

# Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

## Evoluzione nel 2014

### Ticino



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

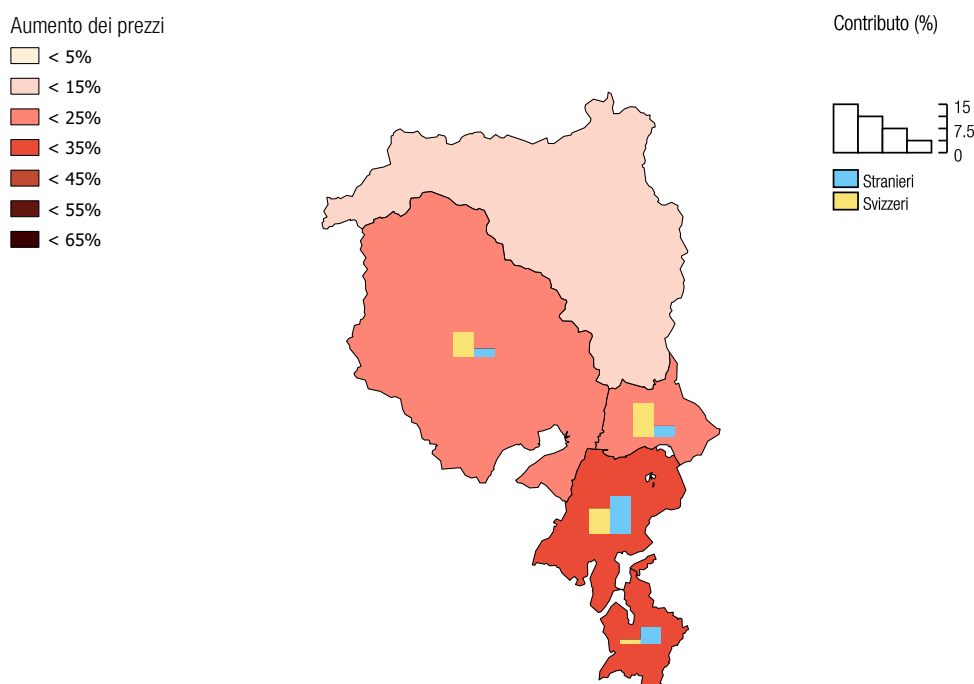
Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR  
**Ufficio federale delle abitazioni UFAB**

## INTRODUZIONE

Dalla metà dello scorso decennio 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 la cartina 1 dell'andamento aggregato dei prezzi nel mercato degli affitti e in quello della proprietà indicava una certa correlazione tra l'incremento delle famiglie straniere e i vari rincari. Gli aumenti dei



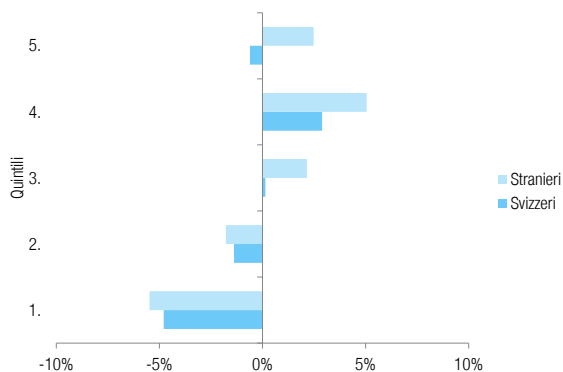
UST: RIFOS, Statpop; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### 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 Ticino nel periodo 2005 – 2014

prezzi (dell'offerta) nel mercato dell'alloggio (proprietà e affitto) nel periodo 2005-2014 nelle singole regioni MS risultano in Ticino leggermente inferiori alla media svizzera (24,8 % contro 25 %). Il rosso scuro negli agglomerati medi di Locarno, Bellinzona, Lugano e Mendrisio è riconducibile ai forti rincari soprattutto nel

\* Aumento del numero dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel periodo in esame diviso il totale dei nuclei familiari 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 Ticino

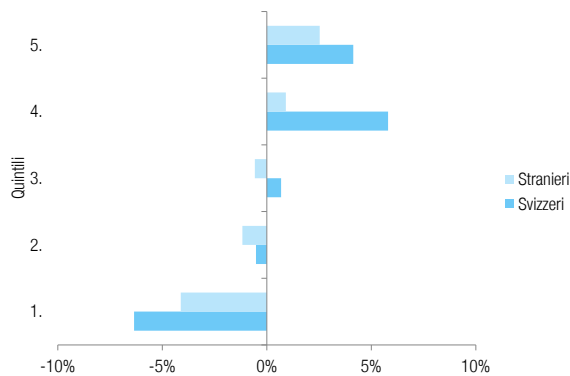
%, il valore più alto fra tutte le regioni considerate nel presente rapporto (tabella 4d).

L’immigrazione dall’estero è stata notevole (solo nella Regione lemanica e nell’Altopiano i valori hanno superato quelli registrati in Ticino) e ha generato una variazione della struttura dei redditi sul mercato immobiliare. Le figure 1a e 1b mostrano il cambiamento del numero di persone nei vari quintili di reddito distinguendo fra quattro categorie: affitto e proprietà, nuclei familiari svizzeri e stranieri. In questo caso la situazione in Ticino appare analoga a quella dell’intera Svizzera. Il numero di persone nella classe di reddito più alta (20 % delle famiglie) nel settore della proprietà è aumentato di più tra le famiglie svizzere che non tra quelle straniere, sebbene la differenza sia nettamente inferiore rispetto alla media svizzera.

In compenso, è maggiore l’incidenza degli stranieri nel settore degli affitti. Il loro aumento nel segmento del 20 % delle famiglie con il reddito più elevato, infatti, è risultato molto più netto rispetto a quello degli svizzeri (figura 1a), per i quali l’aumento è addirittura risultato negativo. Per quanto riguarda dunque gli immobili in locazione, le famiglie straniere si rivelano sempre più spesso concorrenti con un buon potere d’acquisto.

mercato della proprietà. In questi centri è cresciuto anche il numero dei nuclei familiari, come indica l’altezza della rispettiva colonna.

Se la cartina riportasse soltanto i dati del mercato degli alloggi in affitto, l’andamento risulterebbe meno impressionante, perché le nuove famiglie svizzere trasferitesi in Ticino propendono piuttosto per l’acquisto che non per la locazione. La preferenza per l’alloggio di proprietà è più marcata in Ticino rispetto ad altre regioni. Tra le famiglie straniere residenti la quota di proprietari è addirittura del 22,5



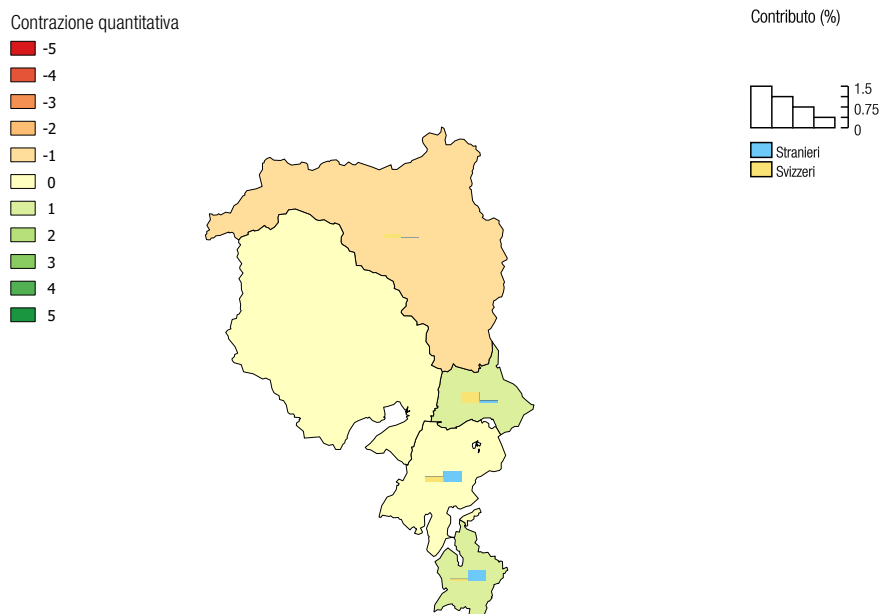
UST: RIFOS

**Reddito dei proprietari**

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

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

Nel 2014 l'incremento dei nuclei familiari ha superato in Ticino l'aumento dell'offerta, determinando una lieve scarsità di alloggi senza però causare tensioni degne di nota (cartina 2). Nell'anno in rassegna l'incremento



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 Ticino (affitti e proprietà) nel 2014 e contributo stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2014

dei nuclei familiari (1,05 %) è rientrato nella media svizzera, così come il contributo degli stranieri a tale aumento (0,59 punti percentuali). La riduzione degli alloggi è riconducibile soprattutto a uno sviluppo non equilibrato tra le aree degli agglomerati medi Locarno, Bellinzona, Lugano e Mendrisio (tabella 2a). A Bellinzona, Lugano e Mendrisio i nuclei familiari sono cresciuti a un tasso compreso tra l'1,2 % e l'1,5 %, mentre l'offerta è aumentata solo dello 0,8 % - 0,95 %. Solo a Locarno l'offerta è salita a un tasso superiore rispetto alla crescita dei nuclei familiari. Nei piccoli agglomerati, in Ticino è il caso soltanto del territorio

	2005	2013	2014	2014
Ticino	4.3	2.4	1.2	↔
agglomerati grandi e medi	4.6	2.8	1.4	↔
piccoli agglomerati e zone rurali	1.0	-2.2	-0.8	↗

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Contrazione quantitativa

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

rurale delle Tre Valli, la situazione si è distesa a seguito di un incremento dell'offerta relativamente forte. I prezzi e gli affitti sono rimasti per lo più stabili (tabella 2b). Esistono comunque delle differenze, non solo a livello regionale, ma anche tra il settore della locazione e quello della proprietà. Il primo si presenta molto disteso, mentre il secondo si trova in equilibrio. La buona situazione dal lato dell'offerta non cambierà nel 2015. È probabile che l'attività edilizia aumenti lievemente, consentendo di assorbire ancora una

	2005	2013	2014	Incremento	
				2014	dal 2005
Ticino	100.3	125.3	125.2	-0.1%	24.8%
agglomerati grandi e medi	100.7	126.9	127.0	0.0%	26.1%
piccoli agglomerati e zone rurali	95.5	105.7	103.9	-1.7%	8.9%

*Meta-Sys: Adscan; calcoli propri*

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

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

forte ondata migratoria (tabella 2c). La percentuale prevista, piuttosto elevata, di abitazioni in locazione potrebbe però fornire un'immagine fuorviante, poiché il fabbisogno sembra riguardare piuttosto le abitazioni di proprietà.

		Nuclei familiari		Incremento 2014
		2013	2014	
Ticino	Svizzeri	120,492	121,191	0.6%
	Stranieri	35,758	36,683	2.6%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	110,540	111,185	0.6%
	Stranieri	33,356	34,273	2.7%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	9,952	10,006	0.5%
	Stranieri	2,402	2,410	0.3%

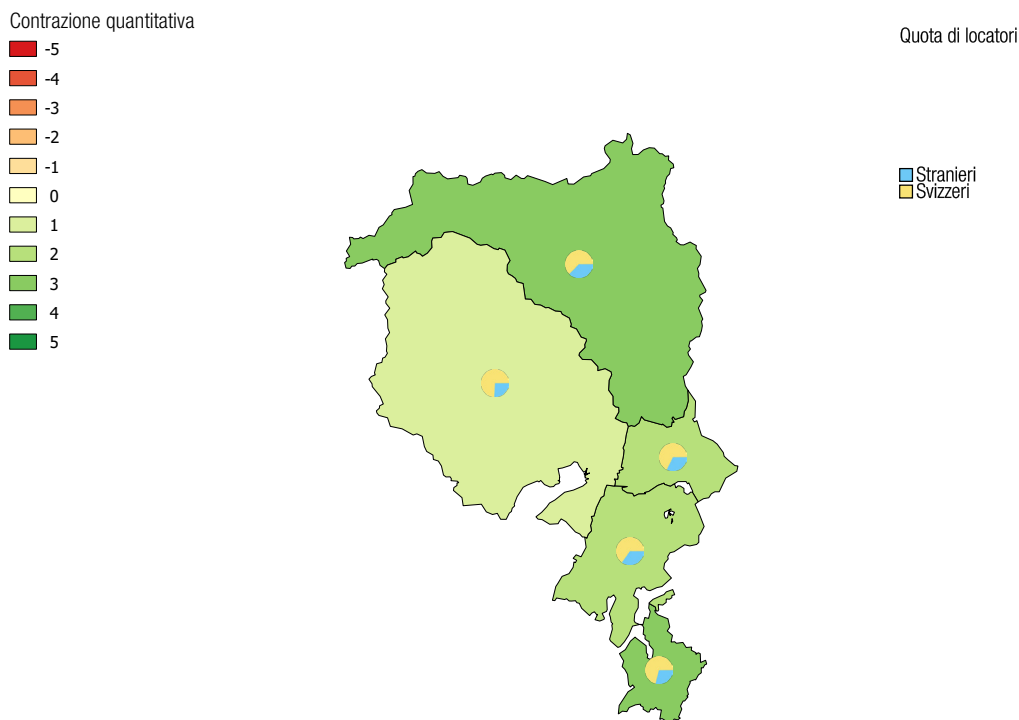
*UST: Statpop; calcoli propri*

### Andamento del numero dei nuclei familiari

Tabella 2c: Andamento stimato del numero dei nuclei familiari in Ticino

## MERCATO DEGLI AFFITTI

L'offerta di alloggi in locazione ai prezzi attuali continua a essere sufficiente in Ticino (cartina 2). Dato che nel 2013 l'offerta sul mercato è stata eccedente nel segmento di prezzo medio e superiore, nel 2014 è stata



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

### ContraZIONE quantitativa e percentuale di locatari

Cartina 3: contraZIONE quantitativa sul mercato ticinese degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2014

pressoché nulla la creazione di nuove abitazioni da affittare. La percentuale di appartamenti nuovi destinati alla locazione è rimasta inferiore al 20 % nell'anno in rassegna. Tuttavia nelle regioni di Mendrisio e Locarno il mercato si è leggermente contratto lo scorso anno (tabella 3b). La causa è da un lato il fatto che, per lo meno a Mendrisio, l'attività edilizia non è riuscita a tenere il passo con la crescita del numero di famiglie, dall'altro è lievemente aumentata la percentuale di inquilini. Diversamente da altre regioni, in Ticino l'offerta

	2005	2013	2014	Incremento	
				2014	dal 2005
Ticino	98.8	114.2	115.0	0.7%	16.3%
agglomerati grandi e medi	99.2	115.1	116.0	0.7%	16.9%
piccoli agglomerati e zone rurali	92.7	97.6	98.0	0.5%	5.7%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

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

non langue nemmeno nei segmenti di prezzo più bassi. La tabella 3c non mostra di conseguenza alcun aumento del divario. In gran parte delle regioni il mercato è in equilibrio. A ciò può aver contribuito anche l'evoluzione del reddito delle famiglie in affitto (figura 2). Si osservano in primo luogo aumenti nella fascia di reddito media, mentre nelle altre fasce gli svizzeri e gli stranieri tendono a controbilanciarsi a vicenda con i loro andamenti opposti.

Il Ticino è dunque l'unica regione svizzera che dal

	2005	2013	2014	2014
Ticino	4.4	3.7	3.1	↘
agglomerati grandi e medi	5.0	4.0	3.0	↘
piccoli agglomerati e zone rurali	-5.0	-1.0	4.0	↗

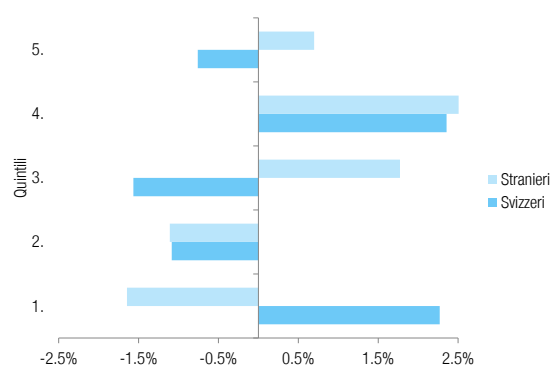
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Contrazione quantitativa

Tabella 3b: contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

2005 riesce a sottrarsi al problema della scarsità di alloggi. A parte una fase dal 2009 al 2011, sul mercato degli affitti non c'è realmente mai stata penuria. La percentuale di inquilini in Ticino è comparabile all'incirca a quella della Svizzera orientale e nord-occidentale, dunque più bassa rispetto alla media svizzera (tabella 3d). Il mercato ha comunque una dimensione sufficiente per non perdere l'equilibrio al minimo cambiamento, come accade invece nelle regioni con un'alta percentuale di proprietari. La mancanza di un agglomerato centrale contribuisce dal canto suo a uno sviluppo equilibrato del mercato. Diversamente da altre zone, in Ticino il flusso migratorio non si concentra in un'unica città.

Gli elementi attuali non lasciano presagire cambiamenti sostanziali nel mercato ticinese degli affitti per l'anno in corso. Le nuove costruzioni



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 Ticino

	2013	2014	2014
Ticino	2.3	2.2	↔
agglomerati grandi e medi	2.3	2.1	↔
piccoli agglomerati e zone rurali	2.0	4.0	↗

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Divario strutturale

Tabella 3c: divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

		2004	2012	2013	2014
Ticino	Svizzeri	49.2%	44.4%	44.2%	45.4%
	Stranieri	75.1%	73.3%	74.7%	77.5%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	50.9%	46.2%	46.1%	47.0%
	Stranieri	75.0%	74.6%	74.9%	77.3%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	30.3%	28.5%	27.2%	32.3%
	Stranieri	75.2%	61.5%	73.0%	79.4%

UST: RIFOS

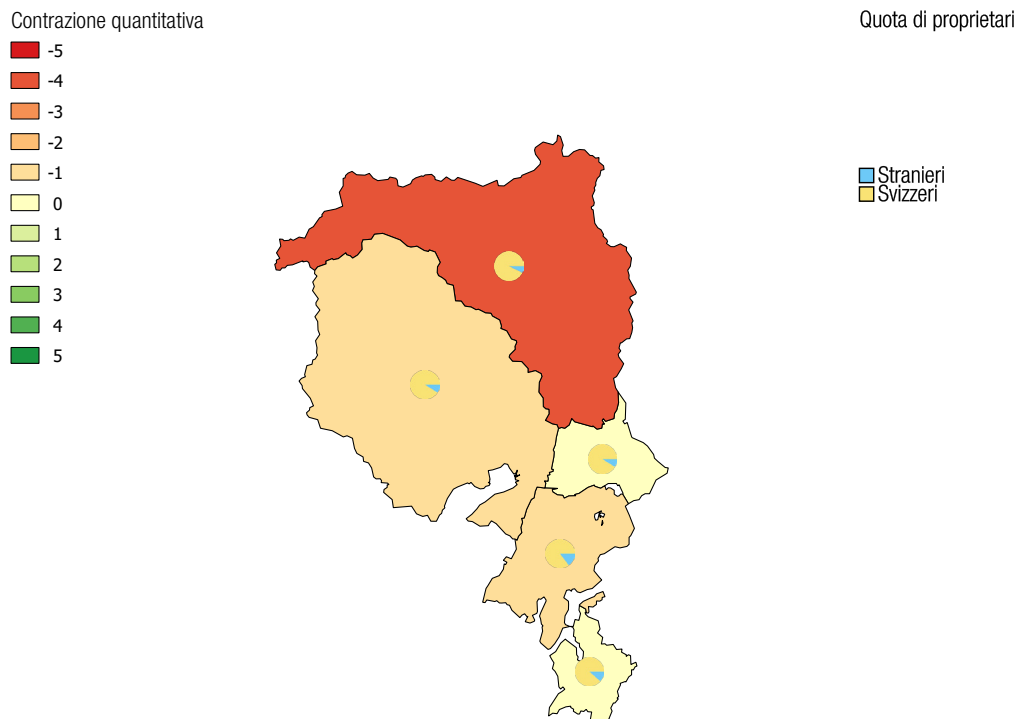
### Tasso di locatari

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

tendono ad aumentare e anche la percentuale di appartamenti nuovi in affitto. Di conseguenza si potrà assorbire anche un forte incremento del numero di famiglie. Sebbene il numero di abitazioni sfitte sia inferiore alla media svizzera, la questione su cui concentrarsi non è tanto la carenza quanto piuttosto l'eccesso di offerte.

## MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Nel 2014 il mercato della proprietà in Ticino si presenta bilanciato. La cartina 4 può trarre in inganno in quanto la regione delle Tre Valli, relativamente poco popolata, appare come un'ampia superficie in rosso scu-



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

### ContraZIONE quantitativa e percentuale di proprietari

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

ro. Quelle decisive sono tuttavia le aree densamente popolate, che si trovano tutte in equilibrio. L'aumento dell'offerta negli agglomerati medi dovrebbe tutto sommato aver tenuto il passo con la domanda, grazie all'alta percentuale di abitazioni di proprietà nei nuovi progetti edili, in primis a Locarno. Ma anche a Lugano, Mendrisio e Bellinzona, dove l'offerta è cresciuta di meno rispetto al numero di nuclei familiari, l'aumento della tensione è risultato contenuto (tabella 4b). La riduzione dei prezzi (tabella 4a) conferma l'impressione

	2005	2013	2014	Incremento	
				2014	dal 2005
Ticino	102.2	140.4	139.1	-1.0%	36.1%
agglomerati grandi e medi	102.9	144.1	143.0	-0.8%	39.0%
piccoli agglomerati e zone rurali	97.3	111.3	108.0	-2.9%	10.9%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

### Andamento dei prezzi (2004 = 100)

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

di un mercato disteso. La domanda di abitazioni secondarie non sembra aver sostenuto il mercato in modo marcato. Come in altre regioni della Svizzera, il quadro può dare un'immagine falsata della situazione, come indica l'evoluzione del reddito (figura 3). La percentuale di proprietari è aumentata nel segmento medio e in quello inferiore, ma non nel segmento superiore. Ciò si traduce ad esempio a Locarno in una forte riduzione di alloggi nel segmento di prezzo più basso. Per il resto la situazione sul mercato della

	2005	2013	2014	2014
Ticino	4.1	0.6	-1.3	↔
agglomerati grandi e medi	4.0	1.0	-1.0	↔
piccoli agglomerati e zone rurali	5.0	-3.0	-4.0	↔

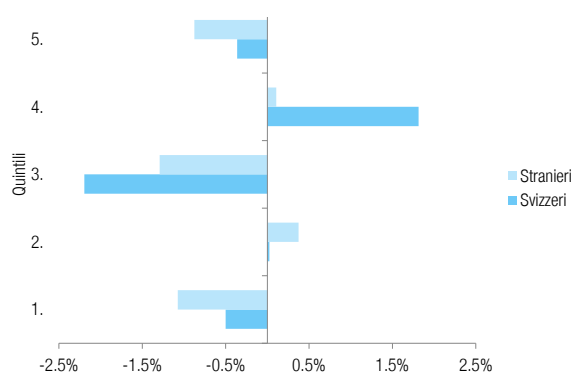
Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

### Contrazione quantitativa

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

proprietà è diversificata: il segmento inferiore è ovunque quello in cui si registra la maggiore penuria, ma quello medio e quello superiore restano entrambi distesi. Come già avvenuto nel 2013, il divario tra questi due segmenti non è molto evidente (tabella 4c).

Colpisce però il calo della percentuale di proprietari, sia tra gli svizzeri che tra gli stranieri (tabella 4d). Dal momento che anche nell'anno in corso gran parte delle nuove costruzioni è di proprietà, occorre valutare se ciò è riconducibile a mutamenti sostanziali della struttura familiare o piuttosto alla buona condizione in cui si trova il mercato delle



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 Ticino

	2013	2014	2014
Ticino	1.5	1.1	↔
agglomerati grandi e medi	1.5	1.2	↔
piccoli agglomerati e zone rurali	1.5	1.0	↔

Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

### Divario strutturale

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

		2004	2012	2013	2014
Ticino	Svizzeri	50.8%	55.6%	55.8%	54.6%
	Stranieri	24.9%	26.7%	25.3%	22.5%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	49.1%	53.8%	53.9%	53.0%
	Stranieri	25.0%	25.4%	25.1%	22.7%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	69.7%	71.5%	72.8%	67.7%
	Stranieri	24.8%	38.5%	27.0%	20.6%

UST: RIFOS

### Percentuale di proprietari

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

abitazioni in locazione. In ogni caso per il 2015 non si prevede in Ticino una vera situazione di penuria. Se l'immigrazione perdurerà anche nel 2015, il mercato dovrebbe restare in equilibrio. Se invece l'immigrazione dovesse improvvisamente arrestarsi – per esempio a seguito di un peggioramento congiunturale – si potrebbe registrare rapidamente un eccesso di offerta.

## CONCLUSIONI FINALI

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 causa 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.



## 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 monocale 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.