



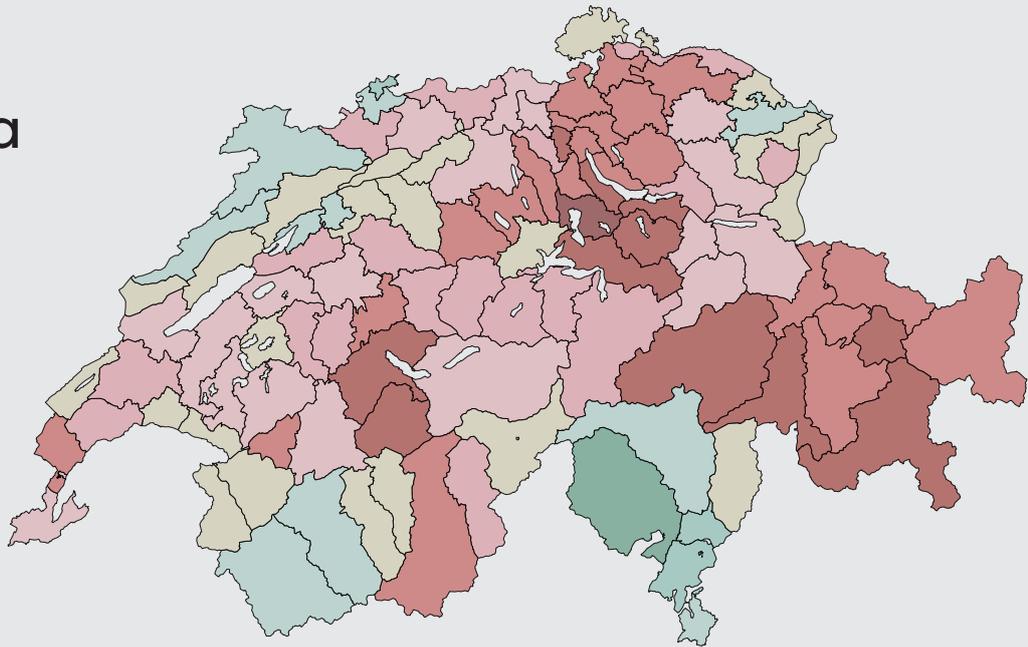
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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 2021

Svizzera



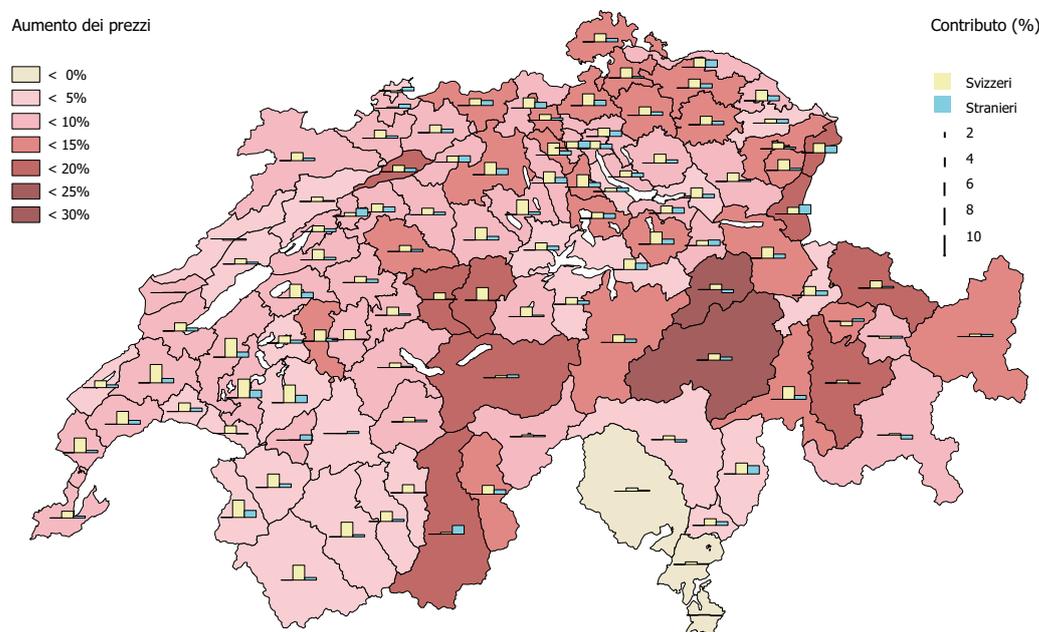
**meta  
- sys**



## Introduzione

Dalla metà del penultimo 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 2021 la popolazione straniera residente in Svizzera è cresciuta dell'1.4 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 2016 – 2021



## Cartina 1: Aumento dei prezzi e del numero dei nuclei familiari dal 2016

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 2016 – 2021

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

Sul mercato immobiliare il 2016 ha segnato la fine di un ciclo – indotto anche dall'introduzione della libera circolazione delle persone – che ha comportato una forte tensione soprattutto sul mercato degli affitti nelle zone urbane. Il rilassamento della situazione è stato determinato da un lato da un incremento quantitativo dell'attività edilizia. Dall'altro lato, la quota degli alloggi in affitto su tutte le nuove costruzioni è aumentata significativamente a partire dal 2014, con percentuali superiori al 60 per cento. In quell'anno la tensione quantitativa si è attestata a -0.3 punti, valore nazionale più alto mai misurato in questo monitoraggio. Il mercato degli affitti e quello della proprietà sono risultati equilibrati. Il monitoraggio del 2016 descriveva la situazione parlando, appunto, di «mercato in equilibrio».

Da allora l'evoluzione è caratterizzata da maggiori tassi di crescita delle economie domestiche svizzere. Questi tassi superano, in parte anche nettamente, quelli del 2014/2015. Nel 2020, ad

esempio, i nuclei familiari svizzeri sono cresciuti dell'1.2 per cento e il loro contributo alla crescita complessiva delle economie domestiche, pari all'1.5 per cento, è stato di un punto percentuale. Nel contempo i tassi di crescita delle economie domestiche straniere nel 2016 – 2021 sono risultati inferiori a quelli degli anni precedenti. Sebbene siano aumentati del 2.5 per cento nel 2020, il loro contributo alla crescita complessiva è stato di 0.5 punti percentuali. Ciò ha provocato uno spostamento della struttura della domanda. Mentre la pressione sui mercati urbani degli affitti tende a diminuire leggermente, la domanda di abitazioni di proprietà è in rialzo. Questo sviluppo è particolarmente marcato nella Svizzera occidentale (cart. 1).

La cartina 1 evidenzia una seconda particolarità: dal 2004 al 2016 la Svizzera centrale e la regione del Lemano hanno registrato la più forte crescita dei prezzi aggregati di tutte le principali regioni. Tuttavia, mentre i prezzi in Svizzera sono aumen-

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

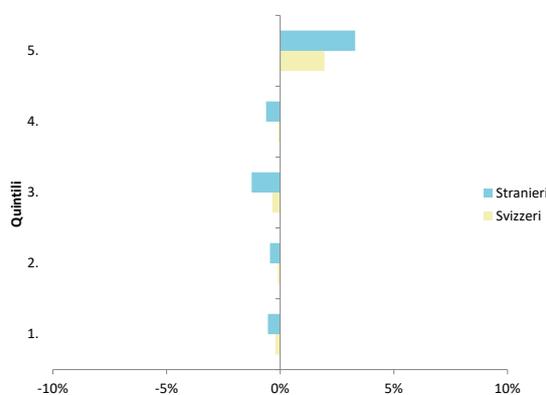
tati allo stesso ritmo del periodo 2011 – 2016, da allora il rincaro in queste due regioni è stato meno pronunciato. A differenza del periodo precedente, però, dal 2016 i prezzi stanno aumentando quasi esclusivamente a causa del mercato della proprietà. Mentre nel periodo 2016 – 2019 si era osservato solo un debole rialzo, nel 2020 e soprattutto nel 2021 si sono verificati veri e propri balzi di prezzo, in particolare in aree che in precedenza erano state piuttosto trascurate sotto il profilo della domanda (cfr. colorazione rossa della cart. 1).

Nell'intero periodo quinquennale la crescita delle economie domestiche è stata del 5.75 per cento, con le economie domestiche svizzere che vi hanno contribuito per 3.9 punti percentuali. Il volume ancora elevato di nuove costruzioni registrato in particolare nel 2018 ha finora permesso all'attività edilizia di tenere il passo con questa crescita, anche se a stento. In seguito all'aumento del tasso di alloggi sfitti, infatti, le nuove costruzioni sono diminuite. C'è da temere che ora si inneschi un nuovo ciclo, perché sebbene il tasso degli alloggi sfitti sia sceso nel 2021, quest'anno l'attività edilizia sembra essere in calo.

Nell'intero periodo è stato alimentato soprattutto il mercato degli affitti. Ne è risultata una migliore distribuzione delle carenze fra i diversi segmenti di prezzo, con un aumento della domanda soprattutto in quello superiore. Questa redistribuzione emerge anche dall'evoluzione dei redditi degli inquilini, caratterizzata da un aumento dei redditi nelle fasce superiori (fig. 1.1). Nel frattempo risultano equilibrate anche le situazioni di mercato sul fronte delle abitazioni di proprietà. Tutti i mercati sono estremamente contratti, a prescindere dal segmento di prezzo.

Nel quinquennio in esame il fenomeno più appariscente è pertanto, sotto il profilo della scarsità, l'ulteriore apertura della forbice tra abitazioni di proprietà e alloggi in affitto. Da anni ormai la domanda di abitazioni di proprietà supera di gran lunga l'offerta e i prezzi non fanno che salire. A differenza dell'anno precedente, la figura 1.2 mostra nuovamente una certa correlazione tra la proprietà di un'abitazione e il reddito di chi la possiede, in quanto solo i redditi elevati posso-

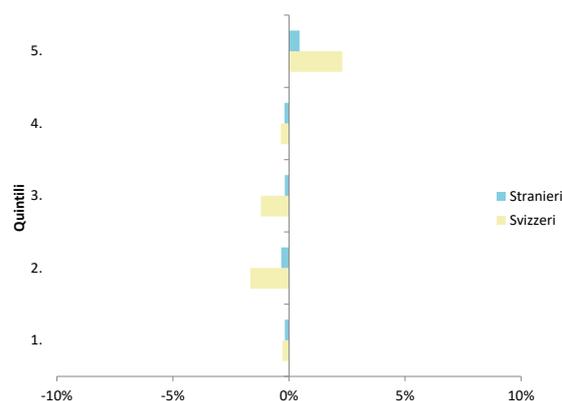
no soddisfare i requisiti di sostenibilità con una quota di capitale proprio richiesta relativamente bassa. Parte delle economie domestiche potenzialmente proprietarie di un'abitazione entra ora in concorrenza con gli inquilini. Ciò ha comportato un calo del tasso di proprietà delle economie domestiche svizzere dal 44.3 per cento nel 2016 al 42.2 per cento nel 2020 e delle economie domestiche straniere dal 13.8 per cento al 12.8 per cento nello stesso periodo. Questa tendenza è proseguita anche nel 2021.



**Figura 1.1: Reddito dei locatari**

Variazione 2016 – 2021 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2016 dei nuclei familiari in Svizzera

UST: RIFOS

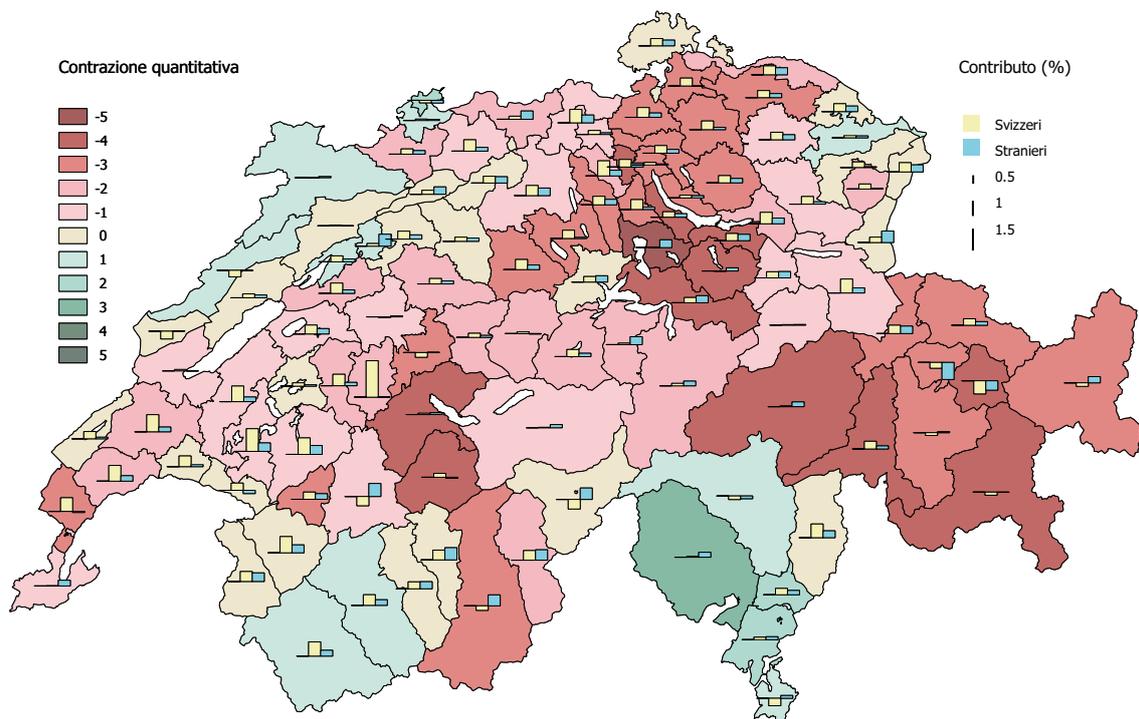


**Figura 1.2: Reddito dei proprietari**

Variazione 2016 – 2021 della percentuale di svizzeri e stranieri nei quintili della ripartizione generale del reddito 2016 dei nuclei familiari in Svizzera

UST: RIFOS

## Mercato degli alloggi complessivo nel 2021



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

Contrazione quantitativa sul mercato dell'alloggio in Svizzera (affitti e proprietà) nel 2021 e contributo\* stimato all'aumento dei nuclei familiari svizzeri e stranieri nel 2021

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

Anche nel 2021 la gestione della pandemia di COVID-19 non ha causato cambiamenti fondamentali a livello nazionale nell'evoluzione osservata per il periodo 2016 - 2021, né in termini di sviluppo regionale né di segmenti del mercato immobiliare (locazione o proprietà). I tassi di crescita delle economie domestiche svizzere e straniere sono stati all'incirca uguali a quelli dell'anno precedente, con un contributo leggermente maggiore da parte delle economie domestiche svizzere (tab. 2.3). Analogamente all'anno precedente, i maggiori tassi di crescita delle famiglie straniere sono stati osservati nella Svizzera centrale, mentre sono calati a Zurigo. Come nel periodo 2016 - 2021, è la Svizzera occidentale a presentare i tassi di crescita più elevati, con una netta prevalenza delle economie domestiche svizzere (cart. 2).

A livello nazionale l'attività edilizia ha tenuto il passo con la crescita delle economie domestiche,

il che si riflette in un rilassamento, seppur molto lieve, del mercato immobiliare aggregato (tab. 2.1). In questo caso, tuttavia, l'aggregato può trarre in inganno: il rilassamento si è verificato quasi esclusivamente nella regione del Lemano, l'unica delle tre regioni tradizionalmente molto contratte (le altre sono Zurigo e Svizzera centrale) in cui l'eccesso di domanda sia nel settore degli affitti che in quello della proprietà ha registrato un calo. È la conseguenza di un'attività edilizia superiore alla media in questa regione. Per il resto, gli indicatori denotano più una scarsità che una distensione, il che ha spinto al rialzo gli affitti, ma soprattutto i prezzi degli immobili di proprietà, e questo a tassi di crescita che non si osservavano da tempo (tab. 2.2). L'eventuale aumento della domanda di abitazioni secondarie nel contesto della pandemia rafforza questo andamento. Costituisce un'eccezione il Ticino, che presenta tuttora un eccesso dell'offerta e dove quindi non vi è pressione sui prezzi.

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

Nonostante gli sviluppi positivi nella regione del Lemano, il mercato nel suo complesso continua a destare preoccupazioni. La cartina 2, che deve la sua colorazione rossa soprattutto alla proprietà abitativa, mostra comunque che le opzioni sono limitate in vaste regioni del Paese e che Zurigo e alcune parti della Svizzera centrale non sono sostanzialmente in grado di far fronte alla spinta della domanda. Poiché i tassi di crescita delle economie domestiche non accenneranno a diminuire – nonostante, o proprio a causa della situazione congiunturale negativa e del forte aumento dell’immigrazione a seguito della guerra – e che nel contempo si rilevano indizi di un rallentamento dell’attività edilizia, c’è da temere nel corso di quest’anno un’ulteriore contrazione sul lato dell’offerta.

	2016	2020	2021	2021
Svizzera	-0.3	-1.7	-1.4	⇒
Regione del Lemano	-0.1	-2.5	-0.9	↗
Altopiano	-0.5	-1.2	-0.9	⇒
Sv. nord-occidentale	1.1	0.0	-0.3	⇒
Zurigo	-3.2	-4.1	-4.1	⇒
Svizzera orientale	1.7	-0.1	-0.5	⇒
Svizzera centrale	-1.1	-3.0	-3.4	⇒
Ticino	3.8	2.3	2.8	⇒

**Tabella 2.1: Contrazione quantitativa**

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Svizzera	100.0	103.0	106.5	3.4%	6.5%
Regione del Lemano	100.0	100.8	104.4	3.6%	4.4%
Altopiano	100.0	103.2	106.5	3.2%	6.5%
Sv. nord-occ.	100.0	104.4	108.0	3.4%	8.0%
Zurigo	100.0	105.1	108.4	3.1%	8.4%
Svizzera orientale	100.0	104.9	109.1	4.0%	9.1%
Svizzera centrale	100.0	102.3	105.6	3.3%	5.6%
Ticino	100.0	94.5	96.4	2.0%	-3.6%

**Tabella 2.2: Andamento dei prezzi (2016 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

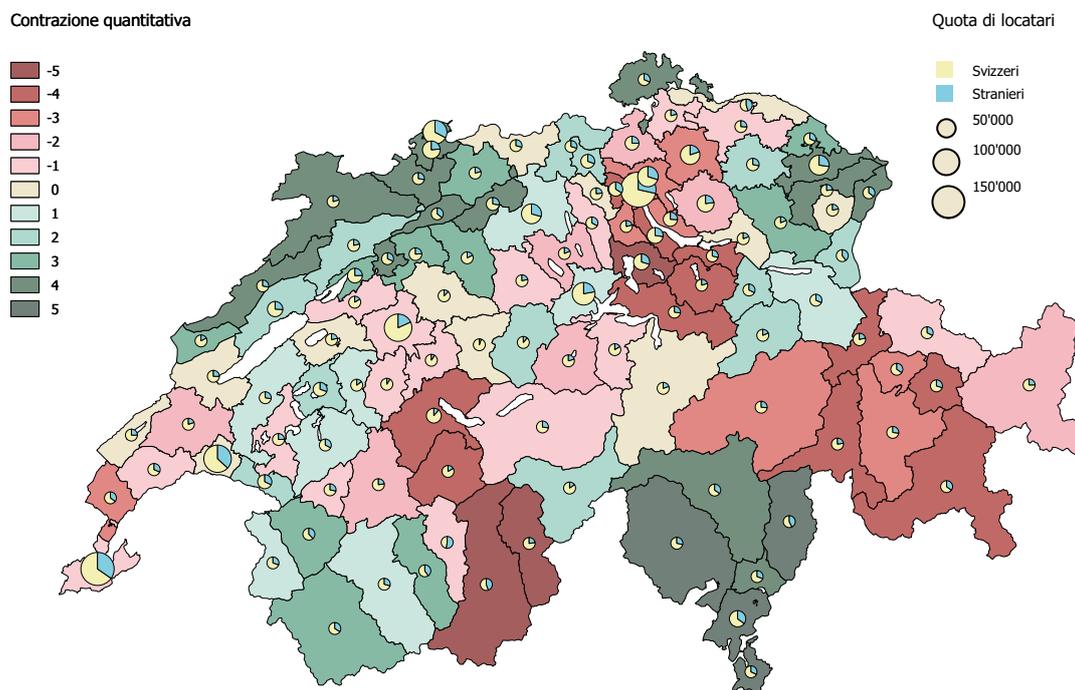
		2020	2021	2020-2021
Svizzera	CH	3'102'496	3'118'615	0.5%
	STR	764'894	775'701	1.4%
Reg. del Lemano	CH	543'211	547'490	0.8%
	STR	188'109	190'469	1.3%
Altopiano	CH	732'364	734'832	0.3%
	STR	124'681	126'593	1.5%
Sv. nord-occ.	CH	418'203	420'545	0.6%
	STR	108'857	110'299	1.3%
Zurigo	CH	554'687	557'829	0.6%
	STR	146'566	147'975	1.0%
Svizzera orientale	CH	430'725	433'220	0.6%
	STR	100'437	102'212	1.8%
Svizzera centrale	CH	297'416	298'713	0.4%
	STR	57'239	58'754	2.6%
Ticino	CH	125'890	125'986	0.1%
	STR	39'005	39'399	1.0%

**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 2021



**Cartina 3: Contrazione quantitativa e percentuale di locatari**

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti nel 2021 e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra le famiglie in affitto nel 2020

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

Il netto prosciugamento del mercato degli affitti osservato nel 2020 si è arrestato nel 2021. L'indicatore della contrazione quantitativa è aumentato leggermente, tornando in territorio positivo (tab. 3.1). Questo perché la domanda supplementare registrata all'inizio della pandemia si è presumibilmente indebolita, ma soprattutto perché la costruzione di nuovi alloggi in affitto (a scapito delle abitazioni di proprietà) è proseguita a un ritmo sostenuto. In termini di nuove costruzioni realizzate negli ultimi 10 anni, la regione del Lemano vanta la più alta quota di alloggi in affitto, il che ha contribuito a un significativo rilassamento della situazione. Nella maggior parte delle altre regioni, tuttavia, il quadro è simile a quello dell'anno precedente. Nell'agglomerato di Zurigo e in alcune parti della Svizzera centrale è anche difficile trovare un alloggio adatto sul mercato degli affitti. A queste regioni si aggiunge ora l'Alto Vallese, dove la crescita economica sta avendo un impatto sull'immigrazione e quindi anche sul mercato degli affitti (cart. 3).

La leggera distensione si sta fortunatamente manifestando nei segmenti di prezzo medio e basso. Questo fa convergere le situazioni di mercato nei diversi segmenti di prezzo e riduce il divario (tab.

3.3). Una delle cause di questo sviluppo sono i redditi. Questi sono aumentati nella fascia alta per le economie domestiche svizzere e anche nella fascia bassa per quelle straniere, che tuttavia hanno contribuito in minor misura alla crescita complessiva delle economie domestiche nel 2021 (fig. 3.5). La domanda rimane quindi forte nelle fasce d'affitto superiori, ma anche nel segmento inferiore vi è tuttora un'eccedenza complessiva nonostante il rilassamento di cui sopra. A Zurigo e nella Svizzera centrale questa situazione è talmente accentuata, con valori dell'indicatore rispettivamente di -4 e -3 punti, che si deve continuare a parlare di una chiara sottoalimentazione.

Un fattore che ha contribuito a rilassare la situazione sono stati gli affitti degli alloggi di nuova locazione, aumentati leggermente come l'anno precedente. In Ticino non vi sono tuttora gli estremi per un aumento di prezzo visto l'eccesso di spazi abitativi disponibili (tab. 3.2).

Considerata l'evoluzione del mercato della proprietà, non sorprende che il tasso di locatari (tab. 3.4) abbia continuato ad aumentare nel 2021, sia tra le economie domestiche svizzere che tra

quelle straniere. Ciò è dovuto alla struttura delle nuove costruzioni (attualmente vengono edificati prevalentemente alloggi in affitto per un volume equivalente a circa l'1 per cento delle abitazioni esistenti), ma anche alla locazione di proprietà per piani o case unifamiliari. Di conseguenza, gli squilibri del mercato si stanno chiaramente manifestando sotto forma di cambiamenti a livello di tipologie di fruizione da parte delle economie domestiche in Svizzera.

Come già accennato per il mercato nel suo complesso, nel 2022 vi è il pericolo che il mercato degli affitti si contragga, data la probabile diminuzione dell'attività edilizia a fronte di una domanda che non accenna a calare. Si tratta di uno sviluppo assai indesiderato, perché nel segmento di prezzo superiore il mercato degli affitti perderà la sua funzione di cuscinetto rispetto a quello della proprietà, sempre caro, e rimarrà molto teso nel segmento basso soprattutto nelle regioni di Zurigo e della Svizzera centrale.

	2016	2020	2021	2021
Svizzera	0.1	-0.4	0.2	↗
Regione del Lemano	-1.0	-1.9	-0.2	↗
Altopiano	0.3	0.6	1.6	↗
Sv. nord-occidentale	3.0	2.6	3.2	↗
Zurigo	-3.0	-3.8	-3.8	⇒
Svizzera orientale	3.4	3.0	2.6	⇒
Svizzera centrale	-1.2	-2.2	-2.4	⇒
Ticino	4.0	5.0	5.0	⇒

**Tabella 3.1: Contrazione quantitativa**

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero degli affitti

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Svizzera	100.0	99.4	99.9	0.5%	-0.1%
Reg. del Lemano	100.0	97.7	98.5	0.8%	-1.5%
Altopiano	100.0	99.9	100.4	0.5%	0.4%
Sv. nord-occ.	100.0	99.9	100.2	0.3%	0.2%
Zurigo	100.0	101.3	101.6	0.2%	1.6%
Svizzera orientale	100.0	100.7	101.6	0.9%	1.6%
Svizzera centrale	100.0	98.5	98.9	0.5%	-1.1%
Ticino	100.0	91.2	91.2	-0.1%	-8.8%

**Tabella 3.2: Andamento dei prezzi (2016 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2020	2021	2021
Svizzera	1.5	1.3	⇒
Regione del Lemano	2.4	2.3	⇒
Altopiano	1.6	1.4	⇒
Sv. nord-occidentale	1.6	1.2	⇒
Zurigo	1.0	0.9	⇒
Svizzera orientale	1.0	0.7	⇒
Svizzera centrale	1.9	0.9	↘
Ticino	0.0	0.6	↗

**Tabella 3.3: Divario strutturale**

Divario strutturale sul mercato svizzero degli affitti

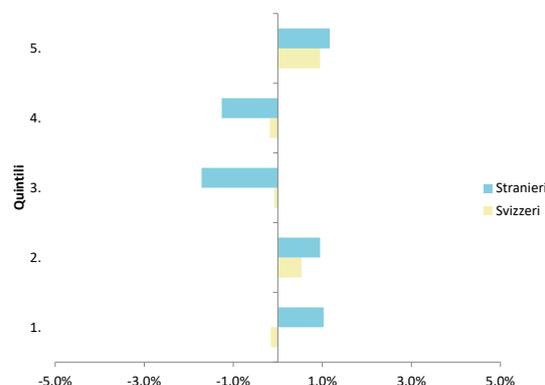
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2016	2020	2021
Svizzera	CH	55.7%	57.8%	58.8%
	STR	86.2%	87.2%	88.0%
Reg. del Lemano	CH	59.2%	60.9%	60.3%
	STR	86.4%	87.7%	87.6%
Altopiano	CH	53.0%	55.4%	56.5%
	STR	86.1%	86.6%	89.0%
Sv. nord-occ.	CH	51.2%	53.3%	54.4%
	STR	83.3%	84.2%	84.4%
Zurigo	CH	65.3%	67.2%	69.0%
	STR	90.9%	91.6%	92.4%
Svizzera orientale	CH	48.6%	50.8%	52.0%
	STR	83.7%	85.2%	87.2%
Svizzera centrale	CH	56.5%	58.7%	60.6%
	STR	87.5%	88.8%	88.1%
Ticino	CH	52.8%	54.4%	54.2%
	STR	81.7%	80.6%	83.8%

**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

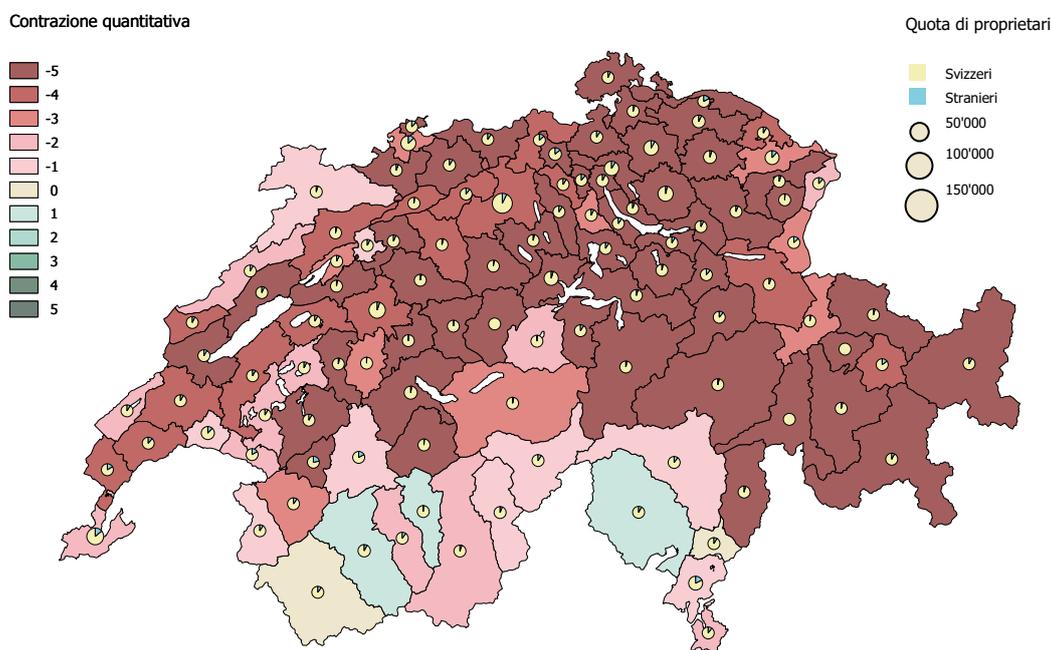


**Figura 3.5: Evoluzione dei redditi**

Variazione 2021 della quota di persone nei quintili 2020 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri locatari di alloggi in Svizzera

UST: RIFOS

## Mercato della proprietà nel 2021



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

Contração quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà nel 2021 e percentuale di nuclei familiari svizzeri e stranieri tra quelli proprietari di abitazioni nel 2020

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

Per quanto riguarda il mercato della proprietà, tema speciale dell'ultimo monitoraggio, le novità riguardano soltanto la Svizzera occidentale (regione del Lemano). Per il resto non è cambiato praticamente nulla. La contração è rimasta assai pronunciata (-4.1), tant'è che tutte le regioni della Svizzera ad eccezione del Ticino presentano ora una forte eccedenza della domanda, come mostrano la cartina 4 e la tabella 4.1. La situazione della regione del Lemano e l'andamento dei prezzi hanno probabilmente contribuito a evitare un ulteriore prosciugamento. Nel 2021 i prezzi hanno registrato la più forte impennata da diversi anni a questa parte (tab. 4.2). Il rialzo ha nettamente superato anche quello dell'anno precedente. A guidare la classifica in questo senso figurano l'agglomerato di Zurigo e la regione del Lemano. Mentre in quest'ultima si osserva una lieve contração della domanda a seguito del rincaro, a Zurigo non ve n'è traccia.

Non esiste praticamente più nessun divario tra i segmenti di prezzo (tab. 4.3). In tutti i segmenti la carenza dell'offerta è pressoché identica. An-

che a livello regionale le differenze tra i segmenti sono soltanto lievi, sempre ad eccezione del Ticino, dove sussiste un certo potenziale per sviluppi di mercato diversificati.

La tabella 4.4 presenta la controparte dei tassi di locatari: i tassi di proprietà sono in calo, il che si spiega unicamente con l'aumento delle abitazioni di proprietà che ora sono concesse in affitto. Oltre alla carenza di nuove costruzioni, vengono così a mancare anche le proprietà abitative esistenti normalmente immesse sul mercato in seguito a un trasloco. In parte, queste proprietà non vengono rivendute, bensì affittate. A differenza dell'anno precedente, i crescenti requisiti di solvibilità a cui è vincolato l'acquisto di un immobile, dovuti all'aumento dei prezzi, si riflettono nuovamente nei redditi dei proprietari, ora molto elevati (fig. 4.5).

Senza un cambiamento del contesto macroeconomico la situazione rimarrà presumibilmente invariata. Tuttavia, dato che il 2022 sarà soggetto a profonde trasformazioni, anche il mercato

della proprietà potrebbe conoscere una svolta. È certo che, per motivi diversi, l'aumento dei tassi d'interesse rallenterà o addirittura arresterà la crescita dei prezzi.

	2016	2020	2021	2021
Svizzera	-0,9	-3,9	-4,1	⇒
Regione del Lemano	1,7	-3,8	-2,4	↔
Altopiano	-1,7	-4,0	-4,6	↘
Sv. nord-occidentale	-1,5	-3,5	-5,0	↘
Zurigo	-3,6	-5,0	-5,0	⇒
Svizzera orientale	-0,6	-4,0	-4,4	⇒
Svizzera centrale	-1,1	-4,5	-5,0	⇒
Ticino	3,5	-1,4	0,0	↔

**Tabella 4.1: Contrazione quantitativa**

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Svizzera	100,0	109,2	117,6	7,7%	17,6%
Reg. del Lemano	100,0	107,0	116,1	8,5%	16,1%
Altopiano	100,0	108,1	115,6	6,9%	15,6%
Sv. nord-occ.	100,0	110,5	118,5	7,2%	18,5%
Zurigo	100,0	114,7	125,6	9,5%	25,6%
Svizzera orientale	100,0	110,3	118,7	7,6%	18,7%
Svizzera centrale	100,0	108,9	117,3	7,7%	17,3%
Ticino	100,0	98,9	103,5	4,7%	3,5%

**Tabella 4.2: Andamento dei prezzi (2016 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

	2020	2021	2021
Svizzera	0,8	0,7	⇒
Regione del Lemano	1,1	1,0	⇒
Altopiano	0,7	0,7	⇒
Sv. nord-occidentale	0,8	0,6	⇒
Zurigo	0,4	0,0	⇒
Svizzera orientale	1,0	0,6	⇒
Svizzera centrale	0,8	0,5	⇒
Ticino	1,6	1,6	⇒

**Tabella 4.3: Divario strutturale**

Divario strutturale sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

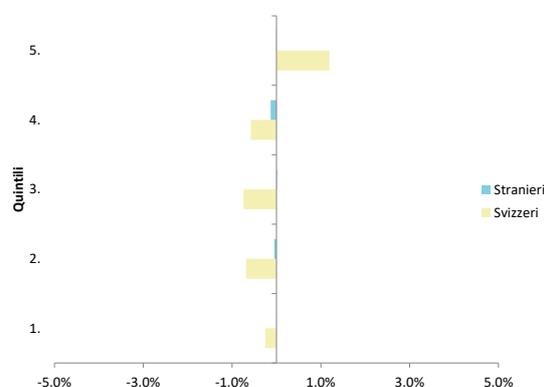
Meta-Sys: Adscan; calcoli propri

		2016	2020	2021
Svizzera	CH	44,3%	42,2%	41,2%
	STR	13,8%	12,8%	12,0%
Reg. del Lemano	CH	40,8%	39,1%	39,7%
	STR	13,6%	12,3%	12,4%
Altopiano	CH	47,0%	44,6%	43,5%
	STR	13,9%	13,4%	11,0%
Sv. nord-occ.	CH	48,8%	46,7%	45,6%
	STR	16,7%	15,8%	15,6%
Zurigo	CH	34,7%	32,8%	31,0%
	STR	9,1%	8,4%	7,6%
Svizzera orientale	CH	51,4%	49,2%	48,0%
	STR	16,3%	14,8%	12,8%
Svizzera centrale	CH	43,5%	41,3%	39,4%
	STR	12,5%	11,2%	11,9%
Ticino	CH	47,2%	45,6%	45,8%
	STR	18,3%	19,4%	16,2%

**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 2021 della quota di persone nei quintili 2020 della ripartizione generale del reddito tra i nuclei familiari svizzeri e stranieri proprietari di abitazioni in Svizzera

UST: RIFOS

## Conclusione

Nel 2021 gli squilibri sul mercato immobiliare svizzero sono ulteriormente aumentati. Il mercato degli affitti si è leggermente rilassato, ma solo nella regione del Lemano. Le economie domestiche degli agglomerati di Zurigo e Zugo, dov'è tuttora difficile trovare un alloggio nel segmento di prezzo inferiore, non ne beneficiano in alcun modo. Sul fronte dell'offerta la situazione è piuttosto preoccupante: se nel settore della locazione l'attività edilizia dovesse rallentare, scenario del tutto probabile nel 2022, il mercato potrebbe rapidamente prosciugarsi.

Questo mercato perde quindi ancora di più la sua funzione di cuscinetto nei confronti di quello della proprietà, che è diventato ancora più scarso nel 2021. Questa scarsità è dovuta all'insufficiente volume di nuove costruzioni, ma anche alla tendenza dei proprietari di affittare le loro abitazioni anziché venderle. Questa trattenuta di proprietà abitative sottrae al mercato delle transazioni l'offerta che lo alimentava. La situazione cambierà solo con un mutamento delle condizioni macroeconomiche, cosa che potrebbe effettivamente verificarsi nel 2022, anche se non è ben chiaro in che direzione si andrà.

### Regione del Lemano

La Regione del Lemano ha la più alta percentuale di stranieri di tutte le principali regioni svizzere. Nel raffronto nazionale è quella maggiormente in crescita – tendenza attribuibile da diverso tempo soprattutto alle economie domestiche svizzere – il che incide di conseguenza sulla domanda.

Nel 2021 si è osservato un chiaro spostamento dell'attività edilizia verso il settore della locazione, tant'è che l'offerta ha nettamente superato la domanda aggiuntiva. Tutte le sottoregioni si sono quindi rilassate e i segmenti di prezzo presentano ora tra di loro un divario di media entità. Sebbene nelle aree urbane il segmento inferiore rimanga scarsamente alimentato, in generale il mercato degli affitti si trova in una situazione di equilibrio.

Il mercato della proprietà ha registrato forti balzi di prezzo e si è contratto negli agglomerati ur-

bani. Al di fuori di queste aree, tuttavia, la situazione si è leggermente distesa e le economie domestiche svizzere con un forte potere d'acquisto hanno potuto diventare proprietarie di un'abitazione. Questo ha persino spinto al rialzo il tasso dei proprietari, in controtendenza con il resto della Svizzera.

Per il 2022 si prevede un ulteriore rilassamento sul mercato degli affitti. Su quello della proprietà gli sviluppi congiunturali dovrebbero se non altro porre fine all'aumento dei prezzi.

### Altopiano

Il mercato immobiliare dell'Altopiano ha conosciuto un leggero rilassamento nel 2021 e continua a occupare una posizione intermedia tra le principali regioni svizzere. Nel complesso il settore della locazione presenta soltanto una lieve eccedenza della domanda. Il divario, in termini di contrazione, tra mercato degli affitti e mercato della proprietà è il terzo più alto in Svizzera dopo quello delle regioni della Svizzera nord-occidentale ed orientale. Vale a dire che sussiste una grande disparità tra le due tipologie di fruizione.

Nell'Altopiano il mercato della locazione è complessivamente ben alimentato, e questo anche nei segmenti di prezzo medio e basso. Costituisce un'eccezione il segmento inferiore dell'agglomerato di Berna, dove si registra una chiara eccedenza della domanda. Il buon grado di approvvigionamento offre tra l'altro una soluzione di ripiego ai potenziali acquirenti di un'abitazione, come dimostra la flessione del tasso di proprietà nel 2021. Questo andamento è dovuto a un mercato della proprietà estremamente contratto e ai massicci aumenti di prezzo in quasi tutto l'Altopiano.

Nel 2022 l'unico cambiamento significativo potrebbe verificarsi sul mercato della proprietà: alla luce dell'aumento dei tassi d'interesse, infatti, è poco probabile che l'evoluzione dei prezzi prosegua ai ritmi osservati finora.

### **Svizzera nord-occidentale**

Insieme alla Svizzera orientale, anche la Svizzera nord-occidentale vanta un mercato aggregato in equilibrio. Ciò significa che tutto sommato le economie domestiche non si ritrovano in un contesto caratterizzato da difficoltà di approvvigionamento. Per una parte di esse il problema sta però nell'impossibilità di acquistare un'abitazione propria: dietro a una situazione complessivamente bilanciata si nasconde infatti il più grande divario, a livello nazionale, tra i mercati della locazione e della proprietà. A seguito dei cambiamenti macroeconomici a cui stiamo assistendo, è possibile che nel 2022 questi mercati tenderanno di nuovo a convergere, nel qual caso l'equilibrio nella Svizzera nord-occidentale non sarà più soltanto apparente, bensì reale.

### **Zurigo**

La regione di Zurigo è quella con il mercato immobiliare più contratto di tutta la Svizzera, cioè con una chiara eccedenza della domanda. Il mercato degli affitti permane in tutti i segmenti di prezzo al secondo più alto livello di tensione. Solo negli agglomerati di medie dimensioni la situazione è un po' più distesa.

Sul mercato della proprietà, al massimo livello di tensione, i prezzi sono spinti al rialzo. Dato che l'offerta stenta a crescere, l'unico spiraglio per un rilassamento della situazione è dato dall'aumento dei tassi d'interesse, scenario che sembra effettivamente verificarsi nel 2022.

Il mercato immobiliare di questa regione desta preoccupazioni perché non offre quasi più alternative: la scarsità è praticamente assoluta.

### **Svizzera orientale**

La Svizzera orientale, insieme al Ticino e alla Svizzera nord-occidentale, continua a essere la regione meglio alimentata di tutta la Svizzera in termini di offerta di alloggi. Insieme a queste altre due regioni, tuttavia, presenta anche il maggior divario tra mercato degli affitti e mercato

della proprietà.

Il mercato degli affitti si è contratto nel 2021, soprattutto nelle aree rurali. Nel complesso però l'offerta è relativamente buona in tutti i segmenti di prezzo, sia negli agglomerati di medie dimensioni sia nelle zone rurali. Tuttavia, trovare un alloggio nel Cantone dei Grigioni può risultare assai difficile, soprattutto perché la percentuale di inquilini è notevolmente aumentata.

Sul mercato della proprietà, invece, la tensione è estremamente alta e i prezzi si sono evoluti in linea con la media svizzera. Soltanto un aumento dei tassi d'interesse potrà indurre un rapido cambiamento della situazione.

### **Svizzera centrale**

La Svizzera centrale, dove fino a poco tempo fa la quota di economie domestiche straniere era la seconda più bassa, ha registrato nel 2021 la maggiore crescita di tali economie domestiche di tutta la Svizzera (+2.6%). Insieme all'estrema carenza di abitazioni di proprietà, questo ha influito sulla domanda di alloggi in affitto, in quanto anche i potenziali proprietari di un'abitazione hanno dovuto ripiegare su questo mercato. Nel 2021 il tasso degli inquilini è quindi salito e, nonostante la forte attività edilizia, il mercato in questione si è leggermente ristretto. Si osservano forti eccedenze della domanda soprattutto nel segmento di prezzo inferiore degli agglomerati di medie dimensioni e nelle regioni vicine a Zurigo.

Nel settore della proprietà si registra il massimo livello di scarsità, fenomeno a cui neppure un forte rialzo dei prezzi potrebbe ovviare. Solo un'inversione di tendenza sul fronte dei tassi d'interesse, che sembra effettivamente verificarsi nel 2022, potrebbe determinare un cambiamento. Al momento infatti non ci sono indizi di un aumento significativo dell'offerta.

### **Ticino**

Anche nel 2021 il mercato degli alloggi ticinese è stato quello con la maggiore disponibilità abitativa di tutta la Svizzera. L'offerta continua a cre-

scere più della domanda, la quale è determinata in misura superiore alla media dai nuclei familiari stranieri.

Il divario tra il mercato degli affitti e quello della proprietà rimane ampio, anche se quest'ultimo si è rilassato e si trova ora in una situazione di equilibrio unica in Svizzera. Vi ha contribuito, finalmente, una maggiore offerta di abitazioni di proprietà. In Ticino il mercato degli affitti presenta il maggiore eccesso di offerta di tutta la Svizzera e questo in quasi ogni segmento di prezzo.

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



## 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 - 2021. 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 della domanda (rapporto tra reddito di economie domestiche svizzere e straniere e locazione/proprietà) ci si basa sulla percentuale di persone all'interno di queste economie domestiche. 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. Per la presentazione dei tassi di locatari e di proprietari per regioni MS nelle cartine 3 e 4 viene utilizzata 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 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 2015 al 2016.

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.