Rapporto annuale 2024
Ufficio federale delle abitazioni

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Colophon

Editore
Ufficio federale delle abitazioni
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna
tel. +41 58 480 91 11, fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download
www.ufab.admin.ch

Concetto grafico
Hahn + Zimmermann, Berna

Note
Questa pubblicazione è disponibile anche in francese e tedesco.

© UFAB, maggio 2024

Indice dei contenuti

Premessa 3

Tema principale:
Cercasi allogio 4

Mercato degli alloggi
Aumento delle pigioni, diminuzione dell'attività edilizia 6

Politica dell'alloggio:
Diritto di locazione e promozione dell'alloggio 7

Diritto di locazione:
Autorità di conciliazione: Fatti e cifre 8

Promozione dell'alloggio:
Elevata domanda di mutui 9

Ricerca nel settore delle abitazioni:
Nuovo programma 2024–2027 10

Attività internazionali:
Sfide nel mercato dell'alloggio internazionale 11

Comunicazione e politica:
L'UFAB ora è anche su Instagram 12

Notizie interne
Progressi nella digitalizzazione 13

Pubblicazioni 2024 14

Premessa:

Al momento della pubblicazione di questo rapporto annuale saranno trascorsi 50 anni dalla fondazione dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). Il 1° gennaio 1975 venne promulgata la legge federale che promuove la costruzione d'abitazione e l'accesso alla loro proprietà (LCAP), che all'articolo 54 stabilisce: «la Confederazione istituisce un Ufficio federale per l'abitazione» e che «all'Ufficio compete l'esecuzione della presente legge in quanto spetti alla Confederazione».

Ma come mai il Consiglio federale e il Parlamento decisero di emanare questa legge e quindi di fondare l'UFAB? Tutto nacque da un'iniziativa popolare, che tramite una tassa sugli stranieri e sulle esportazioni avrebbe istituito un fondo nazionale al fine di promuovere sia la costruzione sia l'accesso alla proprietà di appartamenti e garantito pigioni accessibili. Il Consiglio federale e il Parlamento ritennero che l'iniziativa, conosciuta con il nome di «Iniziativa Denner» dal suo fondatore, fosse troppo ambiziosa e così presentarono un controprogetto diretto. Il 5 marzo 1972 il popolo approvò il nuovo articolo costituzionale sulla promozione della costruzione d'abitazioni, dando il via libera per la stesura della nuova legge.

Martin Tschirren, direttore UFAB
Berna, Maggio 2024

Le decisioni prese a quel tempo per promuovere maggiormente l'attività edilizia sono l'espressione di una lunga fase di alta congiuntura, che diede adito a un mercato dell'alloggio molto teso. In seguito, le richieste di soluzioni politiche si sono fatte sempre più insistenti in tempi di crisi, quando la penuria di alloggi colpiva gran parte della popolazione.

Nell'ultimo ventennio la situazione abitativa è stata tutto sommato stabile. I fondi destinati alla promozione dell'alloggio sono notevolmente calati; la loro percentuale è infatti diminuita dallo 0,6% allo 0,04% negli ultimi 25 anni rispetto alle uscite totali della Confederazione.

Gli sviluppi degli ultimi anni, specialmente negli ultimi mesi, mostrano tuttavia che gli alloggi, la disponibilità di soluzioni abitative e soprattutto le sfide legate ai costi abitativi o al cambiamento climatico e demografico acquistano sempre più importanza. La risposta a queste sfide non deve contemplare necessariamente altri incentivi, ma per risolvere i problemi c'è bisogno di una stretta collaborazione tra la Confederazione, i Cantoni, le Città e i Comuni nonché con il mondo economico e la società civile.

Martin Tschirren, direttore

Tema principale: Cercasi alloggio

Nel 2024 in Svizzera il tasso di sfitto è di appena l'1,08 % e gli alloggi mancano sempre di più, in particolare nelle aree urbane e turistiche. Il Consiglio federale è consapevole di questa crisi e pertanto ha sviluppato un piano.

Sebbene la situazione non sia ovunque così tesa, le aree urbane e soprattutto i Comuni turistici sono sempre più colpiti. La percentuale di abitazioni vuote è in calo e ha ripercussioni anche sull'aumento dei canoni d'affitto e sulla penuria di abitazioni a livello nazionale.

Aumento dei costi abitativi

Questa penuria interessa in particolar modo la Svizzera romanda e le località fuori dai centri urbani. La domanda è in forte aumento mentre l'offerta non cresce di pari passo, causando di conseguenza l'aumento dei costi e delle pigioni nonché difficoltà nella ricerca di un appartamento. Una possibile soluzione è incentivare lo sviluppo cosiddetto «centripeto», ovvero una densificazione dei centri urbani. Questo approccio è più complesso rispetto a edificare su nuovi terreni, ma a lungo termine risulta essere più sostenibile ed economico.

Piano d'intervento contro la penuria di alloggi

Per fronteggiare questa situazione preoccupante, dal 2022 il Consiglio federale è impegnato nella ricerca di misure e soluzioni adeguate alle aree di competenza di tutti gli attori coinvolti. Per questo motivo, il 13 febbraio 2024 si è tenuta una seconda tavola rotonda dedicata al piano d'intervento, che è attualmente in corso e che nei prossimi anni dovrebbe dare i suoi frutti, ossia far aumentare l'offer-

ta di alloggi di alta qualità, a prezzi accessibili e rispondenti al fabbisogno. Il piano prevede 35 misure possibili nelle seguenti aree tematiche:

– agevolare lo sviluppo centripeto e realizzarlo secondo standard qualitativi elevati;
– rafforzare e accelerare le procedure;
– garantire un numero sufficiente di spazi abitativi a prezzi accessibili e rispondenti al fabbisogno.

È fondamentale che tutti gli attori coinvolti, ciascuno secondo le proprie competenze, collaborino strettamente: il settore edile, innanzitutto, è chiamato a costruire e investire, mentre le procedure amministrative o le questioni di pianificazione territoriale spettano ai singoli Comuni e Cantoni. Tuttavia, non si prevede un miglioramento tempestivo della situazione, nonostante l'incremento del numero di domande di costruzione e di licenze edilizie dall'estate del 2024.

Una volta all'anno l'UFAB ha il compito di misurare i progressi compiuti con un sondaggio tra gli attori coinvolti nel piano d'intervento. Il primo sondaggio si svolge nella primavera 2025.

Revisione del monitoraggio del mercato dell'alloggio

Il «monitoraggio del mercato dell'alloggio», rivisto e digitalizzato, è uno strumento utile per osservare le dinamiche del mercato e quindi la penuria di alloggi. I suoi tre scopi principali sono: analizzare l'andamento del mercato, fornire le basi per la valutazione e la promozione di offerte di spazi abitativi a prezzi accessibili e fungere da riferimento per analisi precise nel tempo. Il monitoraggio è aggiornato ogni trimestre.

Il monitoraggio in forma digitale ha permesso di creare una piattaforma online interattiva e intuitiva per gli utenti che consente confronti e indica le interazioni tra i vari indicatori.

Maggiori informazioni

Politica dell'alloggio della Confederazione

Monitoraggio del mercato dell'alloggio

Foto: La 2ª tavola rotonda dedicata alla penuria di alloggi - DEFR/m.d.

Mercato degli alloggi:
Aumento delle pigioni, diminuzione dell'attività edilizia

Nel 2024 il mercato dell'alloggio svizzero è stato caratterizzato da una domanda elevata, ma da un'offerta limitata e di conseguenza da un aumento delle pigioni e della penuria di alloggi.

La situazione sul mercato è rimasta pressoché invariata rispetto al 2024: offerta limitata e domanda elevata. Nel 2023 la popolazione è cresciuta di circa 147 000 persone, ossia dell'1,7 %, causando un aumento della domanda di spazio abitativo, in particolare nelle aree urbane. D'altro canto, l'attività edilizia è insufficiente rispetto al fabbisogno. Il totale di nuove abitazioni costruite nel 2024 si aggirava probabilmente intorno a 40 000 unità, un numero leggermente inferiore al 2023. Nonostante un leggero aumento delle domande di costruzione, le licenze edilizie concesse sono ancora insufficienti. Questa situazione non lascia prevedere nessun miglioramento significativo per il 2025.

Tasso di abitazioni sfitte e andamento dei prezzi delle pigioni

Il tasso di sfitto è diminuito durante il 2024. Il 1° giugno la percentuale di alloggi sfitti era dell'1,08%, rispetto all'1,15% nel 2023. Tuttavia, il calo è stato più lento rispetto all'anno precedente e il tasso di abitazioni vuote è rimasto quasi invariato nelle aree urbane caratterizzate da una domanda elevata.

Le pigioni continuano ad aumentare notevolmente: +1,6 % nel 2023 secondo l'Indice degli affitti (IDA). A causa del duplice aumento del tasso ipotecario di riferimento nel 2023, questo valore è raddoppiato nel 2024. Il cambiamento ha colpito in particolar modo le economie domestiche con un reddito medio-basso. L'aumento delle pigioni e dei premi delle casse malati è tra i motivi principali che gravano sul bilancio delle economie domestiche. Sebbene nel 2024 il tasso di inflazione annuale sia diminuito, i salari reali non hanno subìto quasi nessuna variazione. Questi fattori hanno avuto ripercussioni negative sul reddito disponibile di molte economie domestiche.

Abitazioni di proprietà e prezzi delle costruzioni

Tra il 2020 e il 2022 i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno raggiunto cifre da record, registrando poi un calo tra il 2023 e il 2024. Anche nei prossimi anni si prevedono ulteriori aumenti dei prezzi a causa del calo dei tassi di interesse e dell'offerta limitata. I prezzi delle costruzioni si sono stabilizzati in seguito al forte aumento registrato negli anni 2022 e 2023 provocato da una strozzatura nell'approvvigionamento e dalla guerra in Ucraina. Ma nel 2024 e nel 2025 i costi dell'edilizia sono ancora più onerosi rispetto a prima della pandemia.

Aumento del tasso ipotecario di riferimento

Nel corso del 2023 il tasso ipotecario di riferimento è aumentato ben due volte, prima dall'1,25 % all'1,5 % e poi di un ulteriore quarto di punto percentuale fino all'1,75 % mentre nel 2024 è rimasto stabile all'1,75 %. Il tasso d'interesse medio mostra, tuttavia, di nuovo una tendenza al ribasso, per cui nel 2025 si prevede una probabile riduzione del tasso d'interesse di riferimento all'1,5 %.

Maggiori informazioni

Tasso ipotecario di riferimento

Panoramica del mercato dell'alloggio

Politica dell'alloggio:
Diritto di locazione e promozione dell'alloggio

Nel 2024 l'attenzione era rivolta alle votazioni popolari su due oggetti relativi al diritto di locazione e tre consultazioni. Inoltre, è stato necessario elaborare diversi interventi e iniziative parlamentari.

Il 24 novembre 2024 il popolo svizzero ha respinto due oggetti relativi al diritto di locazione sulla sublocazione e sulle disdette per bisogno personale. Invece non è stato richiesto il referendum contro le modifiche alle prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione approvate dal Parlamento nel 2023, che possono quindi entrare in vigore. Il facsimile di firma può così essere utilizzato per gli aumenti di pigione e altre modifiche unilaterali del contratto. Il modulo per la notificazione degli aumenti delle pigioni scalari non sarà più obbligatorio.

Consultazioni

Nella seconda metà dell'anno una modifica alla legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) è stata posta in discussione nel quadro della procedura di consultazione. L'obiettivo della proposta di adeguamento è creare basi giuridiche chiare per spazi abitativi indirettamente sovvenzionati dalla Confederazione, soprattutto per quanto riguarda la determinazione delle pigioni basata su costi e il loro controllo da parte dello Stato.

La procedura di consultazione sulla modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL) si è conclusa l'11 luglio 2024. Era incentrata sull'attuazione a breve termine di misure per attenuare il costo delle pigioni nonché su una modifica delle pigioni scalari in seguito allo snellimento delle norme formali. L'ulteriore procedura di determinazione delle pigioni sarà influenzata da uno studio di verifica del modello delle pigioni attuale, di cui il Consiglio federale ha preso atto il 20 dicembre 2024.

Il 10 aprile 2024 si è conclusa la consultazione sulle due iniziative parlamentari 16.451. «Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario» e 17.493. «Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere». Il 16 agosto 2024 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha preso visione del rapporto sui risultati della consultazione e ha poi incaricato l'UFAB di redigere un rapporto su entrambe le proposte.

Iniziative e interventi parlamentari

Nel 2024 sono state presentate, discusse e concluse iniziative parlamentari, mozioni, postulati e interpellanze su diversi temi, tra cui promozione dell'alloggio, mercato dell'alloggio (p. es. penuria di alloggi), protezione dei dati legata ai contratti di locazione, determinazione delle pigioni, spese accessorie, disdette della locazione (p. es. a causa di ristrutturazioni) e la ricarica di auto elettriche.

Maggiori informazioni:

Interventi parlamentari concernenti il diritto della locazione

Votazione popolare del 24.11.2024

Consultazione sulla modifica della legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

Parlamento svizzero

Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

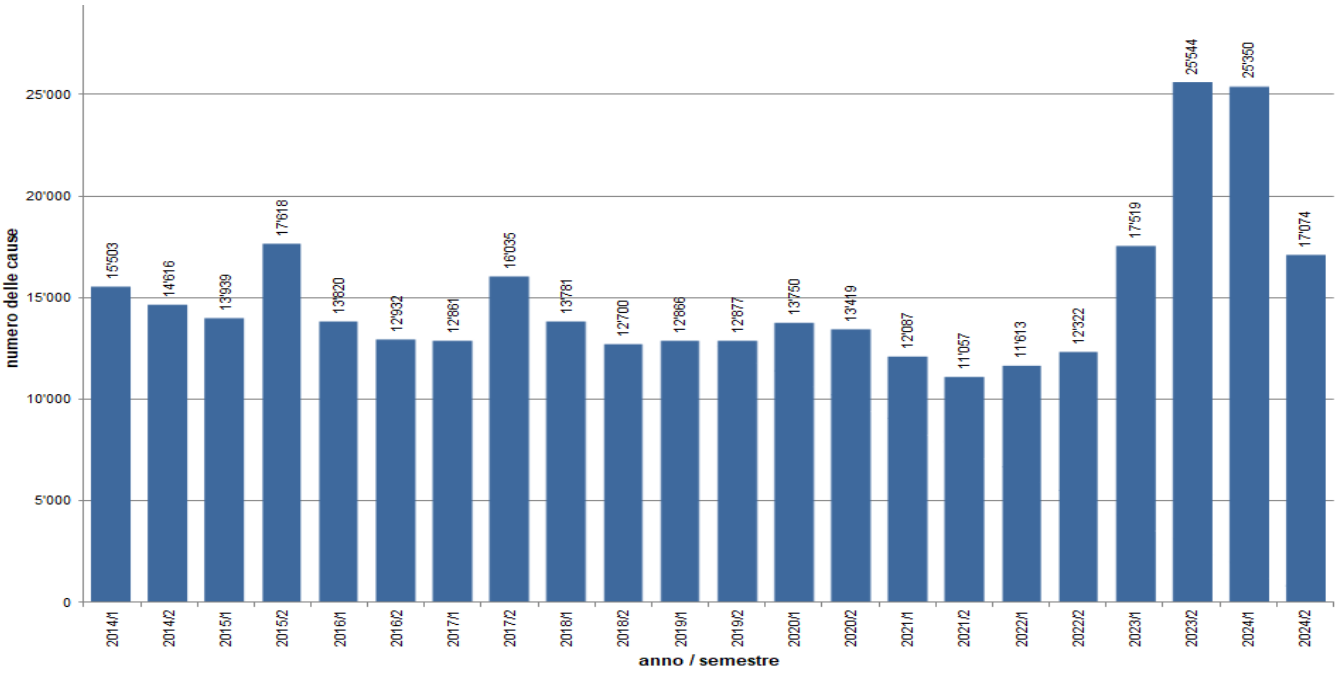
Uno studio dimostra che è necessario adeguare il modello di pigione

CO (diritto di locazione): pigione iniziale e pigioni in uso in una località o in un quartiere

Diritto di locazione: la Commissione è favorevole a modifiche mirate

Diritto di locazione:
Autorità di conciliazione: Fatti e cifre

Ogni sei mesi l'UFAB fornisce informazioni sulle attività delle autorità di conciliazione in materia di locazione.



III. Attività delle autorità paritetiche di conziliazione, nuove entrate negli anni 2014 – 2024

Nel 2024 le autorità paritetiche di conciliazione hanno avviato 42 424 nuove procedure di conciliazione, ovvero 639 in meno rispetto all'anno precedente. Nell'anno in rassegna sono stati evasi 45 300 casi in totale:

- **26 549** (58,61 %) si sono conclusi con un accordo;
- in **5182** procedimenti (11,44 %) non è stato possibile raggiungere un accordo ed è stata rilasciata un'autorizzazione ad agire;
- **1611** proposte di giudizio (3,56 %) sono state accolte dalle parti;
- **709** proposte di giudizio (1,57 %) sono state respinte ed è stata rilasciata l'autorizzazione ad agire;
- in **139** controversie patrimoniali (0,31 %) fino a un valore litigioso di 2000 franchi è stata emanata una decisione formale;
- **11 110** casi (24,53 %) sono stati evasi in altro modo.

Maggiori informazioni:

Statistica sulle procedure di conciliazione

Promozione dell'alloggio:
Elevata domanda di mutui

Nel 2024 la domanda di mutui dal Fondo di rotazione da parte di committenti di abitazioni di utilità pubblica è stata particolarmente elevata. Anche i finanziamenti da parte della Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA) sono stati molto richiesti.

Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

Nel 2024 le commissioni delle due organizzazioni mantello attive nella costruzione di abitazioni di utilità pubblica hanno concesso un totale di 53 mutui per 92 milioni di franchi dal Fondo di rotazione a beneficio di 1990 abitazioni. Circa il doppio rispetto alla media degli ultimi 20 anni, si tratta della seconda somma mutuata annuale più elevata dall'introduzione di questo strumento di promozione.

Inoltre, nell'anno in rassegna 74 immobili di 60 committenti hanno beneficiato di finanziamenti vantaggiosi da parte della CCA, garantiti dalla Confederazione. Delle 123 cooperative immobiliari per il personale della Confederazione, alla fine del 2024, 109 beneficiavano ancora di mutui da parte della Confederazione o di PUBLICA (374,2 milioni di franchi per 9861 abitazioni).

Nuove condizioni di concessione dei mutui dal 2025

Nel quadro del piano d'intervento contro la penuria di alloggi, l'UFAB ha rivisto le condizioni di concessione dei mutui del Fondo di rotazione per rafforzare la promozione dell'alloggio indiretta e renderla più efficiente. A partire dal 1° gennaio 2025 le società per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica beneficiano di condizioni ancora più vantaggiose per poter realizzare i loro progetti. Il Promemoria: Aiuto federale alle organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica è stato adattato di conseguenza.

Negli ultimi anni il panorama dei certificati nel settore dell'energia e della sostenibilità è decisamente cambiato. Infatti, sono state create p. es. la certificazione Minergie-Quartiere e la SNBS-Quartiere (Standard Costruzione Sostenibile Svizzera). Queste nuove certificazioni sono ormai prese in considerazione nel calcolo dell'importo del mutuo. Inoltre, sono previsti ulteriori incentivi per associare il rinnovo dei parchi immobiliari esistenti con la densificazione centripeta, ottimizzando così l'utilizzo dei terreni.

Aumentando gli importi dei mutui per l'acquisto di beni immobiliari si rafforza la disponibilità di abitazioni a prezzi accessibili e si migliora il sostegno all'economia circolare. Gli importi massimi dei mutui sono stati aumentati considerando l'evoluzione dei costi dell'edilizia. In questo modo, i progetti dei committenti di utilità pubblica sono finanziati più agevolmente e richiedono meno capitali di terzi.

Legge che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà

Nel quadro della legge che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP) a fine 2024 sono stati trattati 1438 casi. Tra questi rientrano 1330 immobili di proprietà (case unifamiliari e appartamenti di proprietà) e 108 oggetti presi in locazione (2372 alloggi destinati all'affitto). Il numero di casi è diminuito di 689 (2401 unità abitative) rispetto all'anno precedente. In totale sono state concesse riduzioni suppletive per 1,87 milioni di franchi: 1,82 milioni per l'affitto e 0,05 milioni per la proprietà.

Dialogo con i Cantoni

Come ogni anno, nel 2024 si sono svolte due conferenze cantonali, occasioni importanti per comunicare con gli uffici cantonali che si occupano di promozione dell'alloggio. L'incontro con i Cantoni di lingua tedesca si è svolto a Naters (VS), mentre quello con i Cantoni di lingua francese e italiana si è svolto a Friburgo. Come già negli anni scorsi, in entrambe le occasioni è emerso che, dati gli sviluppi attuali del mercato immobiliare, le questioni di politica abitativa stanno assumendo sempre più importanza.

Ricerca nel settore delle abitazioni: Nuovo programma 2024–2027

L'UFAB ha lanciato un nuovo programma di ricerca 2024–2027 e pubblicato nel 2024 dodici pubblicazioni.

Nel quadro del nuovo programma di ricerca rientrano importanti pubblicazioni del 2024, tra cui lo studio «Evaluation Modell Kostenmiete» (disponibile in tedesco e in francese), che dimostra come la determinazione delle pigioni degli alloggi di utilità pubblica sovvenzionati dalla Confederazione può essere semplificata. L'analisi del modello «Abitazioni in proprietà di utilità pubblica» esplora le alternative alla proprietà abitativa classica, più economiche e quindi accessibili.

Nel 2024 è aumentato il numero di studi che presentano un'analisi dettagliata del mercato dell'alloggio. Il «monitoraggio del mercato dell'alloggio», rivisto, digitalizzato e disponibile online in tre lingue, è stato attivato alla fine del 2024 e offre un'analisi completa dell'evoluzione del mercato dell'alloggio.

Su incarico dell'UFAB e di HEV Schweiz, l'associazione svizzera dei proprietari fondiari, è stato realizzato lo studio «L'importanza economica del settore immobiliare in Svizzera» e l'«Atlante digitale dell'immobiliare in Svizzera».

Lo studio «Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise» (disponibile in tedesco e in francese) esamina la risposta del settore edile alle variazioni dei tassi di interesse e mette in evidenza il legame tra i tassi di interesse e l'attività edilizia, analizzando anche l'influenza diretta di questi tassi sui prezzi degli immobili.

«Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes» (disponibile in tedesco o in francese) descrive l'evoluzione dei canoni di locazione per le abitazioni in cui non c'è stato alcun cambiamento di inquilino per un lungo periodo.

Lo studio «Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?» (disponibile in tedesco) affronta le sfide legate al potenziale di riduzione dello spazio abitativo dei genitori i cui figli hanno lasciato la casa (Empty Nesters, sia locatari che proprietari) e alla loro disponibilità a traslocare in un'abitazione più piccola. Il sondaggio ha evidenziato una scarsa disponibilità a ridurre lo spazio abitativo.

Soluzioni abitative per la terza età

La serie di studi e pubblicazioni «Abitare oggi» nel 2024 ha posto l'accento sul cambiamento demografico e sull'invecchiamento della popolazione. Questi fenomeni richiedono nuovi modelli e nuove forme abitative per alloggi a carattere sociale. Il rapporto «Cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani» (disponibile in tedesco e in francese) presenta sei progetti innovativi che propongono soluzioni abitative adeguate alle esigenze degli anziani nell'ambito del Programma Progetti modello per uno sviluppo territoriale sostenibile 2020-2024 della Confederazione.

Il video documentario (in tedesco) e il relativo rapporto «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive: von der Intention zur gelebten Umsetzung» (disponibile in tedesco) mostrano chiaramente le opportunità e le sfide dei nuovi modelli abitativi intergenerazionali. Lo studio «Le donne baby-boomer che vivono da sole e i loro dilemmi abitativi: situazioni di alloggio, piani, scelte ed esigenze» evidenzia la situazione abitativa delle donne di questa generazione e le opzioni disponibili per migliorare le loro condizioni abitative e di vita.

Alternative a soluzioni abitative precarie

Lo studio «Alloggi transitori: Analisi dell'offerta a Renens» analizza le sfide che affrontano le persone che hanno una soluzione abitativa precaria e fornisce raccomandazione su come i Comuni possono sostenere concretamente queste persone. Lo studio esamina le esperienze di coloro che abitano in alloggi di transizione e in conclusione dimostra che il programma contribuisce all'integrazione sociale dei suoi beneficiari e permette loro di accedere al mercato dell'alloggio ordinario.

Le «Giornate svizzere degli alloggi» a Friburgo

Le «Giornate svizzere degli alloggi»2024 sono state dedicate all'impatto dei cambiamenti demografici sull'abitare e sulla convivenza intergenerazionale. Il simposio è stato organizzato dell'UFAB in collaborazione con la città di Friburgo e ha coinvolto esperti e quasi 230 specialisti sul tema «Progettazione di alloggi e spazi abitativi intergenerazionali». Il variegato programma di due settimane ha suscitato grande interesse tra il pubblico.

Maggiori informazioni:

Programma di ricerca 2024 – 2027

Pubblicazioni di ricerca

Attività internazionali:
Sfide nel mercato dell'alloggio internazionale

Molti Paesi nel mondo affrontano sfide simili a quelle della Svizzera nel settore dell'alloggio. Uno scambio a livello internazionale è quindi fondamentale, come dimostrano diverse riunioni.

A giugno 2024 si è tenuto a Rotterdam il primo incontro dell'European Housing Policy Network (EHPN). Il direttore dell'UFAB, Martin Tschirren, ha rappresentato l'Ufficio e ha presentato la politica del nostro Paese in materia di alloggi e il piano d'intervento contro la penuria di alloggi. L'incontro ha evidenziato che le sfide del mercato dell'alloggio sono molto simili in diversi Paesi. Le soluzioni differiscono però tra loro in base alle diverse condizioni del mercato e alle tradizioni politiche. Tuttavia, tutti gli Stati coinvolti lavorano sui temi seguenti: spazi abitativi sociali e a prezzi accessibili, regolamentazione del marcato degli affitti, pianificazione del territorio e politica edilizia, questioni relative alla ristrutturazione e all'energia e strutture direttive.

Alloggi accessibili, qui e altrove

All'inizio di ottobre si è tenuta l'85ª sessione del Comitato delle Nazioni Unite CUDHLM (Committee on Urban Development, Housing and Land Management), presieduta per la prima volta dalla rappresentante dell'UFAB eletta nel 2023. Anche in questa occasione, i problemi collettivi e le soluzioni trasferibili sono stati al centro degli scambi. È stato organizzato anche un workshop per approfondire il tema «Alloggi a prezzi accessibili».

Maggiori informazioni:

Committee on Urban Development, Housing and Land Management UNECE

European Housing Policy Network EHPN

Comunicazione e politica:
L'UFAB ora è anche su Instagram

Nel 2024 l'UFAB ha ampliato la sua comunicazione e affrontato diversi temi concentrandosi in particolare sui due referendum in materia di diritto di locazione.

Nel 2024 l'unità di Stato maggiore Comunicazione e politica ha elaborato l'opuscolo informativo ed il materiale di voto relativi ai due referendum indetti dall'Associazione Svizzera Inquilini in materia di diritto di locazione, in particolare riguardo la sublocazione e il bisogno personale del locatore. Il 24 novembre 2024 il popolo ha respinto le modifiche legislative del Parlamento.

Inoltre, l'anno è stato caratterizzato da interventi e discussioni pubbliche nell'ambito di diversi eventi. I collaboratori dell'UFAB sono stati invitati come relatori a un totale di 65 eventi, elencati alla fine del presente rapporto.

L'unità di Stato maggiore Comunicazione e politica si occupa anche di questioni politiche. Ha trattato un totale di 22 interventi parlamentari all'attenzione del Consiglio federale. Tra gli altri affari importanti di cui si occupa ricordiamo la seconda tavola rotonda sul piano d'intervento contro la penuria di alloggi e l'attuazione da parte della Confederazione delle misure discusse in tale sede. Sono state inoltre avviate le procedure di consultazione sull'introduzione di un nuovo modello di affitto basato sui costi e sulle misure volte a mitigare gli aumenti degli affitti. Lo Stato maggiore ha anche il compito di rispondere alle domande e alle richieste della popolazione, che nel 2024 hanno riguardato principalmente il diritto di locazione, il tasso di interesse di riferimento e i dossier relativi ai sussidi.

Maggiore presenza sui social media

Nel 2024 l'UFAB ha potenziato la sua presenza sui social media. Al posto di «X» (ex Twitter), l'UFAB ha ora un account Instagram, che contava 231 follower alla fine dell'anno. Su LinkedIn, il numero di follower è quasi raddoppiato, passando da 1505 (fine 2023) a 2873 (fine 2024). Il numero di post pubblicati, circa 250, è rimasto stabile.

Nel 2024 l'UFAB ha pubblicato numerosi rapporti di ricerca e opuscoli. Particolarmente degna di nota è la «Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024» (Statistica sull'edilizia di utilità pubblica, disponibile in tedesco e in francese), realizzata in collaborazione con l'Ufficio federale di statistica. Le traduzioni dell'opuscolo «Vivere in Svizzera» nelle quattro lingue tamil, spagnolo, curdo e serbo sono state aggiornate.

Raddoppio del numero di comunicati stampa pubblicati

Nel corso dell'anno in esame sono stati pubblicati 26 comunicati stampa, il doppio rispetto all'anno precedente. Il numero di richieste da parte dei media è sceso da 158 nel 2023 a 88 nel 2024. Per la prima volta l'UFAB ha organizzato un incontro online, in collaborazione con la scuola universitaria di Lucerna, per discutere lo studio «Abitazioni in proprietà di utilità pubblica», sui vantaggi e le sfide di questa forma di proprietà.

Maggiori Informazioni:

Instagram LinkedIn Youtube

Notizie interne:
Progressi nella digitalizzazione

L'UFAB vanta importanti progressi nell'ambito della digitalizzazione, soprattutto con l'introduzione di Microsoft 365 e di un progetto pilota per i moduli elettronici. Quest'anno la giornata di formazione continua dell'UFAB si è svolta a Losanna, dove il personale ha potuto visitare un innovativo quartiere ecologico

Foto Eco-quartiere Plaines-du-Loup - UFAB/pul

A ottobre 2024 l'introduzione di Microsoft 365 (M365), un aggiornamento di tutte le applicazioni Microsoft, come Teams, Word o Excel si è svolta senza intoppi. Tutti i collaboratori hanno partecipato alla formazione online di due ore dell'Ufficio federale del personale (UFPER) e a una piccola dimostrazione interna dal vivo.

L'UFAB è stato selezionato per un progetto pilota (POC, Proof of Concept) ossia tre moduli elettronici che fungono da interfaccia tra i clienti esterni e il sistema di gestione online ActaNova. Il primo modulo riguarda il processo «fondo di rotazione» (tenuta dei registri) ed è stato completato con successo grazie alla stretta collaborazione tra l'ISCeco, fornitore di servizi informatici interno all'Amministrazione federale, e il centro di competenza CC-GEVER per la gestione elettronica dei documenti. Lo sviluppo del primo modulo si è concluso con successo.

Giornata di formazione: visita di un eco-quartiere

Nel 2024 la tradizionale giornata di formazione, durante la quale i collaboratori dell'UFAB hanno visitato un eco-quartiere e una cooperativa innovativa, si è svolta a Losanna.
I partecipanti hanno scoperto il progetto Plaines-du-Loup, uno degli eco-quartieri più importanti della Svizzera presentato dagli architetti e dalla cooperativa di edilizia abitativa Le Bled.

Inoltre, i collaboratori dell'ufficio hanno visitato gli spazi esterni, inclusi gli edifici, della Plaines-du-Loup con lo studio di architettura paesaggistica Approches, che è stato insignito del «Coniglio d'oro» dalla rivista Hochparterre.

Nel pomeriggio sono stati sensibilizzati sul tema dell'accessibilità nell'ambiente edilizio attraverso giochi di ruolo che simulavano la cecità e un viaggio in sedia a rotelle.

Pubblicazioni 2024

Relazioni

Fürer Stephanie. *Schweizer Wohnbaupolitik: Probleme, Lösungsansätze und Erfolgsfaktoren*, Zukunft Wohnen in Südtirol – VSF, Bressanone (Italia), 22 novembre 2024.

Glaser Marie / Tschirren Martin. *Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen in der Schweiz*, Fachtagung «Wohnen für Alle im Spannungsfeld von Wohnungskrise und sozial verantwortlicher Wohnraumversorgung», Hochschule Luzern Soziale Arbeit, Lucerna, 19 marzo 2024.

Glaser Marie. *Aktiv zum Schutz und zur Gestaltung der Siedlungsnatur beitragen*, pubblicazione di Toolbox Siedlungsnature SCNAT Svizzera, Berna, 12 giugno 2024.

Glaser Marie. *Wohnen und Arbeiten machen Stadt -Entwicklungen im dichten Raum*, Giornata delle città svizzere, Losanna, 29 agosto 2024.

Glaser Marie. *Lo spazio abitativo per tutti è senza ostacoli & adattabile*, Simposio, Bienne, 5 settembre 2024.

Glaser Marie. *Comment habiter l'entre-deux?*, Vernissage Entre-deux – Giornate svizzere degli alloggi, Friburgo, 6 novembre 2024.

Glaser Marie. *Generationengerechte Wohn- und Lebensräume für die Schweiz gestalten*, Giornate svizzere degli alloggi, Friburgo, 7 novembre 2024.

Glaser Marie. *Den Bestand transformieren*, Symposium Habiter le Tertiare – FREIA, Friburgo, 15 novembre 2024.

Heegaard Pierre. *Le Code des obligations, la loi sur le logement et la notion d'utilité publique*, Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP, – Losanna, 23 maggio 2024.

Heegaard Pierre. «Cooperative di abitazione, vantaggi e svantaggi», Associazione Spazio Alpino – Airolo, 13 ottobre 2024.

Heegaard Pierre. K*urzfristig umsetzbare Massnahmen auf Bundesebene zur Dämpfung von Mietsteigerungen (VMWG)*, Erfahrungsaustausch der Rechtsberater/-innen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (mv) / *Mesures fédérales, réalisables à court terme, visant à atténuer les hausses de loyer (OBLF)*, Journée des conseillers et conseillères juridiques de l'Association des locataires (ASLOCA) – Berna, 23 aprile 2024.

König Felix. *Mietrechtliche Fragen im Energiebereich (Artikel 6a, 6b und 6c VMWG)*, Erfahrungsaustausch der Rechtsberater/-innen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (mv) */Questions de droit du bail dans le domaine de l'énergie (articles 6a, 6b et 6c OBLF)*, Journée des conseillers et conseillères juridiques de l'Association des locataires (ASLOCA) – Berna, 23 aprile 2024.

Rotzetter Christoph. *Wohnungsmarkt – Aktuelles aus dem BWO*, assemblea dei delegati di Wohnen Schweiz, Soletta, 20 giugno 2024

Mazza Aldiana, *La terza via - Combinare i vantaggi della locazione con quelli della proprietà abitativa per uso proprio*, Associazione Spazio Alpino - Airolo, 11 novembre 2024

Schindelholz Jude. *Logement: situation, plan d'action sur la pénurie et mesures d'aménagement du territoire*, AG Federazione svizzera degli urbanisti, sezione romanda, Losanna, 24 giugno 2024.

Schindelholz Jude. *Politiques du logement, aménagement du territoire et densification*, Master en géographie, urbanisme et aménagement du territoire UNIL, Losanna, 30 ottobre 2024.

Schindelholz Jude. *Projets-modèles sélectionnés par la Confédération: Changement démographique: concevoir l'habitat de demain*, Giornate svizzere degli alloggi, Friburgo, 7 novembre 2024.

Tschirren Martin. *Der Schweizer Wohnungsmarkt zu Beginn des Jahres 2024*, evento inaugurale della fondazione dell'associazione «wir wohnen hier», Murten/Morat, 8 febbraio 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungspolitik des Bundes*; workshop sulla politica abitativa del Consiglio di Stato del Cantone di Zugo, Zugo, 20 febbraio 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungsmangel – nun auch auf dem Land?* Politforum Thun, Thun, 9 marzo 2024.

Tschirren Martin. *Aktionsplan Wohnungsknappheit – was bringt er für Tourismusgemeinden?*, Conferenza dei presidenti dei comuni di montagna turistici, Berna, 20 marzo 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungsknappheit und Sozialhilfe*, Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale (CSIAS), Konolfingen, 25 aprile 2024.

Tschirren Martin. *Aktuelles aus dem BWO / Actualités de l'OFL*, Assemblea dei delegati delle cooperative di abitazione svizzere, Berna, 18 giugno 2024.

Tschirren Martin. *Switzerland: Action plan on housing shortage*, European Housing Policy Network (EHPN), Rotterdam, 20 giugno 2024.

Tschirren Martin. *Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna*, Spazio Alpino e Cooperative d'Abitazione Sezione Svizzera Italiana, Airolo, 25 agosto 2024.

Tschirren Martin. *Innenverdichtung als zukunftsfähige Lösung für die Wohnungsknappheit?*, Nachhaltigkeitsforum Zug Estates, Rotkreuz (ZG), 27 agosto 2024.

Tschirren Martin. *Mit beschleunigten Verfahren zu mehr Wohnraum?* Veranstaltung *Mehr Wohnraum durch mehr Deregulierung? Probleme und Lösungen im Bereich Baubewilligungen und Einsprachen*, Swiss Real Estate Institute / HWZ, Zurigo, 12 settembre 2024.

Tschirren Martin. *Zwischen Freiheit und Schutz – Welche Rechte für (Ver)-Mieter:innen?*, evento in occasione della votazione al Politforum Käfigturm, Berna, 8 ottobre 2024.

Tschirren Martin. *Der Wohnungsmarkt: Wo klemmts und was lässt sich tun?*, Wohnungsmarkt und Politik, evento della HEV Winterthur, 29 ottobre 2024.

Tschirren Martin. *Mit verdichtetem Bauen gegen die Zersiedelung*, partecipazione a una tavola rotonda in occasione dei NZZ Real Estate Days, Davos, 31 ottobre 2024.

Tschirren Martin. *Bauen für die Gesellschaft: Was ist preisgünstiger Wohnraum?*, Schweizer Bau- und Immobilienforum, Rotkreuz (ZG), 13 novembre 2024.

Tschirren Martin. «Bestrebungen zur erleichterten Transformation des Baubestandes», Forum Raumwissenschaften 2024 *Zielkonflikte in der Innenentwicklung*, Rüschlikon, 25 novembre 2024.

Tschirren Martin. *Steigende Mieten, weniger Wohnungen: Die Schweiz steckt in einer Wohnungskrise. Was tut der Bund?*, Swiss Public Real Estate Forum 2024, Aarau, 28 novembre 2024.

Vallon Sarah. *La politique du logement en Suisse*, ONU–85ª sessione del Comitato ONU-Committee on Urban Development, Housing and Land Management della Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE), Ginevra, 2 ottobre 2024.

Vallon Sarah. *Les coopératives d'habitation*, Institut d'Etudes immobilières – IEI: module architecture, urbanisme et planification, Ginevra, 6 dicembre 2024.

Rapporti di ricerca

Baldegger Joachim, England Nadine, Horak Devion, Staub Fabio. *L'importanza economica del settore immobiliare in Svizzera.* Maggio 2024.

Braun-Dubler Nils, Gmünder *Abitazioni in proprietà di utilità pubblica.* Maggio 2024.

CIFI SA. *Überprüfung des Mietzinsmodells des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)*. Novembre 2024.

Lehner Selina, Hohgardt Holger, Umbricht Benedikt. *Utilizzo dello spazio abitativo dal punto di vista individuale. Di cosa hanno davvero bisogno gli svizzeri e cosa desiderano?* Giugno 2024.

Lennartz Benedikt, Lareida Julia. E*ine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes*. Aprile 2024.

Pock Leonie, Otto Ulrich, Schürch Anita, Kaspar Heidi, Althaus Eveline. *La convivenza tra generazioni in un'ottica di lungo periodo: dall'intenzione alla realizzazione effettiva.* Maggio 2024.

Reitz Maude, Thiévent Romaric, Iorio Caroline. *Alloggi transitori: Analisi dell'offerta a Renens*. Giugno 2024.

Schläpfer Jörg, Schmid Marco, Bracher Jon, Marongiu Claudio. *Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise.* Aprile 2024.

Studer Daniel, Rohr Damian, Hornung Daniel, Hugentobler Valérie. *Cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani. Progetti modello per uno sviluppo territoriale sostenibile 2020–2024.* Aprile 2024.

Uffico federale delle abitazioni, Ufficio federale di statistica. *Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Ottobre 2024.

Wüest Partner AG. *Evaluazione del modello delle pigioni commisurate ai costi*. Settembre 2024.

Schede informative e promemoria

Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). *Promemoria– Guida per la compilazione della tabella sulle attività delle autorità di conciliazione in materia di diritto di locazione e affitto*, Berna, gennaio 2025.

Monitoraggio / Siti web

Monitoraggio del mercato dell'alloggio: wohnmonitor.admin.ch/it