



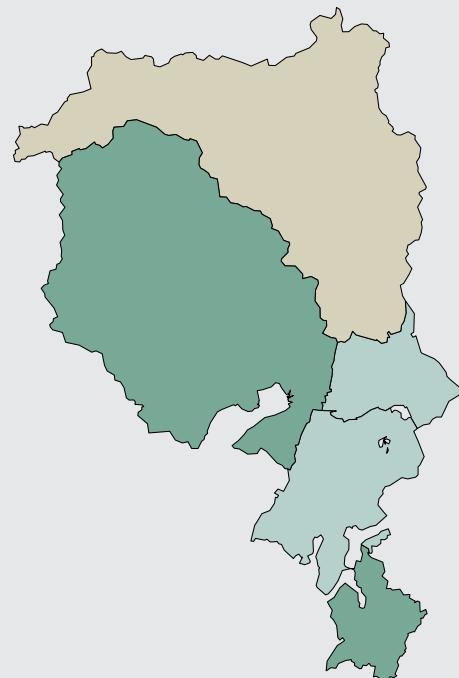
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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 2017

Ticino



**meta
– sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

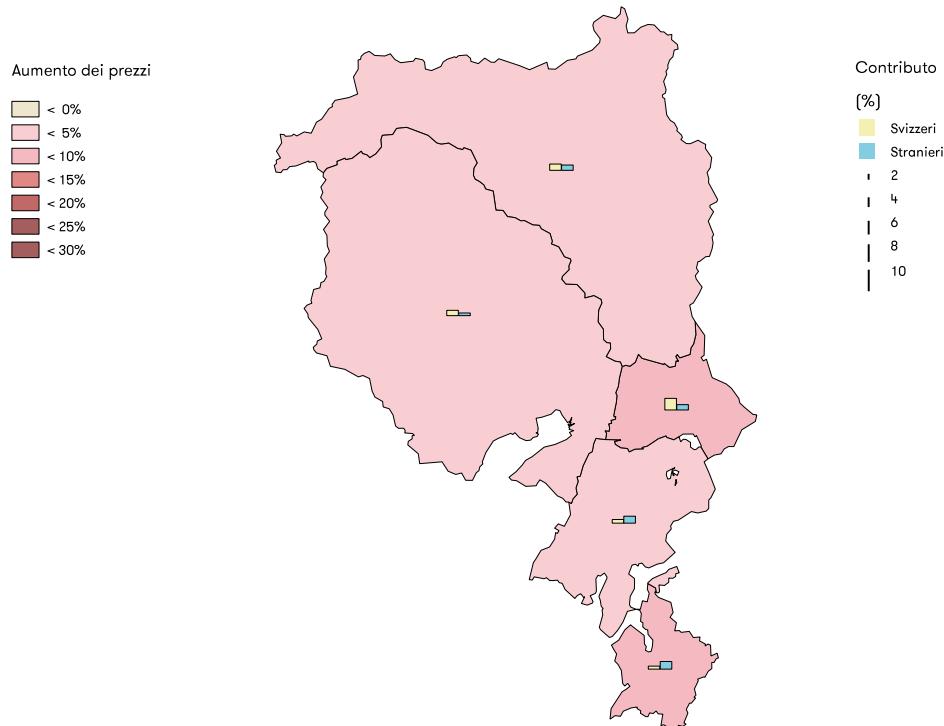
zhaw School of
Management and Law

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 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. Nell'anno in rassegna questo tasso ha però fatto registrare una flessione.

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 2012 - 2017



Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2012

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 2012 – 2017

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

Come già constatato l'anno precedente, dall'introduzione della libera circolazione delle persone il Ticino non si è mai ritrovato in una situazione di eccedenza della domanda. Soltanto nel 2014, quando in quasi tutte le regioni vigeva una situazione di forte scarsità, l'indicatore della tensione quantitativa presentava anche per il Ticino un valore leggermente negativo. Fino al 2015, però, non è mai stata rilevata una forte eccedenza dell'offerta. Nel 2016 c'è però stata un'inversione di tendenza, proseguita – almeno per quanto riguarda il mercato degli affitti – anche l'anno successivo.

Nel periodo in rassegna questo sviluppo è intervenuto perché il parco immobiliare è cresciuto di 2,2 punti percentuali in più rispetto all'aumento dei nuclei familiari. Questi ultimi sono aumentati dell'1,1 per cento all'anno, il che corrisponde quasi alla media svizzera. Di conseguenza l'aumento dei prezzi negli ultimi cinque anni (+3,3 %) è stato

il secondo più basso di tutte le regioni svizzere, come dimostra il colore rosa della cartina 1.

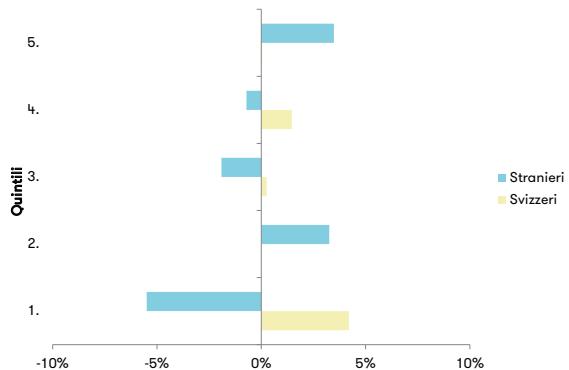
L'attività edilizia è stata assorbita per i due terzi dal settore degli affitti, valore che supera nettamente la quota di locatari in Ticino (tabella 3.4). Non sorprende, quindi, che sul mercato degli affitti il Ticino presenti attualmente la massima eccedenza dell'offerta di tutta la Svizzera.

Il mercato è influenzato dai nuclei familiari stranieri in misura superiore alla media, tant'è che dopo la regione del Leman il Ticino presenta in questa categoria la seconda più alta percentuale (23,5 %) delle grandi aree svizzere. Anche la quota degli stranieri proprietari di abitazioni (23 %) si situa nettamente al di sopra della media nazionale.

Lo sviluppo del mercato dipende quindi in ampia misura dall'evoluzione dei redditi dei nuclei fami-

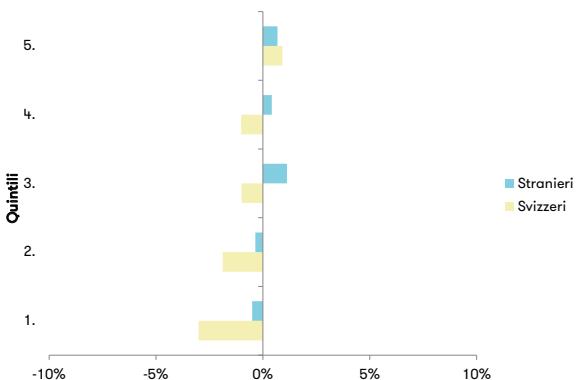
* Aumento del numero dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel periodo in esame diviso il totale delle famiglie all'inizio del periodo.

liari stranieri. La crescita nella fascia di reddito superiore nel settore degli affitti (figura 1.1) e il leggero spostamento verso l'alto dei redditi dei proprietari di abitazioni (figura 1.2) alimentano la domanda nei segmenti di prezzo alti. Per questo motivo e per via della situazione di mercato complessivamente rilassata, le divergenze tra i segmenti di prezzo sono di gran lunga le più basse di tutta la Svizzera.

**Figura 1.1: Reddito dei locatari**

Variazione 2012 – 2017 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2012 dei nuclei domestici ticinesi

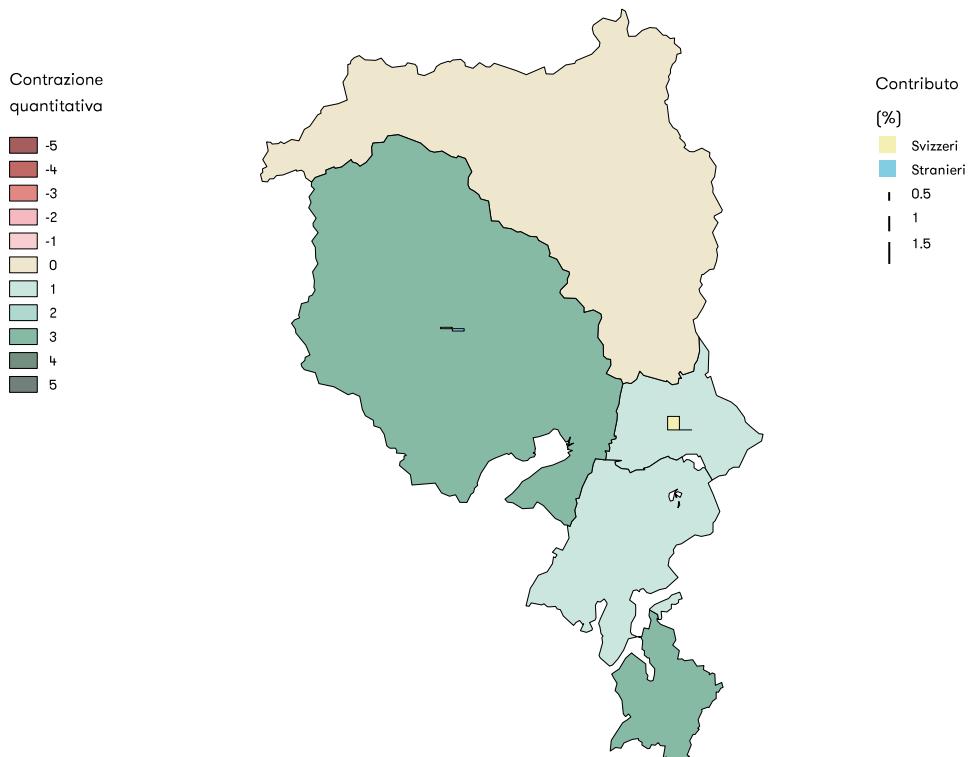
UST: RIFOS

**Figura 1.2: Reddito dei proprietari**

Variazione 2012 – 2017 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2012 dei nuclei domestici ticinesi

UST: RIFOS

Mercato degli alloggi complessivo nel 2017



Cartina 2: Contrazione quantitativa e aumento del numero dei nuclei familiari

Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Ticino (affitti e proprietà) nel 2017 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2017

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

Sulla scia dello sviluppo già registrato nel 2016, anche nel 2017 l'offerta di alloggi è cresciuta più dell'aumento netto di nuclei familiari. Questi ultimi hanno denotato una leggera tendenza al ribasso, dovuta soprattutto al calo delle famiglie straniere sia negli agglomerati di medie dimensioni che nelle regioni rurali (tabella 2.3). Nel raffronto nazionale il Ticino presenta pertanto il rapporto più elevato tra aumento degli alloggi e aumento dei nuclei familiari.

Tuttavia, dato che l'accento viene tuttora posto sugli alloggi in affitto, gli indicatori quantitativi non hanno conosciuto un ulteriore rilassamento (tabella 2.1). La forbice tra alloggi in affitto e abitazioni di proprietà si è ulteriormente aperta. La cartina 2 è quindi meno verde dell'anno precedente, pur continuando a ritrarre il mercato più disteso della Svizzera. A livello regionale l'aumento dei nuclei familiari è quasi impercettibile, ad eccezione dei nuclei svizzeri

della regione di Bellinzona.

Di conseguenza le pigioni e i prezzi aggregati sono rimasti stabili (tabella 2.2) e, come già menzionato in relazione allo sviluppo 2012-2017, il Ticino presenta la più bassa divergenza tra i diversi segmenti di mercato.

Non si intravvede al momento un'inversione di tendenza. Per il 2018 è previsto un volume di nuove costruzioni più contenuto nonché una minore quota di alloggi in affitto. Senza un afflusso di nuclei familiari stranieri ad incalzare la domanda, questa tendenza servirà unicamente a distendere lievemente il mercato delle abitazioni di proprietà. In Ticino permane dunque in una situazione di eccedenza dell'offerta.

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

	2012	2016	2017	2017
Ticino	1.1	4.3	2.7	↓
agg. grandi/medi	1.2	4.6	2.8	↓
zone rurali	-0.6	1.3	1.3	⇒

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Ticino	100.0	103.8	103.3	-0.5%	3.3%
agg. grandi/medi	100.0	104.1	103.5	-0.6%	3.5%
zone rurali	100.0	100.7	101.4	0.7%	1.4%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

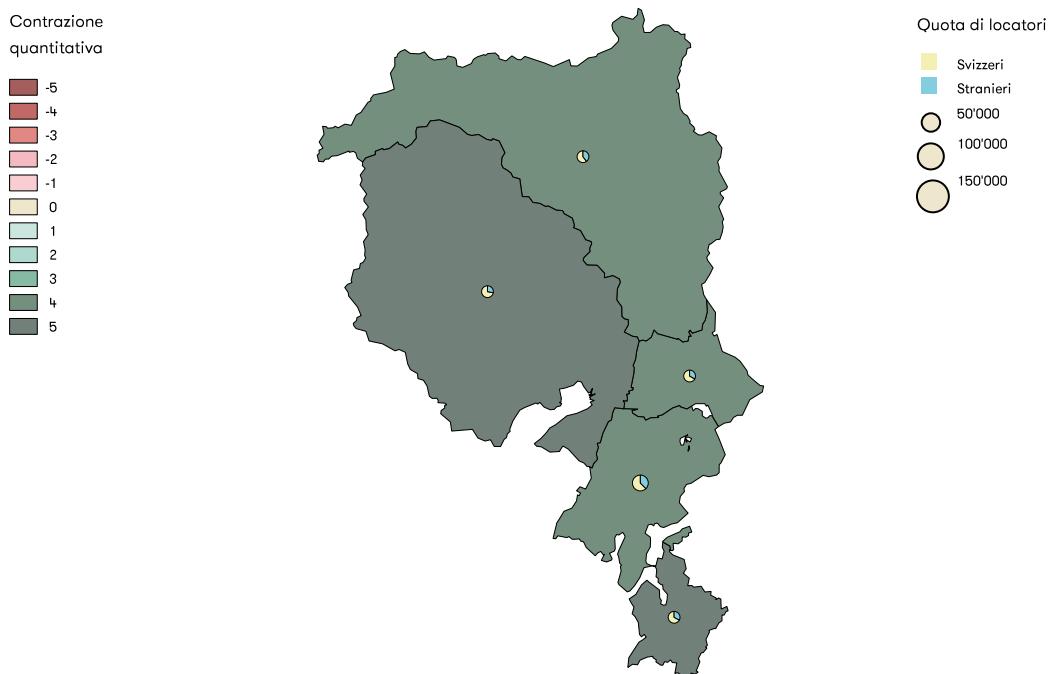
		2016	2017	2016-2017
Ticino	CH	123'402	123'546	0.1%
	STR	38'721	38'335	-1.0%
agg. grandi/medi	CH	114'590	114'742	0.1%
	STR	36'311	35'960	-1.0%
zone rurali	CH	8'812	8'804	-0.1%
	STR	2'410	2'375	-1.4%

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 2017



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 2017

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 al valore massimo di +5, anche se de facto l'eccedenza dovrebbe essere aumentata nel 2017. Mentre l'edilizia si è concentrata sul mercato degli affitti, l'afflusso di nuclei familiari stranieri è calato.

In un contesto del genere le pigioni non tendono al rialzo. Anzi, sono leggermente diminuite (tabella 3.2). Dato che anche per il segmento basso il valore dell'indicatore quantitativo arriva a +4 punti, i diversi segmenti di prezzo si sviluppano in modo praticamente omogeneo (tabella 3.3). L'indicatore strutturale del Ticino (+0,6) è di gran lunga il più equilibrato della Svizzera. Forse vi ha contribuito anche l'evoluzione dei redditi, che ha denotato uno spostamento verso la fascia media (figura 3.5).

È probabile che nel 2018 l'eccedenza dell'offerta

non sarà assorbita. L'unico rimedio sarebbe un afflusso di famiglie straniere. Anche se quest'anno saranno costruiti meno alloggi da affittare, il loro numero rimane alto.

	2012	2016	2017	2017
Ticino	2.8	5.0	5.0	⇒
agg. grandi/medi	3.0	5.0	5.0	⇒
zone rurali	0.0	5.0	5.0	⇒

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2012	2015	2016	2017
Ticino	CH	41%	45%	48%
	STR	76%	77%	79%
agg. grandi/medi	CH	43%	46%	50%
	STR	76%	77%	78%
zone rurali	CH	25%	29%	32%
	STR	76%	75%	82%
				83%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2017	2017
Ticino	0.6	0.6	⇒
agg. grandi/medi	0.6	0.6	⇒
zone rurali	0.6	0.6	⇒

Tabella 3.3: Divario strutturale

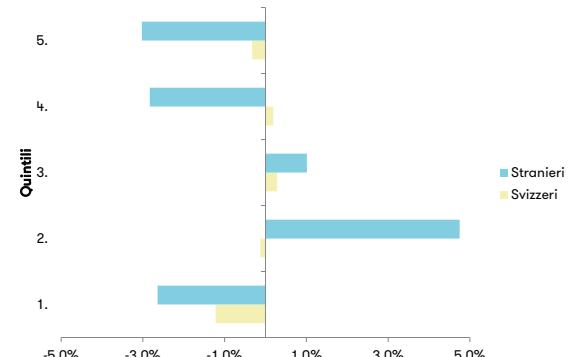
Divario strutturale sul mercato ticinese degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

Tabella 3.4: Tasso di locatari

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

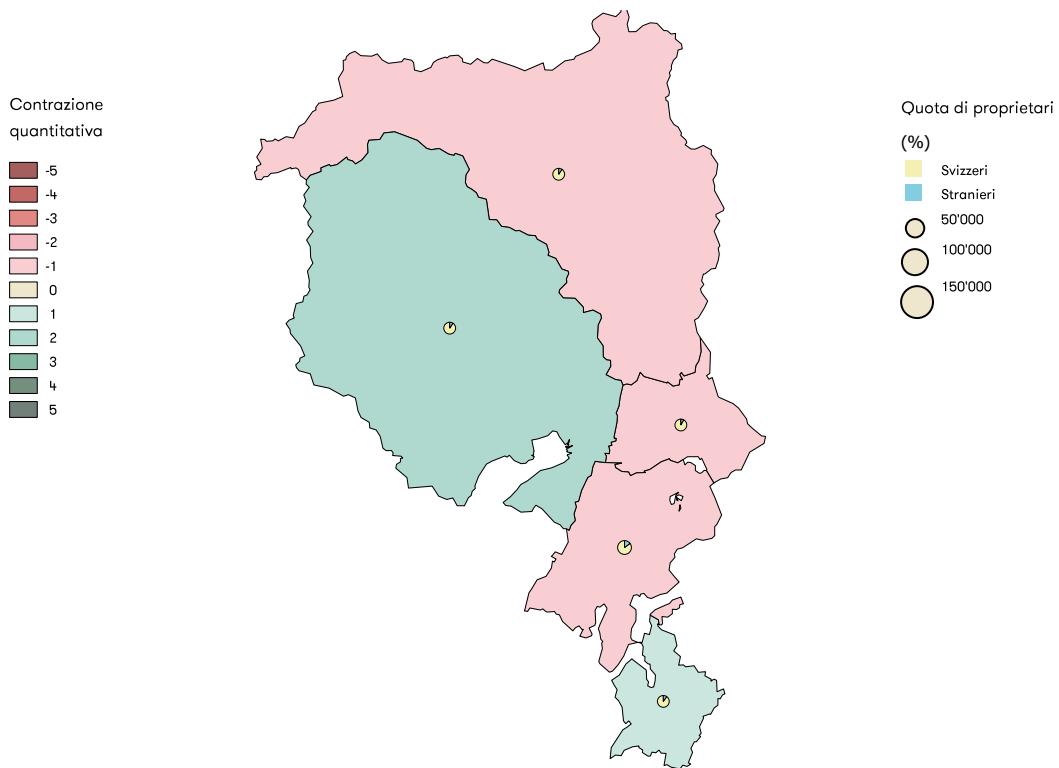
UST: RIFOS

**Figura 3.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2017 della quota di persone nei quintili 2016 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Ticino

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2017



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 2017

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

Nel 2017 il mercato della proprietà si è nettamente prosciugato. Contrariamente all'anno precedente, la cartina 4 presenta ora colorazioni più rossicce. Questo sviluppo è probabilmente riconducibile allo sviluppo dei redditi dei nuclei familiari che ambiscono a vivere in un'abitazione di proprietà (figura 4.5). Nei segmenti alti, infatti, si rilevano forti aumenti, il che ha contribuito ad alimentare la domanda. Vi ha anche contribuito la scarsa edificazione di nuove abitazioni di proprietà, a cui però non si contrappone un aumento dei nuclei familiari.

I prezzi, di conseguenza, sono leggermente saliti (tabella 4.2), nelle zone rurali in modo più marcato che negli agglomerati, ma comunque ben al di sotto della media svizzera del 2,8 per cento.

Con l'aumento dei redditi nel segmento basso e in quello alto, la divergenza strutturale è leggermente aumentata (tabella 4.3). La scarsità, infat-

ti, interessa in primo luogo i segmenti di prezzo alto e basso. Con un indicatore della tensione quantitativa a quota -1, il segmento di prezzo inferiore è l'unico del mercato ticinese a non ritrovarsi in una situazione di eccedenza dell'offerta.

Salta all'occhio, in Ticino, il tendenziale calo tra i nuclei familiari svizzeri (dal 2012) della quota di proprietari di abitazioni, fenomeno eventualmente riconducibile all'eccedenza di alloggi in affitto. Si può comunque escludere un'estromissione dal mercato della proprietà per scarsità di offerta.

Per il 2018 non sono previsti grossi cambiamenti. È probabile che intervenga una certa distensione, dato che l'edilizia tende a puntare maggiormente sulle abitazioni di proprietà.

	2012	2016	2017	2017
Ticino	-1.0	3.5	-0.1	⇒
agg. grandi/medi	-1.0	4.0	0.0	⇒
zone rurali	-1.0	-1.0	-1.0	⇒

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Ticino	100.0	104.3	105.2	0.8%	5.2%
agg. grandi/medi	100.0	104.9	105.7	0.8%	5.7%
zone rurali	100.0	99.9	101.6	1.7%	1.6%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2017	2017
Ticino	1.1	1.4	⇒
agg. grandi/medi	1.2	1.5	⇒
zone rurali	0.6	0.6	⇒

Tabella 4.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato ticinese delle abitazioni di proprietà

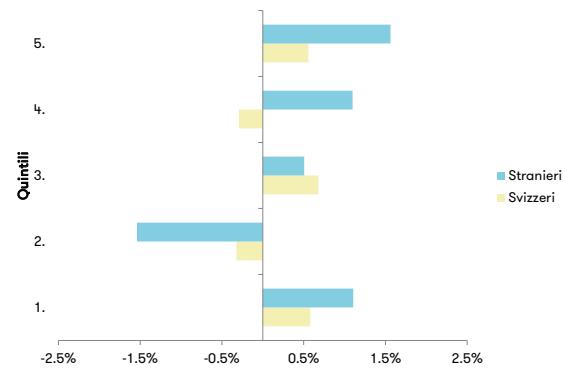
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2012	2015	2016	2017
Ticino	CH	59%	55%	52%
	STR	24%	23%	21%
agg. grandi/medi	CH	57%	54%	50%
	STR	24%	23%	22%
zone rurali	CH	75%	71%	68%
	STR	24%	25%	18%
				17%

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 2017 della quota di persone nei quintili 2016 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Ticino

UST: RIFOS

Conclusione

Dal 2017 il mercato degli alloggi ticinese è il più nutrito della Svizzera. L'offerta continua a crescere più della domanda, la quale è determinata in misura superiore alla media dai nuclei familiari stranieri. Dopo la regione del Leman la loro quota – del 23,5 per cento – è la più alta di tutte le grandi regioni elvetiche. A livello regionale l'evoluzione dei nuclei familiari marcia sul posto. L'unica eccezione è costituita dai nuclei svizzeri nella regione di Bellinzona.

La forbice tra alloggi in affitto e abitazioni di proprietà si è ulteriormente aperta, perché – come l'anno precedente e come nel resto della Svizzera – l'offerta si concentra maggiormente sul mercato degli affitti. Quello ticinese è un caso particolare perché presenta una chiara eccedenza dell'offerta. La tensione quantitativa si mantiene al massimo livello della rispettiva scala. De facto l'eccedenza dovrebbe essere aumentata nel 2017. Mentre l'edilizia si è concentrata soprattutto sul mercato degli affitti, l'afflusso di nuclei familiari esteri è calato. Di conseguenza tutte le regioni ticinesi registrano un calo delle pigioni.

La situazione si presenta ben diversa sul mercato della proprietà, dove tra il 2016 e il 2017 c'è stato un forte prosciugamento, da un lato perché l'aumento delle abitazioni di proprietà e delle case monofamiliari è risultato soltanto lieve e, dall'altro, perché il numero dei nuclei familiari è rimasto pressoché invariato a fronte di una spinta al rialzo dei redditi. A queste circostanze l'equilibrio tra domanda e offerta ha potuto essere raggiunto solo attraverso un apprezzamento.

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 - 2017. 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 immo-

biliare 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 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 Leman, 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 2011 al 2012.