



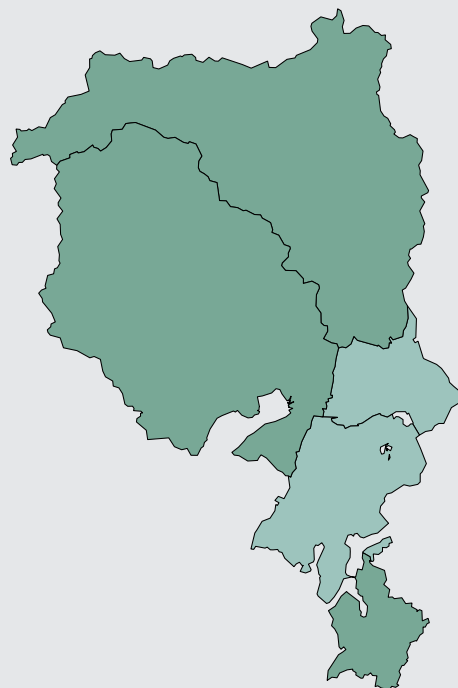
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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 2018

### Ticino



**meta  
– sys**

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften

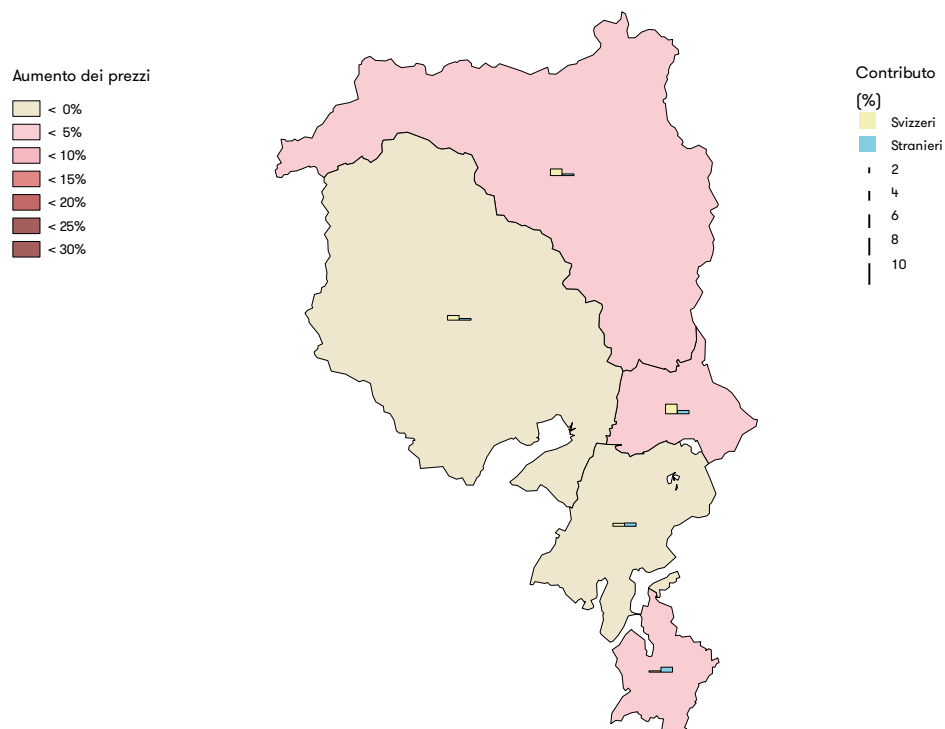
**zhaw** School of  
Management and Law



## Introduzione

Dalla metà dello scorso decennio la libera circolazione delle persone incide sul tasso d'immigrazione in Svizzera. Rispetto al passato sono intervenuti diversi cambiamenti strutturali per quanto riguarda sia la provenienza sia le qualifiche degli stranieri. Oggi questo effetto non è più così marcato. Anche i tassi d'immigrazione sono notevolmente calati. Nel 2018 la popolazione straniera residente in Svizzera è cresciuta dell'1 per cento, mentre l'introduzione della libera circolazione delle persone aveva comportato tassi di crescita superiori al 3 per cento. Questo sviluppo sta avendo un impatto sul mercato degli immobili a uso abitativo. L'obiettivo del presente rapporto è monitorare l'evoluzione delle famiglie straniere e illustrare la loro incidenza sul mercato dell'alloggio, mettendo a confronto la situazione attuale con i tassi di crescita dei nuclei familiari e le loro strutture di reddito. A tal fine 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 2013 – 2018



### Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2013

Andamento dei prezzi (nominali) dell'offerta e contributo\* dei nuclei familiari svizzeri e stranieri sull'aumento del numero dei nuclei familiari in Ticino nel periodo 2013 – 2018

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

Dall'introduzione della libera circolazione delle persone il Ticino non si è mai ritrovato in una situazione di eccesso della domanda. Soltanto nel 2014 – quando in quasi tutte le regioni svizzere vigeva una situazione di forte scarsità – l'indicatore della tensione quantitativa presentava anche per il Ticino un valore leggermente negativo. Fino al 2015, tuttavia, non c'è neppure mai stato un forte eccesso dell'offerta. Nel settore degli affitti c'è però stata un'inversione di tendenza negli anni 2016–2018.

Questo sviluppo è intervenuto perché nel periodo in questione il parco immobiliare è cresciuto di 3,7 punti percentuali in più rispetto all'aumento dei nuclei familiari. Questi ultimi sono cresciuti soltanto dello 0,8 per cento all'anno, cifra leggermente inferiore alla media svizzera. È per questo che sul quinquennio 2013–2018 non si osserva nemmeno un aumento dei prezzi. Anzi: la loro evoluzione è stata addirittura negativa [-2,1%].

La cartina 1 presenta due regioni con un'evoluzione dei prezzi negativa. Nelle altre, invece, le abitazioni hanno conosciuto un aumento dei prezzi, seppur lieve.

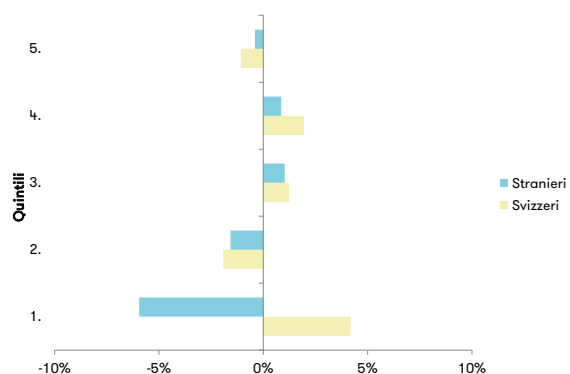
L'attività edilizia è stata assorbita per due terzi dal settore degli affitti, valore che supera nettamente la quota di locatari in Ticino (tab. 3.4). Non sorprende, quindi, che sul mercato della locazione il Ticino presenti attualmente la massima eccedenza d'offerta di tutta la Svizzera. Soltanto nell'anno in rassegna questo trend ha registrato un rallentamento.

Il mercato è influenzato in misura superiore alla media dai nuclei familiari stranieri, tant'è che dopo la regione del Lemano il Ticino presenta in questa categoria la seconda più alta percentuale [23,6%] rispetto a tutte le grandi regioni svizzere. Anche la percentuale di famiglie straniere proprietarie di abitazioni [27%] supera netta-

\* Aumento del numero dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel periodo in esame diviso il totale delle famiglie all'inizio del periodo.

mente la media svizzera, che è del 17 per cento (tab. 4.4).

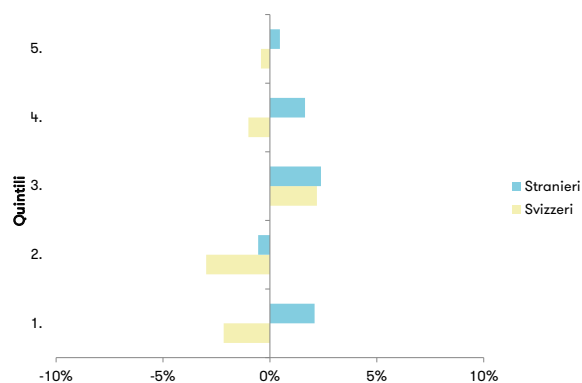
L'andamento del mercato riflette l'evoluzione dei redditi (figure 1.1 e 1.2), che non mostra però un chiaro trend analizzabile per segmenti di reddito. L'effetto più evidente è la diversa evoluzione dei prezzi nel mercato dell'affitto e in quello della proprietà. Le famiglie con un potere d'acquisto piuttosto basso tendono a svolgere un ruolo sempre meno importante sul mercato della proprietà. La figura 1.2 mostra che le famiglie svizzere – categoria tuttora predominante sul mercato della proprietà – denotano una tendenza al ribasso nei due segmenti inferiori.



**Figura 1.1: Reddito dei locatari**

Variazione 2013 – 2018 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2013 dei nuclei domestici ticinesi

UST: RIFOS

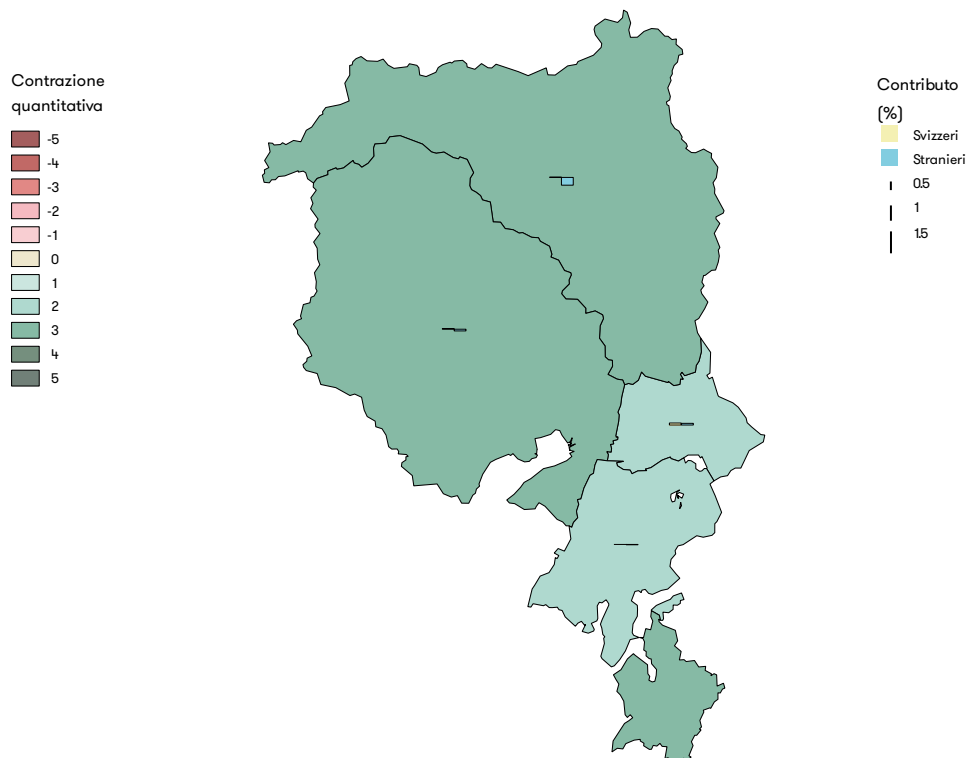


**Figura 1.2: Reddito dei proprietari**

Variazione 2013 – 2018 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2013 dei nuclei domestici ticinesi

UST: RIFOS

## Mercato degli alloggi complessivo nel 2018



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

ContraZIONE quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà) nel 2018 e contributo\* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2018

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

Nel 2018 l'offerta di alloggi è nuovamente cresciuta più di quanto non abbiano fatto i nuclei familiari. Mentre il numero delle famiglie svizzere è rimasto costante, quello dei nuclei stranieri è leggermente diminuito nel suo complesso. Nelle zone rurali il calo è risultato marcato, seppure a un livello già basso in termini assoluti (tab. 2.3). Anche a livello regionale la crescita dei nuclei familiari è risultata praticamente nulla. Nella regione delle tre valli il loro numero è addirittura calato (cfr. cartina 2). Per questo motivo il Ticino presenta, come già l'anno scorso, il più elevato rapporto tra alloggi supplementari e crescita dei nuclei familiari.

Nel 2018 l'attività edilizia ha parzialmente reagito all'evoluzione del mercato generale e a quello degli affitti. Nel complesso sono stati costruiti un po' meno alloggi destinati alla locazione e un po' più di abitazioni di proprietà. La lieve distensione in quest'ultimo comparto

ha fatto crescere, seppure di poco, l'indicatore della tensione quantitativa (tab. 2.1). Con un valore di 2,9, il rispettivo mercato presenta un'offerta chiaramente eccedente. La cartina 2 è praticamente identica a quella dell'anno scorso, ad eccezione della regione delle tre valli, che passa da neutra a verde. Nel complesso, il Ticino rimane pertanto il mercato più rilassato di tutta la Svizzera.

A seguito della situazione sui mercati dell'affitto e della proprietà, nel 2018 si è registrato in generale un calo dei prezzi (tab. 2.2). Il Ticino presenta inoltre, prima ancora della Svizzera orientale, la minore divergenza tra i due segmenti di mercato.

Non si intravedono per il momento i segnali di una controtendenza. Il volume delle nuove costruzioni dovrebbe leggermente aumentare nel 2019, mentre la percentuale degli alloggi in

\* Aumento del numero dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel periodo in esame diviso il totale delle famiglie all'inizio del periodo.

affitto rimane relativamente elevata. In assenza di un'impennata della domanda estera, il mercato degli immobili di proprietà si rilasserà ulteriormente e il Ticino continuerà a permanere in una situazione di eccesso dell'offerta.

|                  | 2013 | 2017 | 2018 | 2018 |
|------------------|------|------|------|------|
| Ticino           | 1.0  | 2.7  | 2.9  | ⇒    |
| agg. grandi/medi | 1.2  | 2.8  | 2.8  | ⇒    |
| zone rurali      | -2.5 | 1.9  | 4.0  | ↗    |

**Tabella 2.1: Contrazione quantitativa**

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

|                  | 2013  | 2017  | 2018  | 2018  | 2013-2018 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Ticino           | 100.0 | 100.0 | 97.9  | -2.1% | -2.1%     |
| agg. grandi/medi | 100.0 | 99.8  | 97.4  | -2.3% | -2.6%     |
| zone rurali      | 100.0 | 103.2 | 103.9 | 0.7%  | 3.9%      |

**Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2013 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

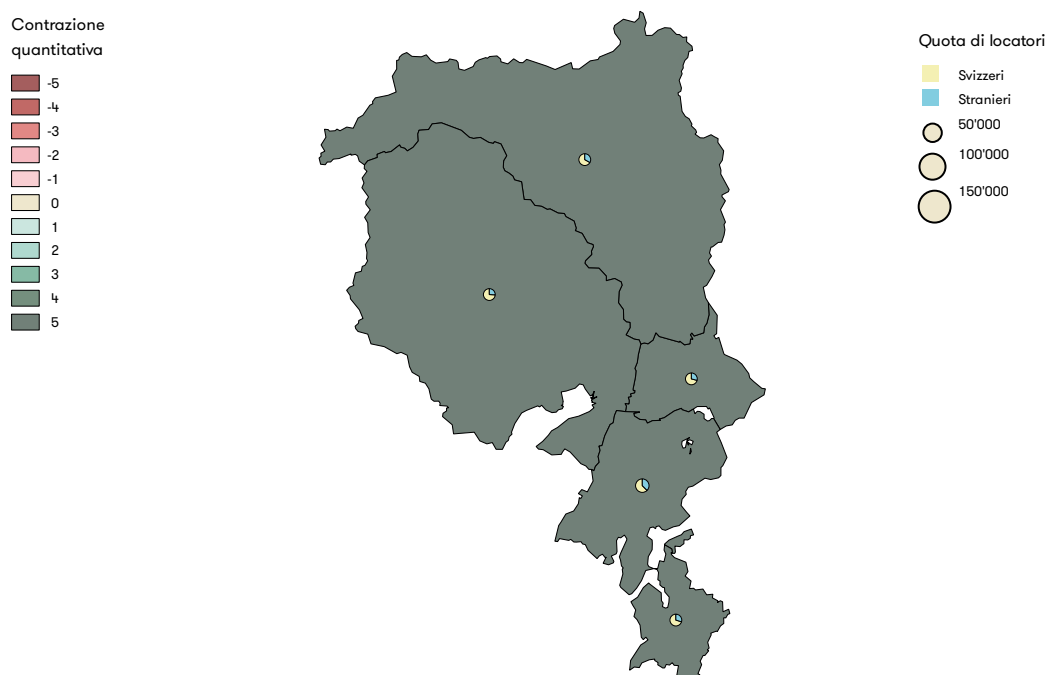
|                  |     | 2017    | 2018    | 2017-2018 |
|------------------|-----|---------|---------|-----------|
| Ticino           | CH  | 124'029 | 124'025 | 0.0%      |
|                  | STR | 38'524  | 38'374  | -0.4%     |
| agg. grandi/medi | CH  | 115'176 | 115'168 | 0.0%      |
|                  | STR | 36'107  | 36'024  | -0.2%     |
| zone rurali      | CH  | 8'853   | 8'858   | 0.1%      |
|                  | STR | 2'417   | 2'350   | -2.8%     |

**Tabella 2.3: Andamento del numero dei nuclei familiari**

Andamento stimato del numero dei nuclei familiari in Ticino

UST: Statpop; calcoli propri

## Mercato degli affitti nel 2018



### Cartina 3: ContraZIONE quantitativa e percentuale di locatari

ContraZIONE quantitativa sul mercato ticinese degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2018

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

La cartina 3 illustra il caso particolare del Ticino, con la sua netta eccedenza dell'offerta. L'indicatore della tensione quantitativa permane alla quota massima di +5, anche se de facto l'eccedenza è probabilmente aumentata ulteriormente nel 2018. A fronte di un leggero calo dei nuovi alloggi in affitto, il numero di nuclei familiari complessivi rimane costante, mentre l'afflusso di famiglie straniere è persino diminuito.

In un tale contesto mancano i presupposti per un aumento dei prezzi. Anzi: i prezzi delle abitazioni in affitto sono calati in modo abbastanza netto (-2,3%; tab. 3.2). E poiché l'indicatore che misura il grado di distensione è ai suoi massimi (+5), anche per il segmento più basso non ci sono divergenze per quanto riguarda l'evoluzione dei diversi segmenti di mercato, come dimostra l'indicatore del divario strutturale, che è a quota 0 (tab. 3.3). Vi ha probabilmente contribuito anche l'evoluzione dei redditi, che per i nuclei familiari

svizzeri è nettamente in calo nel segmento basso (fig. 3.5).

Per il 2019 non è previsto un assorbimento dell'eccedenza, anche perché saranno probabilmente costruite più nuove abitazioni destinate alla locazione. L'unico rimedio sarebbe un afflusso di famiglie straniere.



|                  | 2013 | 2017 | 2018 | 2018 |
|------------------|------|------|------|------|
| Ticino           | 2.7  | 5.0  | 5.0  | ⇒    |
| agg. grandi/medi | 3.0  | 5.0  | 5.0  | ⇒    |
| zone rurali      | -2.0 | 5.0  | 5.0  | ⇒    |

**Tabella 3.1: Contrazione quantitativa**

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

|                  | 2013  | 2017  | 2018  | 2018  | 2013-2018 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Ticino           | 100.0 | 98.6  | 96.3  | -2.3% | -3.7%     |
| agg. grandi/medi | 100.0 | 98.1  | 95.6  | -2.6% | -4.4%     |
| zone rurali      | 100.0 | 105.8 | 107.5 | 1.6%  | 7.5%      |

**Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2013 = 100)**

Andamento dei prezzi (dell'offerta) sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

|                  | 2017 | 2018 | 2018 |
|------------------|------|------|------|
| Ticino           | 0.6  | 0.0  | ⇒    |
| agg. grandi/medi | 0.6  | 0.0  | ⇒    |
| zone rurali      | 0.6  | 0.6  | ⇒    |

**Tabella 3.3: Divario strutturale**

Divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

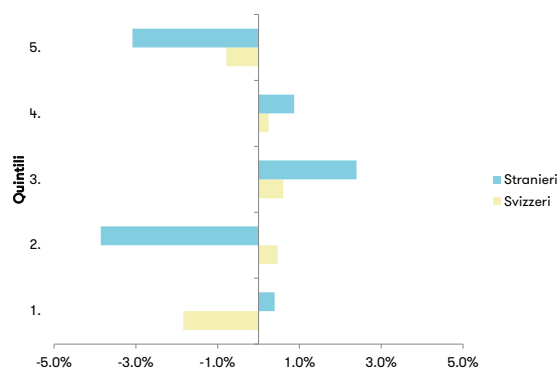
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

|                  |     | 2013 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------|-----|------|------|------|------|
| Ticino           | CH  | 43%  | 48%  | 48%  | 45%  |
|                  | STR | 75%  | 79%  | 77%  | 73%  |
| agg. grandi/medi | CH  | 44%  | 50%  | 48%  | 46%  |
|                  | STR | 75%  | 78%  | 77%  | 73%  |
| zone rurali      | CH  | 28%  | 32%  | 41%  | 37%  |
|                  | STR | 79%  | 82%  | 83%  | 71%  |

**Tabella 3.4: Percentuale di locatari**

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

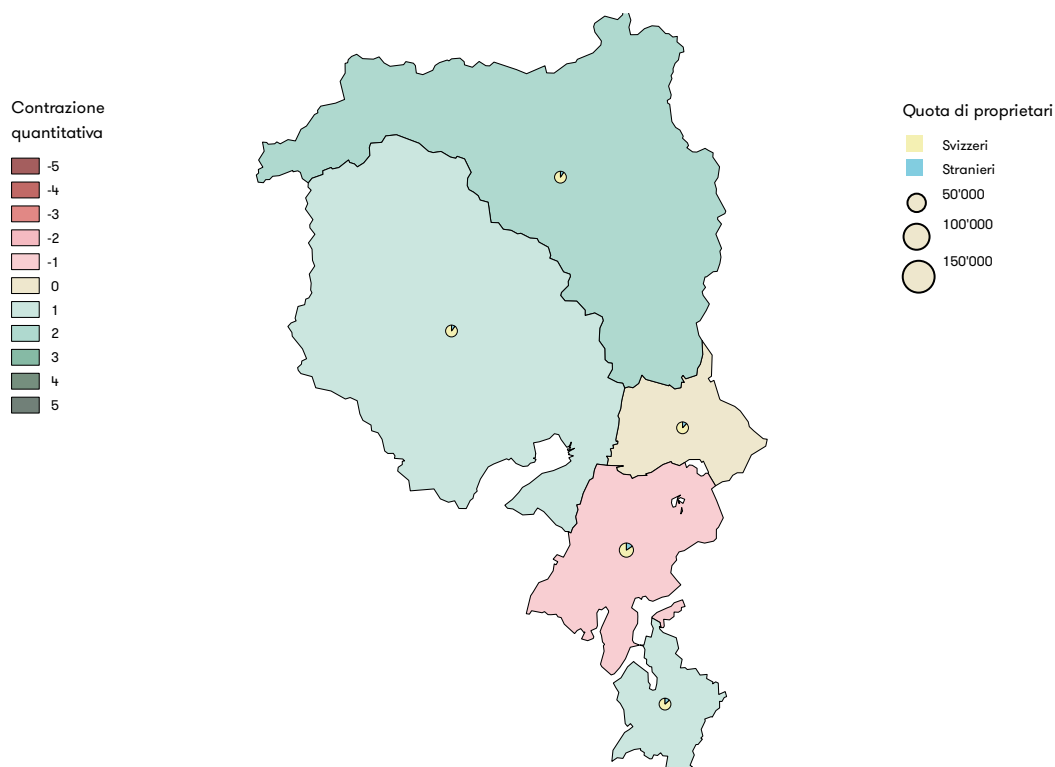
UST: RIFOS

**Figura 3.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2018 della quota di persone nei quintili 2017 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Ticino

UST: RIFOS

## Mercato della proprietà nel 2018



### Cartina 4: ContraZIONE quantitativa e percentuale di proprietari

ContraZIONE quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelle proprietarie di abitazioni nel 2018

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

Nel 2018 in Ticino il mercato delle abitazioni di proprietà ha registrato una lieve distensione, come illustra la cartina 4, che presenta solamente una regione in rosso, cioè in negativo sulla scala della tensione quantitativa. Ciò è dovuto soprattutto allo spostamento della crescita dell'offerta dal mercato degli affitti a quello della proprietà. L'aumento della percentuale di proprietari tra i nuclei domestici sia svizzeri sia stranieri ha impedito un ulteriore rilassamento della situazione (tab. 4.4).

A seguito di quest'evoluzione, i prezzi tendono al ribasso (tab. 4.2), negli agglomerati urbani più che nelle regioni rurali. Il Ticino è pertanto l'unica regione svizzera in cui i prezzi delle abitazioni di proprietà stanno scendendo. Inoltre, grazie all'incremento dei redditi nel segmento medio, la divergenza strutturale è leggermente calata (tab. 4.3). Nei singoli segmenti di prezzo i mercati si trovano praticamente in uno stato di equilibrio,

con il segmento basso leggermente al di sotto [-1] del valore ideale e quello alto lievemente al di sopra [+1].

Nel 2018 salta all'occhio, in Ticino, l'aumento della percentuale di proprietari. Vi hanno probabilmente contribuito l'aumento dell'offerta, l'evoluzione dei redditi (fig. 4.5) e il calo dei prezzi. Quest'evoluzione si ripercuote però negativamente sul mercato degli affitti.

Per il 2019 non sono previsti cambiamenti sostanziali. Nel complesso la persistente crescita dell'offerta nel comparto delle abitazioni di proprietà porterà probabilmente a un'ulteriore distensione della situazione.

|                  | 2013 | 2017 | 2018 | 2018 |
|------------------|------|------|------|------|
| Ticino           | -1.2 | -0.1 | 0.2  | ⇒    |
| agg. grandi/medi | -1.0 | 0.0  | 0.0  | ⇒    |
| zone rurali      | -3.0 | -1.0 | 3.0  | ↗    |

**Tabella 4.1: Contrazione quantitativa**

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

|                  | 2013  | 2017  | 2018  | 2018  | 2013-2018 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Ticino           | 100.0 | 101.8 | 99.9  | -1.9% | -0.1%     |
| agg. grandi/medi | 100.0 | 101.9 | 99.8  | -2.0% | -0.2%     |
| zone rurali      | 100.0 | 100.6 | 100.4 | -0.2% | 0.4%      |

**Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2013 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

|                  | 2017 | 2018 | 2018 |
|------------------|------|------|------|
| Ticino           | 1.5  | 1.1  | ⇒    |
| agg. grandi/medi | 1.5  | 1.0  | ⇒    |
| zone rurali      | 0.6  | 1.7  | ↗    |

**Tabella 4.3: Divario strutturale**

Divario strutturale sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

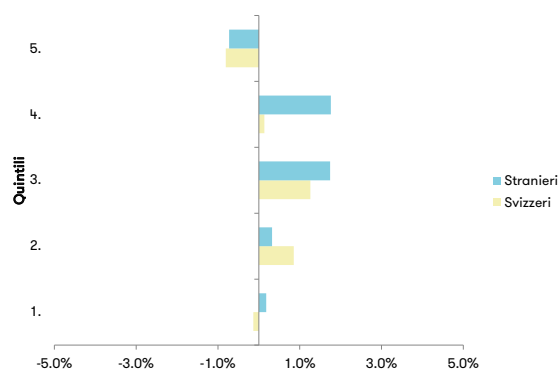
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

|                  |     | 2013 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------|-----|------|------|------|------|
| Ticino           | CH  | 57%  | 52%  | 52%  | 55%  |
|                  | STR | 25%  | 21%  | 23%  | 27%  |
| agg. grandi/medi | CH  | 56%  | 50%  | 52%  | 54%  |
|                  | STR | 25%  | 22%  | 23%  | 27%  |
| zone rurali      | CH  | 72%  | 68%  | 59%  | 63%  |
|                  | STR | 21%  | 18%  | 17%  | 29%  |

**Tabella 4.4: Percentuale di proprietari**

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

UST: RIFOS

**Figura 4.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2018 della quota di persone nei quintili 2017 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Ticino

UST: RIFOS

## Conclusione

Anche nel 2018 il mercato degli alloggi ticinese è il più alimentato di tutta la Svizzera. L'offerta continua a crescere più della domanda, la quale è composta in misura superiore alla media da nuclei familiari stranieri.

Rimane ampiamente aperta la forbice tra il mercato degli affitti e quello della proprietà. L'offerta, che ora punta maggiormente a quest'ultimo, ha anche comportato un aumento della domanda nel settore delle abitazioni di proprietà e causato uno spostamento della domanda dal mercato degli alloggi in affitto. Il mercato ticinese della locazione è un caso particolare, perché presenta una chiara eccedenza dell'offerta. In termini numerici la distensione si mantiene al massimo valore della rispettiva scala, in tutti i segmenti di prezzo. Nel raffronto nazionale risulta disteso anche il mercato della proprietà, che al suo interno si evolve in modo equilibrato e con poche differenze tra i segmenti di prezzo.

Considerata la lieve ripresa dell'attività edilizia, questi sviluppi proseguiranno probabilmente anche nel 2019.



## 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 - 2018. Analogamente, un valore pari a 5 (il verde più scuro) indica il 10% delle regioni in cui la situazione è più distesa.

### Divario strutturale

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

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

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

### Osservazioni metodologiche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Disaggregazione per regioni**

La disaggregazione per regioni si basa sulle 106 regioni MS dell'Ufficio federale di statistica. Queste vengono suddivise in tre gruppi:

- aree metropolitane: centri urbani e dintorni;
- agglomerati grandi e medi;
- piccoli agglomerati e zone rurali.

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

### **Comparabilità rispetto a edizioni precedenti**

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