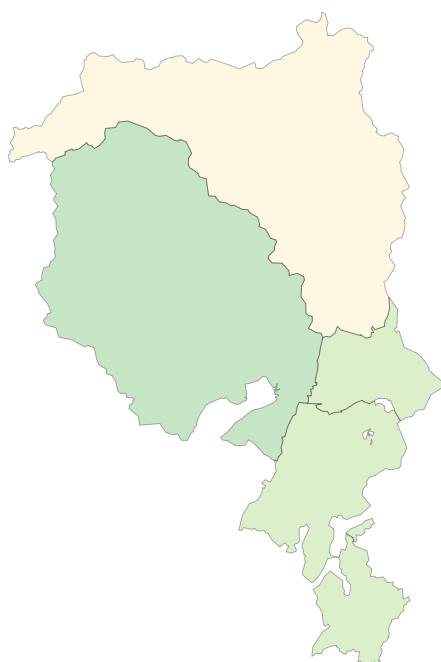


Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

Evoluzione nel 2015

Ticino



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

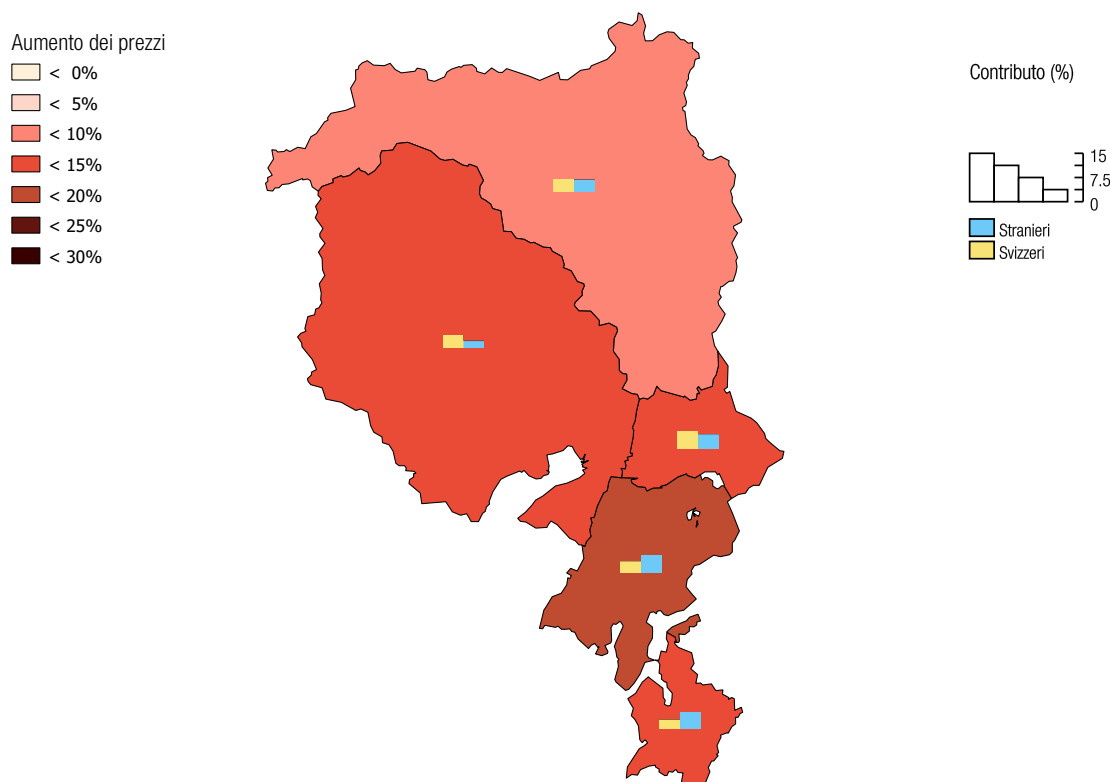
Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

INTRODUZIONE

Dalla metà dello scorso decennio 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 NEL PERIODO 2010 – 2015

Dal 2010 in poi le economie domestiche ticinesi sono cresciute assai più della media nazionale, registrando un rialzo di circa il 7 per cento. L'aumento dei nuclei familiari stranieri di 3,8 punti percentuali ha superato



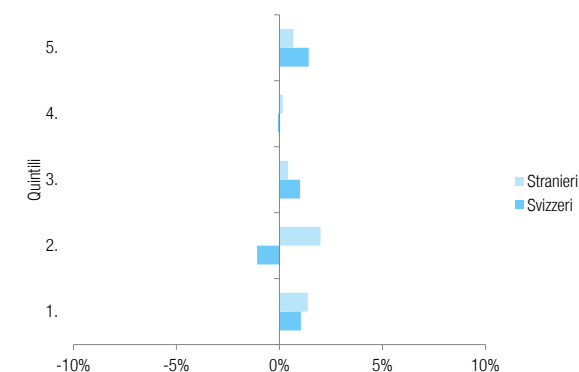
UST: RIFOS, Statpop; Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2010

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 2010 – 2015

quello delle economie domestiche svizzere, come illustra la cartina 1. Soltanto nel Locarnese ha prevalso nettamente la crescita dei nuclei familiari svizzeri. L'offerta non ha tenuto il passo con questa crescita, per cui tra il 2010 e il 2015 l'aumento aggregato dei prezzi è risultato il più elevato di tutte le grandi regioni,

* 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 2010 – 2015 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito 2010 dei nuclei domestici ticinesi

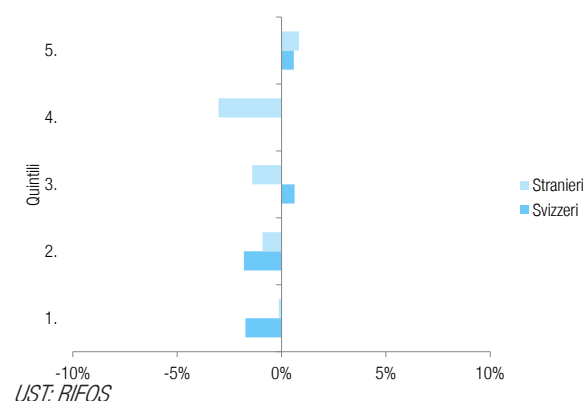
frammentazione di un mercato già di per sé piccolo e, dall'altra, al netto aumento dei nuclei familiari stranieri. La loro quota, salita al 23 per cento, è seconda soltanto alla regione del Lemano. Il Ticino, inoltre, detiene il primato svizzero per quanto riguarda la quota dei proprietari di immobili stranieri, anch'essa del 23 per cento. Questa tipologia di abitanti, più volatile, ha quindi un impatto maggiore sia sul mercato degli affitti sia su quello della proprietà immobiliare.

Per quanto riguarda i segmenti di prezzo e il potere d'acquisto, tuttavia, è difficile farsi un quadro preciso dell'impatto esercitato dai nuclei familiari stranieri negli ultimi 5 anni, come illustrano le figure 1a e 1b. Sul mercato degli affitti si fa sentire, tendenzialmente, un incremento dei nuclei familiari stranieri a reddito medio-basso. Questa circostanza non ha tuttavia prodotto effetti durevoli sulla scarsità di alloggi a buon mercato: anche se nel periodo 2013 – 2014 si è avvertita una certa penuria, l'attuale situazione di mercato risulta piuttosto distesa.

I nuclei familiari stranieri hanno avuto un impatto maggiore nel Sottoceneri e, più precisamente, nel Luganese e Mendrisiotto. Queste regioni sono anche le più colpite da un disequilibrio tra domanda e offerta, che nel periodo in esame ha causato a Lugano il più elevato rialzo dei prezzi in assoluto, senza però pregiudicare sul lungo periodo l'offerta di spazi abitativi.

piazzandosi con il 13,5 per cento persino davanti alla Svizzera interna. Ciononostante (o proprio per questo motivo) il Ticino è l'unica regione svizzera ad aver conosciuto in questo periodo un equilibrio di mercato o addirittura una netta distensione. Quanto alla suddivisione tra affitti e proprietà, a un periodo di leggera scarsità sul mercato dell'affitto (2010 – 2011) è subentrata una fase di forti penurie su quello della proprietà (2012 – 2014).

In generale, il mercato ticinese ha subito un brusco cambiamento, dovuto da un parte alla



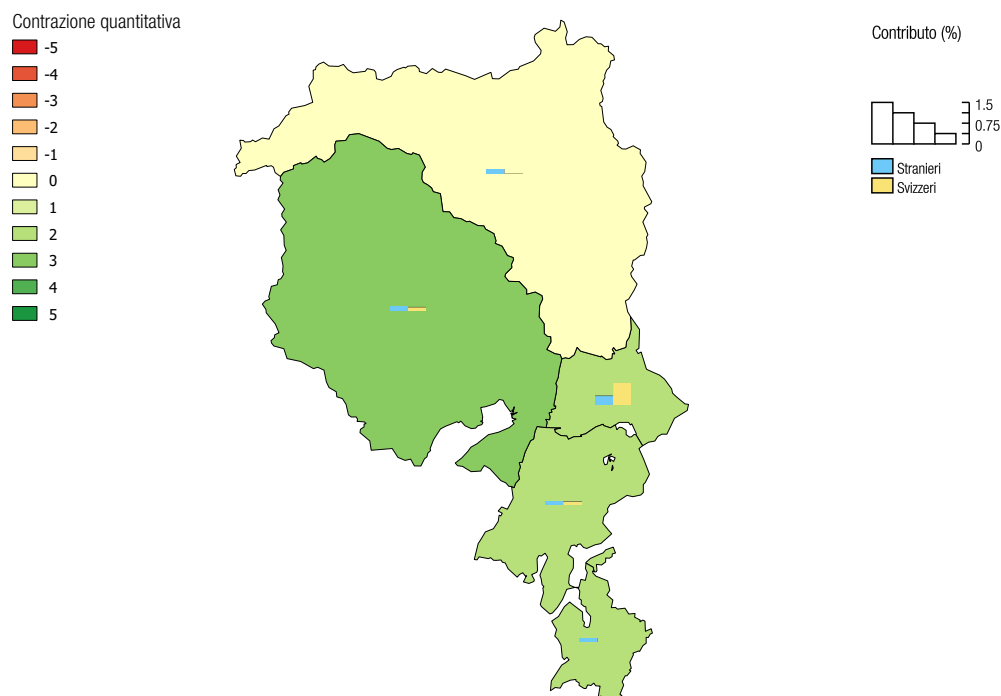
UST: RIFOS

Reddito dei proprietari

Figura 1b: variazione 2010 – 2015 della percentuale di svizzeri e stranieri nel quintile della ripartizione generale del reddito 2010 dei nuclei domestici ticinesi

MERCATO DEGLI ALLOGGI COMPLESSIVO NEL 2015

Nel 2015 il mercato degli alloggi è passato da uno stato di equilibrio a una situazione di distensione, come dimostrano il colore verde della cartina 2 nonché l'evoluzione dell'indicatore quantitativo nella tabella



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 2015 e contributo stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2015

2a. Questo sviluppo è dovuto al fatto che l'offerta è cresciuta in maniera più che proporzionale rispetto all'aumento dei nuclei familiari e che tra le nuove costruzioni la quota delle abitazioni di proprietà risulta superiore alla media. Quest'evoluzione ha avuto un effetto tranquillizzante sul mercato della proprietà, salvo nelle tre valli, unica regione facente parte del gruppo dei piccoli agglomerati. Vista la sua scarsa densità di popolazione la regione esercita però un influsso molto limitato sull'indicatore generale.

	2010	2014	2015	2015
Ticino	1.1	-0.2	2.6	↗
agglomerati grandi e medi	1.0	0.0	2.8	↗
piccoli agglomerati e zone rurali	1.8	-1.8	0.0	↗

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Contrazione quantitativa

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

Nel 2015 i nuclei familiari stranieri sono nuovamente aumentati più di quelli svizzeri, come dimostra la tabella 2c. Il tasso di crescita dello 0,9 per cento si colloca comunque nettamente al di sotto della media svizzera. A questa crescita i nuclei familiari svizzeri e stranieri hanno contribuito circa in ugual misura.

Nel 2015 il Ticino vantava, da un lato, un mercato degli alloggi equilibrato, ma accusava, dall'altro, l'aumento dei prezzi più elevato in assoluto (tabella

	2010	2014	2015	Incremento 2015	dal 2010
Ticino	100.0	111.0	113.4	2.2%	13.4%
agglomerati grandi e medi	100.0	111.3	113.9	2.4%	13.9%
piccoli agglomerati e zone rurali	100.0	107.2	107.2	0.0%	7.2%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Andamento dei prezzi (2010 = 100)

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

2b). Mentre nelle altre grandi regioni i prezzi sono risultati stabili o hanno persino registrato una tendenza decrescente, in Ticino sono aumentati

sensibilmente. Questo fatto è contraddittorio soltanto all'apparenza, dato che sia gli aumenti di prezzo sia la forte operosità edilizia possono indurre una distensione sul mercato. Nel 2014, inoltre, si era registrato in Ticino un eccesso di domanda che, in un primo momento, ha dovuto essere colmato.

Ad eccezione del mercato delle tre valli, di difficile interpretazione, non c'è attualmente nessuna regione ticinese in cui la quantità di alloggi offerti – in affitto o vendita – non si situi in una fascia da sufficiente a buona.

		Nuclei familiari		Incremento
		2014	2015	2015
Ticino	Svizzeri	121,557	121,862	0.3%
	Stranieri	37,090	37,429	0.9%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	111,507	111,811	0.3%
	Stranieri	34,595	34,910	0.9%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	10,050	10,052	0.0%
	Stranieri	2,495	2,519	1.0%

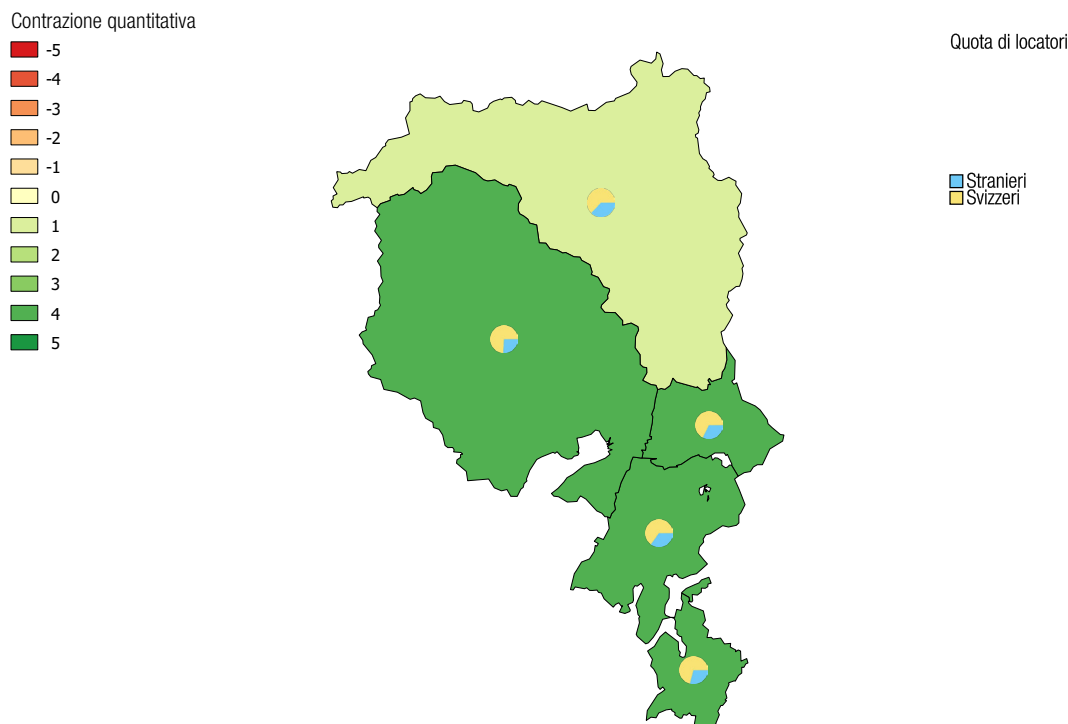
UST: Statpop; calcoli propri

Andamento del numero dei nuclei familiari

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

MERCATO DEGLI AFFITTI

Anche se sul mercato degli affitti l'attività edilizia si è rivelata piuttosto modesta in certe regioni, nel 2015 il mercato si è ulteriormente disteso, per cui si può attualmente parlare di un eccesso dell'offerta. Un eccesso



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

Contração quantitativa e percentuale di locatari

Cartina 3: contração quantitativa sul mercato ticinese degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2015

che, tuttavia, può essere riassorbito rapidamente considerando la volatilità della domanda ticinese. Tra le cause della distensione si può anche citare il tendenziale spostamento dell'interesse verso le abitazioni di proprietà, avvenuto nel 2015 (cfr. tabella 3d), che – insieme alla debole crescita dei nuclei familiari – non ha generato alcuna pressione dal lato della domanda. Anche il forte rincaro degli affitti ha contribuito all'attuale situazione di mercato, soprattutto nel Luganese e nel Mendrisiotto, dove sono stati costruiti soltanto pochi alloggi destinati all'affitto (cfr. tabella 3a).

	2010	2014	2015	Incremento	
				2015	dal 2010
Ticino	100.0	110.1	112.9	2.5%	12.9%
agglomerati grandi e medi	100.0	110.2	112.8	2.3%	12.8%
piccoli agglomerati e zone rurali	100.0	108.4	114.6	5.7%	14.6%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Andamento dei prezzi (2010 = 100)

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

A livello nazionale e in ogni segmento di prezzo, il Ticino vanta pertanto il mercato degli affitti più nutrito. Anche in quello degli alloggi a buon mercato non c'è scarsità. Con un valore di 1,1, la divergenza illustrata dalla tabella 3c è di gran lunga la più bassa di tutte le grandi regioni svizzere.

L'evoluzione dei redditi non ha prodotto effetti

	2010	2014	2015	2015
Ticino	-0.8	2.1	3.9	↗
agglomerati grandi e medi	-1.0	2.0	4.0	↗
piccoli agglomerati e zone rurali	3.0	3.0	3.0	⇒

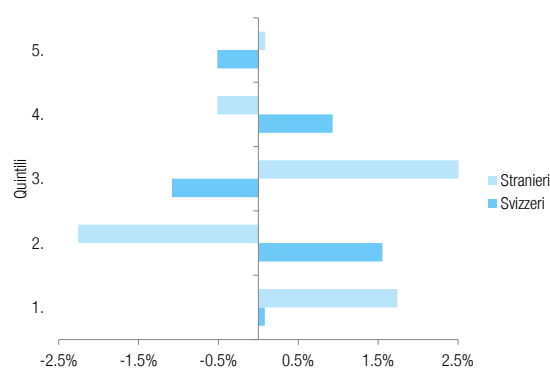
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Contrazione quantitativa

Tabella 3b: contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

tangibili sull'andamento del mercato. La figura 2 non mostra una chiara tendenza, né per i nuclei familiari svizzeri né per quelli stranieri. Le minori entrate in una determinata categoria salariale vengono compensate da maggiori redditi nella categoria adiacente. Gli effetti, casomai, dovrebbero farsi sentire nel segmento di prezzo più basso, ma i rimanenti indicatori non confermano quest'ipotesi.

Quest'anno la situazione di mercato non dovrebbe cambiare sostanzialmente. Al contrario: rispetto al 2015 sembrano essere previsti maggiori investimenti in alloggi destinati all'affitto. Per indurre un cambiamento radicale, tuttavia, sarebbe necessario un massiccio aumento della domanda. Poiché, di tutte le grandi regioni, il Ticino presenta la più bassa quota di locatari, sia svizzeri sia stranieri (tabella 3d),



UST: RIFOS

Evoluzione dei redditi

Figura 2: variazione 2015 della quota di persone nel quintile 2014 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Ticino

	2014	2015	2015
Ticino	2.2	1.1	↘
agglomerati grandi e medi	2.1	1.0	↘
piccoli agglomerati e zone rurali	4.4	3.2	↘

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Divario strutturale

Tabella 3c: divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

		2010	2013	2014	2015
Ticino	Svizzeri	45.4%	44.2%	45.4%	44.6%
	Stranieri	77.5%	74.7%	77.5%	76.7%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	47.4%	46.1%	47.0%	46.6%
	Stranieri	78.5%	74.9%	77.3%	77.3%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	30.6%	27.2%	32.3%	26.9%
	Stranieri	67.3%	73.0%	79.4%	68.5%

UST: RIFOS

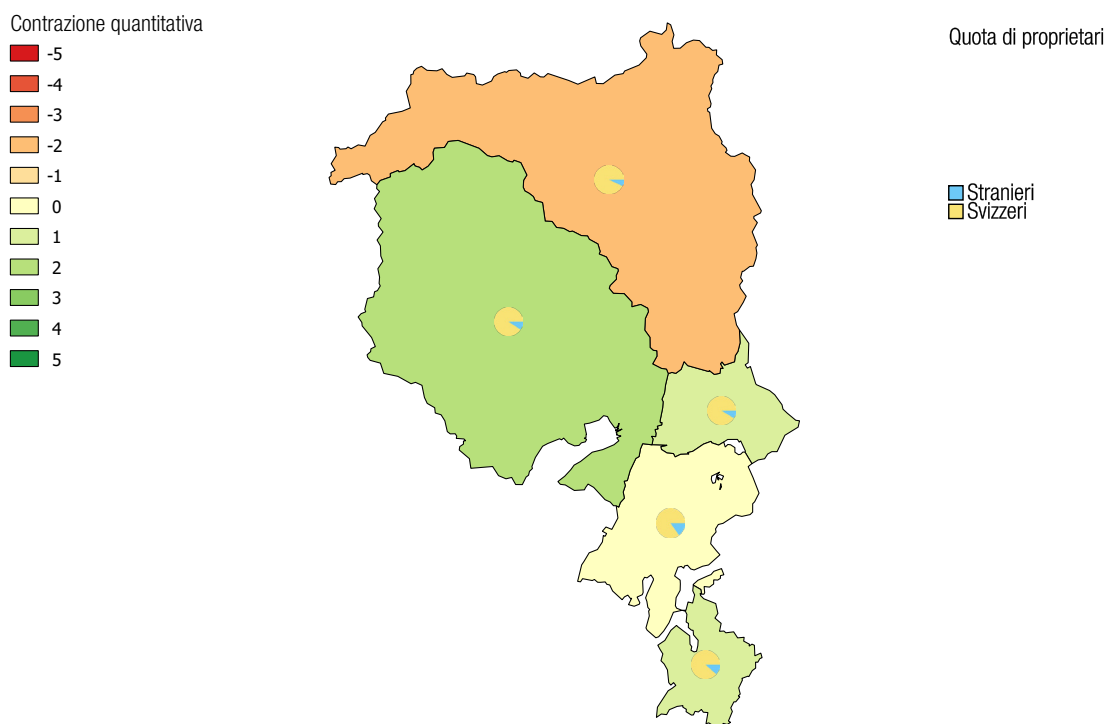
Tasso di locatari

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

un tale scenario è poco probabile. La volatilità del mercato ticinese è riconducibile in ampia misura al mercato delle abitazioni di proprietà.

MERCATO DELLA PROPRIETÀ

L'aumento dell'offerta, intervenuto nel 2015, interessa in larga misura le abitazioni di proprietà. Tale aumento ha superato la domanda e si traduce pertanto in una netta distensione sul mercato della proprietà (cfr.



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

Contração quantitativa e percentuale di proprietari

Cartina 4: Contração quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelle proprietarie di abitazioni nel 2015

cartina 4). A beneficiarne maggiormente sono stati il Luganese e il Mendrisiotto, due regioni in cui la quota degli alloggi destinati all'affitto era molto bassa.

Oltre alla maggior offerta, anche l'aumento dei prezzi ha contribuito a equilibrare il mercato. Come già per gli affitti, il Ticino era uno delle poche grandi regioni svizzere in cui anche i prezzi delle abitazioni di proprietà tendevano sensibilmente al rialzo (cfr. tabella 4a).

	2010	2014	2015	Incremento 2015	dal 2010
Ticino	100.0	112.1	114.2	1.8%	14.2%
agglomerati grandi e medi	100.0	112.9	115.7	2.5%	15.7%
piccoli agglomerati e zone rurali	100.0	106.3	102.2	-3.9%	2.2%

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Andamento dei prezzi (2010 = 100)

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

Questo aumento, tuttavia, ha interessato soprattutto il Luganese, unica regione in cui si osserva un equilibrio, ma non un eccesso di offerta (cfr. tabella 4b).

Sul mercato della proprietà la divergenza tra i segmenti di prezzo è un po' più marcata rispetto a quello degli affitti. Mentre nel segmento dei prezzi bassi si osserva una leggera contração, in quelli medio-alti i mercati risultano ben nutriti. Anche qui, però, il Tici-

	2010	2014	2015	2015
Ticino	3.7	-3.2	0.7	↗
agglomerati grandi e medi	4.0	-3.0	1.0	↗
piccoli agglomerati e zone rurali	1.0	-5.0	-2.0	↗

Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

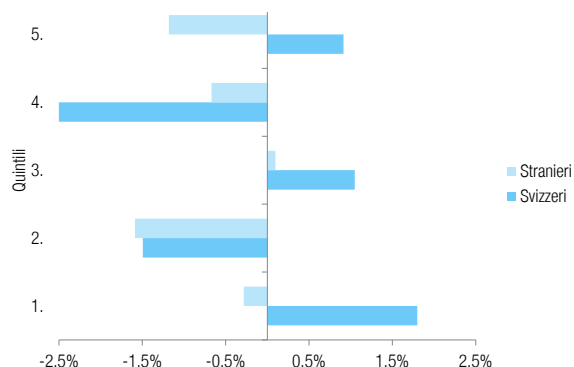
Contrazione quantitativa

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

no si situa leggermente al di sotto della media nazionale, totalizzando 1,9 punti (cfr. tabella 4c).

È possibile che lo sviluppo dei redditi abbia avuto un certo influsso su questa divergenza, dato che ai due estremi della scala i redditi salariali dei nuclei familiari svizzeri si stanno muovendo al rialzo.

Soprattutto nel segmento dei prezzi bassi questo fatto contribuisce con tutta probabilità alla leggera, ma persistente scarsità. Inoltre – come illustra la



UST: RIFOS

Evoluzione dei redditi

Figura 3: variazione 2015 della quota di persone nel quintile 2014 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di alloggi in Ticino

	2014	2015	2015
Ticino	0.6	1.9	↗
agglomerati grandi e medi	0.6	2.0	↗
piccoli agglomerati e zone rurali	1.2	1.5	↗

Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

Divario strutturale

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

		2010	2013	2014	2015
Ticino	Svizzeri	54.6%	55.8%	54.6%	55.4%
	Stranieri	22.5%	25.3%	22.5%	23.3%
agglomerati grandi e medi	Svizzeri	52.6%	53.9%	53.0%	53.4%
	Stranieri	21.5%	25.1%	22.7%	22.7%
piccoli agglomerati e zone rurali	Svizzeri	69.4%	72.8%	67.7%	73.1%
	Stranieri	32.7%	27.0%	20.6%	31.5%

UST: RIFOS

Percentuale di proprietari

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

tabella 4d – il Ticino presenta la quota più elevata di proprietari di alloggi, sia svizzeri sia stranieri.

È difficile esprimere un pronostico su come si svilupperà il mercato della proprietà ticinese nel 2016. L'influsso dei nuclei familiari stranieri e la relativa volatilità sono troppo grandi da permettere una previsione attendibile. Anche per quanto concerne le abitazioni secondarie il Ticino svolge un ruolo di primo piano. Dato che l'attività edilizia nel settore delle abitazioni di proprietà è leggermente in calo, si può ipotizzare – a parità di domanda – uno sviluppo di mercato equilibrato.

CONCLUSIONE

Dopo aver conosciuto fasi di scarsità sia sul mercato degli affitti (2010 – 2011) sia su quello delle abitazioni di proprietà (2012 – 2014), il Ticino vanta nel 2015 una situazione di mercato prevalentemente equilibrata, talvolta addirittura con eccedenze sul lato dell'offerta – e questo in presenza di rialzi di prezzo relativamente forti per quanto riguarda tanto gli affitti quanto la proprietà. Nel raffronto delle grandi regioni, tuttavia, il Cantone detiene la più alta percentuale di proprietari stranieri e la seconda più elevata quota di economie domestiche non svizzere.

Questo fatto, unitamente alla frammentazione dei mercati, causa una volatilità maggiore rispetto ad altre regioni, il che complica le analisi. In ogni caso, vista la rapidità con cui le condizioni di mercato possono mutare, disporre di una certa riserva di alloggi non nuoce di certo.

Nel 2015 l'offerta di alloggi in affitto è risultata garantita anche nel segmento dei prezzi bassi, per cui il Ticino è una delle poche regioni svizzere in cui tutti i gruppi di destinatari trovano offerte adatte. Per il 2016 non si prevedono cambiamenti significativi, anche se la situazione di mercato – specie riguardo alle abitazioni di proprietà – può cambiare rapidamente.

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 - 2015. 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 2005 al 2010.