



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

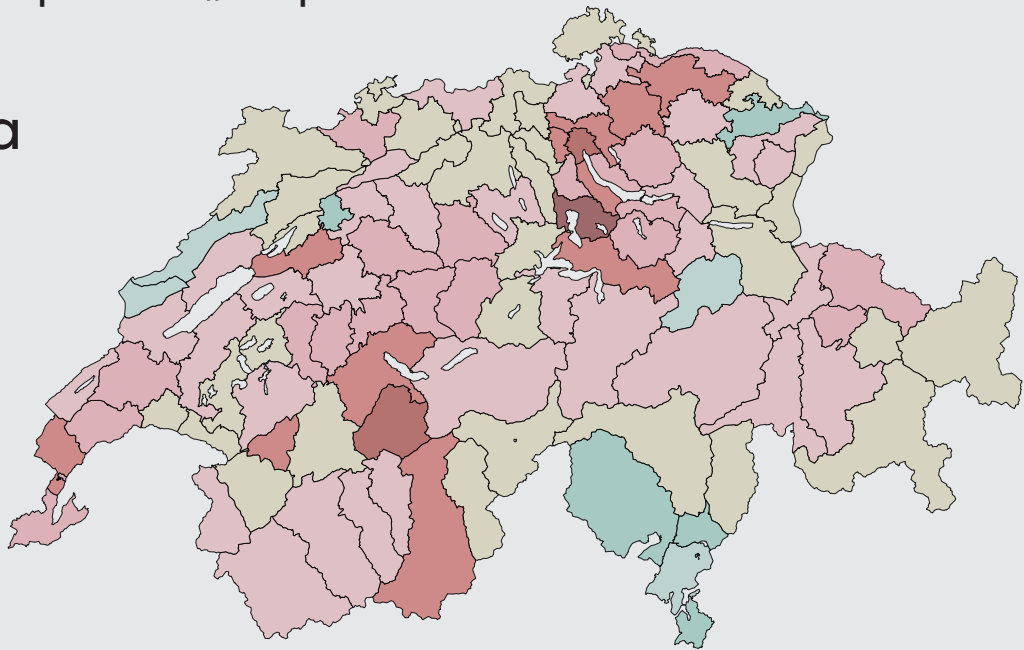
Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio

Evoluzione nel 2020

Con tema speciale „Proprietà abitativa“

Svizzera



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

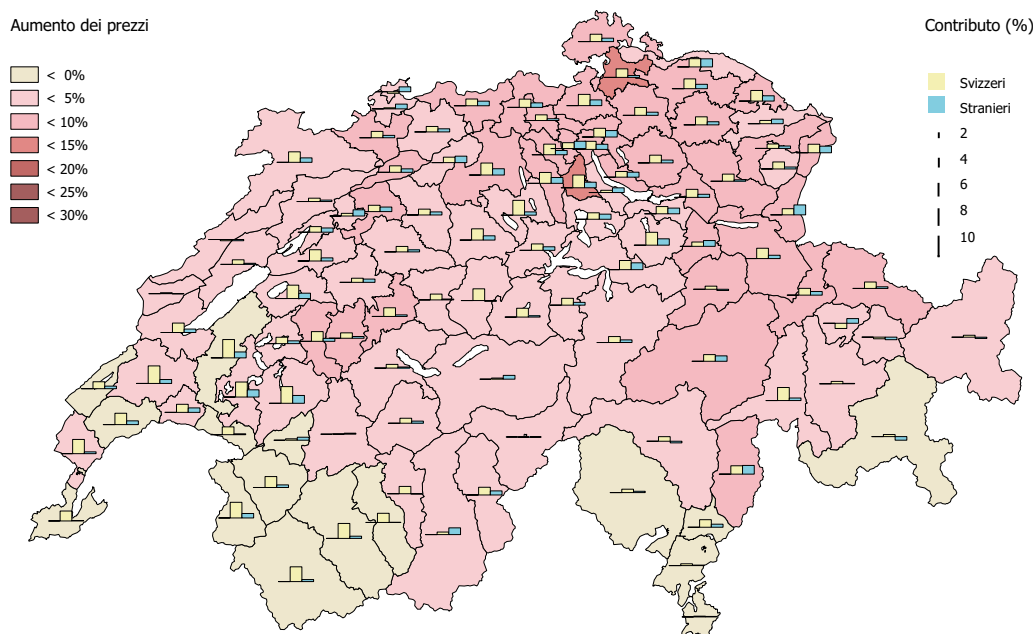
zhaw

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 2020 la popolazione straniera residente in Svizzera è cresciuta dell'1.5 per cento, mentre negli anni dopo l'introduzione della libera circolazione delle persone si erano verificati 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 dei nuclei familiari svizzeri e stranieri 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 2015 – 2020



Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2015

Andamento dei prezzi (nominali) dell'offerta e contributo* dei nuclei familiari svizzeri e stranieri all'aumento del numero dei nuclei familiari in Svizzera nel periodo 2015 – 2020

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

Nel 2015 si è provvisoriamente conclusa la lunga fase di carenza sul mercato immobiliare svizzero venutasi a creare in seguito all'introduzione della libera circolazione delle persone. Se nel 2014 la contrazione quantitativa aveva raggiunto il suo massimo (-3.6), l'anno successivo il valore aveva già recuperato parecchio terreno. Nel 2016 con una contrazione quantitativa pari a -0.3 la correzione si era conclusa: sia il mercato degli affitti sia quello della proprietà erano in equilibrio. Il monitoraggio del 2016, infatti, descriveva la situazione parlando di «mercato in equilibrio».

Questo momento di svolta è stato accompagnato da due cambiamenti fondamentali del modello di sviluppo. Mentre fino a quel momento il contributo dei nuclei familiari svizzeri e dei nuclei familiari stranieri all'aumento complessivo dei nuclei familiari era sostanzialmente lo stesso, dal 2017 i nuclei familiari svizzeri hanno di nuovo superato quelli stranieri. Fino al 2016 è stato registrato

un surplus di famiglie straniere soprattutto per quanto riguarda la ricerca di alloggi in affitto. Nel periodo 2017 – 2019 il contributo dei nuclei familiari svizzeri è stato il doppio di quello dei nuclei familiari stranieri. La percentuale di famiglie straniere rimane su livelli alti solo nella Svizzera nord-occidentale (ca. 45%), come si può vedere chiaramente nella cartina 1.

La cartina evidenzia un'ulteriore anomalia, diventata un fenomeno del tutto normale dopo il biennio 2014/2015, ovvero il fatto che i prezzi aggregati non aumentano più con la stessa intensità. Se prima del 2014 era normale osservare tassi di crescita annui superiori al 2%, in seguito questi tassi sono scesi oscillando tra lo 0% e l'1%, come si evince dalle zone della cartina colorate di rosso chiaro. Mentre le abitazioni di proprietà hanno continuato a far aumentare i prezzi, nel settore delle nuove locazioni si è persino registrata una riduzione degli affitti.

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

Nel 2015 ma soprattutto nel biennio 2017/2018 anche i tassi di crescita dei nuclei familiari hanno segnato un andamento più modesto rispetto al passato (poco più dell'1%), non riuscendo così a stare al passo con l'attività edilizia, che si stava sviluppando in contemporanea, e con gli alti tassi di crescita del periodo 2015/2016, superiori all'1.5%. È questo il motivo principale della distensione nel mercato degli affitti e dell'aumento del numero delle abitazioni sfitte. Se all'inizio il fenomeno ha riguardato soprattutto il settore degli alloggi di nuova costruzione oggi è distribuito in maniera più uniforme nei diversi livelli di qualità del mercato immobiliare. Questa redistribuzione emerge anche dall'evoluzione dei redditi dei locatari, che segna un aumento dei redditi più alti (figura 1.1). Ciò permette anche una distensione del segmento di prezzo intermedio del mercato degli affitti in quanto i locatari con un grande potere d'acquisto cercano anche nel segmento più alto. Tuttavia, nel segmento più basso si continua a registrare una certa penuria.

Il fenomeno più eclatante del quinquennio in esame è l'allargamento della forbice tra le abitazioni di proprietà e quelle in affitto per quanto concerne la scarsità di alloggi. Da anni ormai la domanda di abitazioni di proprietà supera largamente l'offerta e i prezzi non fanno che aumentare. La figura 1.2 mostra come la decisione di acquistare un appartamento sia sempre più indipendente dal reddito. Un ruolo essenziale spetta alla quota di capitale proprio, senza la quale anche chi ha un reddito elevato fatica a sostenere il costo d'acquisto. Per questo alcuni nuclei familiari potenzialmente interessati alla proprietà figurano tra i locatari. Ciò ha comportato un calo della percentuale di proprietari, che tuttavia nel 2020 è sembrato essersi arrestato.

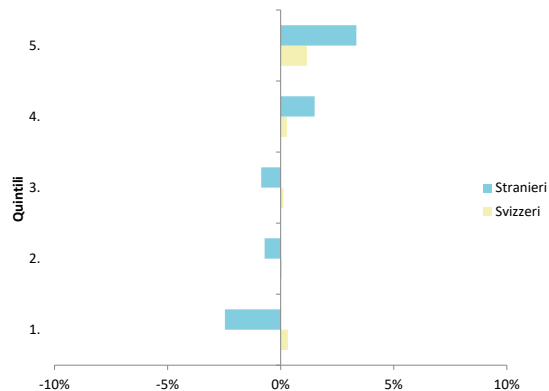


Figura 1.1: Reddito dei locatari

Variazione 2015 – 2020 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2015 dei nuclei familiari in Svizzera

UST: RIFOS

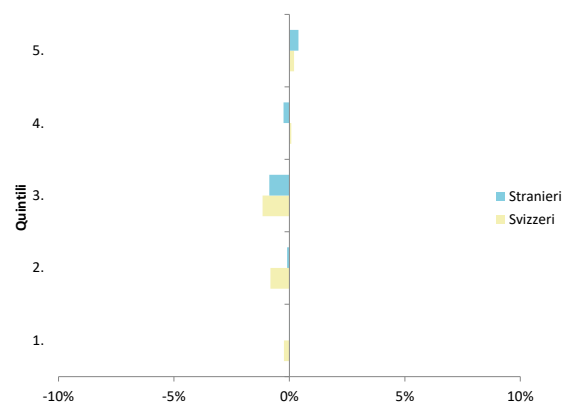
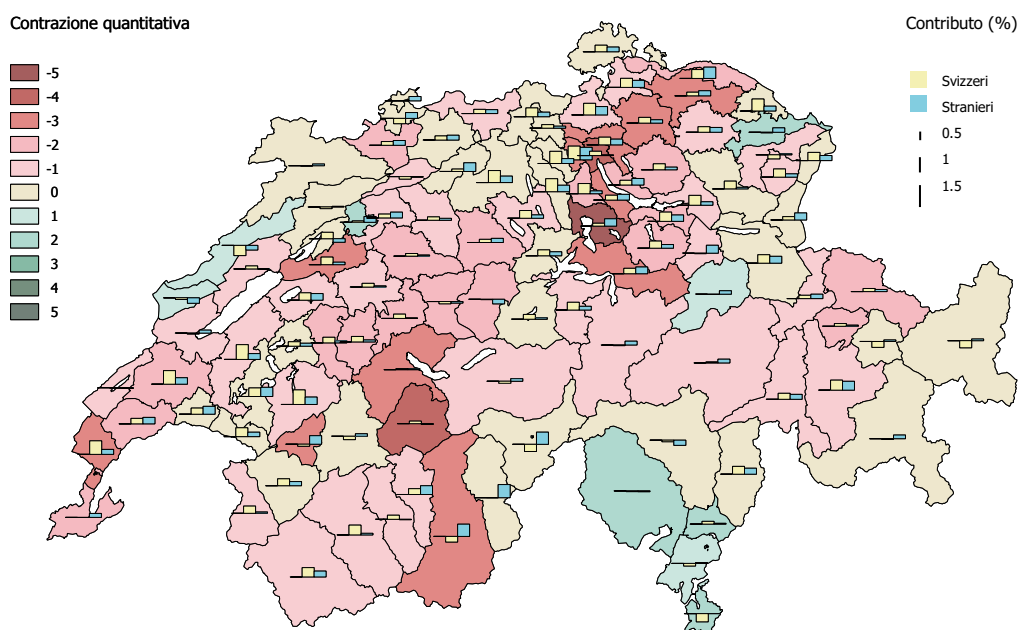


Figura 1.2: Reddito dei proprietari

Variazione 2015 – 2020 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2015 dei nuclei familiari in Svizzera

UST: RIFOS

Mercato degli alloggi complessivo nel 2020



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

Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Svizzera (affitti e proprietà) nel 2020 e contributo* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2020

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

Nel 2020 la pandemia non ha lasciato tracce profonde nel mercato degli alloggi. Finora i timori di eventuali ripercussioni, espressi nell'analisi dell'onere dei costi dell'abitazione all'interno dell'ultimo monitoraggio, si sono rivelati infondati, grazie soprattutto alla stabilizzazione dei redditi dei nuclei familiari da parte della politica.

Tuttavia, la pandemia ha inciso sugli indicatori e sui dati di mercato. La crescita (stimata) dei nuclei familiari svizzeri ha raggiunto il valore più basso dal 2012 (0.4%), un fatto che non si può spiegare soltanto con l'eccesso di mortalità. Le famiglie straniere invece hanno fatto registrare un aumento simile a quello degli anni precedenti, facendo sì che dopo molto tempo il contributo dei nuclei familiari svizzeri e di quelli stranieri alla crescita complessiva dei nuclei familiari fosse in equilibrio (cfr. evoluzione del mercato 2015-2020). Fa eccezione la regione di Zurigo, dove

il contributo delle famiglie svizzere all'aumento della domanda supera quello delle famiglie straniere (cartina 2).

Rispetto all'aumento, piuttosto modesto, del numero dei nuclei familiari (0.6%), anche nel 2020 l'attività edilizia è stata più intensa, sebbene ciò non si sia tradotto in una maggiore distensione del mercato dell'alloggio (tabella 2.1). Sono stati soprattutto gli sviluppi sul mercato degli affitti a determinare una scarsità pressoché omogenea. Le aree più colpite sono state la regione di Zurigo, la Svizzera centrale e la regione del Lemano. Ciò fa pensare che la tanto citata «fuga verso la campagna» rappresenti piuttosto una fuga dentro le proprie quattro mura (anche come soggiornante settimanale o proprietario di un'abitazione secondaria), localizzate negli agglomerati svizzeri che già prima risultavano tra i più desiderati. Pertanto, la pandemia ha contribuito ad accentuare piuttosto che a ridurre

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

le differenze di contrazione tra le grandi regioni del Paese.

L'aumento della domanda ha spinto al rialzo anche gli affitti e i prezzi come non accadeva da molto tempo (tabella 2.2). Come negli anni precedenti ciò si ripercuote principalmente sugli alloggi di proprietà, sebbene sia stata riscontrata un'inversione di tendenza anche nel settore della locazione.

La situazione potrebbe sicuramente essere peggiore; tuttavia l'evoluzione del mercato complessivo desta qualche preoccupazione. L'equilibrio tra le grandi regioni resta un miraggio e ogni aumento della domanda acutizza la scarsità nelle tre grandi regioni più ampie della Svizzera, non solo nel settore della proprietà ma anche nel mercato degli alloggi in affitto (tabella 2.3). Inoltre, il fatto che le abitazioni di proprietà siano sempre più gettonate a causa della mancanza di alternative di investimento sicure e che la forbice tra mercato degli affitti e della proprietà per quanto riguarda l'accesso all'offerta di approvvigionamento abitativo ad allargarsi non contribuisce a migliorare la situazione.

	2015	2019	2020	2020
Svizzera	-1.8	-1.1	-1.7	↔
Regione del Lemano	-1.2	-1.7	-2.5	↔
Altopiano	-2.1	-1.0	-1.4	⇒
Sv. nord-occidentale	-1.8	0.5	0.2	⇒
Zurigo	-3.7	-2.9	-4.2	↔
Svizzera orientale	-0.6	-0.1	-0.3	⇒
Svizzera centrale	-3.0	-1.9	-2.8	↔
Ticino	2.5	1.8	2.2	⇒

Tabella 2.1: Contrazione quantitativa

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Svizzera	100.0	101.5	103.5	19%	3.5%
Regione del Lemano	100.0	98.8	99.5	0.7%	-0.5%
Altopiano	100.0	102.7	104.2	1.5%	4.2%
Sv. nord-occ.	100.0	103.9	105.7	1.7%	5.7%
Zurigo	100.0	102.7	106.3	3.5%	6.3%
Svizzera orientale	100.0	103.2	105.5	2.3%	5.5%
Svizzera centrale	100.0	100.6	102.6	1.9%	2.6%
Ticino	100.0	92.3	93.0	0.8%	-7.0%

Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

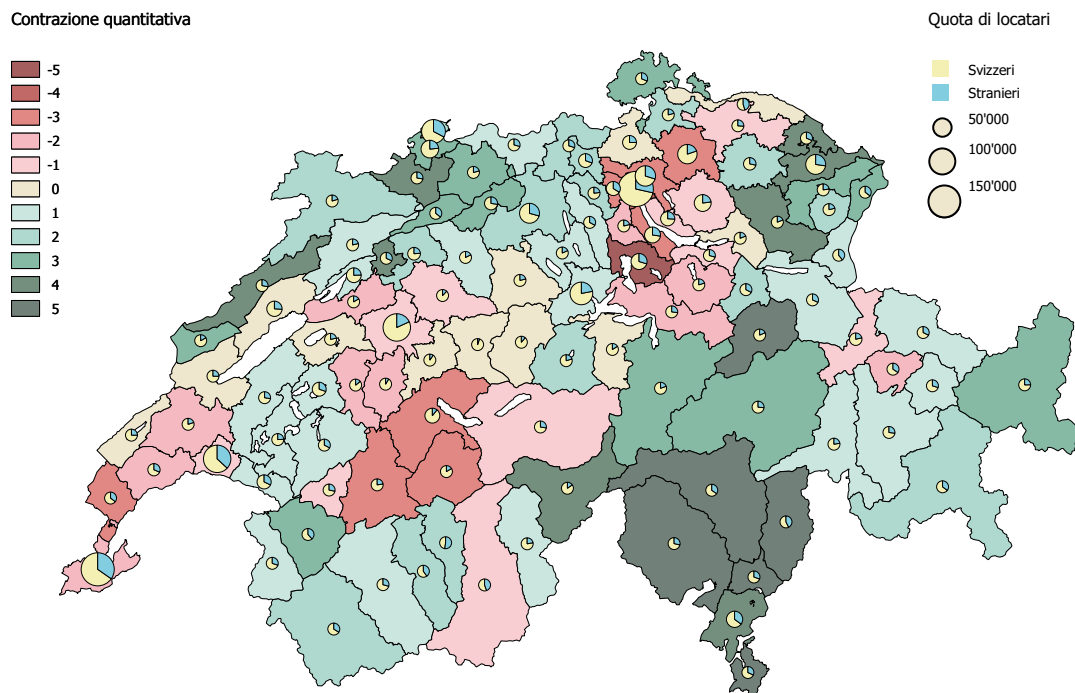
		2019	2020	2019-2020
Svizzera	CH	3'065'223	3'078'103	0.4%
	STR	746'083	757'424	1.5%
Reg. del Lemano	CH	535'707	538'488	0.5%
	STR	183'213	186'013	1.5%
Altopiano	CH	723'340	725'271	0.3%
	STR	121'166	122'480	1.1%
Sv. nord-occ.	CH	413'708	415'654	0.5%
	STR	106'115	108'062	1.8%
Zurigo	CH	548'537	551'942	0.6%
	STR	143'150	145'313	1.5%
Svizzera orientale	CH	425'456	427'135	0.4%
	STR	97'976	99'886	1.9%
Svizzera centrale	CH	293'284	294'690	0.5%
	STR	55'983	57'194	2.2%
Ticino	CH	125'191	124'922	-0.2%
	STR	38'480	38'476	0.0%

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 2020



Cartina 3: Contração quantitativa e percentuale di locatari

Contração quantitativa sul mercato svizzero degli affitti e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2020

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

Nel 2020 a causa della pandemia si è registrato un incremento della domanda di spazi abitativi, che si è tradotto in un'inversione di tendenza nel mercato degli affitti. La domanda non è stata incentivata tanto da persone che intendevano stabilire il proprio domicilio principale, quanto piuttosto da nuclei familiari già formati alla ricerca di ulteriori spazi abitativi. Ad eccezione del Ticino e della Svizzera orientale, in tutte le regioni il mercato ha subito una forte contração. Anche a Zurigo si è tornati a un livello di scarsità pari a quello del 2015 (tabella 3.1). Nella Svizzera centrale la scarsità è dovuta principalmente al mercato dell'alloggio di Zugo. Facendo astrazione, le zone problematiche sul piano della disponibilità abitativa sono come sempre Zurigo e la regione del Lemano, a cui si aggiungono l'agglomerato di Berna più contratto di quello di Lucerna. Alla situazione potrebbe aver contribuito anche l'intensa attività edilizia nella grande regione della Svizzera centrale, dove si continua a registrare un'alta percentuale di alloggi in affitto, che supera nettamente il tasso di locatari.

Sebbene la riduzione della disponibilità abbia colpito tutti i segmenti di prezzo degli affitti, il valore di -2 registrato nel segmento più basso ha

comportato un eccesso di domanda anche a livello svizzero. Nel contesto di questo aumento di domanda il divario si è leggermente ridotto (tabella 3.3). Solo nella Svizzera nord-occidentale, nella Svizzera orientale e in Ticino il fabbisogno abitativo è coperto in maniera buona o sufficiente in tutti i segmenti di prezzo degli affitti. L'eccesso di offerta continua a concentrarsi nel settore più alto, dove a causa dell'evoluzione dei redditi sono soprattutto i nuclei familiari stranieri a stabilizzare la domanda (figura 3.5).

Sulla scia della contração, per la prima volta dopo molto tempo anche i prezzi delle nuove locazioni sono aumentati nella maggior parte delle regioni nonché a livello nazionale (tabella 3.2). Significativo il caso della regione del Lemano, dove i prezzi sono scesi nonostante l'incremento della domanda. Tuttavia, fino al 2015 questa regione è stata quella che registrava di gran lunga i maggiori aumenti degli affitti in tutta la Svizzera (circa il 27% dal 2004, seguita da Zurigo con il 20%).

Nonostante la domanda in crescita e i prezzi sempre più cari delle abitazioni di proprietà, il tasso di locatari (tabella 3.4) si mantiene più o meno

allo stesso livello dell'anno precedente, mentre sul lungo periodo si ipotizza una tendenza al rialzo. A quanto pare nel complesso gli squilibri di mercato incidono ancora meno del previsto sulla tipologia di fruizione.

È difficile formulare una previsione per l'anno in corso in quanto molto dipenderà dalla velocità con cui la situazione si normalizzerà e dall'andamento del mercato degli affitti, ovvero se continuerà a distendersi o se tornerà a contrarsi.

	2015	2019	2020	2020
Svizzera	-2.2	0.8	-0.3	↘
Regione del Lemano	-3.4	-0.9	-1.9	↘
Altopiano	-2.1	1.6	0.6	↘
Sv. nord-occidentale	-1.2	3.6	3.0	↘
Zurigo	-4.0	-2.0	-3.8	↘
Svizzera orientale	0.8	3.4	3.0	⇒
Svizzera centrale	-3.6	-0.2	-1.8	↘
Ticino	3.9	5.0	5.0	⇒

Tabella 3.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Svizzera	100.0	98.4	98.7	0.3%	-1.3%
Reg. del Lemano	100.0	96.3	95.5	-0.9%	-4.5%
Altopiano	100.0	100.0	100.2	0.2%	0.2%
Sv. nord-occ.	100.0	99.3	99.8	0.5%	-0.2%
Zurigo	100.0	99.6	101.2	1.6%	1.2%
Svizzera orientale	100.0	99.8	100.1	0.3%	0.1%
Svizzera centrale	100.0	97.8	97.6	-0.2%	-2.4%
Ticino	100.0	89.7	89.2	-0.5%	-10.8%

Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2019	2020	2020
Svizzera	2.0	1.6	⇒
Regione del Lemano	2.8	2.3	⇒
Altopiano	1.3	1.7	⇒
Sv. nord-occidentale	2.2	1.7	⇒
Zurigo	2.2	1.4	↘
Svizzera orientale	1.2	1.0	⇒
Svizzera centrale	2.3	1.9	⇒
Ticino	0.6	0.0	↘

Tabella 3.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2015	2019	2020
Svizzera	CH	55.7%	57.6%	57.3%
	STR	85.9%	87.2%	87.4%
Reg. del Lemano	CH	58.9%	61.1%	61.7%
	STR	86.2%	87.5%	88.6%
Altopiano	CH	53.0%	55.0%	55.8%
	STR	85.9%	86.7%	86.2%
Sv. nord-occ.	CH	51.2%	52.9%	51.7%
	STR	83.2%	84.5%	84.1%
Zurigo	CH	65.6%	66.9%	66.2%
	STR	90.8%	91.6%	91.1%
Svizzera orientale	CH	48.1%	50.1%	49.2%
	STR	82.9%	85.0%	85.2%
Svizzera centrale	CH	56.5%	58.9%	57.9%
	STR	87.3%	87.9%	88.1%
Ticino	CH	53.5%	55.1%	54.3%
	STR	79.5%	83.0%	84.4%

Tabella 3.4: Tasso di locatari

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

UST: rilevazione strutturale (RS) del censimento federale della popolazione, RIFOS

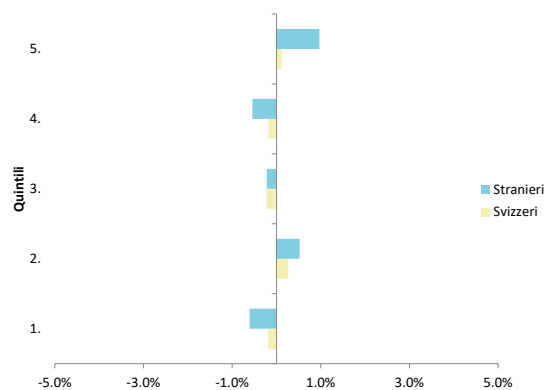
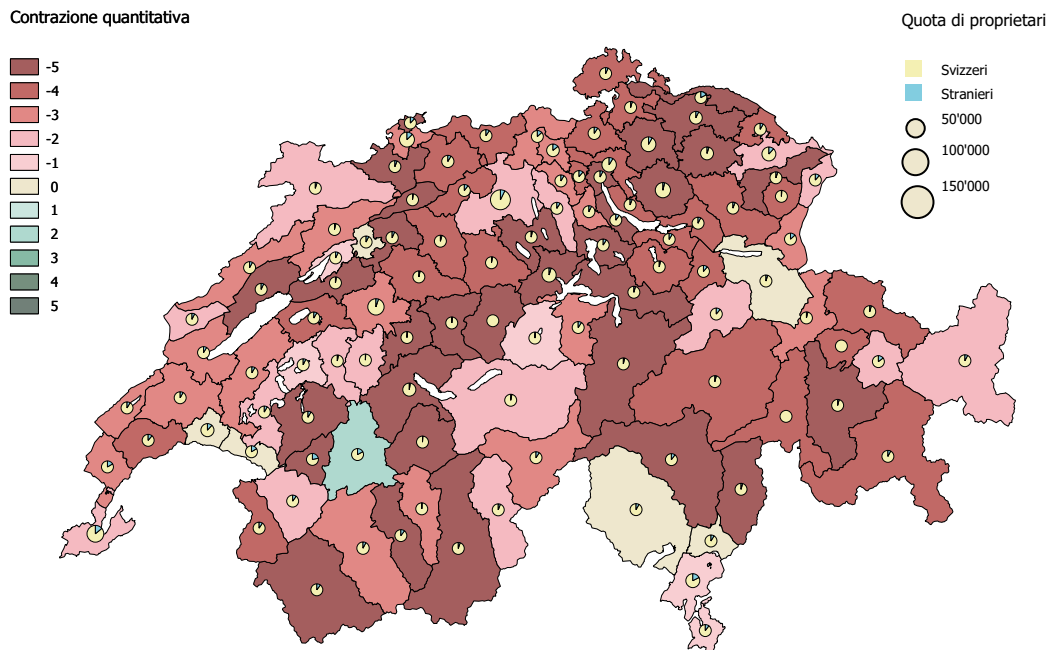


Figura 3.5: Evoluzione dei redditi

Variatione 2020 della quota di persone nei quintili 2019 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Svizzera

UST: RIFOS

Mercato della proprietà nel 2020



Cartina 4: Contrazione quantitativa e percentuale di proprietari

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelli proprietari di abitazioni nel 2020

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

Nell'anno della pandemia il mercato delle abitazioni di proprietà non ha subito ulteriori contrazioni ma si è mantenuto su un livello molto basso (-3.9), continuando a registrare un forte eccesso di domanda in tutte le grandi regioni del Paese, come si evince dalla cartina 4 e dalla tabella 4.1. L'assenza di ulteriori contrazioni è probabilmente dovuta all'andamento dei prezzi. Nel 2020 si è registrato il più forte aumento dei prezzi da molto tempo a questa parte (tabella 4.2), con la regione di Zurigo e la Svizzera centrale in testa alla classifica.

Il divario tra i segmenti di prezzo è praticamente inesistente (tabella 4.3). Tutti, infatti, sono interessati allo stesso modo dalla contrazione anche se nel 2020, per la prima volta da quando viene effettuato il monitoraggio, nel segmento più basso le abitazioni di proprietà sono risultate un po' meno scarse rispetto agli altri due segmenti. Ad ogni modo è ancora troppo presto e la differenza di un unico punto indicatore non è abbastanza per delineare una tendenza.

La tabella 4.4 illustra la percentuale di proprietari, che si mantiene all'incirca allo stesso livello dell'anno precedente. Benché l'aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà sia incentivato dai tassi d'interesse bassi, che continuano a rendere gli immobili un investimento estremamente ambito, molti acquirenti hanno investito tramite l'uso personale dell'immobile acquistato. L'alternativa sarebbe la locazione dell'alloggio di proprietà. Tuttavia, se nel 2020 questa pratica fosse stata impiegata su larga scala, la percentuale di proprietari avrebbe dovuto subire un calo, come avvenuto tra il 2015 e il 2019. Malgrado l'acquisto di un'abitazione sia indubbiamente un'operazione non semplice, sembra che un buon numero di nuclei familiari possa ancora permetterselo. Come mostra la figura 4.5 però non è il reddito il fattore determinante bensì la situazione patrimoniale. Da molto tempo, infatti, non è più possibile riscontrare una correlazione diretta tra evoluzione dei redditi e andamento della domanda.

A differenza del mercato degli affitti, in quello della proprietà non è difficile fare previsioni: se

il contesto macroeconomico non cambia, non ci sarà nessuna distensione. Il ruolo degli immobili abitativi come unico investimento sicuro e che garantisce una certa rendita è infatti troppo importante.

	2015	2019	2020	2020
Svizzera	-1.3	-4.0	-3.9	⇒
Regione del Lemano	3.0	-3.4	-3.8	⇒
Altopiano	-1.9	-4.5	-4.0	⇒
Sv. nord-occidentale	-2.5	-3.5	-3.5	⇒
Zurigo	-2.9	-5.0	-5.0	⇒
Svizzera orientale	-2.1	-4.0	-4.0	⇒
Svizzera centrale	-2.1	-4.5	-4.5	⇒
Ticino	0.7	-2.1	-1.4	↔

Tabella 4.1: Contrazione quantitativa

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Svizzera	100.0	106.4	110.8	4.2%	10.8%
Reg. del Lemano	100.0	103.5	107.2	3.6%	7.2%
Altopiano	100.0	106.3	109.6	3.2%	9.6%
Sv. nord-occ.	100.0	109.7	113.2	3.1%	13.2%
Zurigo	100.0	109.9	118.0	7.3%	18.0%
Svizzera orientale	100.0	107.1	111.7	4.3%	11.7%
Svizzera centrale	100.0	105.0	110.4	5.1%	10.4%
Ticino	100.0	95.6	97.7	2.3%	-2.3%

Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2019	2020	2020
Svizzera	0.6	0.8	⇒
Regione del Lemano	1.0	1.1	⇒
Altopiano	0.1	0.7	↔
Sv. nord-occidentale	1.0	0.8	⇒
Zurigo	0.9	0.4	⇒
Svizzera orientale	0.6	1.0	⇒
Svizzera centrale	0.5	0.8	⇒
Ticino	0.1	1.6	↔

Tabella 4.3: Divario strutturale

Divario strutturale sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2015	2019	2020
Svizzera	CH	44.3%	42.4%	42.7%
	STR	14.1%	12.8%	12.6%
Reg. del Lemano	CH	41.1%	38.9%	38.3%
	STR	13.8%	12.5%	11.4%
Altopiano	CH	47.0%	45.0%	44.2%
	STR	14.1%	13.3%	13.8%
Sv. nord-occ.	CH	48.8%	47.1%	48.3%
	STR	16.8%	15.5%	15.9%
Zurigo	CH	34.4%	33.1%	33.8%
	STR	9.2%	8.4%	8.9%
Svizzera orientale	CH	51.9%	49.9%	50.8%
	STR	17.1%	15.0%	14.8%
Svizzera centrale	CH	43.5%	41.1%	42.1%
	STR	12.7%	12.1%	11.9%
Ticino	CH	46.5%	44.9%	45.7%
	STR	20.5%	17.0%	15.6%

Tabella 4.4: Percentuale di proprietari

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

UST: rilevazione strutturale (RS) del censimento federale della popolazione, RIFOS

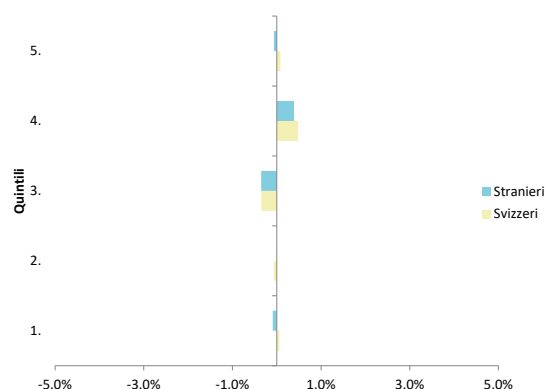


Figura 4.5: Evoluzione dei redditi

Variazione 2020 della quota di persone nei quintili 2019 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Svizzera

UST: RIFOS

Conclusione

Il 2020 ha accentuato gli squilibri sul mercato svizzero dell'alloggio, soprattutto se si mettono a confronto le singole regioni. Nonostante il modesto aumento del numero dei nuclei familiari (svizzeri), la domanda di abitazioni in affitto è cresciuta generando un'inversione di tendenza in questo mercato, che si mantiene sostanzialmente in equilibrio a livello nazionale ma che registra una netta contrazione nelle regioni di Zurigo, Zugo, e del Lemano nonché nell'agglomerato di Berna. In queste regioni i segmenti di prezzo sono stati soggetti a una forte pressione, tanto che nei segmenti medi e in quelli bassi gli alloggi in affitto sono di nuovo diventati una merce rara.

Pur essendo positivo il fatto che nel 2020 la domanda si sia stabilizzata malgrado la recessione, la pandemia ha comportato anche un incremento della domanda, che a sua volta ha fatto piombare gli agglomerati più ambiti in una situazione di carenza alquanto preoccupante.

Oltre ai divari regionali la forbice tra affitto e proprietà rimane un fattore da tenere sotto controllo. Anche se le percentuali di locatari e di proprietari si sono mantenute stabili e ciò significa che molti nuclei familiari possono ancora realizzare il sogno di acquistare un'abitazione, il forte aumento dei prezzi ha nuovamente scoraggiato molte famiglie e il fenomeno sembra destinato a durare: se il contesto macroeconomico non cambia, nel mercato della proprietà non ci sarà nessuna distensione.

Regione del Lemano

Tra le grandi regioni svizzere quella del Lemano registra la maggiore percentuale di stranieri. Dopo molto tempo, nel 2020 i nuclei familiari stranieri hanno fornito nuovamente un contributo fondamentale alla crescita della regione, nettamente superiore alla media svizzera.

Poiché l'attività edilizia non è riuscita a stare al passo con questi sviluppi, il mercato ha subito una contrazione, soprattutto nelle aree metropolitane. Sebbene l'attività edilizia si concentri sulla costruzione di alloggi in affitto, la contrazione ha riguardato proprio questo settore, in particolare i segmenti di prezzo medi e alti. Pertanto,

nel complesso il mercato degli affitti non desta preoccupazione. Al contrario, nel mercato della proprietà i prezzi sono notevolmente aumentati e con essi la disponibilità abitativa, già di per sé modesta.

Nel 2021 si prevede un'ulteriore contrazione del mercato della locazione, mentre in quello della proprietà dovrebbe mantenersi l'attuale tendenza.

Altopiano

Ancora una volta l'Altopiano occupa una posizione intermedia tra le grandi regioni svizzere e presenta nel complesso un mercato degli alloggi solo lievemente contratto. Anche le differenze di contrazione tra il mercato degli affitti e quello della proprietà sono inferiori rispetto ai valori registrati, ad esempio, a Zurigo, nella regione del Lemano e nella Svizzera centrale. Il motivo principale è lo scarso aumento del numero dei nuclei familiari, accompagnato da una crescita inferiore alla media delle famiglie straniere. Ciononostante, in questa regione grande ed eterogenea vi sono territori in cui il mercato non è in equilibrio: ad esempio nella città di Berna e nei suoi dintorni nel segmento di prezzo più basso del mercato degli affitti si registra una forte contrazione.

Nella regione l'offerta di abitazioni di proprietà continua a scarseggiare e, diversamente dalla media svizzera, anche nel 2020 la percentuale di immobili di proprietà in vendita è diminuita. In una situazione di estrema scarsità il mercato ha segnato una leggera distensione, accompagnata però come altrove da un deciso aumento dei prezzi.

Alla luce del calo dell'attività edilizia, per il 2021 questa tendenza dovrebbe rimanere invariata. Tutt'al più si potrebbe registrare una lieve (ma non marcata) distensione nel settore delle abitazioni di proprietà.

Svizzera nord-occidentale

Insieme al Ticino, la regione della Svizzera nord-occidentale è l'unica grande regione svizze-

ra in cui il mercato dell'alloggio risulta complessivamente in equilibrio. Tuttavia, dietro questa facciata si nasconde uno dei maggiori squilibri tra mercato degli affitti e mercato della proprietà.

Il primo ha superato bene la pandemia anche se ha subito una lieve contrazione nella regione di Basilea, dove si registra un elevato numero di stranieri che contribuiscono all'aumento dei nuclei familiari e quindi una forte crescita della domanda di appartamenti in locazione. Il fabbisogno abitativo è coperto in maniera sufficiente o addirittura molto buona in tutti i segmenti di prezzo; pertanto il divario tra le varie situazioni del mercato risulta modesto. Sebbene vi sia un eccesso di offerta consistente, quest'ultimo tende a distribuirsi in tutto il mercato delle abitazioni in affitto.

Il mercato della proprietà si trova in una situazione simile a quella del 2019, con un livello dei prezzi leggermente più elevato, anche se rispetto al resto della Svizzera nella regione nord-occidentale l'aumento dei prezzi è stato molto inferiore alla media. Inoltre, benché si registri un forte eccesso di domanda, a differenza delle regioni in cui regna una maggiore scarsità qui l'offerta sembra destinata a crescere, portando con sé una certa distensione del mercato, la cui evoluzione non dipende soltanto dall'andamento dei tassi d'interesse.

Come in altre parti della Svizzera è difficile trovare un appartamento di proprietà adatto alle proprie esigenze, ma di sicuro si trova facilmente un alloggio confortevole. Per questo, dal punto di vista della disponibilità abitativa la Svizzera nord-occidentale è considerata poco problematica.

Zurigo

Nella grande regione di Zurigo la pandemia ha ridotto drasticamente la disponibilità abitativa nel mercato degli affitti, determinando un forte eccesso di domanda in tutti i segmenti di prezzo. La scarsità di alloggi non è dovuta tanto all'aumento dei nuclei familiari quanto, probabilmente, alla domanda di abitazioni secondarie, fattore che lascia sperare in una nuova distensione del

mercato una volta che la situazione epidemiologica si sarà normalizzata.

Non c'è tale speranza invece per il mercato della proprietà, che registra il maggior livello di contrazione ed è soggetto a una massiccia pressione sui prezzi. Poiché l'offerta stenta ad aumentare, la situazione si normalizzerà solo a fronte di una crescita dei tassi d'interesse. In ogni caso, questa tendenza non è dovuta ai nuclei familiari stranieri.

Svizzera orientale

Insieme al Ticino e alla Svizzera nord-occidentale, la Svizzera orientale si conferma una delle regioni con la maggiore disponibilità abitativa del Paese. Tuttavia, sempre insieme a queste regioni, è quella con la differenza più netta tra la situazione del mercato degli affitti e quella del mercato della proprietà.

Sebbene nel 2020 nelle zone rurali il mercato degli affitti abbia subito una lieve contrazione, in parte dovuta alla forte presenza di famiglie straniere che hanno fatto aumentare il numero dei nuclei familiari, la disponibilità abitativa risulta buona in tutti i segmenti di prezzo, sia negli agglomerati medi sia nelle zone rurali.

Al contrario, nel mercato della proprietà si registra una scarsità di alloggi elevata e un aumento dei prezzi in linea con la media svizzera. Le oscillazioni del mercato su scala regionale hanno influito soltanto sul livello della contrazione, senza sfociare in situazioni caratterizzate da un eccesso di offerta. Nel breve periodo non sono previsti cambiamenti.

Svizzera centrale

Benché abbia la seconda più bassa percentuale di famiglie straniere di tutte le grandi regioni svizzere, nel 2020 la Svizzera centrale ha registrato il maggiore incremento di queste famiglie (+2.2%). Ciò ha influito sulla domanda di alloggi in locazione e, contestualmente a una netta diminuzione dei redditi dei nuclei familiari in affitto, ha provocato una contrazione nel segmento di prezzo più basso, contrazione che si è estesa

all'intero mercato degli affitti e al mercato degli alloggi nel suo complesso. A livello regionale, la maggiore scarsità abitativa si registra alla frontiera con la grande regione di Zurigo, mentre nell'agglomerato di Lucerna la contrazione sembra essere piuttosto temporanea.

Particolarmente tesa la situazione nel mercato della proprietà: il massimo eccesso di domanda si sta spostando verso gli agglomerati medi, dove i prezzi sono letteralmente esplosi. Nelle zone rurali la disponibilità abitativa è un po' più alta nei segmenti di prezzo inferiori, la pressione sui prezzi è leggermente diminuita e nel 2020 la percentuale di proprietari ha persino registrato un lieve incremento. Tuttavia, come nelle altre regioni svizzere, anche qui nel breve periodo non si intravede alcuna distensione nel mercato della proprietà.

Ticino

Anche nel 2020 il mercato degli alloggi ticinese è stato quello con la maggiore disponibilità abitativa di tutta la Svizzera. L'offerta continua a crescere più della domanda, la quale è determinata in misura superiore alla media dai nuclei familiari stranieri.

La forbice tra il mercato degli affitti e quello della proprietà rimane piuttosto ampia: mentre il primo presenta il maggiore eccesso di offerta a livello nazionale in tutti i segmenti di prezzo, nel secondo c'è un eccesso di domanda ma a un livello inferiore rispetto al resto del Paese. Solo nel corso di quest'anno l'attività edilizia dovrebbe tornare a concentrarsi sulla costruzione di alloggi di proprietà, cambiando direzione rispetto a quanto fatto finora.

Sul lungo periodo il mercato degli alloggi ticinese troverà un equilibrio solo se vi sarà un aumento più consistente dei nuclei familiari.

Tema speciale: Proprietà abitativa

Introduzione

La libera circolazione delle persone ha creato una situazione di forte penuria sul mercato dell'alloggio, ma all'inizio del periodo di misurazione di questo monitoraggio (2015) si sono manifestati segnali di distensione e nel 2016 il mercato abitativo svizzero si trovava in equilibrio. Da allora, il settore degli affitti e quello delle abitazioni di proprietà si muovono in direzione opposta. Nell'attività edilizia prevalgono le abitazioni locative, che risultano nettamente superiori alle attuali quote di inquilini. Il mercato degli affitti presenta dunque una situazione di equilibrio, malgrado la contrazione dello scorso anno. Sul fronte delle abitazioni di proprietà, l'equilibrio non è durato a lungo, nonostante i forti aumenti dei prezzi di circa il 40 per cento nella media svizzera tra il 2005 e il 2015. Già nel 2017 il mercato ha registrato una penuria di alloggi e dal 2019 tutte le grandi regioni della Svizzera hanno vissuto una contrazione da media a molto marcata. Nel 2020 i prezzi avevano nuovamente superato quelli del 2015 di oltre il 10 per cento, con un tasso d'inflazione del 2.7 per cento dal 2005 calcolato sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo. Appare dunque opportuno svolgere un'analisi più approfondita di questa forma di proprietà.

Ruolo delle abitazioni in proprietà nell'offerta di spazi abitativi

In un mondo teorico senza tasse e con informazioni perfette, la locazione e la proprietà abitativa si equivalgono. In linea di principio uno potrebbe quindi prendere un'abitazione in locazione e partecipare al reddito prodotto dagli immobili investendovi indirettamente una determinata quota del patrimonio. Tuttavia non viviamo in questo mondo teorico. La sostanziale parità di trattamento fiscale tra locazione e proprietà viene distorta in primo luogo dalla determinazione moderata dei valori locativi nell'ottica della promozione della proprietà abitativa sancita nella Costituzione (viceversa, il diritto in materia di locazione provoca distorsioni nelle pigioni degli alloggi già in locazione). Ancora più importanti, tuttavia, sono le asimmetrie informative, per cui soprattutto la sicurezza del luogo di residenza, ma anche la libertà di

modificare l'abitazione possono essere fattori importanti a favore della proprietà, che in media comporta costi dell'alloggio inferiori quanto più specifiche sono le caratteristiche dell'immobile. Il motivo risiede nel fatto che il locatore deve essere indennizzato se concede in locazione un immobile idoneo che risponde alle esigenze di una cerchia ristretta di locatari. Ciò non avviene nel caso di chi vive in un'abitazione a uso proprio.

Per l'alloggio, all'aspetto del consumo deve essere aggiunto anche quello dell'investimento: nel contesto istituzionale della Svizzera la proprietà abitativa offre la possibilità di adeguare alle proprie esigenze la quota personale di risparmi, fortemente influenzata dal secondo pilastro, oppure, eventualmente, di cambiare la struttura d'investimento di questi fondi. Tra l'altro, la proprietà immobiliare diretta consente di ridurre l'onere fiscale grazie a un'oculata pianificazione dei lavori di manutenzione. Inoltre, permette di combinare i due aspetti anche con risorse limitate.

Per quanto si possa senz'altro discutere se una quota elevata di proprietari di per sé innalzi il livello di prosperità della Svizzera, la coesistenza delle due forme di fruizione (affitto/proprietà) è certamente auspicabile per rispondere alle diverse preferenze delle economie domestiche in termini di consumi e di investimenti. Tuttavia, per beneficiarne, le economie domestiche devono avere a disposizione entrambe le opzioni. Il forte aumento dei prezzi induce a temere che possa essere sempre meno così.

In questo approfondimento sono dunque trattate le seguenti domande:

- Come è cambiata la struttura del parco alloggi in riferimento agli appartamenti e alle case unifamiliari nonché relativamente a locazione e acquisto negli ultimi 13 anni?
- Chi possedeva un'abitazione 12 anni fa e chi la possiede oggi rispetto alla struttura delle economie domestiche?
- Chi ha acquistato un'abitazione 12 anni fa e chi l'acquista oggi rispetto alla struttura delle economie domestiche?
- I potenziali acquirenti subiscono la pressione degli investitori, che poi locano le abitazioni?

Intervallo temporale dell'analisi e dati

Come accade molto spesso, i periodi dell'analisi e anche i contenuti risentono in parte della disponibilità dei dati e delle modifiche strutturali dovute principalmente ai cambiamenti intervenuti nella statistica ufficiale dal 2010. Dal momento che la proprietà e la locazione degli immobili esistenti non sono rilevate nella statistica ufficiale, è necessario limitarsi alle residenze primarie. Per raffigurare l'evoluzione, in questa sede viene utilizzato il parco alloggi del 2007 (rettificato in base alla statistica degli edifici e delle abitazioni dal 2010), combinato con i dati dell'indagine sui redditi e sulle condizioni di vita (Statistics on Income and Living Conditions, SILC). Questi dati sono raccolti dal 2007 e forniscono un quadro dettagliato delle forme di fruizione e della struttura abitativa mediante una rilevazione campionaria. Il tasso di abitazioni di proprietà così calcolato per il 2019 supera di 0,8 punti percentuali quello della rilevazione strutturale del censimento della popolazione svizzera. L'indagine SILC, cominciata nel 2007, è preferita alla rilevazione strutturale poiché riflette con maggiore precisione la situazione abitativa.

La struttura delle economie domestiche in termini di proprietà e locazione si basa invece sulla Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS) che, nonostante il suo titolo fuorviante, riguarda non solo le persone che svolgono un'attività lucrativa, ma l'intera popolazione adulta a partire da 16 anni. Questa rilevazione parte dal 1991, ma nel 2002 il campione è stato raddoppiato e nel 2010 aumentato ancora di un terzo fino a quasi 70 000 unità. Nel frattempo è stata inoltre sottoposta a diverse revisioni. Risultano particolarmente interessanti il 2012 e il 2019, poiché in questi due anni un modulo speciale più dettagliato ha fornito un quadro più preciso della situazione patrimoniale e abitativa rispetto al questionario standard. Il tasso di abitazioni di proprietà secondo RIFOS presenta scostamenti maggiori in confronto ai dati della rilevazione strutturale, tuttavia qui viene utilizzato principalmente per le osservazioni in termini relativi delle strutture e non per l'analisi del livello assoluto di proprietari. Costituisce un'eccezione l'osservazione a lungo termine della

quota di proprietari dal 1991 (figura 5.8), ma qui l'attenzione è posta sul trend a lungo termine e non sui dati precisi allo stato attuale. Per questo tipo di osservazione non esistono altre basi di dati.

L'analisi si limita a una prospettiva nazionale e il monitoraggio evidenzia le differenze regionali in termini di penuria di alloggi. Gli sviluppi descritti riguardano prima di tutto Zurigo, la Svizzera centrale e alcune zone della regione del Lemano. Per la Svizzera orientale e quella nord-occidentale, l'Altopiano e il Ticino gli argomenti sono gli stessi, ma di norma meno accentuati.

Struttura del parco alloggi dal 2007

Dal 2007 la popolazione svizzera residente è aumentata del 14.6 per cento, il numero delle economie domestiche del 23 per cento e il parco alloggi solo del 16.8 per cento. Questa situazione emerge chiaramente nella figura 5.1.

Se nel 2007 la riserva di cui la Svizzera disponeva per appartamenti di vacanza e soggiornanti settimanali oppure altre residenze secondarie si collocava ancora sul 20.3 per cento del parco alloggi, alla fine del 2019 si era assottigliata al 16 per cento. In questo lasso di tempo è mutata anche la struttura del parco abitativo. La quota delle classiche case unifamiliari o a schiera rappresenta ancora solo il 28.3 per cento e dal 2007 ha perso 2.2 punti percentuali, inoltre aumentano le case unifamiliari in locazione.

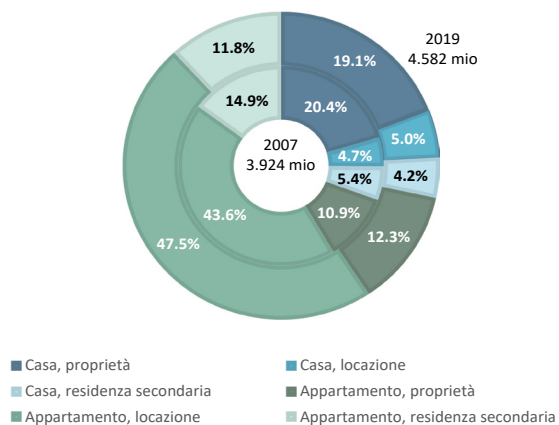


Figura 5.1: Evoluzione del numero di unità abitative e forme di fruizione

UST; SEA; SILC; stima propria

Per gli appartamenti, invece, la quota in proprietà è aumentata rispetto al 2007, passando dal 20 per cento (10.9 % diviso per (10.9 % + 43.6 %)) al 20.6 per cento. Risulta un migliore utilizzo del parco immobili, frutto della riduzione della quota di residenze secondarie e di una maggiore densità abitativa a scapito delle case unifamiliari. In questo contesto il tasso di abitazioni di proprietà si è tuttavia ridotto dal 39.3 per cento del 2007 al 37.4 per cento (secondo l'indagine SILC) del 2019.

L'evoluzione relativa alle case unifamiliari è illustrata chiaramente nella figura 5.2.

Dal 2007 il saldo netto di case unifamiliari, inteso come differenza tra quelle costruite e quelle demolite, è continuamente diminuito, il che potrebbe essere ascrivibile in primo luogo alla penuria di terreni azionati come edificabili. Se il «sogno di una casa propria» non è ancora a rischio in termini puramente quantitativi, lo è certamente quello «di una casa unifamiliare».

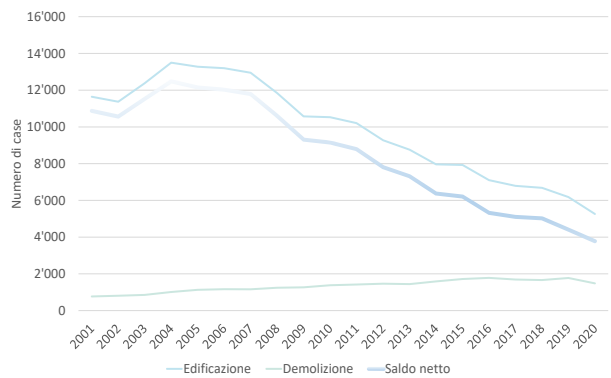


Figura 5.2: Evoluzione del saldo netto di case unifamiliari

UST: REA; valutazione propria (classe di edificio = 1110)

Evoluzione della struttura dei proprietari

Questa redistribuzione non costituisce necessariamente un problema, poiché i cambiamenti demografici possono ridurre la domanda di case unifamiliari. Per comprendere meglio tale aspetto, è utile osservare la struttura dei proprietari di abitazioni tra il 2008 e il 2020.

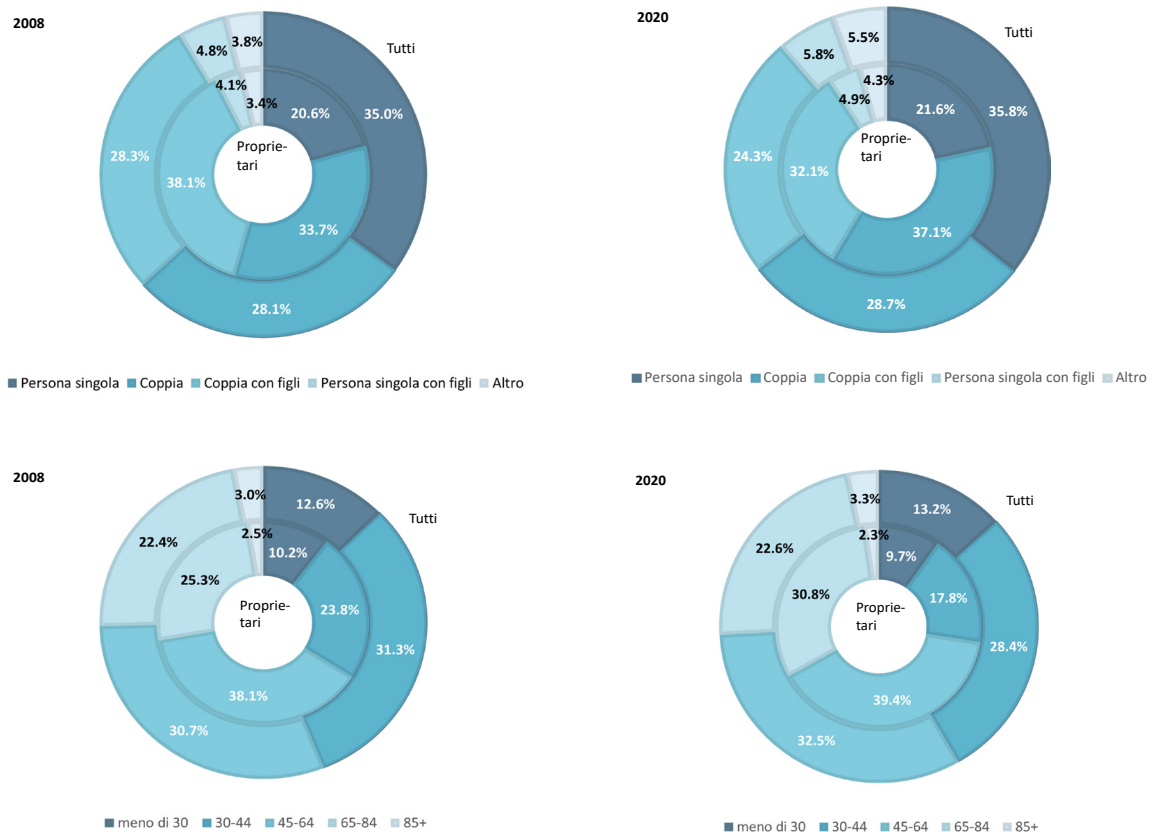


Figura 5.3: Evoluzione della struttura dei proprietari nel corso del tempo per tipo di nucleo familiare (in alto) e per età (in basso)

UST: RIFOS; valutazione propria

Le due figure mostrano chiaramente che l'evoluzione demografica comporta un cambiamento nella struttura della domanda, ma anche che nel 2020 alcune tipologie di nuclei familiari sono proporzionalmente meno rappresentate tra i proprietari rispetto al 2008. Le persone singole e, soprattutto, le coppie occupano una quota molto più elevata tra i proprietari, mentre nella popolazione il loro aumento è nel complesso modesto. Viceversa, i nuclei familiari con figli sono diminuiti tra i proprietari molto di più che nell'insieme della popolazione. Tale evoluzione riguarda in particolare le persone di età compresa tra 65 e 84 anni, la cui quota tra i proprietari è cresciuta in misura di gran lunga maggiore rispetto a quanto avvenuto nella struttura demografica. Viceversa, la quota tra i proprietari delle persone di età compresa tra 30 e 44 anni è retrocessa dal 23.8 per cento al 17.8 per cento.

Queste conclusioni trovano conferma nel confronto delle quote all'interno delle rispettive categorie (dati non evincibili nella figura 5.3): se nel 2008 le coppie con figli rappresentavano ancora il 55 per cento dei proprietari, nel 2020 sono scese al 50 per cento. Lo stesso dicasi per la fascia di età 30-44 anni, retrocessa dal 31 per cento del 2008 al 24 per cento del 2020, e per quella 45-64 anni, passata dal 51 per cento del 2008 al 46 per cento del 2020. Considerando solo i nuclei familiari svizzeri, le percentuali sono leggermente più alte, ma i risultati nella sostanza non cambiano.

Evoluzione della struttura dei compratori

Si può procedere alla stessa analisi per i nuclei familiari che hanno traslocato nell'anno in esame. Anche qui trova conferma la variazione della struttura dei proprietari. Nel 2020 si sono trasferite in un'abitazione di proprietà in proporzione molte più persone singole e coppie senza figli rispetto alle coppie con figli, il cui calo è maggiore, anche in termini percentuali, di quello registrato sull'insieme della popolazione. Sorprende un po' l'aumento delle persone singole con figli rispetto al 2008 e va di pari passo con l'incremento della quota di compratori di età superiore a 45 anni. Tuttavia merita di essere sottolineato anche l'aumento dei nuclei familiari al di sotto di 30 anni.

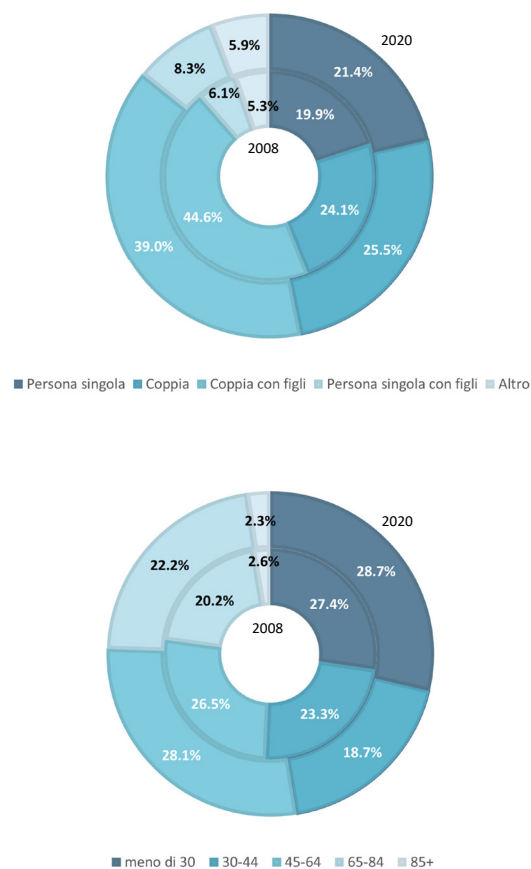


Figura 5h: Evoluzione della struttura dei compratori nel corso del tempo per tipo di nucleo familiare (in alto) e per età (in basso)

UST: RIFOS; valutazione propria

Evoluzione dei fattori che possono influenzare l'acquisto

Per analizzare i diversi fattori e la loro influenza sulla decisione di acquisto, è utile combinarli in un modello logistico, con il quale viene stimata la probabilità di acquisto di un appartamento o una casa al momento del trasloco. Le figure 5.5 e 5.6 illustrano la variazione della probabilità di acquisto sulla base di isolati fattori d'influenza rispetto a un nucleo familiare di riferimento, qui rappresentato da una persona singola svizzera senza reddito da attività lucrativa di età inferiore a 30 anni con una situazione patrimoniale sconosciuta.

Nella figura 5.5 sono riportati i fattori che influenzano positivamente o negativamente

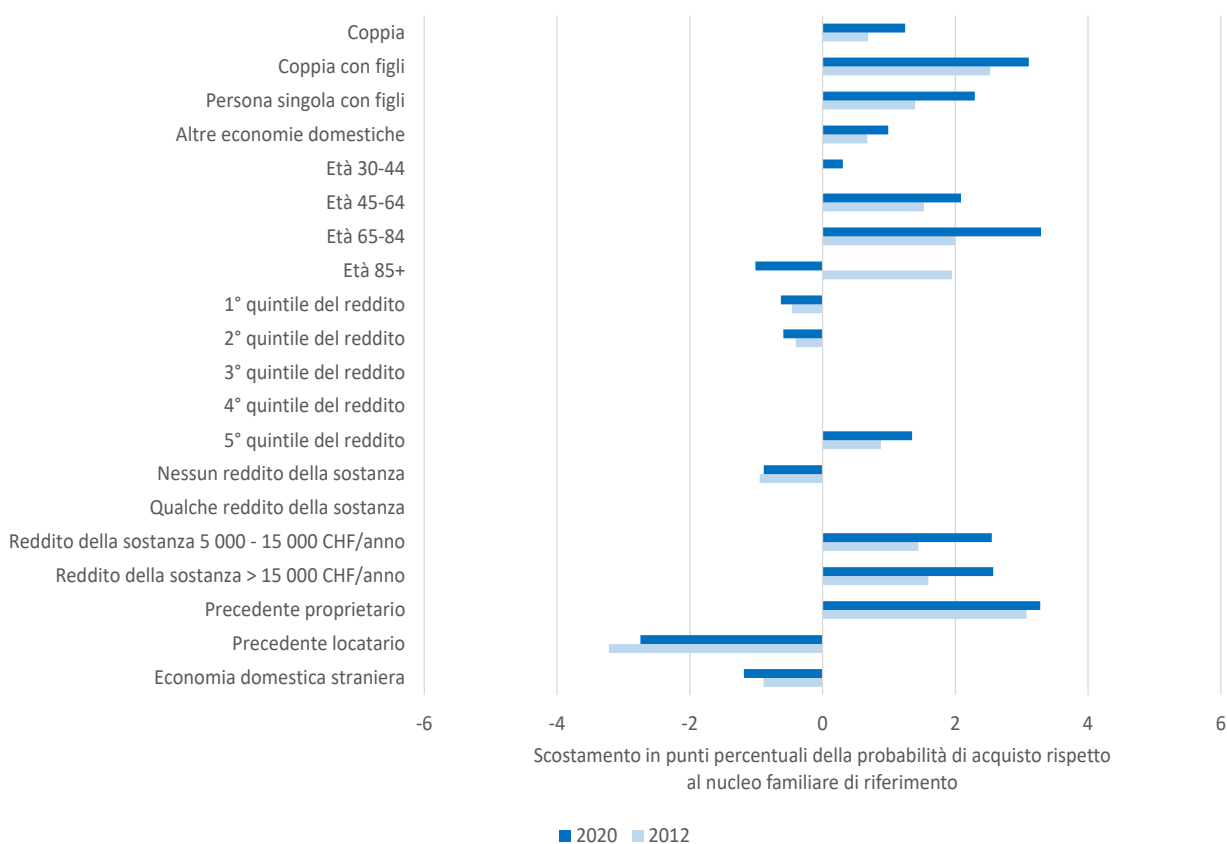


Figura 5.5: Fattori che influenzano la probabilità di acquistare un appartamento

UST: RIFOS; modello proprio

la probabilità di acquistare un appartamento rispetto al nucleo familiare di riferimento e come sono mutati tra il 2012 e il 2020.

Risulta che tutte le tipologie di nuclei familiari hanno una maggiore probabilità di acquistare un appartamento rispetto all'economia domestica composta di una persona singola. Questo vale anche per le economie domestiche di età più avanzata. È interessante l'aspetto del reddito da attività lucrativa, qui considerato come quintile del reddito equivalente (ossia reddito dell'economia domestica tipizzato come reddito pro capite). Le classi inferiori hanno un impatto negativo, esso è positivo solo per la classe superiore. I redditi medi non hanno alcuna influenza sulla probabilità di acquisto. Hanno una rilevanza maggiore i redditi e le componenti della sostanza. A partire da un reddito della sostanza di 5000 franchi l'anno, il patrimonio già consistente

del nucleo familiare agevola l'acquisto di un appartamento, che risulta semplificato anche a coloro che erano proprietari già prima e con il precedente immobile hanno beneficiato di eventuali aumenti dei prezzi in passato.

Questi aspetti sostanziali non evidenziano variazioni significative tra il 2012 e il 2020. Anche qui emerge tra i compratori l'aumento delle persone singole con figli. Per il resto, si nota chiaramente una percentuale maggiore nella fascia di età compresa tra 65 e 84 anni e tra le economie domestiche con cospicui redditi della sostanza. Il reddito da attività lucrativa svolge invece un ruolo meno rilevante: la probabilità di acquistare un appartamento aumenta solo nel quartile superiore.

Un'analisi analoga può essere effettuata per l'acquisto di una casa unifamiliare. Anche qui

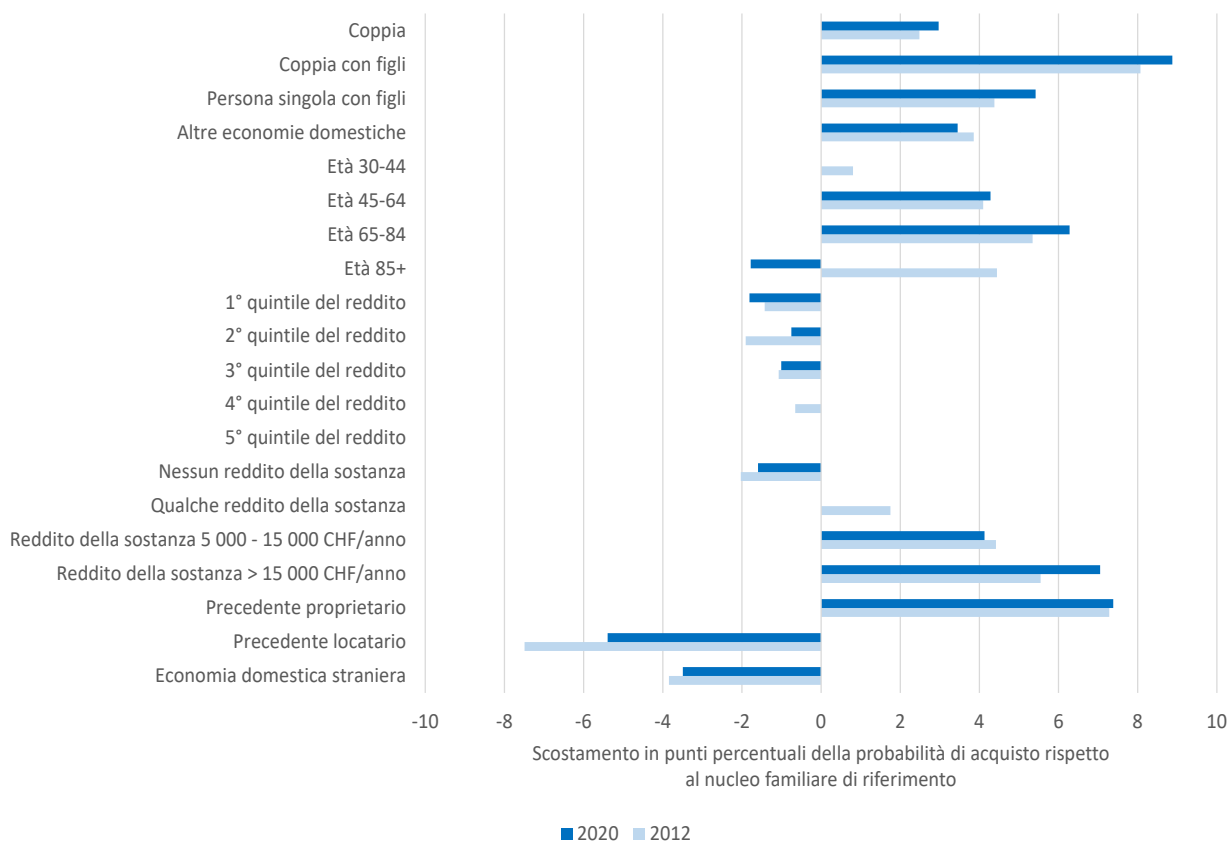


Figura 5.6: Fattori che influenzano la probabilità di acquistare una casa unifamiliare

UST: RIFOS; modello proprio

si utilizza come riferimento lo stesso nucleo familiare dell'appartamento di proprietà. Nella figura 5.6 si osservano nell'insieme gli stessi fattori d'influenza della figura 5.5 in gran parte con le stesse premesse, ma nettamente più marcate.

Per la domanda di case unifamiliari, le coppie con figli sono nettamente prevalenti rispetto a quanto avviene per gli appartamenti. Tuttavia, già nel 2020, i nuclei familiari i cui componenti avevano tra 30 e 44 anni non erano più nettamente in vantaggio nell'acquisto di una casa rispetto ai più giovani. I redditi bassi da attività lucrativa sono un forte ostacolo all'acquisto, ma quelli elevati non hanno un impatto positivo. D'altro canto, il reddito della sostanza agevolava l'acquisto già nel 2012 e nel 2020 ha acquisito un peso di gran lunga maggiore. Per l'acquisto di una casa non basta più un «qualche reddito della sostanza»,

occorre piuttosto un patrimonio cospicuo. Per questo, nella piramide dell'età lo spostamento verso l'alto dei compratori di case è inferiore a quello dei compratori di appartamenti.

Le figure 5.5 e 5.6 sono eloquenti e completano le precedenti analisi strutturali. Tra il 2012 e il 2020 la casa unifamiliare che le famiglie desiderano non ha affatto perso il suo fascino, ma per acquistarla non basta più avere un ottimo reddito da attività lucrativa. Senza sostanza (per aumentare la quota di mezzi propri e abbassare la soglia di sostenibilità) non si va lontano. Per gli appartamenti di proprietà questo aspetto è meno diffuso: un reddito situato almeno nel quintile superiore accresce la possibilità di acquisto, che tuttavia non può prescindere dalla disponibilità di mezzi propri, costituiti da un capitale immobiliare già esistente o da altri beni. L'età dei compratori si sposta sempre di più

verso la pensione, come dimostra l'aumentata probabilità di acquisto tra le persone di 65–84 anni e il suo calo nella fascia di età 30–44 anni.

La domanda di investimenti alimenta i prezzi

In base a quanto suesposto, per chi vive in un'abitazione a uso proprio si sarebbe indotti a presumere che, prima o poi, domanda e offerta possano raggiungere un equilibrio su prezzi elevati, ma dal 2015 non è mai avvenuto, sebbene anche le figure 5.5 e 5.6 mostrino chiaramente che occorrono iniezioni di capitale proprio sempre maggiori per soddisfare i criteri della sostenibilità con il reddito da attività lucrativa. Il reddito da solo influenza quindi marginalmente la probabilità di acquisto. Naturalmente il progressivo calo dei tassi d'interesse e l'aspettativa di un aumento dei prezzi hanno diminuito i costi di utilizzo (user cost) delle abitazioni in proprietà dal 2015, spingendo al rialzo i prezzi, poiché la proprietà risulta più interessante della locazione. Tuttavia, in una fase di tassi negativi, la possibilità di ottenere ulteriori vantaggi è limitata.

Oltre al reddito e alla sostanza o alla diminuzione dei costi di utilizzo dei proprietari di un'abitazione a uso proprio vi è dunque un altro fattore a determinare l'andamento del mercato: gli investitori immobiliari. Di fronte all'acuirsi della penuria di possibilità d'investimento, la proprietà per piani si è rivelata una valida forma di investimento diretto, il cui acquisto non comporta la dotazione di capitale necessaria per una casa plurifamiliare. Il passaggio

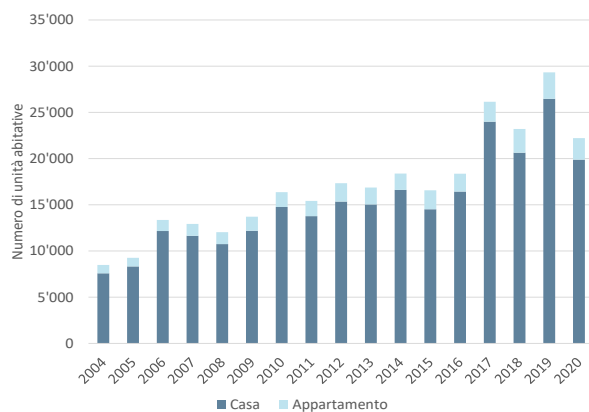


Figura 5.7: Appartamenti di proprietà locati dal 2004

Meta-Sys: AdScan; propria valutazione

sul fronte dell'offerta dalla proprietà a uso proprio alla locazione e viceversa è difficile da quantificare. Un'indicazione proviene dagli annunci immobiliari, che offrono in locazione esplicitamente «appartamenti di proprietà», ma anche case unifamiliari. I dati sono riportati nella figura 5.7.

In realtà, il numero degli appartamenti in proprietà per piani locati è triplicato dal 2004 al 2019. Ma lo stesso vale per le case unifamiliari concesse in locazione. Sebbene siano sempre state oggetto di locazione (cfr. figura 5.1), un tale aumento può essere solo la conseguenza della locazione di unità abitative precedentemente utilizzate a uso proprio. In particolare colpisce l'aumento dal 2017, anno in cui il mercato delle abitazioni in proprietà è tornato in una fase di contrazione.

Nella ricerca di rendimento le abitazioni in proprietà sono sempre più nel mirino degli investitori, che si pongono in concorrenza con i proprietari occupanti. Non sorprende dunque che gli aumenti dei prezzi siano determinati dagli oggetti d'investimento.

Contesto a lungo termine

Sebbene sia inconfutabile, in termini un po' categorici, che la proprietà abitativa è sempre più riservata agli anziani e ai ricchi e preclusa in particolare alle famiglie, gli sviluppi attuali devono essere inseriti in un contesto un po' più ampio. Sino agli inizi degli anni Novanta, il tasso di abitazioni di proprietà in Svizzera si collocava attorno al 30 per cento. Solo sulla scia del crollo dei prezzi degli immobili verificatosi nell'ultimo decennio del secolo scorso, ma soprattutto grazie alla promozione della proprietà abitativa mediante i fondi del secondo pilastro, il tasso di abitazioni di proprietà ha cominciato a crescere fino al 2013, quando l'attività edilizia si è progressivamente concentrata sugli appartamenti in affitto in numerose regioni della Svizzera. Da allora si constata un ristagno o, addirittura, un tendenziale calo, anche se il tasso è tuttora nettamente al di sopra del livello dei primi anni Novanta.

Sebbene i prezzi degli immobili abbiano registrato notevoli aumenti dal 2008, le case unifamiliari

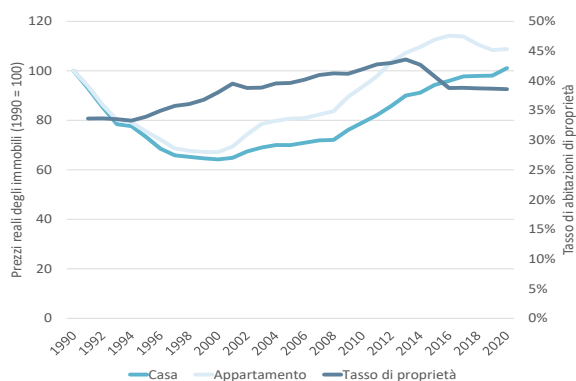


Figura 5.8: Evoluzione a lungo termine del tasso di abitazioni di proprietà e dei prezzi reali degli immobili

Wüest Partner; RIFOS (dati ponderati in base ai nuclei familiari, interpolati per il 2015)

hanno raggiunto il livello del 1990 in termini reali solo lo scorso anno. L'attuale penuria è dunque tutt'altro che nuova, ma a differenza del 1990 è attenuata da un buon approvvigionamento delle abitazioni in affitto.

Con tali premesse gli sviluppi in atto risultano un po' meno eccezionali e anche meno preoccupanti di quanto possano sembrare a prima vista.

Conclusioni

La liquidità eccessiva che si è venuta a creare sui mercati dallo scoppio della crisi finanziaria tiene i tassi d'interesse su livelli molto bassi e ha reso appetibile l'investimento immobiliare diretto anche nelle singole unità abitative al di là dell'oggetto d'investimento classico. I proprietari che utilizzano l'abitazione a uso proprio sono in concorrenza con gli investitori e necessitano di mezzi propri sempre più cospicui per soddisfare i criteri della sopportabilità. Nel 2020 il compratore medio di un immobile è molto più anziano e più ricco di quanto avvenisse nel 2012 e la struttura dei proprietari si sposta marcatamente verso le coppie senza figli e i pensionati. Per le famiglie non abbienti l'accesso alla proprietà è diventato impossibile. Inoltre, la casa unifamiliare per loro auspicabile è ormai una merce assolutamente rara. Non si costruisce quasi più, si demolisce maggiormente e chi ne ha una non la mette in vendita, piuttosto l'affitta. Ricordare che la situazione nel 1990 era peggiore può servire come magra consolazione.

Un tasso elevato di abitazioni di proprietà non è di per sé un fattore di prosperità. Vi sono comunque economie domestiche che cercano la sicurezza residenziale, hanno esigenze specifiche o propendono per questa forma di investimento immobiliare diretto e, per loro, dovrebbe essere possibile realizzare simili aspirazioni. Lo è stato per molti nuclei familiari dal 1995 al 2013, mentre oggi non lo è più in numerose regioni della Svizzera. La voluta densificazione degli insediamenti provoca una penuria delle superfici meno densamente utilizzate, quindi il loro massiccio apprezzamento. Non è da escludere che a lungo termine questa evoluzione possa rispondere alla domanda del mercato, ma oggi non è ancora così.

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 - 2020. 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 mer-

cato 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.

L'evoluzione della situazione dei redditi è calcolata direttamente mediante la rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS). Il livello dello status di proprietà è calcolato attraverso la rilevazione strutturale del censimento della popolazione, lo sviluppo attuale mediante la 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 se-

paratamente dal sistema di controllo. Tuttavia, per calcolare l'indice si tiene conto della struttura della superficie: un monocale 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 2014 al 2015.

Nel 2020 il calcolo delle quote di locatari e proprietari di abitazioni è stato adeguato. Mentre in passato queste quote venivano calcolate direttamente mediante RIFOS e non erano pertanto immediatamente paragonabili con i dati della rilevazione strutturale del censimento della popolazione, i livelli in questione vengono ora tratti dalla rilevazione strutturale e soltanto lo sviluppo attuale è ancora calcolato mediante RIFOS.