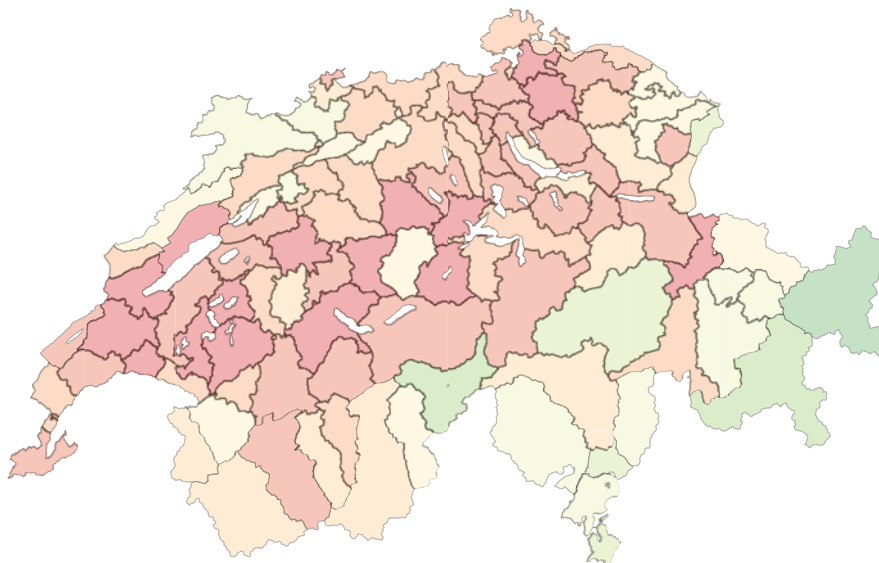


# Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

## Evoluzione nel 2014

### Svizzera

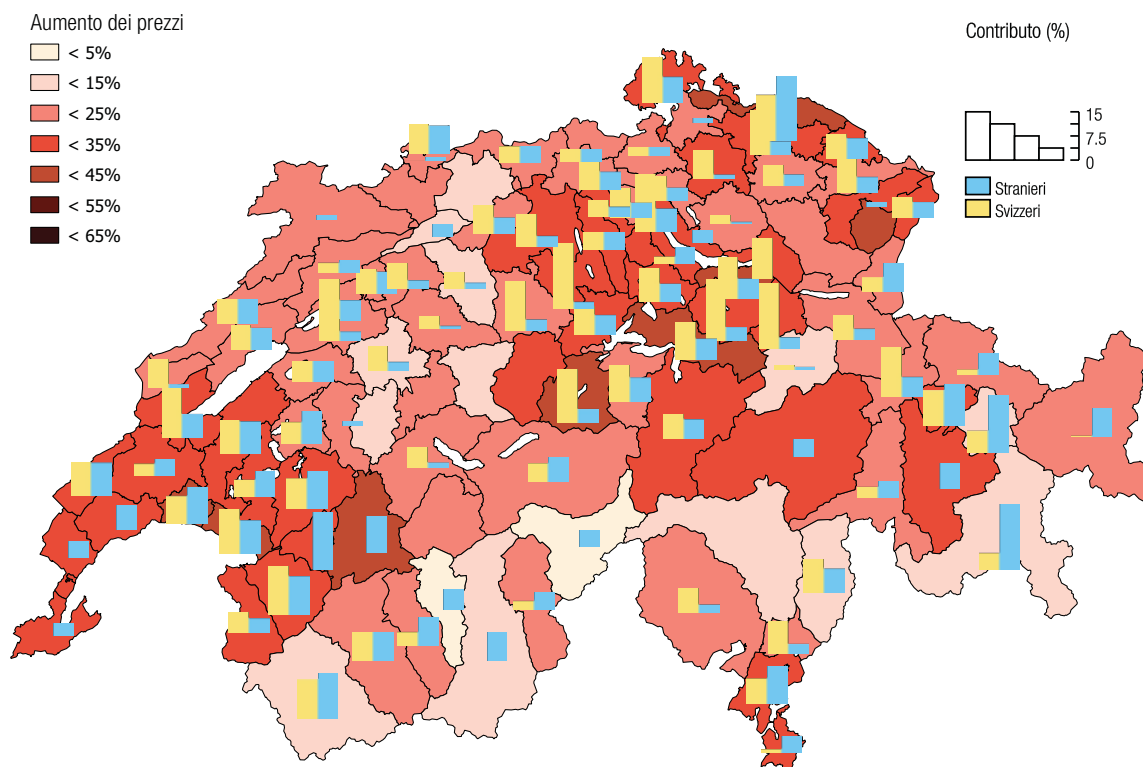


## INTRODUZIONE

Dalla metà dello scorso decennio l'introduzione della libera circolazione delle persone incide sul tasso di immigrazione in Svizzera. I flussi migratori subiscono cambiamenti strutturali sia per quanto riguarda la provenienza degli stranieri sia relativamente al loro grado di formazione. Sempre più immigrati provengono infatti da Paesi dell'Unione europea e sono più qualificati rispetto al passato. Ciò si ripercuote anche sul mercato degli immobili abitativi. L'obiettivo del presente rapporto è monitorare l'evoluzione del numero delle famiglie straniere e illustrare la loro incidenza sul mercato dell'alloggio confrontando la situazione attuale del mercato con il tasso di crescita delle famiglie e la struttura del loro reddito. A questo scopo il mercato dell'alloggio viene ripartito in due sezioni: affitto e proprietà, a loro volta suddivise in tre segmenti di prezzo: basso, medio e alto.

## IL MERCATO DELL'ALLOGGIO NEL SUO COMPLESSO 2005 - 2014

In passato dalla cartina 1, relativa all'andamento aggregato dei prezzi sul mercato degli affitti e sul mercato delle abitazioni in proprietà, emergeva un certo grado di correlazione tra l'aumento dei nuclei familiari



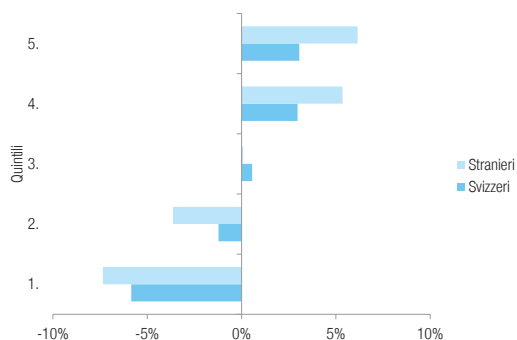
UST: RIFOS, Statpop; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2005

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 2005 – 2014

stranieri e l'evoluzione dei prezzi. Nel periodo 2005-2014, l'aumento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato dell'alloggio (proprietà e affitto) nelle singole regioni MS, e la parte di crescita riconducibile ai nuclei familiari stranieri in quel periodo, sono particolarmente evidenti nella regione del Lemano e in altre aree della Svizzera occidentale, come pure nelle zone più richieste dell'agglomerato di Zurigo, nella Svizzera centrale e nella regione del lago di Costanza. Più il colore dell'area interessata è scuro, maggiore è stato l'aumento 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.



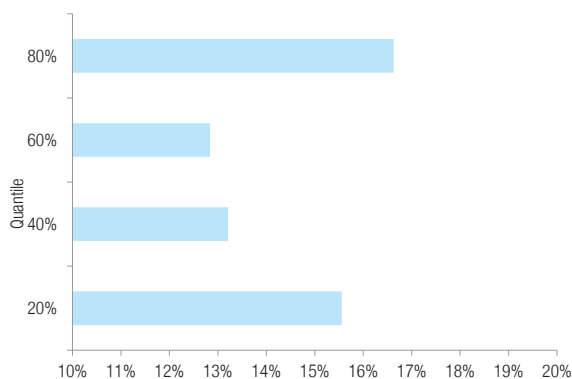
UST: RIFOS

**Reddito dei locatari**

Figura 1a: Variazione 2005 – 2014 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito familiare in Svizzera

abitativa non hanno seguito l'andamento dell'immigrazione, e ciò ha influito considerevolmente sugli affitti e sui prezzi delle abitazioni in proprietà. Questo fattore, associato all'evoluzione della struttura del reddito e ai bassi tassi d'interesse concessi per i mutui ipotecari, ha portato all'attuale scarsità di alloggi e a un massiccio aumento dei valori immobiliari in Svizzera. La figura 1c mostra l'andamento del reddito delle famiglie negli ultimi nove anni, espresso mediante la crescita dei quantili relativi alla distribuzione del reddito dei nuclei familiari. La crescita più forte si registra nelle fasce superiori ed inferiori di reddito, che nel grafico corrispondono rispettivamente al 20 % di nuclei familiari con il reddito più alto e più basso: il reddito dei nuclei familiari che si trovano nella fascia di reddito inferiore è cresciuto maggiormente rispetto a quello delle famiglie del ceto medio.

Nelle figure 1a e 1b sono rappresentate le variazioni quantitative delle due categorie di famiglie all'interno delle diverse classi di reddito. Considerando globalmente le abitazioni in affitto e quelle in proprietà, rispetto al



UST: RIFOS

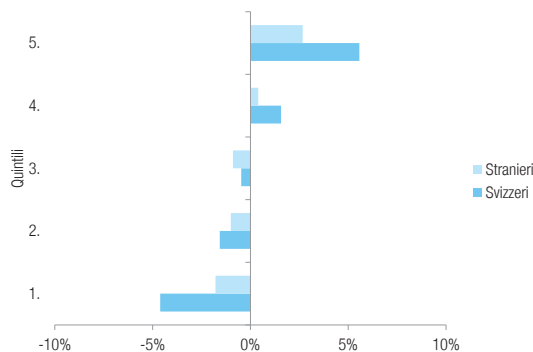
**Redditi familiari**

Figura 1c: Variazione dei valori dei quantili nella ripartizione generale del reddito familiare in Svizzera nel periodo 2005 – 2014

negli ultimi nove anni. L'altezza delle colonne indica in percentuale l'entità del contributo all'aumento dei nuclei familiari.

Lo spostamento di nuclei familiari svizzeri (proprietari di abitazioni) verso le aree periferiche – in conseguenza del forte aumento degli affitti nei centri urbani – si è nel frattempo ripercosso in misura evidente anche sui prezzi praticati in queste regioni. Si tratta di una tendenza chiaramente rilevabile nella regione dell'Obersee (lago di Zurigo), a Svitto, nelle aree rurali di Vaud e nei dintorni di Sierre/Sion.

In generale dal 2005 le attività nel settore dell'edilizia



UST: RIFOS

**Reddito dei proprietari**

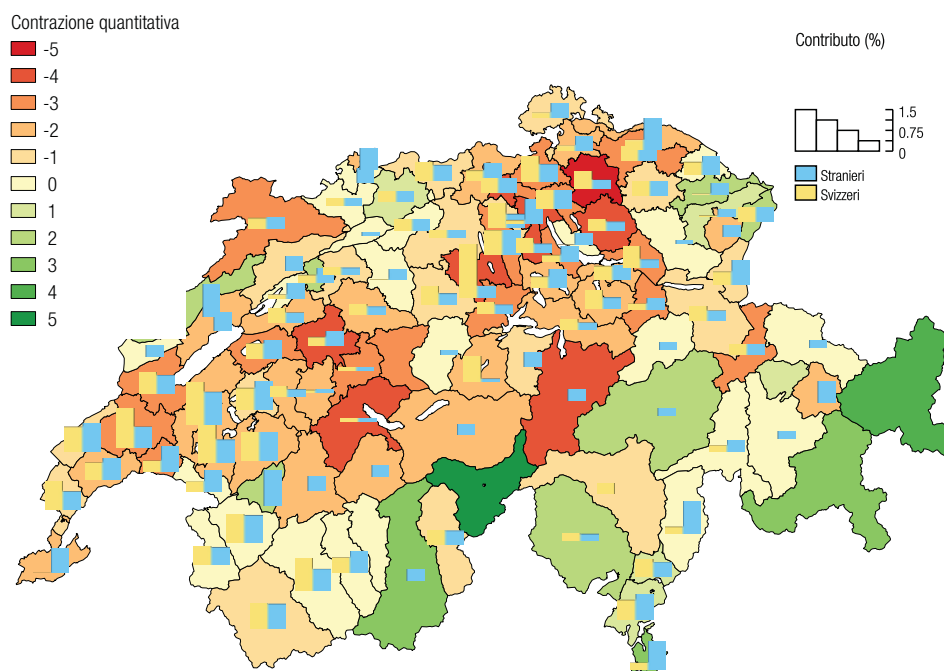
Figura 1b: Variazione 2005 – 2014 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito familiare in Svizzera

2005 nel 2014 il 20 % di nuclei familiari con il reddito più elevato era formato da un numero maggiore di individui: in altri termini, i nuclei familiari di questa fascia di reddito sono diventati più numerosi. È interessante rilevare le differenze numeriche relative ai membri di nuclei familiari svizzeri o stranieri che vivono in abitazioni in affitto o in proprietà. Il numero di cittadini svizzeri che compongono il 20 % dei nuclei familiari con il reddito più elevato e che vivono in un'abitazione in proprietà è cresciuto maggiormente rispetto a quello di cittadini stranieri. Viceversa, se si considera il 20 % di nuclei familiari

con il reddito più elevato che vive in un'abitazione in affitto si constata che il numero di stranieri è cresciuto in misura nettamente maggiore rispetto a quello degli svizzeri (figura 1a). Le famiglie di stranieri con un forte potere d'acquisto rivestono pertanto un'importanza maggiore nel settore delle abitazioni in affitto.

Perciò negli ultimi nove anni l'introduzione della libera circolazione delle persone ha contribuito in primo luogo all'aumento degli affitti, e in misura minore – al massimo mediante un effetto di spiazzamento – a quello dei prezzi delle abitazioni in proprietà.

## IL MERCATO DELL'ALLOGGIO NEL SUO COMPLESSO NEL 2014



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 2014 e contributo stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2014

Analizzando la cartina 2 e i dati della tabella 2a si può constatare una certa contraZIONE sul mercato dell'alloggio dell'intera regione dell'Altopiano, che nell'anno in rassegna è ulteriormente aumentata. Se si considerano invece i dati aggregati relativi a prezzi, evoluzione dei nuclei familiari e crescita del totale

	2005	2013	2014	2014
Svizzera	-0.1	-2.1	-3.3	↘
Regione del Lemano	-1.4	-2.3	-3.7	↘
Altopiano	-2.9	-2.0	-3.6	↘
Svizzera nord-occidentale	1.9	-1.9	-3.2	↘
Zurigo	-1.3	-4.1	-4.0	↔
Svizzera orientale	3.6	-0.4	-2.3	↘
Svizzera centrale	1.6	-3.6	-3.9	↔
Ticino	4.3	2.4	1.2	↘

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### ContraZIONE quantitativa

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

degli alloggi, emerge il quadro rassicurante di un ciclo immobiliare che ha superato il suo picco massimo. Nel 2014 i prezzi aggregati relativi agli affitti e alle abitazioni in proprietà sono rimasti praticamente stabili. Per alcuni prezzi praticati nelle zone critiche di Zurigo e del Lemano, nonché in Ticino, si sono addirittura registrati dei cali. Il tasso di crescita degli immobili (stima basata sulle licenze edilizie) sarebbe all'incirca dell'1,1 %, e sarebbe perciò in linea con la crescita dei nuclei familiari (stima basata sull'evoluzione demografica), che si situa all'incirca

all'1,05 %, così come supposto già nel 2013. Inoltre la stagnazione dei redditi delle famiglie ha contribuito al raffreddamento del mercato.

Purtroppo il quadro tracciato sulla base degli aggregati risulta parzialmente ingannevole, poiché nasconde squilibri che risultano invece evidenti considerando l'indicatore di penuria. Si tratta da un lato dell'accresciuta domanda di abitazioni locative, che nei centri urbani mantiene e rafforza la pressione sul mercato; anche se le attività edilizie sono sempre più orientate alla costruzione di abitazioni locative, la crescita del loro numero non basta per soddisfare la domanda. Dall'altro, del fatto che la domanda di abitazioni in proprietà interessa sempre di più le periferie, incontrando un'offerta che nel frattempo è divenuta sufficiente sotto il profilo quantitativo ma continuando a esercitare come in passato una forte pressione sul mercato abitativo, in particolare sul segmento medio-basso, a causa dell'elevato livello dei prezzi. Alla luce di questi dati, la crescita dei prezzi è sorprendentemente moderata, come risulta dalla tabella 2b. Sembrerebbe proprio che il ciclo descritto sopra, iniziato già l'anno

	2005	2013	2014	Incremento	
				2014	dal 2005
Svizzera	101.0	126.1	126.3	0.2%	25.0%
Regione del Lemano	103.0	138.0	135.4	-1.9%	31.4%
Altopiano	100.9	118.2	118.5	0.3%	17.4%
Svizzera nord-occidentale	100.6	120.2	122.9	2.2%	22.2%
Zurigo	100.4	127.1	126.8	-0.2%	26.3%
Svizzera orientale	100.4	124.7	126.1	1.1%	25.6%
Svizzera centrale	100.3	130.0	131.3	0.9%	30.9%
Ticino	100.3	125.3	125.2	-0.1%	24.8%

*Meta-Sys: Adscan; calcoli propri*

#### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

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

precedente, abbia influito anche sulle aspettative dei locatori e dei venditori. Questo fattore, associato a singoli casi di commercializzazione difficile nel settore delle nuove costruzioni, potrebbe aver contribuito a frenare la crescita dei prezzi. Tenendo conto però dell'indicatore di penuria, soprattutto nel settore delle abitazioni locative sembrerebbe più verosimile che si tratti di un momento di stallo. A livello regionale si conferma il decorso del ciclo immobiliare. Le zone critiche di Zurigo e della Svizzera centrale rimangono in una situazione di scarsità, mentre nella Svizzera orientale, nella Svizzera nord-occidentale e nell'Altopiano la penuria si è accentuata. Fa eccezione la regione del Lemano, in cui si è ripresentata una situazione di scarsità. In questa regione l'aumento delle famiglie è risultato nettamente superiore all'evoluzione dell'offerta, determinando così nuovamente forti tensioni sul mercato, soprattutto nel settore delle abitazioni locative.

		Nuclei familiari		Incremento 2014
		2013	2014	
Svizzera	Svizzeri	2,891,539	2,908,304	0.6%
	Stranieri	649,102	669,142	3.1%
Regione del Lemano	Svizzeri	489,806	494,452	0.9%
	Stranieri	170,290	175,088	2.8%
Altopiano	Svizzeri	691,420	693,870	0.4%
	Stranieri	101,399	105,197	3.7%
Svizzera nord-occidentale	Svizzeri	396,040	397,672	0.4%
	Stranieri	90,388	93,340	3.3%
Zurigo	Svizzeri	516,753	521,047	0.8%
	Stranieri	120,512	124,433	3.3%
Svizzera orientale	Svizzeri	402,581	404,005	0.4%
	Stranieri	84,044	86,269	2.6%
Svizzera centrale	Svizzeri	274,447	276,067	0.6%
	Stranieri	46,711	48,133	3.0%
Ticino	Svizzeri	120,492	121,191	0.6%
	Stranieri	35,758	36,683	2.6%

*UST: Statpop; calcoli propri*

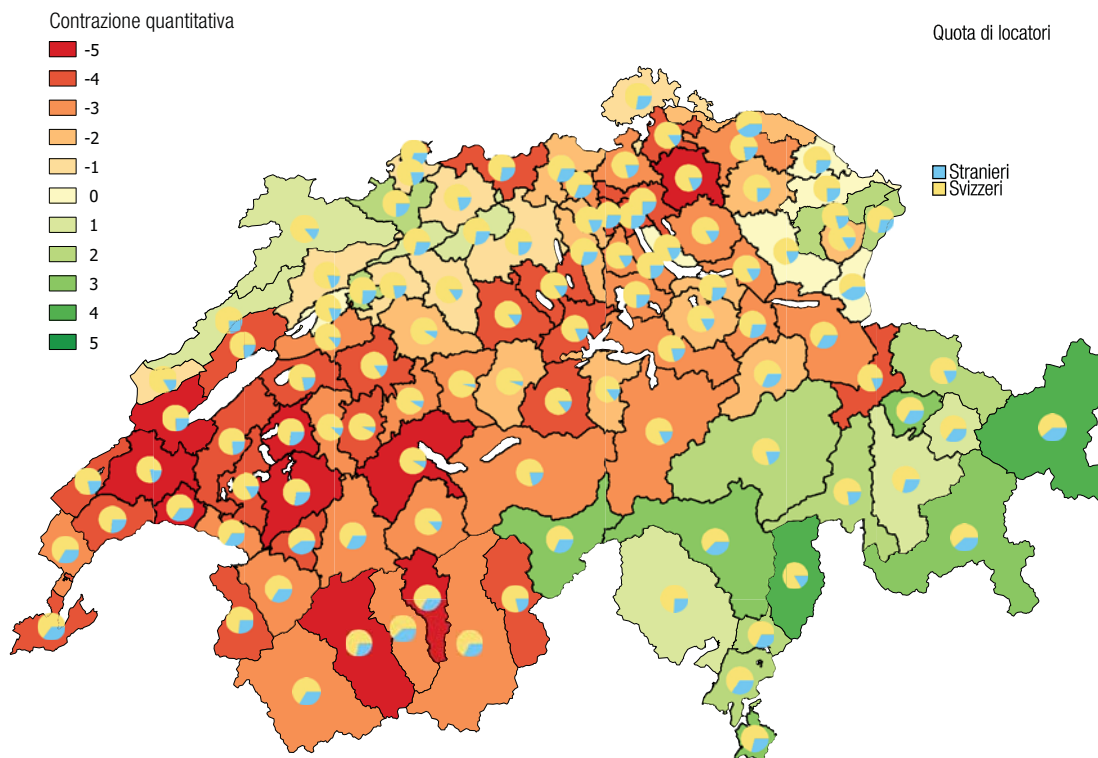
#### Andamento del numero dei nuclei familiari

Tabella 2c: Andamento stimato del numero dei nuclei familiari

Nel 2014 le famiglie straniere hanno contribuito in modo quasi ininterrotto all'aumento dei nuclei familiari (tabella 2c): il loro tasso di crescita (circa 3,1 %) ha superato nettamente quello relativo ai nuclei familiari svizzeri.

## MERCATO DEGLI AFFITTI

Il quadro che caratterizza il mercato dell'affitto riproduce quello del mercato abitativo aggregato (cartina 3). Sui mercati di Zurigo e della Svizzera centrale la situazione di forte contrazione e di penuria si mantiene



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 2014

stabile, in alcune altre regioni la scarsità è nettamente aumentata (tabella 3b). Le cause principali di questo fenomeno potrebbero risiedere nei dati riportati nelle tabelle 3d e 3a. Le quote di inquilini sembrerebbero essere cresciute rispetto al 2013, sia tra gli svizzeri sia tra gli stranieri. Oltre a determinare un aumento cospicuo di nuclei familiari, ciò ha avuto influito fortemente e, probabilmente, in modo inaspettato anche sulla domanda. Anche se l'attività edilizia concerne in misura crescente la costruzione di abitazioni locative – nel

	2005	2013	2014	Incremento	
				2014	dal 2005
Svizzera	100.9	118.7	118.9	0.1%	17.9%
Regione del Lemano	104.1	132.0	129.9	-1.6%	24.8%
Altopiano	100.9	112.7	113.1	0.4%	12.1%
Svizzera nord-occidentale	100.5	113.1	115.0	1.7%	14.5%
Zurigo	99.9	120.0	119.8	-0.2%	19.9%
Svizzera orientale	99.4	112.8	113.8	0.8%	14.4%
Svizzera centrale	99.7	117.8	119.5	1.4%	20.0%
Ticino	98.8	114.2	115.0	0.7%	16.3%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

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

2014 quasi la metà degli alloggi è stata prodotta per essere affittata –, alla luce del mutamento della domanda ciò non basta: occorrerebbe anche un aumento della quota di abitazioni in proprietà la cui destinazione finale è l'affitto.

Le aspettative dei locatari, associate ad una situazione di mercato equilibrata nel segmento di prezzi superiore e alla crescita dell'attività edilizia, spiegano, con i bassi tassi di interesse, anche l'aumento soltanto leggero delle pigioni. Tuttavia ciò ha determinato una pressione ancora

	2005	2013	2014	2014
Svizzera	0.0	-2.3	-3.3	↔
Regione del Lemano	-3.2	-3.7	-4.8	↔
Altopiano	-1.7	-1.5	-3.3	↔
Svizzera nord-occidentale	3.6	-1.4	-3.0	↔
Zurigo	-1.2	-4.2	-4.2	↔
Svizzera orientale	3.6	0.1	-1.3	↔
Svizzera centrale	1.7	-3.6	-4.0	↔
Ticino	4.4	3.7	3.1	↔

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

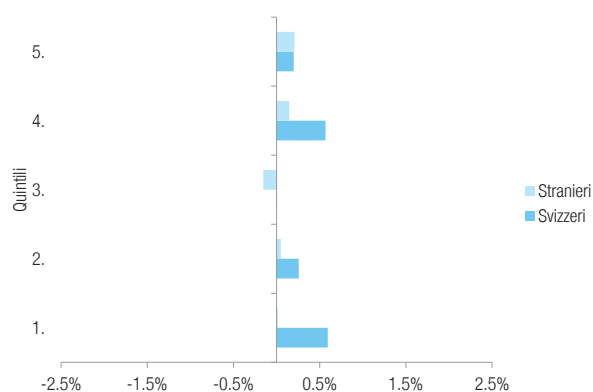
### Contrazione quantitativa

Tabella 3b: contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti

maggiore sul mercato degli alloggi esistenti.

Questa evoluzione è correlata al calo del divario di cui alla tabella 3c. In tutti i segmenti di prezzo la scarsità si è accentuata: la penuria risulta però più marcata nel segmento superiore (nel 2013 si registrava ancora una situazione di equilibrio). In questo caso è utile analizzare l'evoluzione dei redditi (figura 2). Oltre alle fasce di reddito inferiori, anche quelle superiori sono state caratterizzate dall'aumento degli inquilini e dal calo dei proprietari di abitazioni, spiegabile con la ripresa della domanda verificatasi nel segmento più caro. Nonostante ciò, in termini assoluti nel segmento superiore si continua a registrare la minore scarsità. Le aspettative riguardo ad un graduale aumento della costruzione di nuovi alloggi nei settori medio e inferiore, utile ai fini di ridurre la contrazione, sono rimaste insoddisfatte.

Nel settore delle abitazioni in affitto sono rimaste



UST: RIFOS

### Evoluzione dei redditi

Figura 2: Variazione nel 2014 della percentuale di persone nella ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e quelli stranieri in Svizzera

	2013	2014	2014
Svizzera	2.8	2.1	↔
Regione del Lemano	3.9	1.9	↔
Altopiano	1.6	1.4	↔
Svizzera nord-occidentale	2.8	2.1	↔
Zurigo	3.2	3.1	↔
Svizzera orientale	2.5	2.1	↔
Svizzera centrale	2.8	2.3	↔
Ticino	2.3	2.2	↔

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Divario strutturale

Tabella 3c: divario strutturale sul mercato svizzero degli affitti

		2004	2012	2013	2014
Svizzera	Svizzeri	53.1%	51.8%	51.0%	52.7%
	Stranieri	82.0%	82.9%	82.4%	82.7%
Regione del Lemano	Svizzeri	59.4%	57.1%	56.2%	56.6%
	Stranieri	82.5%	83.7%	83.0%	82.2%
Altopiano	Svizzeri	49.0%	48.1%	47.4%	49.1%
	Stranieri	82.2%	79.8%	78.4%	79.7%
Svizzera nord-occidentale	Svizzeri	47.7%	45.9%	45.9%	46.4%
	Stranieri	79.9%	79.3%	78.6%	80.0%
Zurigo	Svizzeri	64.7%	65.3%	64.5%	66.4%
	Stranieri	88.0%	89.7%	88.3%	89.2%
Svizzera orientale	Svizzeri	45.9%	42.4%	41.3%	43.6%
	Stranieri	81.3%	80.1%	80.5%	80.6%
Svizzera centrale	Svizzeri	52.1%	54.1%	53.5%	56.8%
	Stranieri	83.9%	87.8%	89.6%	85.9%
Ticino	Svizzeri	49.2%	44.4%	44.2%	45.4%
	Stranieri	75.1%	73.3%	74.7%	77.5%

UST: RIFOS

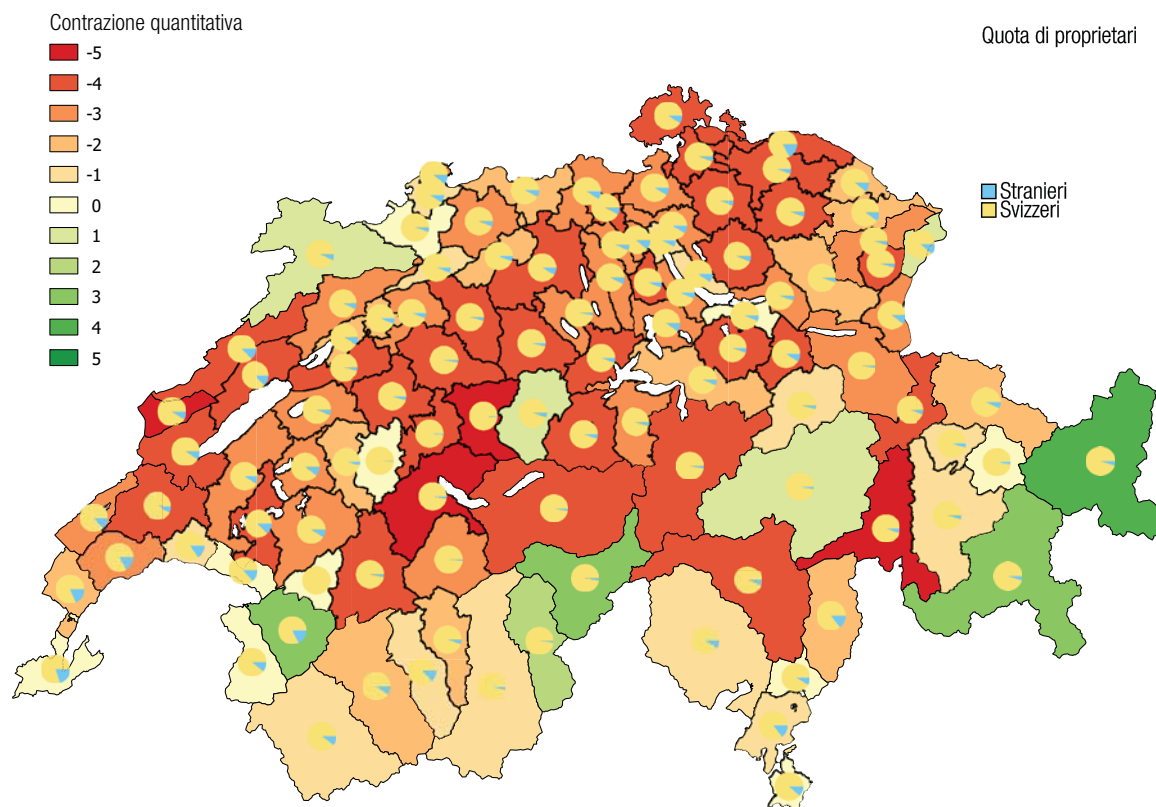
### Tasso di locatari

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

poche zone tampone. Soltanto alcune regioni della Svizzera nord-occidentale, del Giura e dell'Altopiano possono offrire delle alternative nella Svizzera tedesca. Grazie alla loro posizione geografica, Ticino e Grigioni sono esclusi da questa tendenza. Nella Svizzera occidentale, la disponibilità di aree di riserva è scarsa, e anche il Vallese rientra tra le regioni critiche.

## MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Nel settore della proprietà di abitazioni, nel 2014 i prezzi potrebbero aver raggiunto il punto massimo (v. tabella 4a). Complessivamente alla crescita della domanda ha corrisposto in misura largamente sufficiente



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

### Contração quantitativa e percentuale di proprietari

Cartina 4: Contração quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelle proprietarie di abitazioni nel 2014

l'aumento dell'offerta. Nonostante ciò, considerando l'insieme delle abitazioni disponibili sui mercati della proprietà di alloggi la situazione non è migliorata sotto il profilo dell'equilibrio: la contração è aumentata quasi su tutto il territorio (cartina 4 e tabella 4b). Se questa tendenza non si manifesta più nei centri ur-

	Incremento				
	2005	2013	2014	2014	dal 2005
Svizzera	101.2	138.7	139.0	0.2%	37.3%
Regione del Lemano	100.9	150.5	146.8	-2.4%	45.6%
Altopiano	100.9	125.8	126.0	0.1%	24.8%
Svizzera nord-occidentale	100.7	130.0	133.8	2.9%	32.8%
Zurigo	101.8	149.5	149.0	-0.4%	46.3%
Svizzera orientale	101.7	138.8	140.8	1.4%	38.5%
Svizzera centrale	101.6	154.5	154.8	0.2%	52.4%
Ticino	102.2	140.4	139.1	-1.0%	36.1%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

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

bani, interessa però altre regioni: mentre il mercato di Ginevra si trova quasi in equilibrio, e su quello dell'agglomerato di Zurigo la contração si è ridotta (anche se in misura esigua), in numerose aree della Svizzera orientale e della Svizzera nord-occidentale essa è nettamente aumentata. In entrambe le regioni nel 2014 si è osservato un ulteriore aumento dei prezzi.

Questa particolare situazione – stagnazione dei prezzi associata al perdurare della scarsità – ha diverse cause. Da un lato, l'indicatore di penuria rileva la scarsità relativa al totale di alloggi, mentre nei prezzi

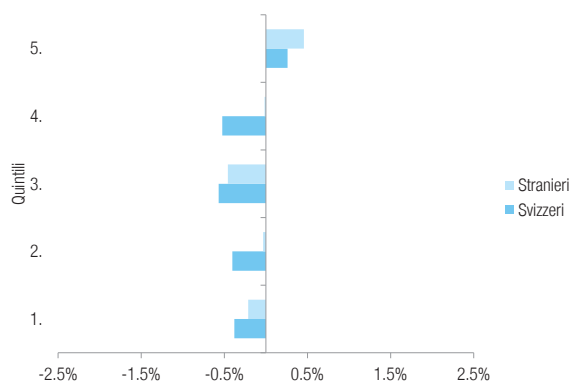
	2005	2013	2014	2014
Svizzera	-0.1	-1.9	-3.2	↔
Regione del Lemano	2.5	0.5	-1.4	↔
Altopiano	-4.5	-2.7	-4.0	↔
Svizzera nord-occidentale	-0.6	-2.5	-3.5	↔
Zurigo	-1.7	-3.7	-3.3	↔
Svizzera orientale	3.5	-1.1	-3.5	↔
Svizzera centrale	1.2	-3.4	-3.6	↔
Ticino	4.1	0.6	-1.3	↔

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Contrazione quantitativa

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

sono compresi anche quelli delle nuove costruzioni: ciò significa che il rallentamento riguarda principalmente oggetti abitativi nuovi o rinnovati. Dall'altro, a seconda della regione considerata possono influire anche altri fattori. In alcune aree della Svizzera orientale, nonostante l'intensa attività edilizia e il calo della quota di proprietari di abitazioni (v. tabella 4d), la richiesta di abitazioni secondarie, soprattutto nella regione del lago di Costanza, potrebbe avere incentivato la domanda. La Svizzera nord-occidentale, invece, dove le mutazioni in abitazioni locative sono state meno marcate, offre ancora delle possibilità a chi è alla ricerca di un alloggio in proprietà; in questa regione le abitazioni disponibili non occupate sono calate. Anche la maggiore richiesta di fondi propri per l'acquisto di un'abitazione in proprietà ha certamente influito, rallentando l'evoluzione dei prezzi. Inoltre, l'aumento della domanda di abitazioni in proprietà da destinare



UST: RIFOS

### Evoluzione dei redditi

Figura 3: Variazione 2014 della percentuale di persone nella ripartizione generale del reddito tra nuclei familiari svizzeri e stranieri in Svizzera

	2013	2014	2014
Svizzera	1.4	1.3	↔
Regione del Lemano	2.6	2.2	↔
Altopiano	0.6	1.2	↔
Svizzera nord-occidentale	1.3	1.3	↔
Zurigo	1.8	1.5	↔
Svizzera orientale	1.5	0.8	↔
Svizzera centrale	0.8	1.0	↔
Ticino	1.5	1.1	↔

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Divario strutturale

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

		2004	2012	2013	2014
Svizzera	Svizzeri	46.9%	48.2%	49.0%	47.3%
	Stranieri	18.0%	17.1%	17.6%	17.3%
Regione del Lemano	Svizzeri	40.5%	42.9%	43.8%	43.4%
	Stranieri	17.5%	16.3%	17.0%	17.8%
Altopiano	Svizzeri	51.0%	51.9%	52.6%	50.9%
	Stranieri	17.8%	20.2%	21.6%	20.3%
Svizzera nord-occidentale	Svizzeri	52.3%	54.1%	54.1%	53.6%
	Stranieri	20.1%	20.7%	21.4%	20.0%
Zurigo	Svizzeri	35.3%	34.7%	35.5%	33.6%
	Stranieri	12.0%	10.3%	11.7%	10.8%
Svizzera orientale	Svizzeri	54.1%	57.6%	58.7%	56.4%
	Stranieri	18.7%	19.9%	19.5%	19.4%
Svizzera centrale	Svizzeri	47.9%	45.9%	46.5%	43.2%
	Stranieri	16.1%	12.2%	10.4%	14.1%
Ticino	Svizzeri	50.8%	55.6%	55.8%	54.6%
	Stranieri	24.9%	26.7%	25.3%	22.5%

UST: RIFOS

### Percentuale di proprietari

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

alla locazione potrebbe a sua volta essere un fattore di penuria: purtroppo i dati disponibili al riguardo non consentono analisi fondate.

Da ultimo, sussiste una discrepanza tra offerta e domanda di abitazioni in proprietà che non è spiegabile soltanto ricorrendo al segmento di mercato. Il divario strutturale (tabella 4c) tra i segmenti di prezzi è in-

fatti aumentato in misura molto lieve: vi è carenza sia nel settore inferiore, sia in quello superiore, anche se in quello inferiore essa è molto più marcata (valore dell'indicatore: -4). Questo perdurante e consistente divario è dovuto anche dall'evoluzione dei redditi (figura 3), più intensa nella fascia più elevata.

## CONCLUSIONE

Il quadro tracciato sulla base degli indicatori macroeconomici è quello tipico del ciclo immobiliare nella sua fase di massimo. I prezzi e gli affitti si mantengono stabilmente elevati; nelle regioni in cui il ciclo è iniziato essi tendono piuttosto a scendere, nelle aree tampone sono ancora leggermente in crescita. L'attività edilizia segue la crescita della domanda ed emergono le prime difficoltà di commercializzazione in relazione ai progetti di nuove costruzioni. Anche le abitazioni non occupate sono leggermente in crescita.

Tuttavia è troppo presto per abbassare la guardia: nel 2014 sulla formazione dei prezzi hanno influito anche fattori di regolazione come la determinazione del tasso d'interesse sul mercato locativo, la parziale introduzione dell'obbligo del modulo ufficiale di notifica o la richiesta di maggiori fondi propri per finanziare l'acquisto di abitazioni in proprietà. Sembrerebbe che i fattori di rallentamento abbiano effetto nel settore delle nuove costruzioni e del rinnovamento delle abitazioni. Ciò non riguarda però ancora il settore medio, quello oggetto di gran parte delle attività di mercato. A questo riguardo occorre rilevare che nel 2014 la domanda non ha subito rallentamenti: la congiuntura non si è indebolita e la crescita dei nuclei familiari non è diminuita.

È necessario restare vigili soprattutto per ciò che concerne il mercato delle abitazioni in affitto. In questo settore l'immigrazione e la stagnazione – se non addirittura il calo – della quota di abitazioni in proprietà mantengono elevata la domanda. Anche se l'attività edilizia si rivolge in misura crescente al settore delle abitazioni in affitto, ai fini dell'equilibrio dei mercati ciò non basta, soprattutto nel caso dei centri urbani. Se l'aumento dei nuclei familiari si mantenesse elevato, la stagnazione degli affitti in atto sarebbe presumibilmente soltanto una fase di minimo temporanea. È noto che gli immigrati vanno a risiedere in primo luogo nei centri urbani: in futuro soddisfare questa domanda aggiuntiva senza una maggiore densità abitativa potrebbe risultare difficile. Permangono dubbi sulla possibilità di un miglioramento globale a medio termine del mercato locativo grazie all'affitto di abitazioni in proprietà.

In relazione alla proprietà di abitazioni è difficile fare delle previsioni. Sotto il profilo quantitativo, l'attività edilizia è sufficiente per soddisfare l'aumento della domanda. Anche se nel settore delle nuove costruzioni la fase di massimo è stata certamente superata, i prezzi delle abitazioni esistenti rimangono sotto pressione. In quale misura e quando il miglioramento sarà avvertibile anche nel settore medio del mercato, dipenderà soprattutto dall'andamento macroeconomico. Occorrerà inoltre verificare se il calo della quota di proprietari di abitazioni corrisponde soltanto ad miglioramento temporaneo della situazione relativa al prezzo eccessivo delle abitazioni in proprietà nelle aree più richieste, oppure se si tratta di un effettivo cambiamento della struttura dei nuclei familiari e delle loro preferenze.

### **Regione del Lemano**

Nel 2014 l'andamento dell'offerta nella regione del Lemano non ha seguito quello della crescita dei nuclei familiari. In misura più netta rispetto alla Svizzera tedesca, l'offerta è aumentata in particolare nel settore delle abitazioni in proprietà, e sono state soprattutto le famiglie straniere a preferire la proprietà di abitazioni. In conseguenza di ciò, la penuria si è accentuata nettamente soprattutto sul mercato dell'affitto. La situa-

zione è analoga a quella del 2010, anche se – nonostante la pressione elevata della domanda –, senza un aumento degli affitti. Ciò grazie alla minore domanda di abitazioni di nuova costruzione di prezzo elevato. In questo settore di prezzo si registra un parziale equilibrio: sotto pressione è la parte del mercato in cui il diritto di locazione influisce in modo evidente sull'adeguamento delle pigioni.

Anche nel settore delle abitazioni in proprietà, a causa della forte crescita della domanda si osserva una certa penuria: la situazione comunque si mantiene in gran parte equilibrata. I prezzi sono stati perlopiù stabili, o sono calati. Non si tratta però di un reale eccesso di offerta, a meno che una recessione economica annulli le prospettive degli interessati ad un acquisto.

Sul mercato delle abitazioni in affitto la situazione desta qualche preoccupazione. L'aumento dell'offerta ha interessato ancora in gran parte la proprietà di abitazioni e il prezzo delle nuove costruzioni è a un livello che non corrisponde a quello della domanda principale. Affinché il mercato dell'affitto nella Svizzera occidentale possa migliorare, dovrebbe aumentare l'offerta di abitazioni disponibili. A ciò contribuirebbero senz'altro un certo indebolimento congiunturale e, di conseguenza, un calo dell'immigrazione. Anche un po' più di flessibilità nella determinazione delle pigioni potrebbe influire positivamente sul funzionamento del mercato.

### **Altopiano**

Da quando è iniziato questo rilevamento, l'Altopiano è stato caratterizzato dal minor aumento di prezzi e in situazioni di penuria ha svolto un ruolo di riserva nei confronti della Svizzera occidentale e della Svizzera tedesca. Nel corso del 2014 questa capacità – fatta eccezione per le regioni più a nord (Giura, Bienne, Soletta, Olten) – è stata in gran parte persa.

Nel settore dell'affitto l'offerta non ha corrisposto all'aumento di domanda, determinando soprattutto nei centri urbani una situazione di penuria. L'aumento degli affitti è stato relativamente moderato, mantenendo così un'elevata pressione della domanda sul mercato, soprattutto nella regione di Thun. La situazione non è però grave. In caso di penuria sul mercato delle abitazioni in affitto, a Bienne, Olten e Soletta, l'Altopiano continua a disporre di zone tampone dotate di attrattiva e buona accessibilità grazie alle infrastrutture di trasporto.

Nel settore delle abitazioni in proprietà – in particolare nei piccoli agglomerati – l'offerta ha superato la domanda. Nel segmento di prezzi superiore il mercato è calmo; non così nei segmenti inferiore e medio. Ne conseguono un divario crescente e, dove i prezzi sono in calo, anche una perdurante scarsità. Considerato il moderato aumento dei prezzi avvenuto in passato, nella situazione attuale è lecito attendersi una certa spinta dei prezzi, peraltro anche auspicabile. Fatta eccezione per l'area metropolitana di Berna, l'Altopiano non necessita di interventi massicci finalizzati a equilibrare il mercato.

### **Svizzera nord-occidentale**

Nel 2014, dopo un lungo periodo senza contrazione, la situazione sul mercato abitativo della Svizzera nord-occidentale è peggiorata, anche se l'attività edilizia ha seguito la crescita della domanda. La tendenza in atto in questa regione corrisponde ampiamente al trend svizzero: i nuclei familiari stranieri hanno contribuito maggiormente alla crescita rispetto a quelli svizzeri. All'origine della penuria c'è il divario tra i segmenti di prezzo: se nel segmento superiore sussiste globalmente una situazione di equilibrio, nei due segmenti inferiori si registra ancora scarsità.

Sul mercato locativo, la situazione della regione di Basilea si presenta come quella di Argovia. La penuria os-

servata nell'area metropolitana di Basilea era nettamente più marcata, così come l'aumento delle pigioni. Per il 2015 non si può prevedere un rapido miglioramento, se non ad Argovia, dove le differenze tra i segmenti di prezzo sono minori. Comunque ad Aarau e nelle regioni ad est e a ovest di Basilea sono ancora disponibili zone tampone.

Per ciò che concerne le abitazioni in proprietà, la situazione di penuria interessa tutti i settori di mercato: a Basilea, nella regione a est di Basilea e nel Freiamt si registra un miglioramento, mentre su mercati che in precedenza erano più calmi si osserva una maggiore penuria. Se l'aumento di nuclei familiari dovesse perdurare non sarebbe da prevedere un rapido miglioramento. A questo scopo sarebbe necessario un aumento più marcato dei prezzi delle abitazioni disponibili, visto che la costruzione di nuove abitazioni contribuisce soltanto in misura limitata.

### **Svizzera centrale**

Nel 2014 l'offerta è cresciuta in misura nettamente superiore rispetto ai nuclei familiari. Tuttavia ciò non ha comportato un miglioramento globale bensì soltanto settoriale. All'origine di questi sviluppi inattesi c'è un disequilibrio tra le forme di proprietà.

Nel settore delle abitazioni in affitto l'offerta non ha soddisfatto la domanda; le attività edilizie in questo ramo sono state relativamente scarse e nel contempo è aumentata la quota di locatari: di conseguenza sul mercato si è creata una situazione di scarsità. Il segmento superiore del mercato si è comunque mantenuto in buona parte calmo. Nel 2015 si sono registrate ancora intense attività nel settore edilizio, anche se la crescita più evidente si è avuta per le abitazioni in proprietà. Questo fattore e il disequilibrio tra i diversi segmenti di prezzo non lasciano presagire un rapido miglioramento del mercato locativo, tanto più che la riserva costituita dalle zone rurali tampone è in diminuzione.

La situazione relativa alle abitazioni in proprietà è diversa: nei agglomerati grandi e medi (eccezione Lucerna) si è raggiunto il punto di svolta; diminuiscono la scarsità e i prezzi (nei settori piuttosto alti). Nelle zone rurali nonostante l'intensa attività edilizia il miglioramento deve ancora arrivare. Anche nel 2014, la proprietà di abitazioni in campagna è stata un'alternativa attrattiva rispetto alle abitazioni in affitto. Tuttavia, se l'attività edilizia dovesse perdurare, forse già durante l'anno in corso la situazione potrebbe mutare, e determinare così un miglioramento sul mercato della proprietà di abitazioni.

### **Ticino**

Nel 2014, come negli anni precedenti, il Ticino presenta un mercato immobiliare in equilibrio. È vero che si è registrata una lieve riduzione dell'offerta dovuta al fatto che l'attività edilizia non ha tenuto il passo con la crescita dei nuclei familiari, ma i prezzi si sono lievemente abbassati in seguito all'offerta tendenzialmente in eccesso.

Il mercato degli affitti in Ticino presenta in tutte le regioni e i segmenti di prezzo una lieve contrazione, riconducibile all'aumento della percentuale di inquilini, all'attività edilizia praticamente ferma per il settore locativo e all'incremento, nella media svizzera, del numero di nuclei familiari. Il Ticino è l'unica regione svizzera in cui bisogna concentrarsi non tanto sulla carenza quanto piuttosto sull'eccesso di offerta.

Anche il mercato della proprietà ha subito una lieve contrazione nell'anno in rassegna, soprattutto a cau-

sa degli squilibri nell'attività edilizia (a Lugano, Mendrisio e Bellinzona l'offerta è cresciuta meno rispetto all'aumento dei nuclei familiari) o alla debole evoluzione dei redditi (contrazione più elevata a Locarno nel segmento più basso). Nel complesso, tuttavia, non si individua uno stato di penuria. Considerato il tendenziale rialzo dell'attività edilizia nel 2015, non si prevede un peggioramento della situazione nemmeno per quest'anno.

### **Zurigo**

Nel 2014 sotto il profilo di prezzi e penuria il mercato abitativo di Zurigo si trovava nella sua fase di massimo, e il miglioramento in corso è stato lento. La causa di ciò risiede nel forte e perdurante aumento di nuclei familiari, che non è stato preceduto in misura sufficiente dall'attività del settore edilizio. La possibilità di un miglioramento nel 2015 dipende fortemente dall'evoluzione congiunturale. L'offerta sembra essere in leggera crescita.

Nel 2014 la situazione sul mercato locativo è rimasta immutata, con una penuria dovuta alla mancata rispondenza dell'offerta all'aumento dei nuclei familiari. Malgrado ciò, nel segmento di prezzi superiore il mercato è calmo. Il miglioramento nel segmento medio lascia ben sperare riguardo al fatto che la costruzione di nuove abitazioni interessi indirettamente fasce più ampie di popolazione. Per il 2015 si prevede un aumento della quota di abitazioni in affitto. Con un'immigrazione e flussi migratori interni contenuti, e a dipendenza dell'andamento congiunturale, la situazione sul mercato potrebbe migliorare. Una crescita dei nuclei familiari come quella del 2014 manterrebbe l'attuale livello di contrazione.

Nel 2014 nell'agglomerato urbano di Zurigo si è registrato un leggero miglioramento, almeno per quanto concerne le abitazioni di proprietà. Nel segmento di prezzi superiore, sulla maggior parte dei mercati regionali si osserva una situazione di equilibrio o soltanto di lieve penuria; anche in quello medio la scarsità rimane contenuta. Perciò si sta ritornando sostanzialmente ad una situazione di equilibrio del mercato. Il proseguimento del trend relativo ad una maggiore quota di inquilini consentirebbe un ulteriore miglioramento della situazione: questo processo sarebbe però rallentato da un forte e perdurante aumento dei nuclei familiari.

### **Svizzera orientale**

Sotto il profilo quantitativo, nel 2014 rispetto alla domanda l'offerta sul mercato della Svizzera orientale è stata più che sufficiente. Sussistono però squilibri strutturali tra il mercato dell'affitto e quello della proprietà di abitazioni, così come tra le diverse regioni (a causa della costruzione di abitazioni secondarie). Complessivamente il mercato si trova in una situazione di penuria, anche se questa tendenza interessa in misura maggiore le regioni orientali. Presso Linth e nel Thurtal, nelle vicinanze della regione di Zurigo, nel 2014 non si è osservato un peggioramento.

Sul mercato locativo nel 2014 l'offerta è stata inferiore alla domanda. Il mercato ha seguito un andamento diverso a seconda dei settori: penuria nei grandi e medi agglomerati, equilibrio in quelli piccoli e nelle aree rurali; si tratta però di un fenomeno riconducibile anche alle particolari caratteristiche territoriali dei Grigioni. I nuclei familiari in affitto sono diventati leggermente più numerosi e, anche in conseguenza dell'aumento dei redditi, è leggermente aumentata la scarsità nel segmento di prezzi superiore. Nel 2015 non dovrebbero verificarsi cambiamenti importanti, considerato che la crescita dell'attività edilizia nel settore delle abitazioni

in affitto si osserva principalmente nei piccoli agglomerati e nelle zone rurali.

Nonostante una produzione abitativa sufficiente, nel 2014 sul mercato delle abitazioni in proprietà si è presentata una situazione di scarsità. I dati aggregati nascondono un aumento della costruzione di abitazioni secondarie, che non contribuisce a soddisfare le necessità dei nuclei familiari negli agglomerati grandi e medi; in questi ultimi si osserva – in tutti i segmenti di prezzo – un livello di scarsità simile. Per il 2015 non è da prevedere un sostanziale miglioramento, è più probabile che la situazione rimanga immutata.



## 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 - 2014. 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.