



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

La situazione del mercato dell'alloggio

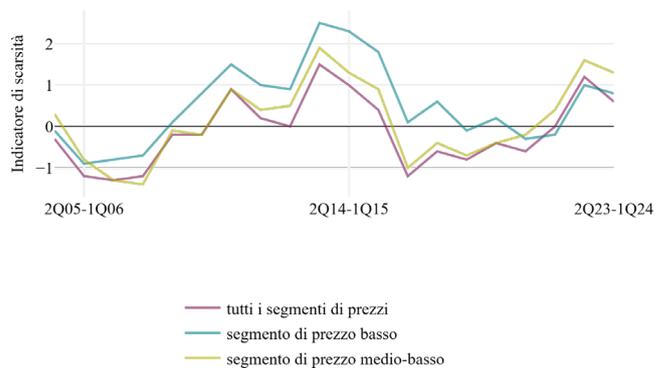
2024 / 1

Il mercato delle abitazioni rimane teso

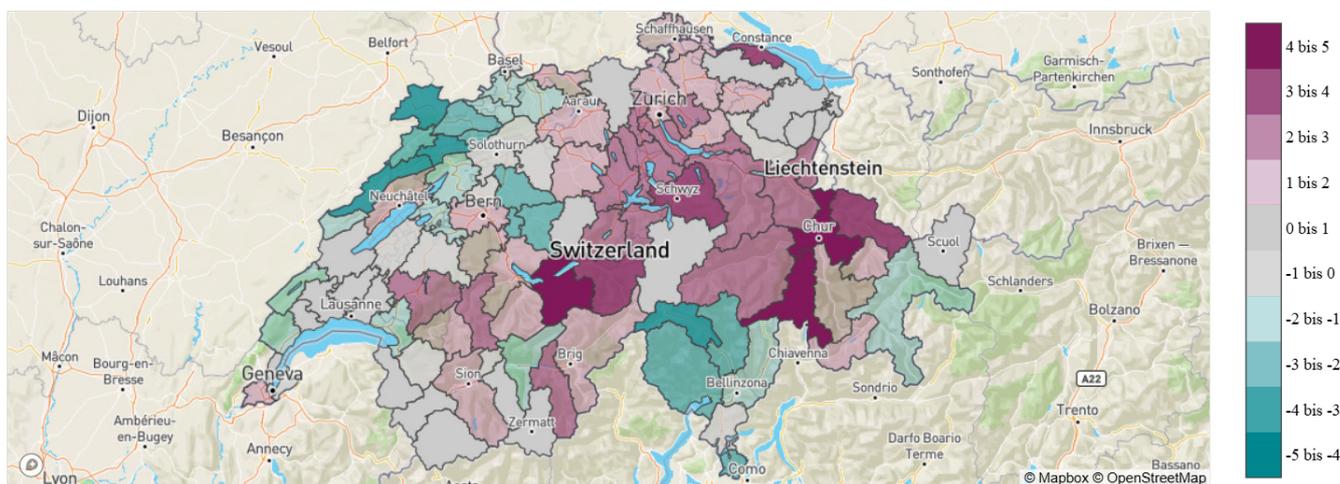
La preoccupante situazione del mercato immobiliare descritta nel 2022 si è concretizzata. Il mercato immobiliare è diventato significativamente più rigido nel 2022 e 2023. Tuttavia, all'inizio del 2024 la situazione della proprietà immobiliare si allenta leggermente, la situazione è sempre più simile a quella della prima metà dello scorso decennio, quando la Svizzera si è trovata in uno stato di eccesso di domanda per circa 5 anni, prima che un'attività edilizia significativamente più forte e l'aumento della costruzione di alloggi in affitto dessero sollievo.

A differenza del passato, non è soprattutto il segmento di prezzo più basso a soffrire della carenza, ma tutti i segmenti di prezzo sono sotto pressione.

A livello regionale, la Svizzera tedesca è particolarmente colpita dalla pressione sui prezzi nei centri tradizionali di Zurigo, Zugo e Lucerna. La Svizzera occidentale è molto meno colpita e la situazione in Ticino rimane molto rilassata. Anche alcune zone turistiche sono colpite dalla scarsità di offerta.



Scarsità nel mercato immobiliare (affitto e proprietà)



Suddivisione della scarsità sul mercato dell'alloggio

Anche la classe media risente della carenza nel mercato degli alloggi in affitto

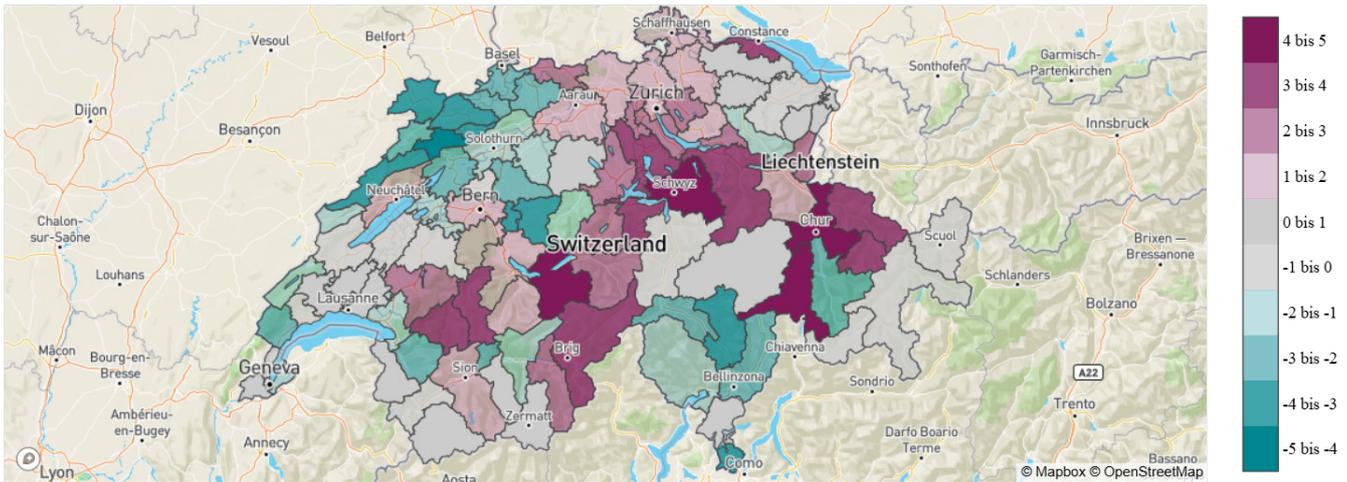
Anche il mercato degli appartamenti in affitto si è notevolmente ristretto nel 2023. In linea con la tendenza generale, non è il segmento di prezzo più basso a scarseggiare nel mercato degli alloggi in affitto, ma quello medio-basso. La carenza riguarda quindi anche e soprattutto la classe media.

In passato (dal 2005 in poi), la carenza nel mercato degli alloggi in affitto era solitamente superiore a quella nel mercato delle proprietà. Anche questa situazione è cambiata. Nonostante l'aumento dei tassi di interesse, le case di proprietà sono più scarse degli appartamenti in affitto.

Il motivo di questa situazione è da ricercare nella distribuzione regionale. Il mercato degli alloggi in affitto è molto rigido nei centri della Svizzera tedesca, mentre la situazione è molto meno problematica nella Svizzera francese (a differenza di quanto accade per le case di proprietà). L'eccezione è il Vallese, intorno a Visp, dove il mercato immobiliare, non molto ampio, non è riuscito a tenere il passo con lo sviluppo economico regionale.



Scarsità sul mercato della locazione

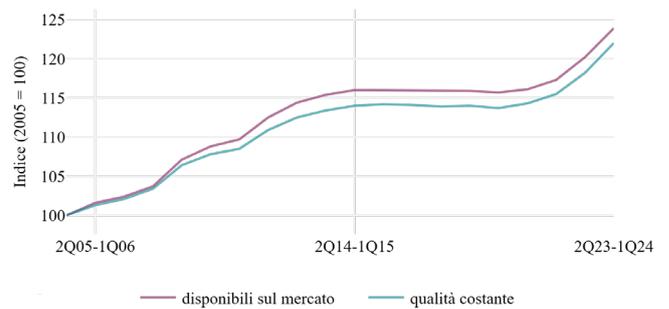


Suddivisione della scarsità sul mercato della locazione

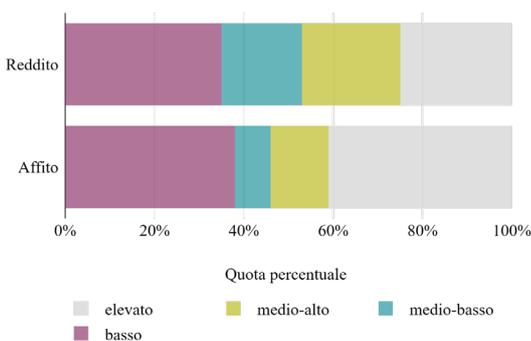
Affitti lordi in aumento, accessibilità sotto pressione

Dopo un periodo di calma nel mercato degli appartamenti in affitto a partire dal 2015, i canoni di locazione sono destinati ad aumentare nuovamente a partire dal 2021. Tuttavia, la tendenza verso un costante miglioramento della qualità dell'offerta è stata interrotta. Confrontando la distribuzione del reddito di tutte le economie domestiche di inquilini con i prezzi degli affitti disponibili sul mercato e accessibili per queste classi di reddito, si nota che per la Svizzera nel suo complesso c'è un'offerta maggiore nella fascia di prezzo più bassa. I grafici seguenti illustrano questa correlazione: le economie domestiche a basso reddito rappresentano circa il 35% di tutte le economie domestiche in affitto (linea del reddito). Tuttavia, gli immobili accessibili a queste economie domestiche (tenendo conto delle dimensioni dell'appartamento) rappresentano il 38% (linea degli affitti). Se si sommano però i redditi bassi e la classe media, si verifica una situazione di carenza. Inoltre, dato che si spostano più economie domestiche con redditi bassi rispetto a quelle con maggiore potere d'acquisto, la situazione reale è più critica per i redditi bassi di quanto mostrato.

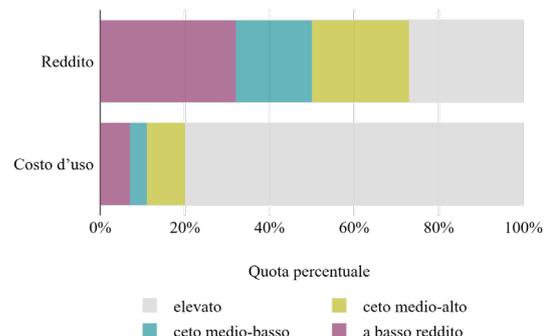
Ancora più pronunciato è questo caso per la proprietà immobiliare. Se si considerano i costi di opportunità nei costi d'uso e si presume che i prezzi siano stagnanti, risulta che la proprietà immobiliare non è accessibile per una grande parte delle economie domestiche. Il problema è aggravato dalle esigenze di finanziamento per l'acquisto.



Evoluzione degli affitti (lordi) sul mercato



Economie domestiche per fascia di reddito 2022 e immobili in affitto per fascia di prezzo 2023

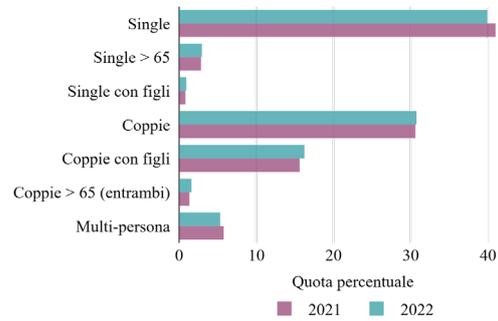


Economie domestiche per classe di reddito 2022 e immobili in proprietà per classe di costo d'uso 2023

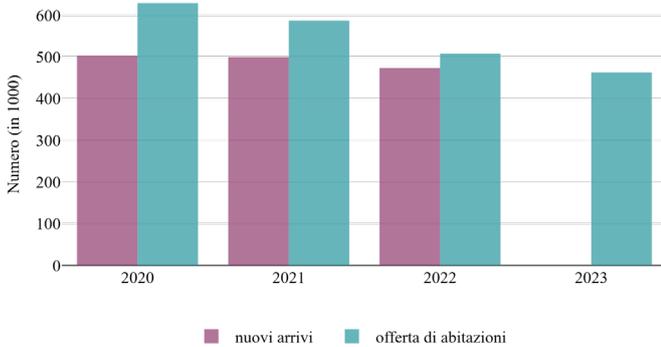
Le economie domestiche composte da una o due persone dominano la scena dei traslochi

La causa dell'aumento dell'indicatore di scarsità è da ricercare nel fatto che da molto tempo l'aumento degli alloggi è insufficiente rispetto all'incremento delle economie domestiche, con il quale non riesce a stare al passo. Sebbene esista uno 'stock cuscinetto' sotto forma di seconde case, la carenza rende più difficile trovare e quindi liberare appartamenti. Ciò riduce l'offerta visibile sul mercato. Quest'ultima è composta da appartamenti sfitti, nuove costruzioni e appartamenti liberati da economie domestiche che si trasferiscono. Un confronto tra queste offerte e il numero di economie domestiche che si trasferiscono mostra che attualmente le offerte disponibili sono notevolmente inferiori.

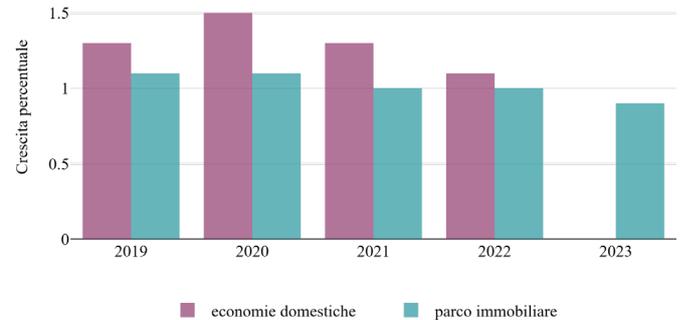
Ciò riguarda soprattutto le economie domestiche costituite da una persona e da coppie. Tuttavia, il 20% di queste sono nuclei familiari di coppie con figli o economie domestiche multipersona, che dispongono di meno alternative rispetto alle economie domestiche più piccole.



Struttura delle economie domestiche in trasloco



Rapporto tra traslochi e offerta



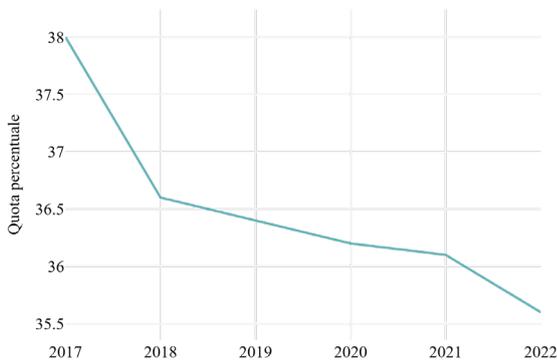
Crescita delle economie domestiche rispetto alla crescita delle abitazioni

Offerta sufficiente per tutte le economie domestiche in generale, ma tasso di proprietà in calo

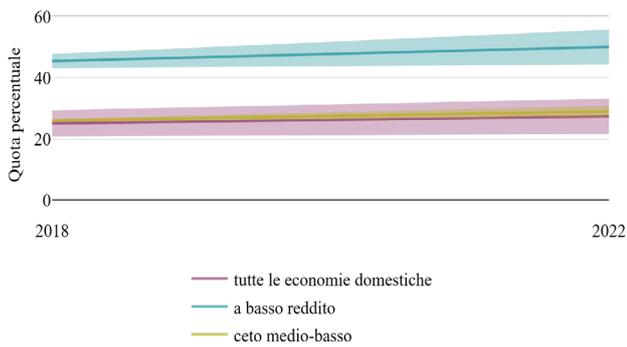
Gli indicatori principali per l'offerta di tutte le economie domestiche indicano un'offerta adeguata. L'eccezione è rappresentata dalla proprietà dell'abitazione, dove la limitata accessibilità economica ha un impatto sul tasso di proprietà, che è in calo da diversi anni.

L'onere medio del costo dell'abitazione per le economie domestiche in affitto è di circa il 27%, un valore accessibile per la maggior parte delle economie domestiche. Nel caso della proprietà di un'abitazione, l'onere dei costi di gestione e degli interessi è inferiore, ma la percentuale effettiva dei costi d'uso è più alta, pari al 31%. La situazione è leggermente diversa per le economie domestiche in affitto a basso reddito, con un onere dei costi abitativi del 49%. Tuttavia, questo dato comprende anche le economie domestiche che spendono il proprio patrimonio per un certo periodo o che ricevono trasferimenti da correlati.

La percentuale di situazioni abitative realmente problematiche può essere analizzata meglio esaminando le economie domestiche in arretrato. Questo dato mostra che solo circa il 2% delle economie domestiche è in arretrato e non ha modo di migliorare la propria situazione finanziaria. Questa cifra è diminuita dal 2017.



Quota delle economie domestiche proprietarie di un'abitazione



Quota degli costi dell'alloggio sul reddito lordo degli economie domestiche

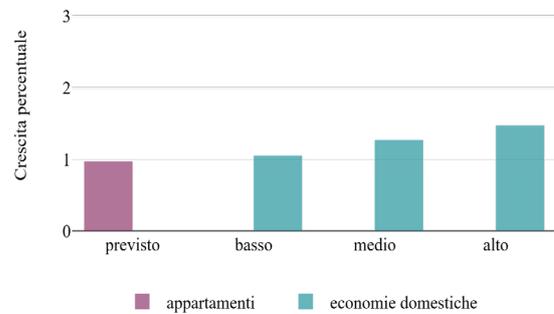
Attività edilizia insufficiente, ma impatto attenuato dall'aumento dei tassi di interesse

A causa delle diverse scadenze di finanziamento, gli aumenti dei tassi di interesse hanno solo un effetto graduale sugli affitti e sugli oneri dei proprietari. Pertanto, nel 2023 non si osservano ancora oneri aggiuntivi importanti, ma ciò cambierà parzialmente già nel 2024. Tuttavia, questi processi di aggiustamento procederanno per gradi e potranno quindi essere assimilati gradualmente anche dalle economie domestiche e dall'economia.

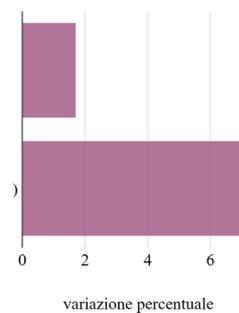
L'attività edilizia prevista e la crescita del parco immobiliare sono invece molto più problematiche. L'attività di costruzione è in gran parte già stabilita per i prossimi due anni ed è evidentemente troppo esigua rispetto ai tassi di crescita delle economie domestiche osservati negli ultimi otto anni. Si deve quindi ipotizzare un'ulteriore penuria e un peggioramento della situazione relativa all'offerta per il 2024.

	affitto	proprietà	tutte
2017			
nessun ritardo	76.3	88.8	80.9
ritardo con margine di manovra	14.5	6.3	11.4
Nessun ritardo, appartamento difettoso	6	3	4.9
ritardo senza margine di manovra	3.3	2	2.8
2021			
nessun ritardo	80.4	91.6	84.6
ritardo con margine di manovra	11.1	3.7	8.3
Nessun ritardo, appartamento difettoso	6	3.6	5.1

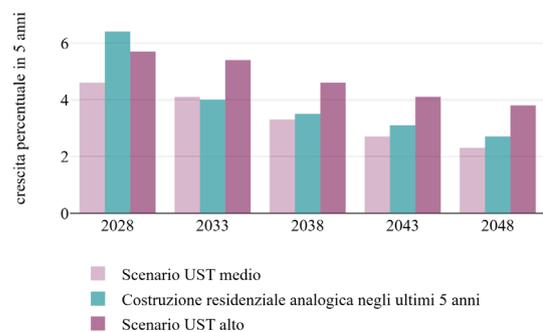
Economie domestiche con arretrati di pagamento o situazione abitativa



Crescita prevista dello parco immobiliare 2024 rispetto al tasso di crescita delle economie domestiche più basso, medio e alto 2015-2022



Possibile variazione dei costi abitativi con lo scenario attuale dei tassi di interesse e dell'inflazione su 1 anno



Scenari di crescita per le economie domestiche e il volume degli alloggi

Sintesi

L'attuale situazione del mercato degli alloggi continua a destare preoccupazione. Il mercato è molto teso, soprattutto nella Svizzera tedesca, e ricorda la situazione registrata all'inizio e alla metà dello scorso decennio, quando per diversi anni c'è stata una forte pressione della domanda. Ciò causa problemi soprattutto per le economie domestiche di dimensioni maggiori che affrontano dei cambiamenti: esse rappresentano circa il 20% delle economie domestiche che traslocano (famiglie, multi-persone). Tuttavia, l'approvvigionamento per tutte le economie domestiche nel complesso rimane intatto. Inoltre, l'inversione di tendenza dei tassi di interesse ha solo un effetto graduale sui costi abitativi. Tuttavia, questo effetto può essere assorbito passo dopo passo a causa delle diverse scadenze di finanziamento.

Occorre porre l'attenzione sul rapido ribaltamento della situazione del mercato rispetto al 2021. Ciò dimostra la scarsa resilienza del parco immobiliare nel far fronte all'evoluzione dei tassi di crescita delle economie domestiche. Da un lato, ciò è dovuto al fatto che l'attività edilizia dei prossimi due anni è già in gran parte determinata, ma dall'altro, diversi fattori hanno un impatto negativo sull'espansione dei volumi nel medio termine. Tra questi vanno citati gli incentivi nell'ambito delle nuove costruzioni sostitutive che sono in parte di tipo normativo, e la mancanza di riserve rapidamente disponibili nelle zone edificate. Considerando la diversa velocità di variazione della domanda rispetto all'offerta, si pone anche la questione della necessità di una capacità di riserva già costruita nel mercato immobiliare.

Metodologia & Fonti

Indicatore di scarsità

L'indicatore di scarsità è basato sulla deviazione tra la durata d'inserzione degli annunci online rispetto alla durata d'inserzione in condizioni di perfetto equilibrio. Si ha una situazione di equilibrio quando sia gli affitti sia i prezzi rimangono stabili. Gli immobili e le situazioni di mercato sono classificati in base a

- locazione o proprietà
- categoria di prezzi (basso, medio-basso, medio-alto, elevato)
- bacino d'impiego
- periodo

Per ciascuna di queste combinazioni le deviazioni positive medie sono classificate in cinque gruppi, da «-5» (forte eccesso d'offerta) a «0» (equilibrio). Analogamente, le deviazioni negative medie vanno da «5» (forte eccesso di domanda) a «0» (equilibrio).

I valori degli indicatori delle singole categorie (p. es. abitazioni in locazione, segmento a basso prezzo, regione di Bulle, 2022) sono ponderati con il numero di offerte di alloggi del segmento corrispondente e poi estrapolati. Questa ponderazione è stata scelta perché la situazione deve essere presentata per le economie domestiche in movimento, non per l'intera popolazione

Per determinare questi segmenti, le economie domestiche vengono innanzitutto raggruppate in quattro classi di reddito (reddito basso, classe media inferiore, classe media superiore, reddito alto). Viene quindi determinato l'affitto più alto pagato dal 90% delle economie domestiche in una determinata fascia di reddito (la base dei dati è la Statistics on Income and Living Conditions (SILC)). Ad esempio, nel 2021 questo affitto per i redditi bassi era di 1126 franchi svizzeri per un appartamento con una camera da letto. Gli appartamenti o le case vengono quindi assegnati a questi "affitti massimi" per classe di reddito in base ai loro affitti o ai costi d'uso. Si tiene conto delle dimensioni delle economie domestiche e degli appartamenti. Si presume che un'abitazione adeguata sia costituita da un numero di stanze corrispondente al numero di persone che compongono l'economia domestica+1. La classificazione delle classi di reddito è la seguente:

- a basso reddito (inferiore al 70 % del reddito mediano equivalente)
- ceto medio-basso (70 % – 100 % del reddito mediano equivalente)
- ceto medio-alto (100 % – 150 % del reddito mediano equivalente)
- a elevato reddito (oltre il 150 % del reddito mediano equivalente)

Equivalente significa che il reddito è standardizzato in base alle dimensioni degli economie domestiche. Alla prima persona viene attribuito un peso di 1, a ogni altra persona di età superiore ai 14 anni 0,5, a ogni altro figlio 0,3. Il reddito viene quindi diviso per la somma dei pesi.

Fonti:

Meta-Sys AG, AdScan; UST: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Affitti e prezzi

Gli affitti e i prezzi di mercato vengono rilevati in base ai dati sull'offerta. I dati dell'indice nazionale dei prezzi al consumo sono utilizzati anche per stimare gli affitti del parco immobiliare. L'andamento dei prezzi viene corretto utilizzando l'indice dei prezzi degli immobili dell'Ufficio federale di statistica. L'attenzione si concentra sull'evoluzione degli affitti e dei prezzi degli immobili immessi sul mercato, per cui viene effettuata una correzione quantitativa soltanto per numero di stanze. Per il confronto è stato aggiunto un indice edonico corretto per qualità.

Fonti:

Meta-Sys AG, AdScan; UST: Indice nazionale dei prezzi al consumo (singoli dati per la componente dell'affitto); UST: Indice dei prezzi degli immobili

Modellazione del reddito delle economie domestiche e onere dei costi abitativi

Per stimare gli introiti regionali, i redditi da lavoro, da pensione e da capitale sono calcolati per tipo di economista domestica (single, coppie con figli, ecc.) e regione (grado di urbanizzazione e grandi agglomerati) in base. A seconda delle dimensioni delle loro abitazioni è possibile assegnare a questi introiti dei costi abitativi (affitti, costi d'uso), il che consente poi di determinare l'onere dei costi d'affitto e l'onere dei costi di proprietà. Gli costi d'uso dei proprietari consistono in costi di funzionamento e manutenzione, gli interessi ipotecari e costi di opportunità per il capitale investito.

Fonti:

UST: Statistiche sugli edifici e sulle abitazioni; UST: Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS); UST: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Nuovi arrivi

È necessario stimare la struttura degli economie domestiche in entrata. A tal fine si utilizza la Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera. L'afflusso di persone (non di economie domestiche), invece, è noto, così come la loro origine (comune in Svizzera o all'estero).

Fonti:

UST: Statistiche sugli edifici e sulle abitazioni; UST: Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS)

Crescita delle economie domestiche e del parco immobiliare

Le informazioni aggiornate sulla crescita delle economie domestiche sono disponibili con un anno di ritardo. La crescita del parco immobiliare è stata ricavata direttamente dal Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA).

Fonti:

UST: Statpop; UST: Registro degli edifici e delle abitazioni (REA)

Spazi abitativi a basso prezzo

Limiti d'affitto della CSIAS

Per determinare la percentuale delle abitazioni che rientrano nei limiti CSIAS (Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale) sono stati rilevati a titolo di riferimento per le rispettive (grandi) regioni i limiti delle città di Zurigo, Ginevra, Berna, Basilea, Lucerna, Losanna, San Gallo e Lugano. Per i restanti Comuni i limiti sono stati assegnati in base al livello del capoluogo e ai diversi livelli d'affitto nei Comuni.

Fonti:

Limiti d'affitto dell'assistenza sociale nelle città di Zurigo, Ginevra, Berna, Basilea, Lucerna, Losanna, San Gallo e Lugano.

Limiti d'affitto dell'UFAB

Ai limiti di prezzo dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) viene invece applicato un modello di costo per i committenti di abitazioni di utilità pubblica per poi ricavarne dei limiti d'affitto.

Fonti:

UFAB: Limiti dei costi d'impianto

Abitazioni di utilità pubblica

Il numero di abitazioni di utilità pubblica viene rilevato annualmente dall'UFAB.

Fonti:

UFAB: Abitazioni dei committenti di abitazioni di utilità pubblica

Dati su proprietà, superfici abitative e struttura delle economie domestiche

Queste informazioni provengono dalla rilevazione strutturale o dalla statistica degli edifici e delle abitazioni dell'UST. Il tasso dei proprietari di un'abitazione viene attualmente stimato per l'anno precedente con l'aiuto della Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS).

Fonti:

UST: Rilevazione strutturale; UST: Statistiche sugli edifici e sulle abitazioni; UST: Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS)

Segregazione in termini di nazionalità

L'entropia misura il grado di diversità in una determinata regione. Un valore pari a 0 significa che non c'è diversità (una sola nazionalità). In presenza di 10 gruppi di nazionalità, ciascuno con una quota del 10%,

il valore è 1. Più un gruppo è dominante, più il valore è piccolo. Viene mostrata l'entropia relativa dei bacini d'impiego rispetto alla media nazionale. I valori superiori a 1 indicano una maggiore diversità rispetto alla media, quelli inferiori una diversità minore.

Fonti:

UST: Statpop

Economie domestiche con arretrati di pagamento o situazione abitativa inadeguata

Sono definite «inadeguata» le situazioni abitative in cui le economie domestiche sono in arretrato con i pagamenti (e dove quindi gli oneri abitativi contribuiscono ad aggravare la situazione) e non hanno alcuna possibilità di ripiego (trasloco in un'abitazione più piccola ed economica o aumento del grado occupazionale). Viene considerata quella che è la probabilità, per i singoli gruppi socioeconomici, di ritrovarsi in una situazione del genere.

Fonti:

UST: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Evoluzione a breve termine del attività di costruzione e delle economie domestiche

La valutazione dello sviluppo a breve termine è basata sull'attività edilizia prevista secondo le domande di costruzione presentate e i permessi rilasciati (calibrata con il REA per quanto riguarda il numero di abitazioni effettivamente costruite) nonché sulla fascia di crescita delle economie domestiche negli ultimi anni.

Fonti:

DocuMedia Svizzera; UST: Registro degli edifici e delle abitazioni (REA); UST: Statpop

Sviluppo dei costi abitativi

Il «Consensus Forecast» del Centro di ricerca economica del PFZ su inflazione e tassi d'interesse viene applicato agli attuali interessi a carico dei proprietari o al tasso ipotecario di riferimento e quindi alle basi che determinano l'affitto.

Fonti:

Centro di ricerche congiunturali del PFZ: Consensus Forecast

Prospettive a lungo termine

Per stimare le prospettive a lungo termine, la crescita potenziale del parco immobiliare viene determinata in base alle zone edificabili disponibili, agli attuali tassi di densificazione e l'età del parco immobiliare e poi paragonata ai diversi scenari demografici dell'UST.

Fonti:

UST: Scenari demografici; Ufficio federale dello sviluppo territoriale: Statistica delle zone edificabili

