



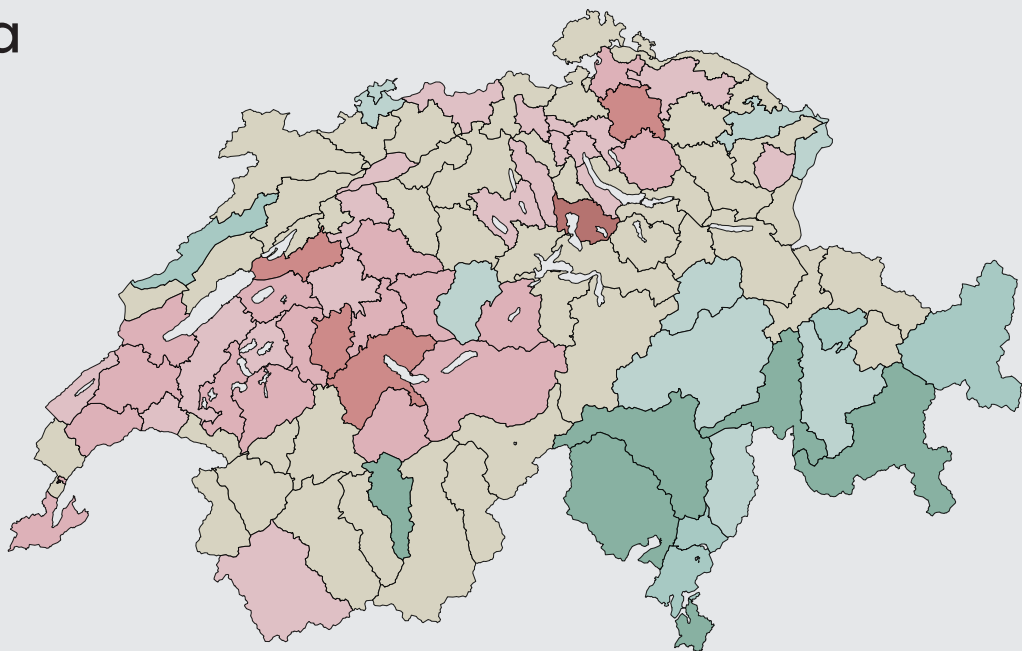
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Svizzera



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

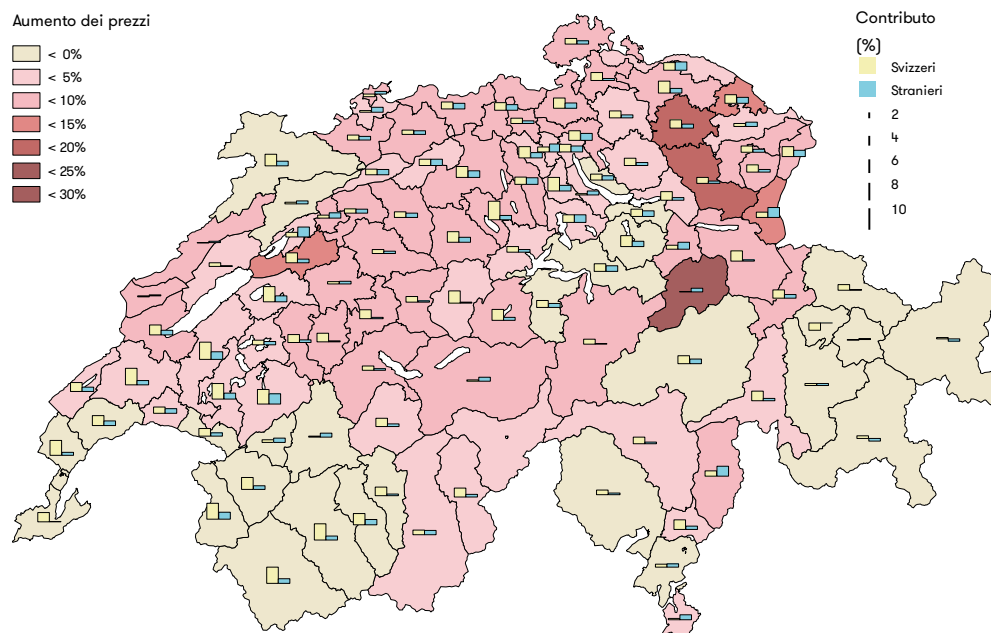


**School of
Management and Law**

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 Svizzera nel periodo 2013 – 2018

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

Nel 2013 il ciclo del mercato complessivo degli alloggi svizzero si trovava in piena fase di contrazione dell'offerta. Questo ciclo ha preso avvio nel 2005, ultimo anno prima del 2016 in cui si è potuto osservare un mercato degli alloggi pienamente equilibrato. Mentre per le abitazioni in affitto questa contrazione durava già da diversi anni, per le abitazioni di proprietà si è osservata una situazione di scarsità soltanto dal 2012 in avanti. Nel periodo 2005–2013 i prezzi complessivi erano saliti di circa il 27 per cento – sul mercato delle abitazioni di proprietà del 38 e su quello degli affitti del 18 per cento.

All'apice della scarsità di alloggi, nel 2014, il settore dell'edilizia ha mostrato una chiara reazione. Con tassi di crescita del parco immobiliare dell'1.5 e dell'1.6 per cento negli anni 2015 e 2016 ha contribuito in modo significativo ad allentare la tensione negli ultimi quattro anni. Dal 2013 la crescita del parco immobiliare ha quindi supera-

to di 1,5 punti percentuali l'incremento dei nuclei familiari, frenando di conseguenza l'aumento dei prezzi. Rispetto al 2013 gli affitti sono diminuiti dell'1 per cento. L'evoluzione dei prezzi è stata frenata anche sul mercato della proprietà, dove però negli ultimi 5 anni si sono ancora registrati tassi di crescita intorno al 7 per cento. In questo periodo le famiglie straniere hanno contribuito in misura del 37.5 per cento alla crescita complessiva dei nuclei familiari, che è stata in tutto del 5.8 per cento. L'apporto maggiore proviene quindi dalle famiglie svizzere.

Se dopo l'introduzione della libera circolazione delle persone l'attenzione in termini di offerta d'alloggi era principalmente rivolta ai mercati urbani degli affitti, da 5 anni a questa parte si sta osservando uno spostamento della problematica verso i mercati della proprietà. Mentre i mercati degli affitti hanno trovato un equilibrio e denotano persino un'eccedenza dell'offerta, quelli della

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

proprietà abitativa rimangono tesi.

In questo settore la minore attività edilizia rispecchia una realtà in cui, per ottenere un finanziamento, è sempre più difficile soddisfare le complesse regole di solvibilità. Lo dimostrano i parametri del presente monitoraggio: i nuclei familiari dai redditi medio-bassi sono in calo su questo mercato e devono ripiegare sul mercato degli affitti (figure 1.1 e 1.2). Non sorprende, quindi, che dal 2013 la quota dei proprietari di abitazioni denoti una tendenza al ribasso (tab. 4.4). Il calo dell'offerta non comporta una distensione dei mercati. La pressione sui prezzi rimane elevata e tanti potenziali acquirenti si ritrovano in parte esclusi da questo mercato.

La cartina 1 illustra il ciclo immobiliare iniziato nel 2005. Non sono più le regioni del Lemano, di Zurigo o della Svizzera interna – ormai da tempo molto ambite – a presentare i più marcati aumenti di prezzo, bensì certe regioni della Svizzera orientale e dell'Altopiano che all'interno del ciclo avevano accusato problemi di penuria con un certo ritardo rispetto alle altre. Si può inoltre notare che nella maggior parte delle regioni, e principalmente nella Svizzera romanda, i nuclei familiari svizzeri pesano molto di più delle famiglie straniere sulla bilancia della crescita generale.

È soprattutto nella Svizzera nordoccidentale che svizzeri e stranieri contribuiscono alla crescita più o meno in ugual misura. Nel frattempo anche le famiglie straniere sono in parte costrette a insediarsi maggiormente nelle regioni suburbane. Questo è certamente dovuto all'ormai alto livello dei prezzi nei centri, ma probabilmente anche alle strutture familiari modificate degli stranieri immigrati più recentemente.

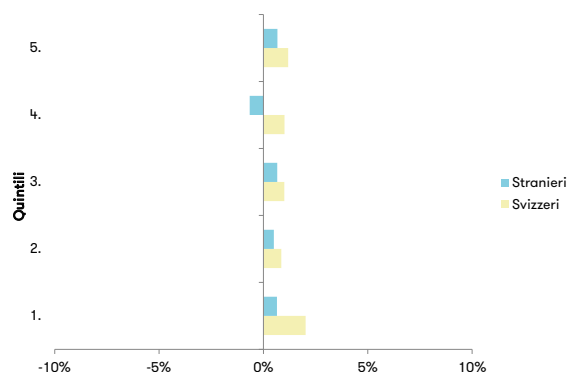


Figura 1.1: Reddito dei locatari

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

UST: RIFOS

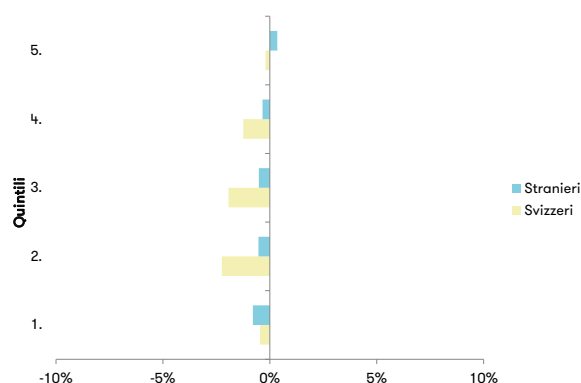
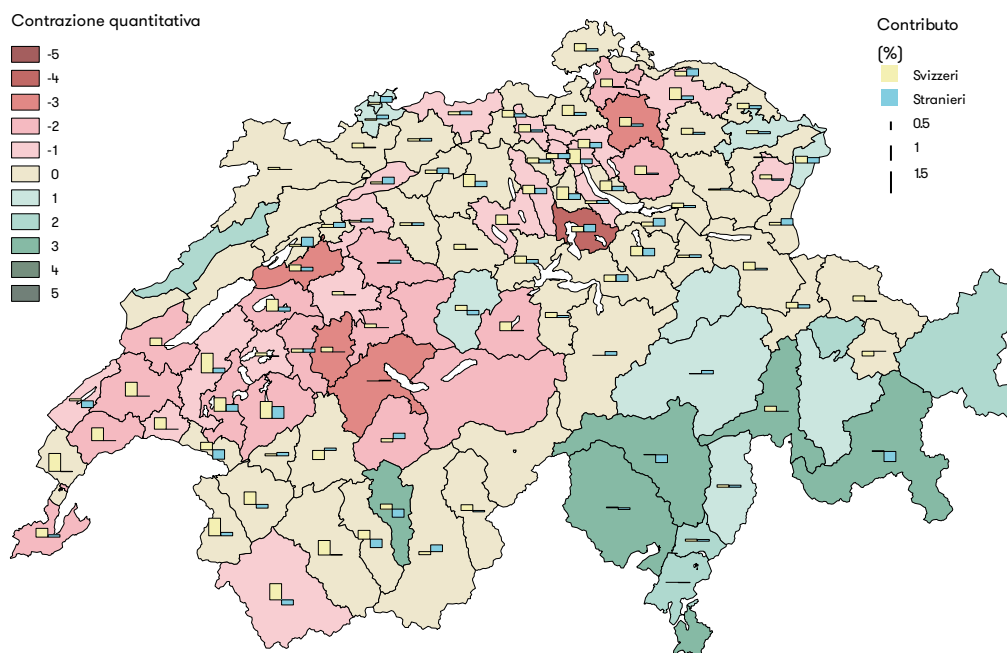


Figura 1.2: Reddito dei proprietari

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

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 Svizzera (affitti e proprietà) nel 2018 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2018

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

Nel 2018 il mercato degli alloggi complessivo si presenta praticamente invariato rispetto al 2017. La crescita dei nuclei familiari sembra essere calata ancora, per arrivare circa allo 0.65 per cento e, come illustra la tabella 2.3, le famiglie straniere vi hanno contribuito in misura del 27.5 per cento. L'aumento dei nuclei familiari stranieri, che nel 2016 era ancora del 2.5 per cento, nel 2018 si è attestato allo 0.9 per cento. La crescita delle famiglie svizzere è invece rimasta invariata allo 0.6 per cento.

La figura 2.3 evidenzia i diversi tassi di crescita nelle grandi regioni svizzere. Nel 2018 si è osservato soprattutto nelle regioni di Zurigo e del Lemano un forte aumento dei nuclei familiari svizzeri, mentre nella Svizzera nord-occidentale e centrale sono le famiglie straniere ad aver fatto registrare forti tassi di crescita, come mostra la cartina 2 che illustra i contributi alla crescita dei nuclei familiari. L'attività edilizia, che

nel 2018 appare leggermente inferiore rispetto all'anno precedente e che ha determinato una crescita del parco immobiliare dell'1 per cento, ha superato di 0.35 punti percentuali la crescita media svizzera dei nuclei familiari, anche se nelle regioni del Lemano e di Zurigo nonché nella Svizzera nord-occidentale e centrale lo scarto è risultato inferiore.

Questo sviluppo aveva avuto un impatto asimmetrico sui mercati degli affitti e della proprietà già nel 2017, per cui non si riflette negli indicatori aggregati del mercato immobiliare complessivo. Nel 2018 il mercato degli affitti ha conosciuto un'ulteriore distensione, mentre quello della proprietà ha continuato a evolversi in senso inverso, come già anticipato nel monitoraggio del 2017. Il mercato complessivo rimane sì equilibrato, ma l'indicatore della tensione quantitativa è peggiorato per la seconda volta consecutiva, passando da -0.4 a -0.6 punti (tab.

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

2.1). I prezzi complessivi sono rimasti stabili (tab. 2.2).

Quasi tutti i mercati regionali permangono nella situazione del 2017. Rispetto al mercato complessivo si può osservare un netto prosciugamento dell'offerta soltanto nella regione del Lemano. A Zurigo, invece, la situazione sul lato dell'offerta è ulteriormente migliorata, come già nel 2017.

È anche positivo il fatto che l'indicatore della tensione quantitativa presenti un valore pari o inferiore a -3 soltanto per poche regioni MS. Nella cartina 2 salta all'occhio a questo proposito la regione di Zugo, ormai la più prosciugata della Svizzera.

C'è da temere che anche nel 2019 la situazione non cambierà. Sembra che gli investimenti nella costruzione di abitazioni d'affitto siano leggermente aumentati rispetto al 2018, mentre sul lato della proprietà l'offerta rimane scarsa. Finché i tassi d'interesse rimarranno bassi la pressione sul mercato della proprietà non si allenterà per cui crescerà ulteriormente lo squilibrio sul mercato degli alloggi complessivo.

	2013	2017	2018	2018
Svizzera	-2.4	-0.4	-0.6	⇒
Regione del Lemano	-2.1	-0.5	-1.7	⇐
Altopiano	-2.3	-1.0	-1.2	⇒
Sv. nord-occidentale	-2.2	0.9	0.9	⇒
Zurigo	-4.0	-2.1	-1.5	⇒
Svizzera orientale	-1.1	0.8	0.8	⇒
Svizzera centrale	-3.6	-1.1	-1.0	⇒
Ticino	1.0	2.7	2.9	⇒

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa

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

Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Svizzera	100.0	102.1	102.2	0.1%	2.2%
Regione del Lemano	100.0	97.1	96.8	-0.3%	-3.2%
Altopiano	100.0	103.4	103.8	0.4%	3.8%
Sv. nord-occ.	100.0	105.9	105.7	-0.2%	5.7%
Zurigo	100.0	102.0	102.6	0.6%	2.6%
Svizzera orientale	100.0	104.0	104.7	0.7%	4.7%
Svizzera centrale	100.0	101.9	101.4	-0.5%	1.4%
Ticino	100.0	100.0	97.9	-2.1%	-2.1%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2013 = 100)

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

Meta-Sys; Adscan; calcoli propri

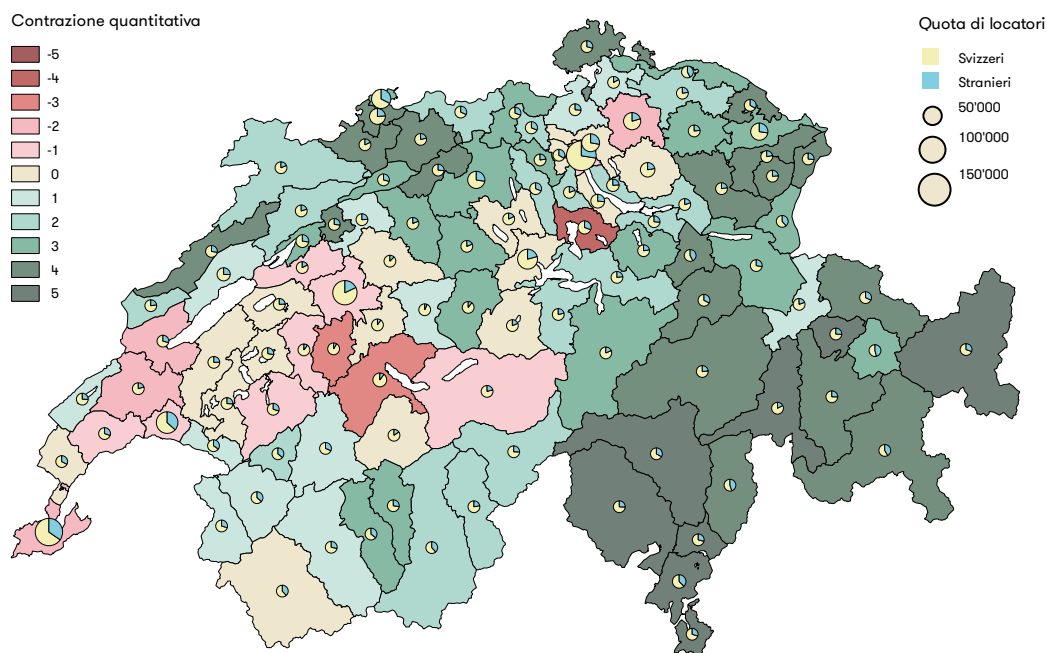
		2017	2018	2017-2018
Svizzera	CH	3'003'008	3'020'712	0.6%
	STR	720'071	726'845	0.9%
Reg. del Lemano	CH	519'592	525'500	1.1%
	STR	182'026	182'004	0.0%
Altopiano	CH	711'978	713'454	0.2%
	STR	115'807	117'107	1.1%
Sv. nord-occ.	CH	407'075	408'811	0.4%
	STR	101'081	102'783	1.7%
Zurigo	CH	535'797	540'907	1.0%
	STR	135'646	137'607	1.4%
Svizzera orientale	CH	417'776	419'630	0.4%
	STR	93'976	94'878	1.0%
Svizzera centrale	CH	286'761	288'385	0.6%
	STR	53'011	54'092	2.0%
Ticino	CH	124'029	124'025	0.0%
	STR	38'524	38'374	-0.4%

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 2018



Cartina 3: Contrazione quantitativa e percentuale di locatori

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

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

Come già descritto per il mercato nel suo insieme, l'attività edilizia dovrebbe essere lievemente calata nel 2018, anche se la quota delle nuove abitazioni d'affitto continua a mantenersi più o meno sui due terzi rispetto al totale. A causa dell'ulteriore calo dell'immigrazione, nel 2018 il mercato delle abitazioni d'affitto si è ulteriormente rilassato (tab. 3.1). Non sorprende, quindi, che i nuovi affitti siano nel complesso rimasti stabili o abbiano addirittura denotato una tendenza al ribasso (tab. 3.2).

La regione di Zurigo, in particolare, si trova ora in una situazione di equilibrio, come evidenzia la cartina 3, mentre quella del Lemano accusa nuovamente una certa scarsità a causa di una leggera eccedenza della domanda. Balza all'occhio il mercato degli affitti nella regione di Zugo, decisamente prosciugato e, quindi, in controtendenza rispetto al rilassamento generale.

Come illustrato nella tabella 3.3, anche i segmenti di prezzo hanno continuato a convergere

di pari passo con il rilassamento della situazione. La divergenza strutturale si è notevolmente ridotta nel 2018. Anche il segmento di prezzo più basso, nella media svizzera, è ora abbastanza vicino all'equilibrio, con un valore di -1. Questo sviluppo riflette anche il calo dei nuclei familiari nel segmento di prezzo più bassi (fig. 3.5). Fortunatamente l'eccedenza nel segmento alto si è leggermente contratta e presenta ora un valore di +3 sulla scala della tensione quantitativa. Ciò è dovuto non da ultimo alle riduzioni degli affitti.

Come già l'anno scorso, anche quest'anno va rilevata l'offerta tendenzialmente eccessiva nel comparto delle abitazioni d'affitto. Poiché questo fenomeno interessa anche i segmenti di prezzo più bassi, l'eccedenza concerne ora l'intero mercato delle abitazioni in affitto e non soltanto le nuove costruzioni.

Sul lato dell'offerta si tratta di un'evoluzione complessivamente positiva. C'è però il rischio che si capovolga, perché nel 2019 saranno presumibil-

mente edificate ulteriori abitazioni destinate alla locazione senza che ci sia un aumento simmetrico della domanda. L'eccedenza non sarà di certo compensata solamente dalla più elevata quota di locatari rispetto al 2013 (tab. 3.4).

	2013	2017	2018	2018
Svizzera	-2.6	0.9	1.1	⇒
Regione del Lemano	-3.0	-0.3	-1.0	⇒
Altopiano	-2.1	0.9	0.9	⇒
Sv. nord-occidentale	-2.4	3.6	4.0	⇒
Zurigo	-4.2	-1.2	-0.4	⇒
Svizzera orientale	-1.2	3.4	4.0	⇒
Svizzera centrale	-4.0	0.2	0.6	⇒
Ticino	2.7	5.0	5.0	⇒

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Svizzera	100.0	99.5	99.1	-0.4%	-0.9%
Reg. del Lemano	100.0	95.4	94.8	-0.7%	-5.2%
Altopiano	100.0	101.7	101.6	-0.2%	1.6%
Sv. nord-occ.	100.0	101.8	101.3	-0.5%	1.3%
Zurigo	100.0	99.6	99.7	0.1%	-0.3%
Svizzera orientale	100.0	100.7	100.4	-0.3%	0.4%
Svizzera centrale	100.0	99.0	97.9	-1.1%	-2.1%
Ticino	100.0	98.6	96.3	-2.3%	-3.7%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2013 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2017	2018	2018
Svizzera	2.9	2.2	↘
Regione del Lemano	3.4	2.7	↘
Altopiano	2.5	1.9	↘
Sv. nord-occidentale	2.9	1.7	↘
Zurigo	3.8	3.0	↘
Svizzera orientale	1.7	0.9	↘
Svizzera centrale	3.4	2.8	↘
Ticino	0.6	0.0	↘

Tabella 3.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2013	2016	2017	2018
Svizzera	CH	46%	50%	50%	50%
	STR	82%	84%	83%	83%
Reg. del Lemano	CH	51%	56%	55%	55%
	STR	82%	84%	85%	85%
Altopiano	CH	43%	46%	47%	47%
	STR	81%	84%	83%	83%
Sv. nord-occ.	CH	41%	45%	46%	45%
	STR	78%	79%	77%	78%
Zurigo	CH	58%	60%	60%	62%
	STR	88%	90%	90%	89%
Svizzera orientale	CH	38%	43%	43%	42%
	STR	78%	80%	81%	81%
Svizzera centrale	CH	46%	50%	50%	50%
	STR	85%	84%	85%	86%
Ticino	CH	43%	48%	48%	45%
	STR	75%	79%	77%	73%

Tabella 3.4: Tasso di locatari

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

UST: RIFOS

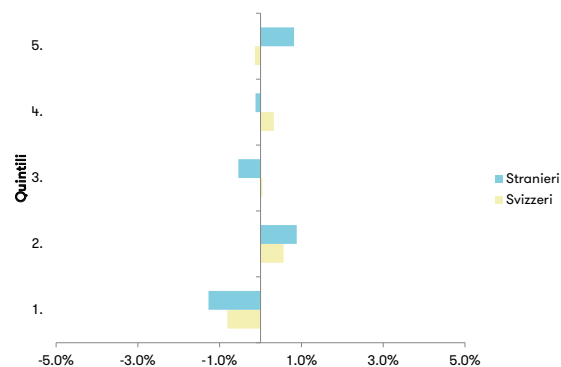
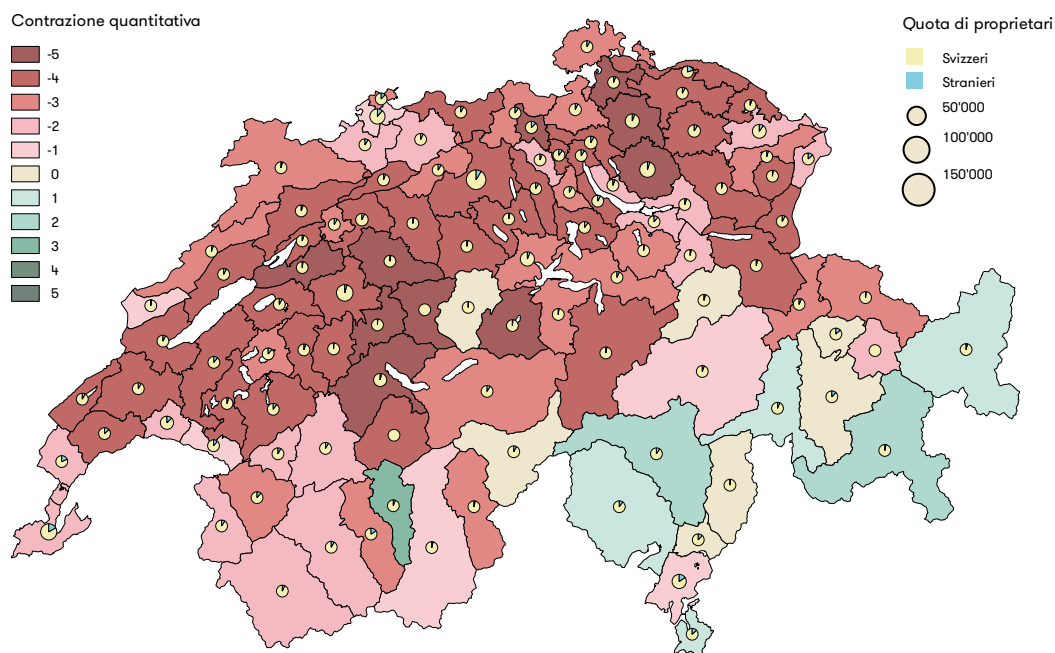


Figura 3.5: Evoluzione dei redditi

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

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2018



Cartina 4: Contração quantitativa e percentuale di proprietari

Contração quantitativa sul mercato svizzero 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

La persistente o addirittura intensificata fase degli interessi bassi e l'attività edilizia di proprietà nettamente inferiore rispetto a cinque anni fa hanno accentuato ulteriormente nel 2018 gli squilibri su questo mercato. In numerose regioni il valore dell'indicatore della tensione quantitativa è a -3, livello che indica una forte eccedenza della domanda e quindi una continua pressione sui prezzi. Il valore dell'indicatore non è sceso soltanto nella regione del Lemano, ma anche in tutte le altre, ad eccezione di Zurigo e del Ticino (tab. 4.1). A seguito di questa scarsità anche i prezzi hanno seguito a gonfiarsi, realizzando un aumento di quasi lo 0.8 per cento (tab. 4.2).

Come l'anno precedente, i mercati più prosciugati non si trovano nelle località più ambite dei laghi Lemano, di Zurigo e di Zugo, dove i prezzi erano già fortemente aumentati in passato, come dimostra la cartina 4. Al momento è molto difficile acquistare immobili ad uso abitativo in

praticamente tutto l'Altopiano. In questo contesto l'indicatore strutturale ha accusato un calo (tab. 4.3). Questa situazione di mercato, in cui i segmenti di prezzo si sono compattati, è dovuta al fatto che i segmenti medio e alto si sono prosciugati, avvicinandosi di conseguenza a quello basso. Questa tendenza è rafforzata dal fatto che le famiglie a basso reddito sono state estromesse dal mercato della proprietà (fig. 4.5).

A causare tutto ciò è il fatto che l'offerta, aumentata soltanto moderatamente, non riesce a soddisfare la maggiore domanda, generata in primo luogo da nuclei familiari svizzeri. A seguito della minore immigrazione l'aumento della domanda è quindi rallentato molto meno rispetto al mercato degli affitti. Anche se i prezzi sono meno abbordabili, come dimostra la percentuale delle abitazioni in proprietà (tab. 4.4), la domanda non è calata in misura tale da provocare un rilassamento del mercato della proprietà.

	2013	2017	2018	2018
Svizzera	-2.0	-2.6	-3.3	⇒
Regione del Lemano	-0.5	-0.7	-2.8	⇒
Altopiano	-2.4	-3.6	-4.0	⇒
Sv. nord-occidentale	-2.0	-2.5	-3.0	⇒
Zurigo	-3.7	-4.3	-4.3	⇒
Svizzera orientale	-1.0	-2.1	-3.0	⇒
Svizzera centrale	-2.9	-3.1	-3.5	⇒
Ticino	-1.2	-0.1	0.2	⇒

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Svizzera	100.0	106.1	107.0	0.8%	7.0%
Reg. del Lemano	100.0	100.4	100.7	0.3%	0.7%
Altopiano	100.0	105.6	106.9	1.2%	6.9%
Sv. nord-occ.	100.0	111.1	111.2	0.1%	11.2%
Zurigo	100.0	107.8	109.6	1.7%	9.6%
Svizzera orientale	100.0	107.7	109.7	1.8%	9.7%
Svizzera centrale	100.0	106.4	106.8	0.4%	6.8%
Ticino	100.0	101.8	99.9	-1.9%	-0.1%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2013 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2017	2018	2018
Svizzera	1.5	1.0	⇒
Regione del Lemano	1.6	1.1	⇒
Altopiano	1.2	0.6	⇒
Sv. nord-occidentale	1.7	1.3	⇒
Zurigo	1.8	1.2	⇒
Svizzera orientale	1.5	1.0	⇒
Svizzera centrale	1.5	1.0	⇒
Ticino	1.5	1.1	⇒

Tabella 4.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

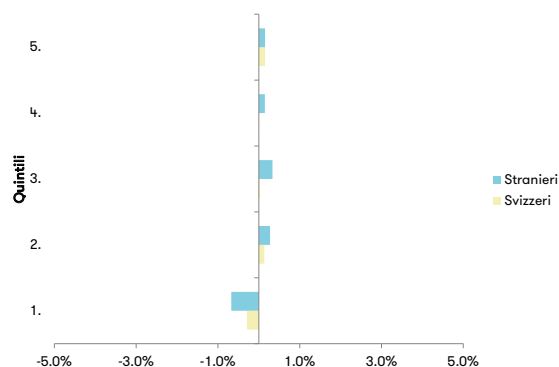
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2013	2016	2017	2018
Svizzera	CH	54%	50%	50%	50%
	STR	18%	16%	17%	17%
Reg. del Lemano	CH	49%	44%	45%	45%
	STR	18%	16%	15%	15%
Altopiano	CH	57%	54%	53%	53%
	STR	19%	16%	17%	17%
Sv. nord-occ.	CH	59%	55%	54%	55%
	STR	22%	21%	23%	22%
Zurigo	CH	42%	40%	40%	38%
	STR	12%	10%	10%	11%
Svizzera orientale	CH	62%	57%	57%	58%
	STR	22%	20%	19%	19%
Svizzera centrale	CH	54%	50%	50%	50%
	STR	15%	16%	15%	14%
Ticino	CH	57%	52%	52%	55%
	STR	25%	21%	23%	27%

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

UST: RIFOS

Conclusione

Gli sviluppi intervenuti nel 2017 sono proseguiti nel 2018 e lo stesso accadrà probabilmente anche nel 2019. Grazie all'elevato volume di nuove abitazioni destinate alla locazione e al contemporaneo calo dell'immigrazione si può osservare un rilassamento dei mercati degli affitti, una stagnazione dei prezzi e una lenta riduzione della pressione della domanda sui segmenti di mercato inferiori. Di conseguenza, i rischi di un'eccedenza dell'offerta si stanno distribuendo sempre di più sull'intero mercato degli affitti. Dal punto di vista dell'offerta questi sviluppi sono perlopiù positivi.

I mercati della proprietà rimangono invece tesi, perché negli ultimi anni la crescita dell'offerta ha subito un brusco rallentamento, mentre la domanda – proveniente soprattutto da nuclei familiari svizzeri – rimane elevata. L'ancora basso livello dei tassi d'interesse e le previste attività edilizie nel 2019 non lasciano intravedere un'inversione di tendenza. Nel suo complesso il mercato degli alloggi ha trovato un equilibrio, anche se dietro le quinte si nascondono grossi scompensi tra le tipologie della locazione e della proprietà.

Regione del Lemano

Nel 2018 il mercato degli alloggi della regione del Lemano ha accusato un'eccedenza di domanda, dovuta principalmente al prosciugamento del mercato della proprietà. Questo sviluppo è intervenuto perché la forte crescita delle famiglie svizzere non è stata accompagnata da un corrispettivo aumento dell'offerta. La situazione è peggiorata anche sul mercato della locazione, anche se tutto sommato è ancora in equilibrio. In questo segmento la regione del Lemano si distingue però nettamente da quelle del resto della Svizzera, dove l'offerta è tendenzialmente eccedente. Poiché da due anni consecutivi il mercato dà segni di penuria e i principali fattori d'influenza sembrano rimanere invariati, nel 2019 ci sarà presumibilmente un'ulteriore contrazione, che farà slittare la regione in uno stato di evidente mancanza di alloggi.

Altopiano

Sull'Altopiano il ciclo di mercato iniziato nel 2005 non si è ancora concluso. Ciò è dovuto allo sviluppo inverso dei mercati dell'affitto e della proprietà. Mentre il primo rimane equilibrato e denota un rilassamento anche nel segmento basso, il secondo si è nettamente prosciugato e si allinea ora sui livelli del 2014, quando l'attuale ciclo aveva raggiunto l'apice della scarsità. Poiché la crescita del parco immobiliare è risultata superiore a quella dei nuclei familiari e la pressione generata da questi ultimi risulta comunque moderata, a medio termine il mercato troverà sicuramente un equilibrio. A breve, tuttavia, lo squilibrio tra i due mercati continuerà a persistere. La situazione potrebbe cambiare se si costruissero più abitazioni di proprietà o se i tassi d'interesse cominciassero a salire.

Svizzera nord-occidentale

Anche nel 2018 il mercato immobiliare della Svizzera nord-occidentale è rimasto equilibrato. Ciò non toglie che in questa regione si registrano, come nella Svizzera orientale, i maggiori squilibri tra mercato degli affitti e mercato della proprietà. Mentre il primo presenta una forte eccedenza dell'offerta, il secondo accusa una forte eccedenza della domanda. L'aumento del numero di inquilini dal 2013 è certamente una conseguenza di questa situazione. Anche se nel 2018 questo trend si è provvisoriamente interrotto, molti inquilini preferirebbero essere proprietari di un'abitazione, anche se per diversi motivi non possono permetterselo. Visto il basso livello dei tassi d'interesse e l'orientamento dell'edilizia al mercato degli affitti, è improbabile che la tensione si allenti. Nemmeno il rallentamento della crescita demografica potrà compensare l'eccesso di abitazioni da locazione.

Zurigo

Nella regione di Zurigo il mercato degli affitti è rimasto in equilibrio, tant'è che nel 2018 è tornato per la prima volta sui livelli del 2005. Nel segmento di prezzo basso continua a esserci scarsità, anche se la situazione è leggermente migliorata.

Ciò indica che lo sviluppo sta lentamente interessando l'intero fronte dell'offerta. Nel segmento medio-alto la disponibilità di abitazioni in affitto spazia da sufficiente a molto buona. Il mercato della proprietà non si allinea invece su questo trend, ma rimane invece in uno stato di forte eccedenza della domanda. Nelle regioni dell'Oberland zurighese, di Winterthur e del Weinland l'indicatore della scarsità ha persino raggiunto livelli massimi.

Dato che nel 2019 la domanda e l'offerta dovrebbero evolversi come negli anni 2017-2018, la forbice tra i due mercati rimarrà ampia. In un simile contesto desta preoccupazioni il fatto che le famiglie senza elevato capitale proprio rimangono praticamente escluse dal mercato della proprietà.

Svizzera orientale

Come in quasi tutte le regioni del Paese, nel 2018 si è contratto anche il mercato degli alloggi della Svizzera orientale. A causare questa situazione non è il mercato degli affitti, dove continua a esserci una forte eccedenza d'offerta, ma il mercato della proprietà. Nella Svizzera orientale la discrepanza tra questi due mercati è una delle più ampie, insieme a quella della Svizzera nord-occidentale. Tuttavia, mentre in molte regioni la quota degli inquilini tende nuovamente al rialzo, spinta dall'evoluzione dell'offerta e dal livello dei prezzi, nelle regioni rurali della Svizzera orientale si è invece registrato nel 2018 un aumento della percentuale di proprietari. Questo trend verso un prosciugamento del mercato della proprietà anche nelle regioni rurali fa convergere l'eccedenza della domanda verso la media svizzera. Viste le previsioni sull'evoluzione dell'offerta nel 2019, è poco probabile che i mercati ritornino presto in una situazione di equilibrio.

Svizzera centrale

Nel 2018 il mercato degli alloggi della Svizzera centrale è rimasto praticamente invariato rispetto all'anno precedente. Poiché l'incremento del parco immobiliare ha superato l'aumento dei nuclei familiari (che continua però a situarsi leg-

germente al di sopra della media svizzera), si è registrata una micro-distensione del mercato. Sul fronte dell'offerta continua a esserci un'asimmetria tra mercato degli affitti e mercato della proprietà.

Il mercato degli affitti ha registrato un ulteriore rilassamento. La regione di Lucerna è rimasta in equilibrio e nel segmento inferiore – tuttora teso – l'eccedenza della domanda è calata, seppur di poco. Nel segmento alto, viceversa, si osserva una netta eccedenza dell'offerta.

Sul mercato della proprietà l'offerta è scarsa in tutti i segmenti di prezzo. Il mercato accusa un'eccedenza della domanda. Considerate le minori attività edilizie nel 2019 e la persistente concentrazione sul mercato degli affitti, la situazione è destinata a rimanere praticamente invariata.

Ticino

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.