



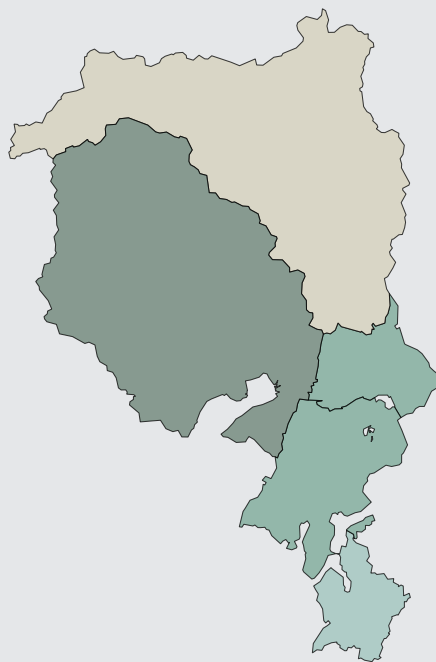
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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 2016

Ticino



**meta
– sys**

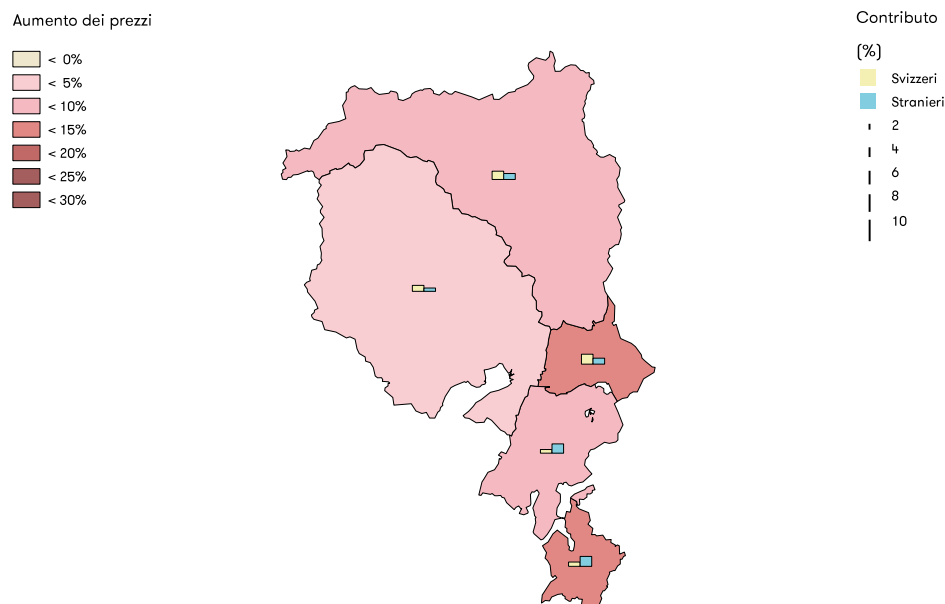
Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

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 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 2011 – 2016



Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2011

Andamento dei prezzi (nominali) dell'offerta e contributo* dei nuclei familiari svizzeri e stranieri sull'aumento del numero dei nuclei familiari in Ticino nel periodo 2011 – 2016

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

Dall'introduzione della libera circolazione delle persone, contrariamente alle altre regioni svizzere, il Ticino non ha mai conosciuto una situazione di eccedenza della domanda, e fino al 2015 neppure una chiara eccedenza dell'offerta. Se si considerano tutte le regioni ed entrambi i segmenti di mercato, l'evoluzione è stata equilibrata, con un aumento dei prezzi (fino al 2015) leggermente superiore alla media nazionale. Questa tendenza si è tuttavia modificata nel 2016 (v. «Mercato degli alloggi complessivo nel 2016»).

L'evoluzione equilibrata del mercato è stata favorita da una grande disponibilità di alloggi all'inizio della libera circolazione delle persone. Negli anni 2011-2016 il Ticino ha infatti registrato un tasso di crescita dei nuclei familiari fra i più elevati (1,3% all'anno), a cui non è però seguita un'attività edilizia altrettanto robusta.

Ciò ha fatto sì che, a differenza di quanto si os-

serva in altre regioni del Paese, non si riscontrino più divergenze strutturali accentuate (diversa contrazione) in alcune fasce di prezzi. Nel 2016 le fasce di prezzi più basse e più alte si sono discostate solo leggermente.

È interessante notare l'evoluzione tra le diverse forme di proprietà: nel 2013 e nel 2014 sono stati rilasciati numerosi permessi di costruzione nel comparto locativo, con una conseguente distensione netta e più marcata in questo segmento che in quello delle abitazioni di proprietà. Nel 2015 e nel 2016 il tasso (previsto) di costruzioni di alloggi in affitto è rientrato nella media svizzera.

A livello regionale, nel periodo in rassegna, la regione delle Tre Valli ha inaspettatamente evidenziato gli indicatori più tesi. La regione di Mendrisio presentava invece i maggiori segni di distensione nonostante abbia registrato, insieme a Bellinzona, la crescita più elevata dei prezzi

* 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.

(cartina 1).

Anche se l'andamento del mercato in Ticino non desta preoccupazioni, va rilevata la cospicua presenza di nuclei familiari stranieri. Le figure 1.1 e 1.2 mostrano un'evoluzione più positiva dei redditi delle famiglie straniere sia nel settore della proprietà che in quello degli affitti. I nuclei familiari stranieri contribuiscono inoltre più di quelli svizzeri alla crescita dei nuclei familiari, soprattutto nelle regioni di Lugano e Mendrisio.

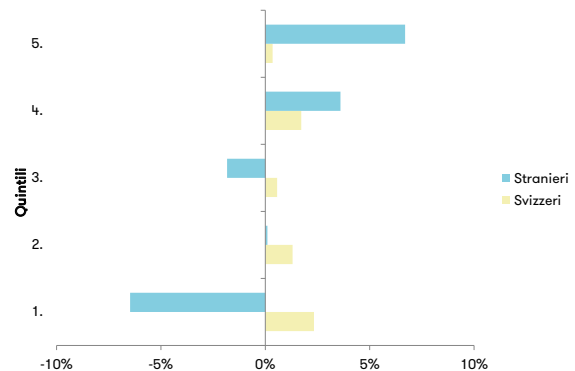


Figura 1.1: Reddito dei locatari

Variazione 2011 – 2016 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2011 dei nuclei domestici ticinesi

UST: RIFOS

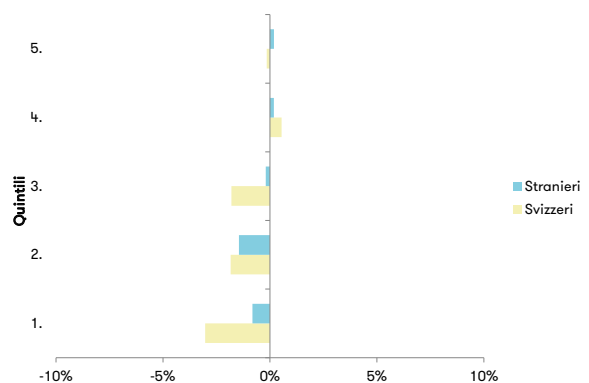
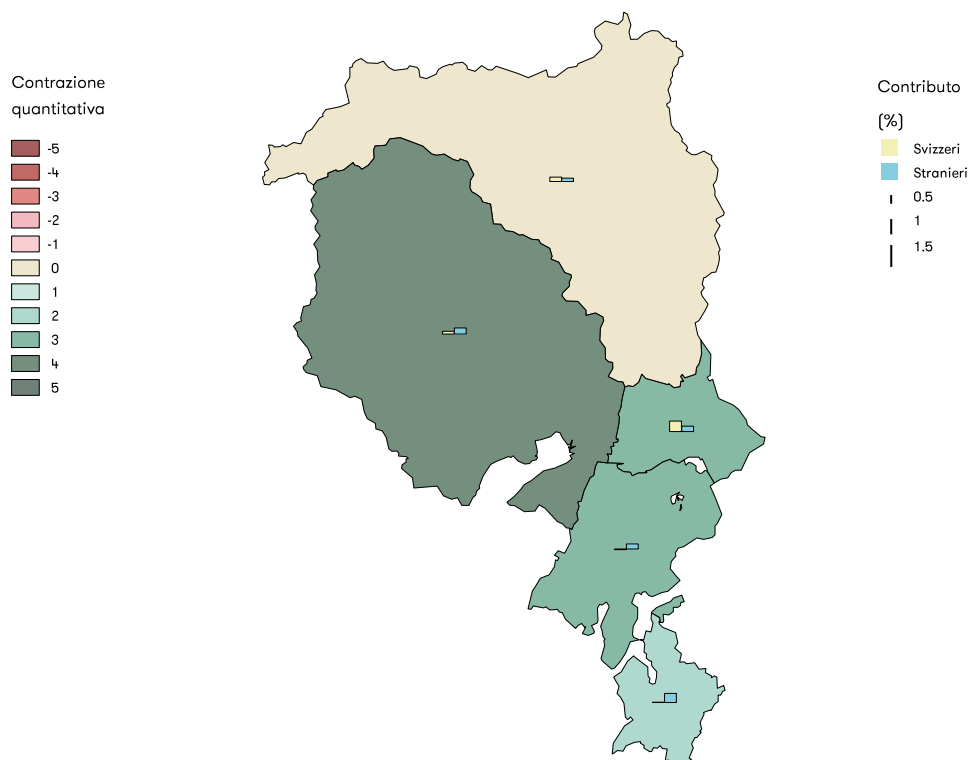


Figura 1.2: Reddito dei proprietari

Variazione 2011 – 2016 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2011 dei nuclei domestici ticinesi

UST: RIFOS

Mercato degli alloggi complessivo nel 2016



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

ContraZIONE quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà) nel 2016 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2016

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

Nel 2016 l'evoluzione equilibrata che ha caratterizzato il Ticino negli anni 2011-2015 ha subito un'inversione di tendenza che ha portato a una netta eccedenza dell'offerta, come mostra l'evoluzione dell'indicatore quantitativo (tabella 2.1). Ciò non vale solo per i mercati regionali (cartina 2), ma anche per i singoli segmenti di prezzi. Nel 2016 la domanda non ha registrato eccessi né tra i prezzi più alti né tra quelli più bassi. La divergenza tra le diverse fasce di prezzi nel Cantone è la più bassa a livello svizzero.

Di conseguenza sono calati anche i prezzi aggregati (affitto e proprietà) (tabella 2.2). All'origine di questo sviluppo potrebbe esserci un'attività edilizia che, diversamente dagli anni precedenti, ha superato la crescita dei nuclei familiari. Nel 2016 questa crescita è stata chiaramente trainata dai nuclei familiari stranieri (tabella 2.3), che però in questa regione non hanno determinato una carenza di alloggi

ma hanno contribuito a sostenere la domanda. Il Ticino presenta il secondo maggior tasso di nuclei familiari stranieri (23%) dopo la regione del Lemano.

Colpisce il fatto che l'unica regione classificata come «rurale» in Ticino, la regione delle Tre Valli, non segue di pari passo questa tendenza. Il motivo principale è che – ad eccezione di Bellinzona – non si presta come zona di ripiego per gli agglomerati urbani e pertanto viene risparmiata da eccessi di qualsiasi tipo.

* 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.

	2011	2015	2016	2016
Ticino	0.5	2.4	4.3	↗
agg. grandi/medi	0.4	2.7	4.6	↗
zone rurali	1.3	-0.1	1.3	↗

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Ticino	100.0	109.4	107.8	-1.5%	7.8%
agg. grandi/medi	100.0	109.8	107.7	-1.9%	7.7%
zone rurali	100.0	105.4	108.6	3.1%	8.6%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2011 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

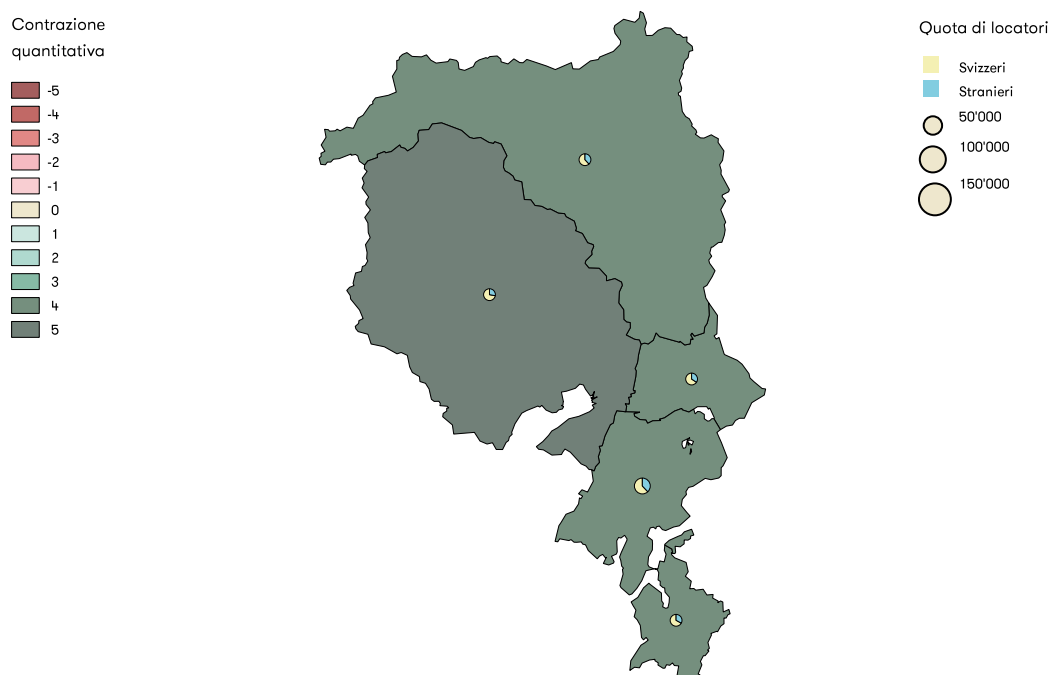
		2015	2016	2015-2016
Ticino	CH	122'452	122'710	0.2%
	STR	37'746	38'470	1.9%
agg. grandi/medi	CH	112'240	112'455	0.2%
	STR	35'201	35'889	2.0%
zone rurali	CH	10'212	10'255	0.4%
	STR	2'545	2'580	1.4%

Tabella 2.3: Andamento del numero dei nuclei familiari

Andamento stimato del numero dei nuclei familiari in Ticino

UST: Statpop; calcoli propri

Mercato degli affitti nel 2016



Cartina 3: Contrazione quantitativa e percentuale di locatori

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2016

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

Come mostra la cartina 3, nel 2016 il mercato locativo ticinese non ha avuto problemi di disponibilità di alloggi. L'indicatore è salito a 5 in entrambi i tipi di territori del Ticino (agglomerati medi e zone rurali; tabella 3.1). Nella cartina 3, che presenta una disaggregazione più dettagliata per regioni, gli indicatori sono leggermente più differenziati e oscillano tra i valori 4 e 5. La situazione rispecchia quella dell'anno precedente anche se, rispetto al 2015, lo scorso anno questa evoluzione ha avuto come conseguenza una riduzione dei canoni di affitto per i nuovi contratti di locazione (tabella 3.2).

Questa evoluzione è dovuta a un aumento molto superiore a quello rilevato nel resto della Svizzera della quota di abitazioni locative sul totale delle nuove costruzioni, che è stato percepito soprattutto nell'ultimo anno. Vista la buona disponibilità complessiva, in Ticino anche il segmento inferiore del comparto locativo rimane privo di

tensioni. La divergenza tra i diversi segmenti di prezzi è di gran lunga la più bassa a livello nazionale (tabella 3.3).

Se si considera lo sviluppo dell'offerta, non sorprende che la quota di locatori stia crescendo (tabella 3.4).

Si è già accennato all'importante ruolo svolto in Ticino dai nuclei familiari stranieri, che nel comparto locativo potrebbero determinare cambiamenti tangibili della struttura della domanda soprattutto nel segmento di prezzi più alto. La figura 3.5 serve principalmente a illustrare gli sviluppi qualitativi poiché, date le dimensioni piuttosto ridotte della regione, le stime campionarie su cui si fonda presentano un margine d'errore elevato.

	2011	2015	2016	2016
Ticino	-0.2	3.9	5.0	↗
agg. grandi/medi	0.0	4.0	5.0	⇒
zone rurali	-3.0	3.0	5.0	↗

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Ticino	100.0	109.7	106.5	-2.9%	6.5%
agg. grandi/medi	100.0	109.7	106.4	-3.0%	6.4%
zone rurali	100.0	109.9	108.8	-1.0%	8.8%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2011 = 100)

Andamento dei prezzi [dell'offerta] sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2016	2016
Ticino	1.3	0.6	↘
agg. grandi/medi	1.2	0.6	↘
zone rurali	2.9	1.0	↘

Tabella 3.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

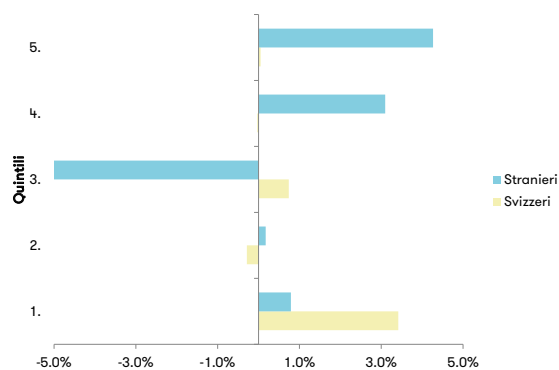
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2011	2014	2015	2016
Ticino	CH	43%	44%	45%	48%
	STR	78%	79%	77%	79%
agg. grandi/medi	CH	45%	45%	46%	50%
	STR	78%	79%	77%	78%
zone rurali	CH	25%	30%	29%	32%
	STR	81%	75%	75%	82%

Tabella 3.4: Tasso di locatari

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

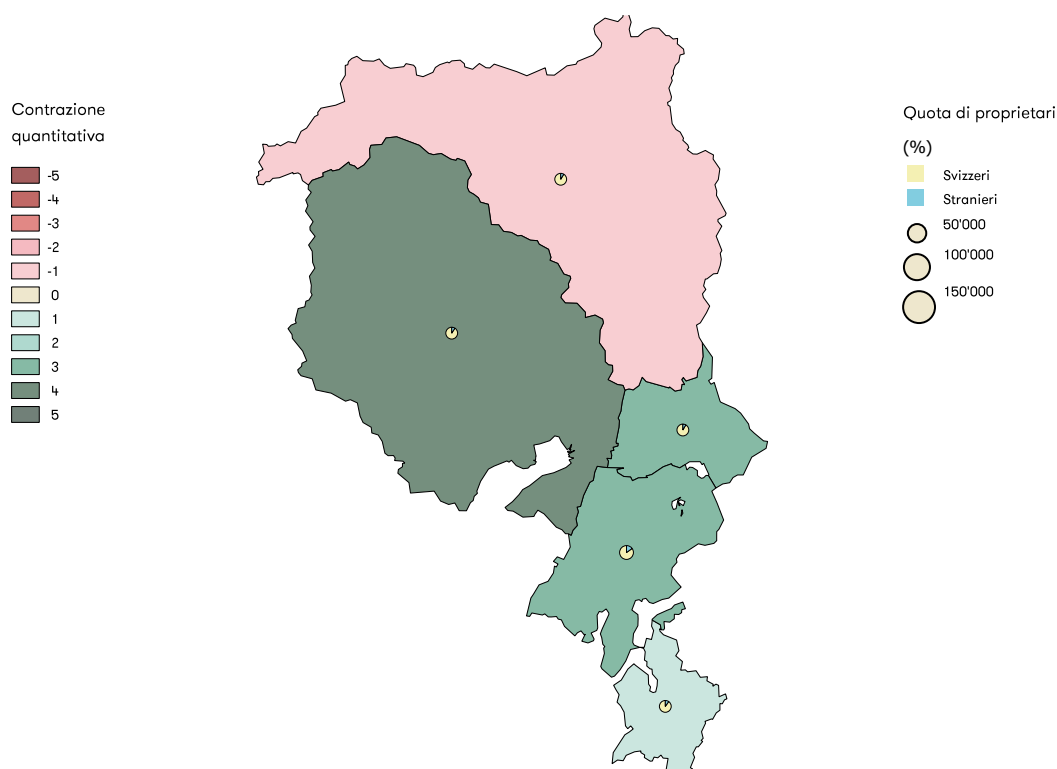
UST: RIFOS

**Figura 3.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2016 della quota di persone nei quintili 2015 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Ticino

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2016



Cartina 4: ContraZIONE quantitativa e percentuale di proprietari

ContraZIONE quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelle proprietarie di abitazioni nel 2016

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

In Ticino il mercato delle abitazioni di proprietà è ancora leggermente contratto solo nelle Tre Valli, tendenza che emerge dalla tabella 4.1 per le zone rurali. Per il resto si nota una generale distensione anche in questo comparto (cartina 4).

L'evoluzione dei prezzi si riflette nell'evoluzione dell'indicatore quantitativo. All'aumento nelle Tre Valli si contrappone una stagnazione negli agglomerati (tabella 4.2).

Contrariamente al mercato degli affitti, negli ultimi cinque anni il mercato della proprietà ha registrato anche fasi di contraZIONE in tutte le regioni del Ticino. Nel 2016 c'è stata una netta inversione di tendenza dovuta probabilmente, tra l'altro, al nuovo aumento della quota di abitazioni di proprietà sul totale delle nuove costruzioni. Inoltre, la domanda sembra essere frenata dai limiti imposti dal potere d'acquisto. La figura 4.5, anch'essa da interpretare con una certa caute-

la a causa dell'errore di campionamento, non evidenzia in nessun caso, nell'arco dell'anno, un incremento del reddito lavorativo dei nuclei familiari nel settore della proprietà. L'incremento del tasso di proprietari (tabella 4.4) potrebbe invece semplicemente rispecchiare – come già rilevato per il mercato degli affitti – lo sviluppo dell'offerta. Per il momento risulta prematuro desumerne un cambiamento della struttura della domanda.

La distensione generale ha contribuito al parallelismo tra i diversi segmenti di prezzi. Lo scorso anno la divergenza strutturale si è attenuata (tabella 4.3). Sebbene nel comparto della proprietà questa divergenza sia generalmente inferiore che nel caso degli alloggi in affitto a causa della libera formazione dei prezzi, anche in questo caso il Ticino batte tutte le altre regioni svizzere: l'indicatore della divergenza è infatti al minimo.

	2011	2015	2016	2016
Ticino	1.3	0.7	3.5	↗
agg. grandi/medi	1.0	1.0	4.0	↗
zone rurali	4.0	-2.0	-1.0	⇒

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Ticino	100.0	109.2	109.3	0.1%	9.3%
agg. grandi/medi	100.0	110.0	109.4	-0.5%	9.4%
zone rurali	100.0	102.5	108.5	5.9%	8.5%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2011 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2016	2016
Ticino	1.5	1.1	⇒
agg. grandi/medi	1.5	1.2	⇒
zone rurali	1.0	0.6	⇒

Tabella 4.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

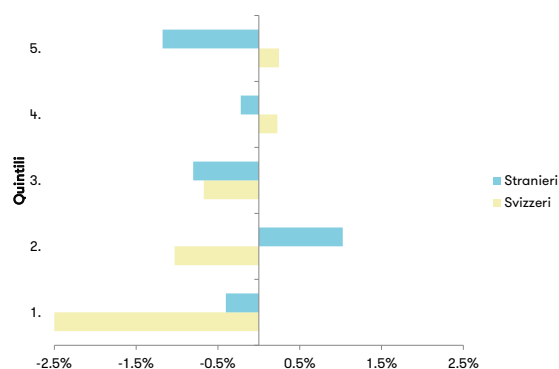
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2011	2014	2015	2016
Ticino	CH	57%	56%	55%	52%
	STR	22%	21%	23%	21%
agg. grandi/medi	CH	55%	55%	54%	50%
	STR	22%	21%	23%	22%
zone rurali	CH	75%	70%	71%	68%
	STR	19%	25%	25%	18%

Tabella 4.4: Percentuale di proprietari

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

UST: RIFOS

**Figura 4.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2016 della quota di persone nei quintili 2015 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Ticino

UST: RIFOS

Conclusione

Rispetto alle altre regioni svizzere, il Ticino presenta di gran lunga il mercato con la maggiore disponibilità. Tuttavia, nel Cantone, visti il numero ridotto di nuclei familiari e le diversità regionali, il mercato reagisce piuttosto repentinamente ai mutamenti dell'attività edilizia nonché della crescita e della struttura dei nuclei familiari. Non c'è quindi (ancora) motivo di temere un'eventuale sovraccapacità, anche se stando agli indicatori nel 2017 l'attività edilizia proseguirà a un ritmo sostenuto. Bisognerà dunque attendersi per quest'anno una situazione del mercato perlomeno analoga. Solitamente si assiste però in seguito a una stabilizzazione del mercato, come già osservato per l'estensione e la riduzione della costruzione di alloggi locativi nel periodo 2014-2016.

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 - 2016. Analogamente, un valore pari a 5 (il verde più scuro) indica il 10% delle regioni in cui la situazione è più distesa.

Divario strutturale

Un valore pari a 0 riflette una contrazione equilibrata distribuita su tutti e tre i segmenti. Per quanto riguarda i settori di mercato suddivisi in base ai segmenti di prezzo (superiore, medio e inferiore), un incremento di tale valore indica una disomogeneità della domanda (in cui p. es. un segmento di mercato è fortemente contratto e un altro piuttosto disteso). Il valore è calcolato come deviazione standard dell'indicatore quantitativo a seconda delle regioni e dei segmenti considerati.

Percentuale di persone che vivono in affitto o in un immobile di proprietà

Per illustrare i cambiamenti strutturali a livello di domanda, rapporto affitto/proprietà e/o redditi delle famiglie svizzere e straniere ci si basa sulla percentuale di persone all'interno di queste famiglie. Il motivo di questa scelta risiede nel fatto che i valori della Rilevazione sulle forze di lavoro (RIFOS) possono essere calcolati con maggiore affidabilità rispetto ai dati relativi ai nuclei familiari.

Osservazioni metodologiche

La valutazione della situazione sui singoli mercati avviene in base ai dati relativi alla durata degli annunci e all'andamento dei prezzi forniti dal sistema informativo Adscan. A questo scopo il mercato degli affitti e quello della proprietà im-

obiliare sono suddivisi in tre segmenti di mercato (inferiore, medio e superiore), contenenti ognuno un terzo dell'offerta. Se un segmento di mercato si contrae e i prezzi salgono, la soglia del segmento si sposta verso l'alto.

Per misurare la scarsità attuale di alloggi si osserva la durata degli annunci in una regione e la si confronta con la durata che corrisponde al valore d'equilibrio, mentre per misurare la scarsità su periodi più lunghi ci si basa soprattutto sull'andamento dei prezzi. Tuttavia, al momento un mercato potrebbe anche non essere in contrazione perché in passato l'aumento dei prezzi ha consentito di raggiungere un equilibrio. Tale equilibrio non deve però lasciar pensare che la situazione sia rimasta immutata nel corso del tempo.

Gli indicatori relativi al mercato degli affitti, a quello della proprietà e alla suddivisione regionale sono ponderati con il numero stimato dei nuclei familiari e successivamente aggregati all'interno di indicatori complessivi.

L'andamento del numero delle famiglie viene monitorato facendo riferimento alla statistica demografica Statpop. Per stimare questo valore nel periodo in esame si considerano le dimensioni medie dei nuclei familiari svizzeri e stranieri rispetto al tasso della popolazione.

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 2010 al 2011.

Nota bene: Una nuova ponderazione della Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS) necessita una lieve revisione degli indicatori riferiti agli anni precedenti.