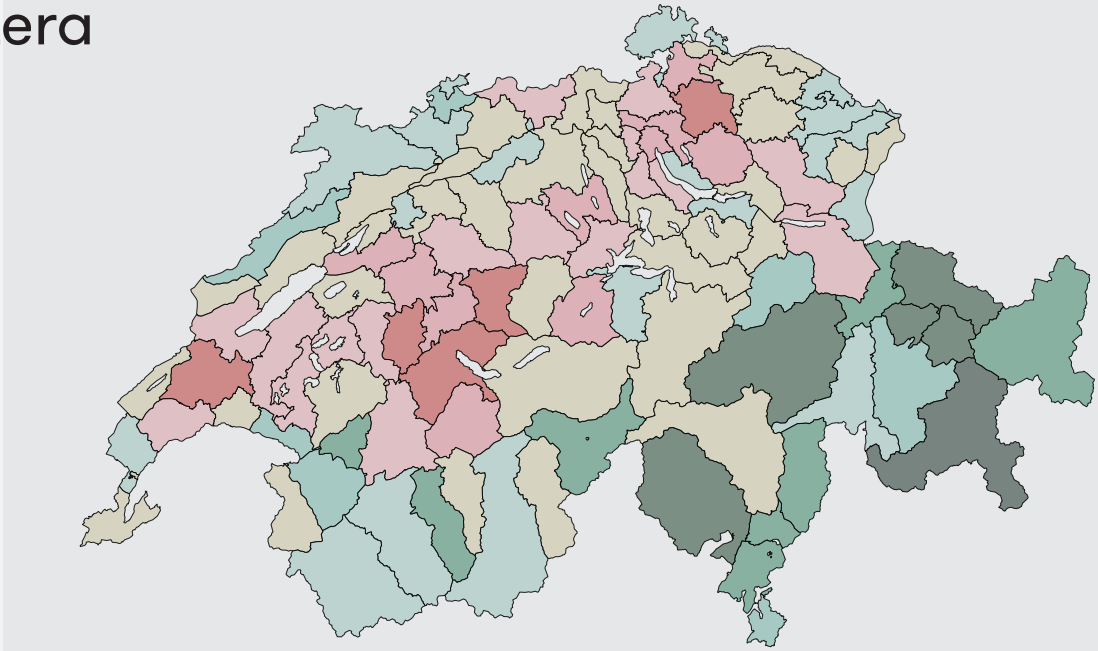
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Svizzera



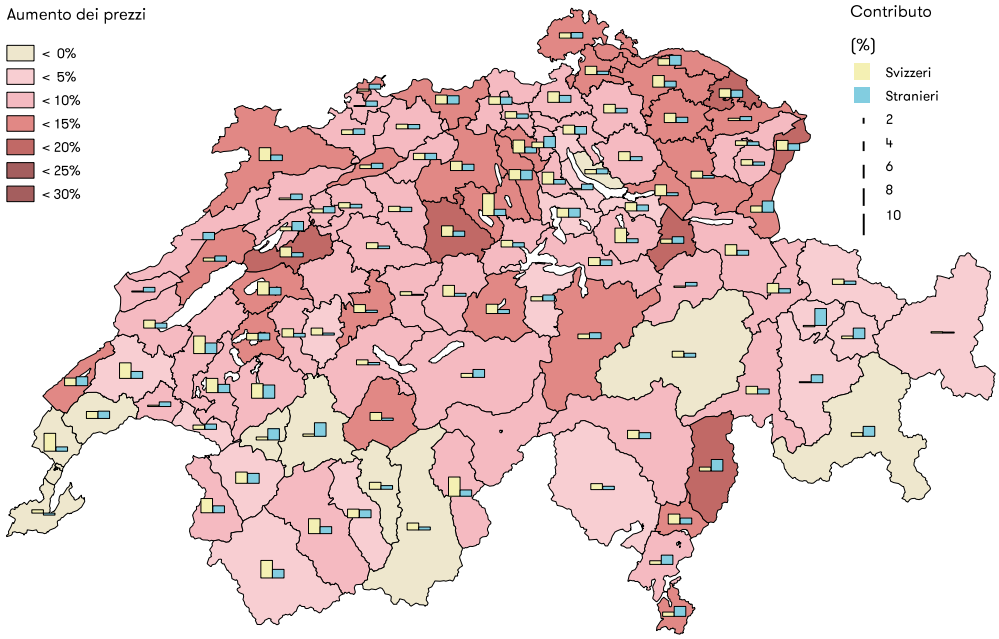
meta – sys

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften
zh aw 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 Svizzera nel periodo 2011 – 2016

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

A partire dal 2009 in Svizzera il mercato aggregato degli alloggi ha conosciuto una situazione permanente di eccedenza della domanda, nonché una forte scarsità dell'offerta in particolare nel periodo 2011 – 2014. La risposta dell'edilizia era prevedibile e difatti negli ultimi 5 anni il tasso di crescita medio del parco immobiliare ha superato nettamente quello dei nuclei familiari. Per esempio, quello del 2015 (1,5%) è il più alto registrato dal 2010. E le conseguenze non si sono fatte aspettare. Dal 2014 il mercato si sta assestando e dal 2011 la crescita dei prezzi sta seguendo un andamento moderato (7%). Nel 2016 è tornato l'equilibrio tra domanda e offerta su tutto il mercato.

A favorire questa stabilità sono state le crescite moderate dei redditivi lavorativi dei nuclei familiari. In particolare, nel comparto delle abitazioni di proprietà non ci sono state impennate degne di nota (figura 1.2), mentre il settore della locazione ha fatto registrare lievi incrementi nelle fasce alte di reddito (figura 1.1), riconducibili a pari merito a nuclei familiari svizzeri o stranieri. Si tratta di un'inversione di tendenza rispetto al passato, quando cioè erano soprattutto le famiglie straniere, nelle fasce alte di reddito, a dominare gli sviluppi del settore. In altre parole, il peso dei nuclei familiari stranieri sul segmento alto dei canoni di affitto è diminuito.

Questo bilanciamento, tuttavia, non è dovuto soltanto a un robusto ampliamento dell'offerta: è anche il risultato di un altrettanto forte aumento dei prezzi. Negli anni dal 2005 al 2011, infatti, l'incremento aggregato dei prezzi era stato di oltre il 20%, con il picco più marcato (40%) per le abitazioni di proprietà, mentre nel comparto degli alloggi le nuove locazioni non superavano il 20%. Tra il 2005 e il 2011, insomma, i prezzi in entrambi i segmenti sono cresciuti di quasi il doppio rispetto a quanto avvenuto dopo.

* 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.

La cartina 1 illustra il semiciclo osservato dal 2011 a livello regionale. Zurigo, la Svizzera centrale e la Svizzera romanda sono entrate per prime nel ciclo e hanno già vissuto le impennate dei prezzi ai massimi livelli, mentre le altre regioni (tranne il Ticino) ci sono entrate solo in seguito. Risultato: è proprio in queste aree che dal 2011 si riscontrano i più forti aumenti dei prezzi.

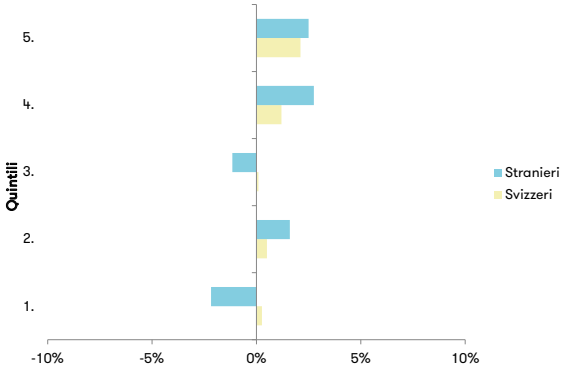


Figura 1.1: Reddito dei locatari
Variazione 2011 – 2016 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2011 dei nuclei domestici in Svizzera

UST: RIFOS

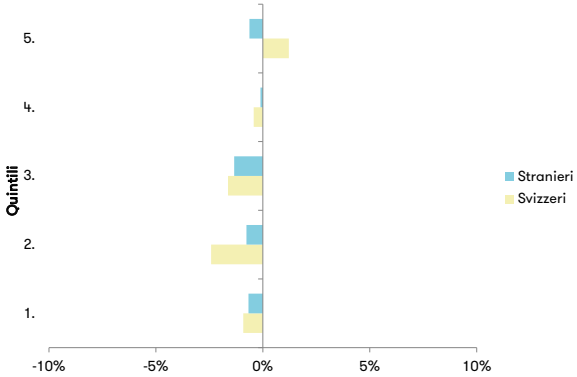
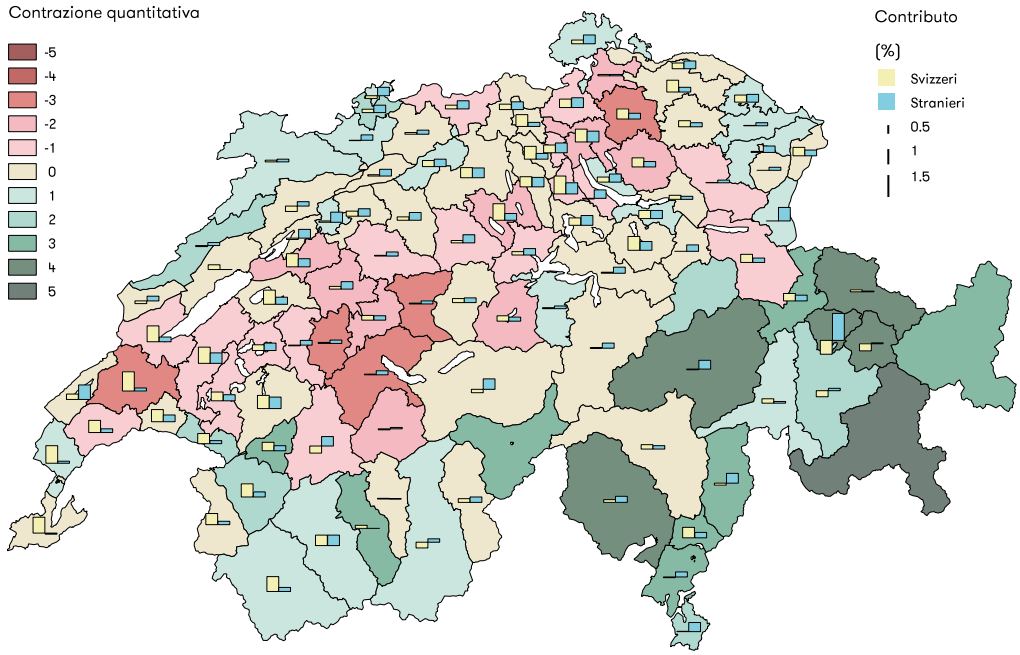


Figura 1.2: Reddito dei proprietari
Variazione 2011 – 2016 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2011 dei nuclei domestici in Svizzera

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 Svizzera (affitti e proprietà) nel 2016 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2016

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

Nel 2016 il mercato immobiliare ha conosciuto il ritorno all'equilibrio (tabella 2.1), mentre in parallelo i prezzi hanno marciato sul posto (tabella 2.2). Effettivamente, rimangono alcune aree «nevralgiche» nella Svizzera romanda, nell'agglomerato di Zurigo e sull'Altopiano (cartina 2), ma sulle sette grandi regioni svizzere il mercato è teso soltanto a Zurigo. All'interno di tutte le altre grandi regioni ci sono delle zone di ripiego in cui regna l'equilibrio o addirittura un'offerta eccedentaria.

Come un anno prima, questo sviluppo è stato favorito da un andamento dell'offerta che supera la crescita dei nuclei familiari dell'1% circa. Come negli anni precedenti, i nuclei familiari svizzeri e stranieri hanno contribuito a questa crescita praticamente in ugual misura (tabella 2.3).

Le due grandi regioni di Zurigo e del Lemano si discostano un po' dal trend svizzero. In entrambe infatti sono i nuclei familiari svizzeri che contribuiscono maggiormente alla crescita, mentre in tutte le altre regioni si osserva esattamente il contrario.

Queste due regioni si discostano dal trend svizzero anche per quanto riguarda l'andamento dell'offerta, visto che nel 2016 quest'ultima a stento è riuscita a stare al passo con la domanda – probabilmente anche perché gli aumenti dell'offerta sono stati relativamente più forti rispetto alla crescita dei nuclei familiari dal 2011.

Si riscontra una distensione anche nei singoli segmenti di prezzi. In media, in Svizzera, l'offerta di abitazioni ad affitti elevati è eccedentaria. Ora però la domanda non è più così eccedentaria nel segmento di prezzi medi, ma continua invece ad essere tesa nella fascia di prezzi inferiore, che si tratti di abitazioni di proprietà o di locazioni.

* 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.

Molti fattori inducono a pensare che anche nel 2017 la situazione si svilupperà in forma analoga. Tuttavia, la percentuale di nuovi alloggi destinati alla locazione rimane elevata e potrebbe dare adito a nuovi scompensi. Nell'agglomerato di Zurigo è lecito ipotizzare una lenta e continua ripresa dovuta all'attrattiva della regione.

	2011	2015	2016	2016
Svizzera	-2.1	-1.7	0.0	⇗
Regione del Lemano	-2.7	-0.8	0.5	⇗
Altopiano	-0.8	-2.1	-0.5	⇗
Sv. nord-occidentale	-0.7	-2.0	1.2	⇗
Zurigo	-4.5	-3.1	-2.7	⇨
Svizzera orientale	-1.4	-0.5	1.6	⇗
Svizzera centrale	-3.9	-3.2	-1.2	⇗
Ticino	0.5	2.4	4.3	⇗

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa
Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Svizzera (affitti e proprietà)

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Svizzera	100.0	107.0	107.1	0.1%	7.1%
Regione del Lemano	100.0	102.0	100.7	-1.2%	0.7%
Altopiano	100.0	108.1	108.7	0.5%	8.7%
Sv. nord-occ.	100.0	109.4	110.6	1.1%	10.6%
Zurigo	100.0	105.4	105.9	0.4%	5.9%
Svizzera orientale	100.0	109.5	109.7	0.2%	9.7%
Svizzera centrale	100.0	109.5	109.1	-0.4%	9.1%
Ticino	100.0	109.4	107.8	-1.5%	7.8%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2011 = 100)
Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato dell'alloggio in Svizzera (affitti e proprietà)

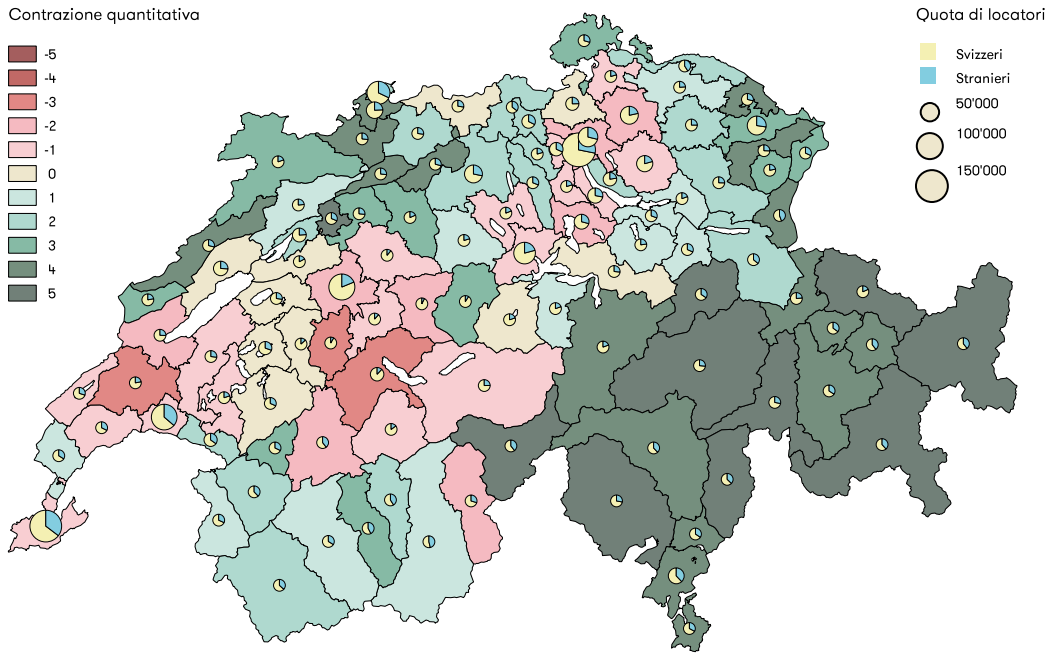
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2015	2016	2015-2016
Svizzera	CH	2'942'160	2'960'426	0.6%
	STR	689'191	706'245	2.5%
Reg. del Lemano	CH	501'225	507'897	1.3%
	STR	177'268	179'139	1.1%
Altopiano	CH	700'742	702'668	0.3%
	STR	109'351	113'194	3.5%
Sv. nord-occ.	CH	400'996	403'086	0.5%
	STR	96'117	99'024	3.0%
Zurigo	CH	526'117	530'544	0.8%
	STR	128'981	132'965	3.1%
Svizzera orientale	CH	409'952	411'417	0.4%
	STR	89'517	91'491	2.2%
Svizzera centrale	CH	280'676	282'103	0.5%
	STR	50'211	51'961	3.5%
Ticino	CH	122'452	122'710	0.2%
	STR	37'746	38'470	1.9%

Tabella 2.3: Andamento del numero dei nuclei familiari
Andamento stimato del numero dei nuclei familiari in Svizzera

UST: Statpop; calcoli propri

Mercato degli affitti nel 2016



Cartina 3: Contrazione quantitativa e percentuale di locatari
Contrazione quantitativa sul mercato svizzero 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 il mercato in generale, anche quello della locazione ha ritrovato l'equilibrio nel 2016. È la prima volta dal 2007 che l'indicatore quantitativo segna un risultato positivo con +0,6 (tabella 3.1). Non ci sono stati aumenti di prezzo per i nuovi contratti di locazione (media nazionale) e anche dal 2011 l'incremento risulta moderato (tabella 3.2). Al riguardo è stata determinante la crescita, forte e costante, nel comparto locativo. Due terzi circa dei permessi di costruzione dell'anno precedente vertevano su progetti di locazione o progetti misti (locazione e vendita). Se nel 2011 questa percentuale era ancora di un terzo circa, negli anni successivi è andata progressivamente aumentando fino ad attestarsi al livello attuale. La crescita dell'offerta è stata dunque ben al di sopra della crescita dei nuclei familiari.

In termini di disponibilità, insomma, c'è senz'altro un miglioramento. È vero che la divergenza strutturale tra i segmenti di prezzo ricalca quella dell'anno precedente (tabella 3.3), tuttavia i rapporti si sono modificati. Nel 2016 il segmento di prezzo medio e quello alto presentavano un'offerta eccedentaria, quello alto anzi, con un indicatore quantitativo di 4, era addirittura molto marcato. Un anno prima si era verificato il contrario. Di conseguenza, le tensioni permangono nella fascia bassa di prezzo, un fenomeno che nelle città di Zurigo, Winterthur, Ginevra, Losanna, Lucerna, Zugo, Berna e Thun continua a generare difficoltà tangibili (cartina 3).

In linea con un'offerta edilizia che privilegia la costruzione di appartamenti in affitto, anche la percentuale di inquilini è aumentata (tabella 3.4). Contestualmente a una costante eccedenza della domanda per le abitazioni di proprietà (v. prossima sezione) è ipotizzabile che una parte di questi locatari aspirerebbe a diventare proprietaria, tanto più che il livello di reddito nella fascia alta è leggermente aumentato (figura 3.5).

	2011	2015	2016	2016
Svizzera	-2.6	-1.8	0.6	⇗
Regione del Lemano	-4.4	-2.7	-0.3	⇗
Altopiano	-0.9	-2.1	0.9	⇗
Sv. nord-occidentale	-0.8	-1.0	3.6	⇗
Zurigo	-4.2	-3.2	-2.2	⇨
Svizzera orientale	-1.2	1.1	3.4	⇗
Svizzera centrale	-4.3	-3.6	-0.9	⇗
Ticino	-0.2	3.9	5.0	⇗

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa
Contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Svizzera	100.0	105.3	104.3	-0.9%	4.3%
Reg. del Lemano	100.0	104.0	101.7	-2.3%	1.7%
Altopiano	100.0	106.6	106.5	-0.1%	6.5%
Sv. nord-occ.	100.0	105.5	104.9	-0.6%	4.9%
Zurigo	100.0	104.1	103.7	-0.4%	3.7%
Svizzera orientale	100.0	105.2	104.7	-0.5%	4.7%
Svizzera centrale	100.0	105.5	104.2	-1.3%	4.2%
Ticino	100.0	109.7	106.5	-2.9%	6.5%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2011 = 100)
Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2016	2016
Svizzera	3.1	3.1	⇨
Regione del Lemano	4.1	3.8	⇨
Altopiano	1.9	3.0	⇗
Sv. nord-occidentale	3.6	2.9	⇘
Zurigo	3.3	3.5	⇨
Svizzera orientale	2.6	1.8	⇘
Svizzera centrale	3.2	3.5	⇨
Ticino	1.3	0.6	⇘

Tabella 3.3: Divario strutturale
Divario strutturale sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2011	2014	2015	2016
Svizzera	CH	47%	47%	49%	50%
	STR	81%	82%	83%	84%
Reg. del lemano	CH	52%	51%	53%	56%
	STR	80%	81%	83%	84%
Altopiano	CH	44%	44%	45%	46%
	STR	81%	81%	85%	84%
Sv. nord-occ.	CH	43%	43%	44%	45%
	STR	76%	78%	78%	79%
Zurigo	CH	59%	59%	60%	60%
	STR	87%	89%	89%	90%
Svizzera orientale	CH	39%	40%	41%	43%
	STR	77%	77%	79%	80%
Svizzera centrale	CH	45%	48%	48%	50%
	STR	82%	85%	86%	84%
Ticino	CH	43%	44%	45%	48%
	STR	78%	79%	77%	79%

Tabella 3.4: Tasso di locatari
Percentuale di persone in affitto tra le famiglie svizzere e quelle straniere in Svizzera

UST: RIFOS

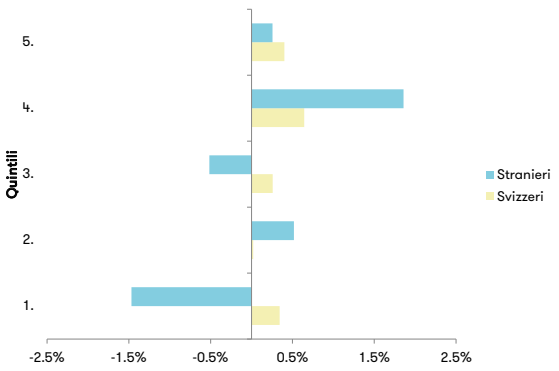
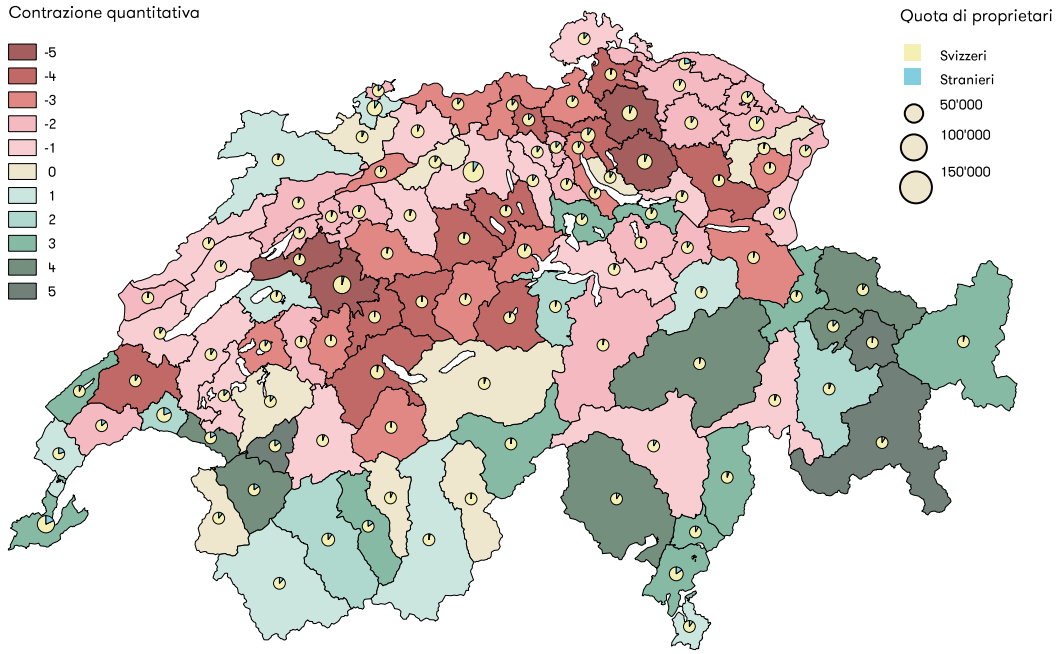


Figura 3.5: Evoluzione dei redditi
Variazione 2016 della quota di persone nei quintili 2015 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Svizzera

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2016



Cartina 4: Contrazione quantitativa e percentuale di proprietari
Contrazione quantitativa sul mercato svizzero 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

Diversamente da quello degli affitti, nel 2016 il mercato delle abitazioni di proprietà non ha ritrovato un equilibrio tra domanda e offerta (tabella 4.1), con il risultato che la cartina 4 è più rossa che verde soprattutto nei centri urbani. Si ravvisa una distensione, seppur più lenta del previsto e dunque nel 2016 lo zenit dell'andamento dei prezzi – descritto in varie occasioni su queste pagine – non è stato completamente raggiunto (tabella 4.2). Le cause sono due: Da un lato l'offerta si sta ampliando con estrema lentezza, visto che la tendenza è di costruire immobili da dare in affitto; dall'altro nella fascia di prezzo medio-bassa continua ad esserci una pressione costante sulla domanda. Di conseguenza è bene non trarre conclusioni affrettate sul ciclo svizzero in base agli sviluppi lungo l'Arco lemanico, dove è stato registrato il più forte aumento dei prezzi dal 2005. In effetti, in quest'area lo zenit è al suo apice da parecchio tempo. Contrariamente alle aspettative, il processo è lento (v. anche la tabella 4.3). La divergenza strutturale si mantiene quasi ai livelli dell'anno precedente, con l'unica eccezione di una lieve eccedenza dell'offerta nel segmento alto di prezzi ma, viceversa, una persistente scarsità in quello medio e in quello basso.

Gli sviluppi sono lenti, ma potrebbero accelerare in un futuro non troppo lontano. C'è un ristagno del reddito lavorativo di coloro che abitano in casa propria (figura 4.5). Tuttavia, fintantoché i redditi degli inquilini continueranno ad aumentare nella fascia di reddito superiore (figura 3.5), saranno soprattutto gli sviluppi dell'offerta a determinare una maggior distensione anche nei territori centrali della Svizzera tedesca. Il fenomeno continuerà sicuramente ad essere attenuato da severi interventi regolatori di matrice macroprudenziale e dalle misure microprudenziali degli istituti finanziari nei confronti di chi intende comprare casa.

	2011	2015	2016	2016
Svizzera	-1.4	-1.5	-0.9	⇨
Regione del Lemano	0.0	2.2	1.7	⇨
Altopiano	-0.8	-2.0	-2.0	⇨
Sv. nord-occidentale	-0.5	-3.0	-1.5	⇗
Zurigo	-5.0	-3.0	-3.6	⇨
Svizzera orientale	-1.6	-2.1	-0.1	⇗
Svizzera centrale	-3.4	-2.6	-1.6	⇨
Ticino	1.3	0.7	3.5	⇗

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa
Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Svizzera	100.0	109.4	110.8	1.3%	10.8%
Reg. del Lemano	100.0	98.7	99.3	0.6%	-0.7%
Altopiano	100.0	109.8	111.1	1.2%	11.1%
Sv. nord-occ.	100.0	113.9	117.0	2.8%	17.0%
Zurigo	100.0	108.3	110.6	2.2%	10.6%
Svizzera orientale	100.0	113.6	114.6	0.9%	14.6%
Svizzera centrale	100.0	114.7	115.5	0.7%	15.5%
Ticino	100.0	109.2	109.3	0.1%	9.3%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2011 = 100)
Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2016	2016
Svizzera	1.9	2.1	⇨
Regione del Lemano	2.4	2.4	⇨
Altopiano	1.6	1.4	⇨
Sv. nord-occidentale	1.6	2.3	⇗
Zurigo	1.7	1.6	⇨
Svizzera orientale	2.1	2.9	⇗
Svizzera centrale	2.5	2.8	⇨
Ticino	1.5	1.1	⇨

Tabella 4.3: Divario strutturale
Divario strutturale sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2011	2014	2015	2016
Svizzera	CH	53%	53%	51%	50%
	STR	19%	18%	17%	16%
Reg. del lemano	CH	48%	49%	47%	44%
	STR	20%	19%	17%	16%
Altopiano	CH	56%	56%	55%	54%
	STR	19%	19%	15%	16%
Sv. nord-occ.	CH	57%	57%	56%	55%
	STR	24%	22%	22%	21%
Zurigo	CH	41%	41%	40%	40%
	STR	13%	11%	11%	10%
Svizzera orientale	CH	61%	60%	59%	57%
	STR	23%	23%	21%	20%
Svizzera centrale	CH	55%	52%	52%	50%
	STR	18%	15%	14%	16%
Ticino	CH	57%	56%	55%	52%
	STR	22%	21%	23%	21%

Tabella 4.4: Percentuale di proprietari
Percentuale di proprietari di abitazioni tra le famiglie svizzere e quelle straniere in Svizzera

UST: RIFOS

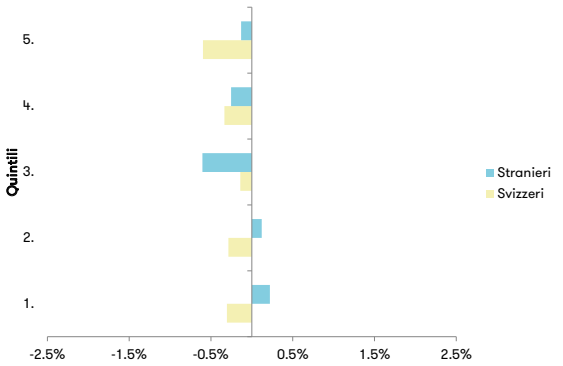


Figura 4.5: Evoluzione dei redditi
Variazione 2016 della quota di persone nei quintili 2015 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Svizzera

UST: RIFOS

Conclusione

È la prima volta dal 2008 che il mercato svizzero degli alloggi (in affitto o proprietà) è nuovamente in equilibrio. Il mercato della locazione è un po' più avanti di quello delle abitazioni di proprietà, che ne segue le orme, seppur più lentamente del previsto. I forti aumenti di prezzi sono un ricordo del passato e questa situazione perdurerà perché anche nel 2017 la crescita dell'offerta dovrebbe superare la crescita dei nuclei familiari, che da diversi anni ormai si attesta grosso modo all'1%.

Attualmente la focalizzazione sull'edilizia destinata alla locazione non sembra esattamente conforme alla domanda poiché nel settore delle abitazioni di proprietà si osserva una perdurante eccedenza della domanda. Il fenomeno, tra l'altro, non risolve (ancora) il problema della carenza di alloggi a basso costo nei centri urbani.

Detto questo, si tratta effettivamente della situazione più equilibrata mai registrata da quando viene pubblicato il presente monitoraggio. È bene tuttavia non dimenticare che è la risultante di un incremento dei prezzi di compravendita e dei canoni di affitto (nuovi contratti) aggregati, pari al 30% circa dal 2005.

Regione del Lemano

Nel 2016 il mercato degli alloggi della regione del Lemano ha fatto chiaramente un passo in più verso l'equilibrio. La crescita dei nuclei familiari e l'attività edilizia avanzano di pari passo, prezzi e affitti rimangono più o meno stabili. È bene non dimenticare tuttavia che questa situazione è anche figlia delle più forti impennate di prezzi mai registrate in tutta la Svizzera dal 2005.

Peraltro, questa situazione crea disparità tra i vari gruppi demografici. Nel comparto delle abitazioni di proprietà – in forte sviluppo - chi ha un basso reddito o un patrimonio limitato ha tuttora pochissime possibilità. Sul mercato degli alloggi, in particolare, la domanda continua a esercitare una pressione costante sulle fasce di prezzo medio-basse.

Altopiano

Il mercato dell'Altopiano assomiglia a una «Swiss Miniature»; nel complesso, si presenta equilibrato. Negli spazi metropolitani, tuttavia, la situazione rimane tesa sia sul mercato degli affitti che su quello della proprietà, specialmente nelle fasce di prezzo medio-basse. L'offerta fa registrare una crescita superiore a quella dei nuclei familiari e si traduce in un lento miglioramento, seppure - com'è naturale che sia – cominciando innanzitutto dai segmenti dove i prezzi sono più alti.

Colpisce nel caso dell'Altopiano la moderata crescita dei prezzi, che rispetto ad altre regioni (es. Regione del Lemano) sta lentamente riportando all'equilibrio il mercato delle abitazioni di proprietà.

Ciò nonostante, ferma restante l'ampiezza dell'offerta, per l'anno in corso sembra profilarsi un'ulteriore stabilità, soprattutto sul mercato delle abitazioni di proprietà.

Svizzera nord-occidentale

Nel 2016 il mercato degli alloggi nella Svizzera nord-occidentale si presenta equilibrato in seguito a una forte estensione dell'offerta. Neppure l'aumento superiore alla media dei nuclei familiari stranieri ha potuto nuocere a questa evoluzione. Attualmente non si osserva nella regione alcun legame tra l'immigrazione e una contrazione su questo mercato.

Insieme alla Svizzera orientale e al Ticino, la Svizzera nord-occidentale è fra le regioni con la maggiore disponibilità.

Questo equilibrio cela in realtà uno squilibrio tra le abitazioni di proprietà e il mercato degli affitti. Nella Svizzera nord-occidentale sarebbe necessario focalizzarsi maggiormente sul mercato della proprietà. Stando agli indicatori ciò non avverrà però neanche nel 2017.

Zurigo

Il mercato degli alloggi nell'agglomerato di Zurigo si trascina lentamente verso un equilibrio, ma per raggiungerlo ci vorrà ancora tempo in quanto le fasce di prezzo medio-basse continuano a registrare un eccedenza della domanda. L'intensa attività di costruzione persistente nel segmento locativo non è d'aiuto in tal senso.

Nel 2016 il mercato della proprietà si è invece persino allontanato da una situazione di equilibrio. I prezzi hanno continuato ad aumentare e tutte le regioni, tranne quella del Pfannenstil, presentano una contrazione in ogni segmento di prezzi.

Questa evoluzione è dovuta tra l'altro a una crescita estremamente forte dei nuclei familiari. Se tale tendenza proseguirà anche nel 2017, c'è da attendersi che il ciclo immobiliare nell'agglomerato di Zurigo durerà molto più a lungo del previsto e che sarà anche osservabile nelle altre regioni svizzere.

Svizzera orientale

Nel 2016 il mercato degli alloggi nella Svizzera orientale si presenta equilibrato in seguito a una forte estensione dell'offerta. Lo scorso anno, inoltre, la regione ha registrato una crescita piuttosto debole dei nuclei familiari. Insieme alla Svizzera nord-occidentale e al Ticino, la Svizzera orientale è fra le regioni con la maggiore disponibilità.

Questo equilibrio cela in realtà uno squilibrio tra le abitazioni di proprietà e il mercato degli affitti. Nella Svizzera orientale, così come nella Svizzera nord-occidentale, sarebbe necessario focalizzarsi maggiormente sul mercato della proprietà. Stando agli indicatori ciò non avverrà però neanche nel 2017.

Svizzera centrale

Nel 2016 il mercato degli alloggi della Svizzera centrale si è decisamente placato per la prima volta dal 2008. Lo si deve a una crescita dell'offerta nettamente superiore a quella dei nuclei familiari. Si tratta di una distensione unilaterale, però, che riguarda soltanto il mercato degli alloggi appunto perché l'attività edilizia ha privilegiato innanzitutto questo settore.

Detto questo, l'andamento della situazione reddituale e dell'offerta sul mercato degli alloggi nella Svizzera centrale ha creato tensioni soltanto nel segmento di prezzo basso. Viceversa, sul mercato delle abitazioni di proprietà c'è bonaccia soltanto nel segmento di prezzi alti.

Questi sviluppi dovrebbero perdurare per il resto dell'anno, anche se si va profilando una crescita dell'offerta un po' ridotta. La quota di abitazioni in affitto rimane però ancora elevata, il che non contribuirà ad eliminare completamente le disparità.

Ticino

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

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

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

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

Per monitorare l'evoluzione dei dati relativi ai redditi e allo status di proprietario si fa direttamente riferimento alle rilevazioni RIFOS.

L'evoluzione del parco alloggi viene seguita mediante il Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), mentre per l'attività edilizia nel periodo in rassegna e per la distinzione tra le offerte in affitto e in proprietà si fa riferimento al «Baublatt» pubblicato da DocuMedia (fornitore svizzero d'informazioni per il settore edilizio).

La superficie degli alloggi non è analizzata separatamente dal sistema di controllo. Tuttavia, per calcolare l'indice si tiene conto della struttura della superficie: un monolocale costoso, ad esempio, rientra nel segmento superiore, mentre

un appartamento a buon mercato di 5 locali in quello inferiore.

La modalità di calcolo degli indicatori implica di anno in anno lievi revisioni dei valori in tutti i settori, che non influiscono però sulla loro interpretazione.

Disaggregazione per regioni

La disaggregazione per regioni si basa sulle 106 regioni MS dell'Ufficio federale di statistica. Queste vengono suddivise in tre gruppi:
- aree metropolitane: centri urbani e dintorni;
- agglomerati grandi e medi;
- piccoli agglomerati e zone rurali.

Non tutte le sette grandi regioni svizzere presentano questi tre tipi di territorio. Ad esempio, le aree metropolitane sono presenti soltanto nella regione del Lemano, nell'Altopiano, nella Svizzera nord-occidentale e a Zurigo.

Comparabilità rispetto a edizioni precedenti

Nel 2013 il rilevamento è stato riveduto: perciò può essere solo in parte confrontato con l'edizione 2012 e quelle precedenti. In questa edizione l'anno di riferimento è passato dal 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.