloggi in Svizzera

Conclusione

Nel 2015 l'aumento dell'offerta ha tenuto il passo con l'incremento delle economie domestiche sia sul mercato dell'affitto sia su quello della proprietà. Questo fatto – a cui si aggiunge una stagnazione o addirittura (nel caso delle abitazioni di proprietà) un calo dei redditi – ha ridotto la scarsità su entrambi i mercati, dove la domanda continua però ad eccedere l'offerta. Anche se nel 2016 un'ulteriore distensione sembra possibile, va pure considerato che sul totale delle economie domestiche la quota di quelle in mani straniere oscilla intorno al 50 per cento, esercitando un influsso considerevole sull'andamento del mercato. Lo sviluppo della situazione dipende in ampia misura dall'immigrazione e dalle aspettative e previsioni dell'economia edilizia.
Sul mercato dell'affitto la distensione si limita per il momento al segmento di prezzo alto. Le diverse situazioni di mercato, in effetti, variano molto in funzione del segmento di prezzo. Nella Svizzera centrale e nella grande regione di Zurigo, inoltre, la distensione è ancora molto debole. Questa situazione non cambierà molto, anche perché le disposizioni del diritto di locazione limitano in questo settore gli aumenti d'affitto. Quanto all'offerta per le economie domestiche dal reddito basso, molto dipenderà da come saranno coordinate le disposizioni legali pertinenti e i fattori concernenti la costruzione di abitazioni di utilità pubblica.
Anche sul mercato della proprietà i mercati regionali, salvo il Ticino e la regione del Lemano, sono ancora ben lontani da una situazione di equilibrio. L'incremento dei prezzi è però stato frenato dai limiti imposti dal potere d'acquisto. Per raggiungere al più presto uno stato di equilibrio l'attività edilizia deve essere sufficiente e l'aumento delle economie domestiche moderato.

Regione del Lemano

Grazie a un'intensa attività edilizia, nel 2015 la regione del Lemano ha assorbito una quota di nuove economie domestiche ben superiore alla media svizzera. La tensione è quindi scesa in molte zone, per cui il mercato globale (affitti e proprietà) si presenta equilibrato. Si direbbe che la Svizzera romanda sia approdata all'ultimo terzo del ciclo immobiliare. I prezzi degli affitti e delle proprietà tendono infatti al ribasso per la seconda volta consecutiva. L'apparenza, tuttavia, potrebbe trarre in inganno: dato che la regione presenta la più alta quota di economie domestiche straniere in assoluto, la domanda è più volatile che altrove. Basterebbe un'inaspettata impennata per offuscare il quadro.
Sui mercati degli affitti si delinea la medesima tendenza, anche se vige tuttora una situazione di scarsità. Le differenze tra i segmenti di prezzo sono grandi: nel terzo superiore (nuove costruzioni) i mercati sono molto distesi, mentre in quello basso come in singole regioni vicino ai grandi agglomerati sono ancora molto tesi. Nel 2016 il quadro rimarrà presumibilmente invariato. Prima che la distensione raggiunga le economie domestiche caratterizzate da un reddito basso dovrà passare ancora tanto tempo.
Sul mercato della proprietà lo sviluppo è più bilanciato. Nel 2015 la situazione di scarsità si è completamente capovolta, per cui si è ristabilito un equilibrio persino nel segmento di prezzo basso. Nonostante una leggera flessione, però, i prezzi rimangono elevati. Questo sviluppo dovrebbe proseguire anche nel 2016, dato che l'offerta sembra aumentare senza che sul lato opposto ci sia un corrispondente aumento della domanda.

Altopiano

Nel 2015 la tensione sul mercato degli alloggi dell'Altopiano è decisamente calata. Pur caratterizzato ancora

da una certa scarsità e da scompensi isolati difficilmente colmabili a corto termine, il mercato nel suo complesso sta ritrovando l'equilibrio. Nella regione Berna-Aaretal-Thun l'offerta di alloggi in affitto e abitazioni di proprietà continuerà però a scarseggiare anche nel 2016. Ciò è dovuto, nel primo caso, a un insufficiente aumento dell'offerta di alloggi in affitto e, nel secondo, al fatto che nel segmento di prezzo basso la debole forza d'acquisto dei potenziali acquirenti – incoraggiati da mutui a tassi d'interesse ai minimi storici – genera una situazione di permanente scarsità, alla quale nemmeno un forte aumento dei prezzi potrebbe ovviare.

Svizzera nord-occidentale

Tra il 2010 e il 2015 il mercato della Svizzera nord-occidentale ha attraversato un ciclo meno pronunciato rispetto a quello di altre grandi regioni svizzere. Dopo una fase di secca, nel 2014, il mercato si è ripreso nel 2015 grazie a un forte incremento dell'offerta.

L'anno scorso ha invece seguito un andamento diversificato: a fronte di un mercato degli affitti equilibrato si è registrata una penuria su quello della proprietà. Mentre il primo risultava ben nutrito nel segmento medio-alto, ma assai teso in quello basso, nell'agglomerato di Basilea e in Argovia il secondo si presentava prosciugato in tutti e tre i segmenti di prezzo (ad eccezione di quello alto a Basilea).

Il tendenziale aumento dell'attività edilizia previsto per il 2016 e la maggiore quota di alloggi in affitto faranno presumibilmente rilassare il mercato. Questo sviluppo sarà però lento, dato che sia nella grande regione di Zurigo sia nella Svizzera centrale l'offerta rimane scarsa, per cui il Cantone di Argovia continua a fungere da soluzione di ripiego per chi cerca un alloggio in queste due regioni. Nell'agglomerato di Basilea, invece, l'evoluzione potrebbe procedere più rapidamente.

Zurigo

Nel 2008 la grande regione di Zurigo è entrato per primo in una fase di forte scarsità di alloggi. Nel 2010, quindi, la situazione si presentava già molto tesa. Negli ultimi cinque anni, invece, è intervenuta una leggera distensione. Sul fronte dei prezzi l'apice sembra raggiunto su entrambi i mercati, quello degli affitti e quello della proprietà. Questo sviluppo si è verificato perché nel periodo in esame l'offerta è cresciuta più delle economie domestiche.

Il problema della scarsità non dovrebbe aggravarsi ulteriormente, anche se nell'agglomerato di Zurigo soltanto il segmento di prezzo alto si è veramente rilassato su entrambi i mercati in questione. Nei segmenti medio-bassi gli alloggi continuano a scarseggiare, seppur in diversa misura. Nel segmento alto si registrano situazioni di scarsità a Winterthur e sull'altopiano zurighese.

Benché il ciclo sia iniziato presto, quello di Zurigo figura tra i mercati costantemente più tesi della Svizzera. Ciò significa che le tendenze verso un rilassamento vengono subito vanificate dai richiedenti delle zone limitrofe. Rispetto alla media nazionale, a Zurigo le economie domestiche svizzere esercitano attualmente un influsso nettamente superiore di quelle straniere. Per il 2016 prevediamo uno sviluppo coerente, anche se i progressi saranno presumibilmente minimi e si faranno sentire soltanto a rilento.

Svizzera orientale

Nel 2015 il mercato della Svizzera orientale si è disteso. Occorre comunque suddividere la regione in tre tipologie: gli agglomerati medio-grandi nell'area d'influsso di Zurigo, quelli più distanti, nei dintorni di San Gallo

e ampie zone del Cantone dei Grigioni, che costituiscono la parte principale dei piccoli agglomerati e delle zone rurali. Nell'area d'influsso di Zurigo (Unterland del Cantone di Glarona, regione della Linth e Thurtal) la situazione rimane tesa sui due mercati, con una scarsità maggiore su quello della proprietà. Le economie domestiche con minor potere d'acquisto continuano a ripiegare su questa regione, contribuendo così ad accentuare la divergenza tra i segmenti di prezzo sul mercato degli alloggi.
Nelle zone più distanti da Zurigo e soprattutto nei Grigioni il mercato è nettamente più equilibrato e disteso. Di conseguenza, gli affitti e i prezzi di vendita sono rimasti fermi o sono leggermente calati. Per gli alloggi in affitto l'indicatore quantitativo lascia trasparire una lieve eccedenza, per le abitazioni di proprietà una leggera insufficienza.
Nel 2016 questa tendenza dovrebbe proseguire. Senza un'impennata della domanda causata dall'immigrazione, il mercato degli affitti dovrebbe distendersi ulteriormente e quello della proprietà marciare sul posto. La crescita dell'offerta sembra vigorosa, ma anche le economie domestiche – specie quelle svizzere – dovrebbero aumentare, facendo lievitare la domanda.

Svizzera centrale

Nel 2015 la Svizzera centrale ha fatto registrare la maggiore scarsità di alloggi, prima ancora della grande regione di Zurigo. Grazie a un incremento dell'offerta, tuttavia, il mercato si è un po' disteso nel corso dell'anno. Nei centri (Zugo e Lucerna) e nella March – che di fatto appartiene all'agglomerato di Zurigo – si osserva uno sviluppo precursore rispetto alle altre regioni: mentre qui i prezzi hanno raggiunto l'apice, nei piccoli agglomerati e nelle zone rurali tendono ancora al rialzo. Nei centri il segmento di prezzo alto risulta disteso sui mercati dell'affitto e della proprietà. Nelle zone periferiche, invece, la abitazioni destinate alla vendita sono poche in tutti e tre i segmenti di prezzo, mentre gli alloggi in affitto sono in equilibrio precario.
Anche se la distensione nel segmento alto può essere vista come un primo passo verso un rilassamento globale, ci vorrà molto tempo prima di arrivarci. Non solo: basterà una spinta al rialzo sul fronte delle economie domestiche per vanificare in breve tempo questo lento sviluppo. Per il 2016 si può comunque prevedere un andamento lineare positivo sotto il profilo dell'offerta.

Ticino

Dopo aver conosciuto fasi di scarsità sia sul mercato degli affitti (2010 – 2011) sia su quello delle abitazioni di proprietà (2012 – 2014), il Ticino vanta nel 2015 una situazione di mercato prevalentemente equilibrata, talvolta addirittura con eccedenze sul lato dell'offerta – e questo in presenza di rialzi di prezzo relativamente forti per quanto riguarda tanto gli affitti quanto la proprietà. Nel raffronto delle grandi regioni, tuttavia, il Cantone detiene la più alta percentuale di proprietari stranieri e la seconda più elevata quota di economie domestiche non svizzere.
Questo fatto, unitamente alla frammentazione dei mercati, causa una volatilità maggiore rispetto ad altre regioni, il che complica le analisi. In ogni caso, vista la rapidità con cui le condizioni di mercato possono mutare, disporre di una certa riserva di alloggi non nuoce di certo.
Nel 2015 l'offerta di alloggi in affitto è risultata garantita anche nel segmento dei prezzi bassi, per cui il Ticino è una delle poche regioni svizzere in cui tutti i gruppi di destinatari trovano offerte adatte. Per il 2016 non si

prevedono cambiamenti significativi, anche se la situazione di mercato – specie riguardo alle abitazioni di proprietà – può cambiare rapidamente.

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 - 2015. 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 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 2005 al 2010.