



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 / 3

Rilassamento costoso

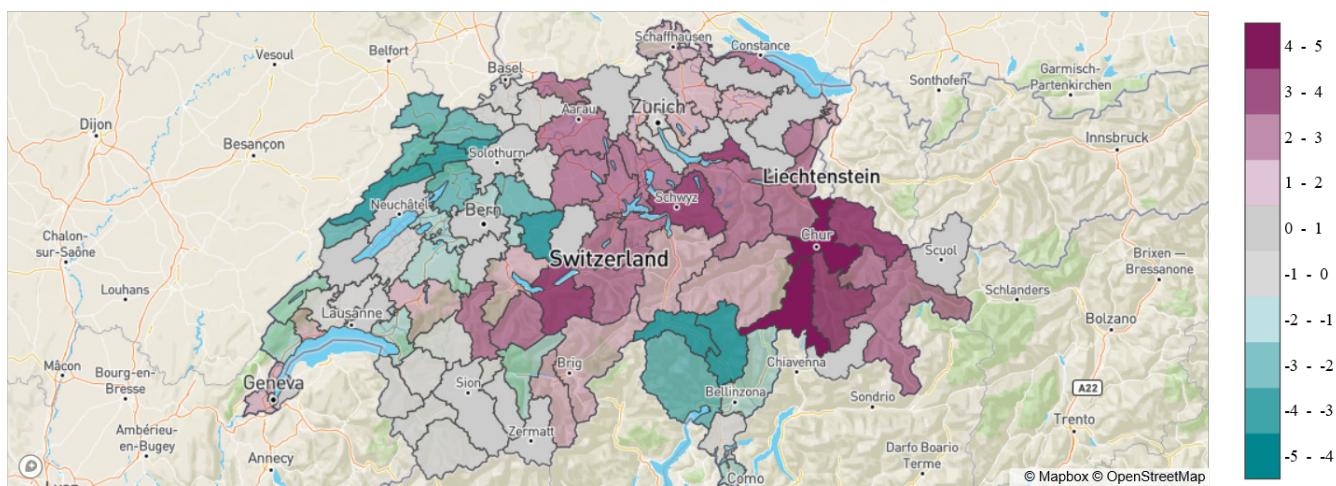
Dopo un significativo aumento della scarsità nel periodo precedente (Q4/2022 – Q3/2023), il mercato immobiliare si è leggermente rilassato negli ultimi quattro trimestri. Tuttavia, questo rilassamento non è stato causato da un'espansione dell'offerta, ma da un aumento dei prezzi e dalla corrispondente riduzione della domanda.

Il rilassamento proviene dai segmenti di prezzo più alti, mentre la situazione rimane tesa nel segmento inferiore. L'inversione delle condizioni di mercato solitamente dominanti, osservata due anni fa, si è nuovamente dissolta.

A livello regionale, la scarsità nel altopiano riguarda principalmente l'Argovia e la Svizzera centrale, nonché alcune zone intorno a Zurigo e nella Svizzera orientale. Tuttavia, la situazione nelle regioni montane è preoccupante. Sia l'Oberland bernese, i Grigioni che l'Alto Vallese soffrono di una situazione di mercato tesa. Giura e Ticino, al contrario, sono ancora ben riforniti.



Scarsità nel mercato immobiliare (affitto e proprietà)



Q4 23 - Q3 24

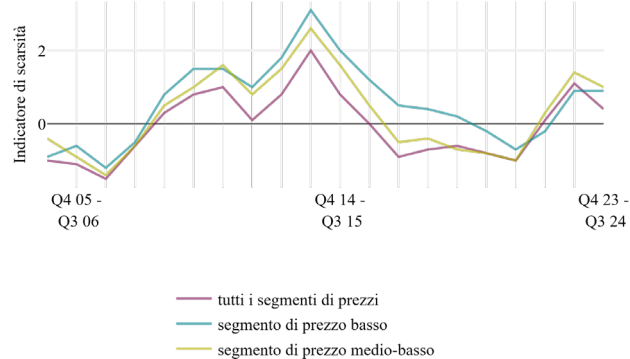
Suddivisione della scarsità sul mercato dell'alloggio (affitto e proprietà)

Scarsità nel mercato delle locazioni colpisce i nuclei familiari con basso potere d'acquisto

Il mercato delle locazioni riflette quasi perfettamente il mercato globale. Complessivamente, il mercato appare equilibrato a causa degli aumenti dei canoni di affitto. Tuttavia, la situazione è tesa per i nuclei familiari della classe media inferiore e per quelli a basso reddito. Sia il segmento di prezzo medio-basso (alloggi accessibili per la classe media bassa), sia il segmento di prezzo basso (alloggi accessibili per nuclei al di sotto della classe media) mostrano un valore indicatore di +1, che corrisponde a un eccesso di domanda.

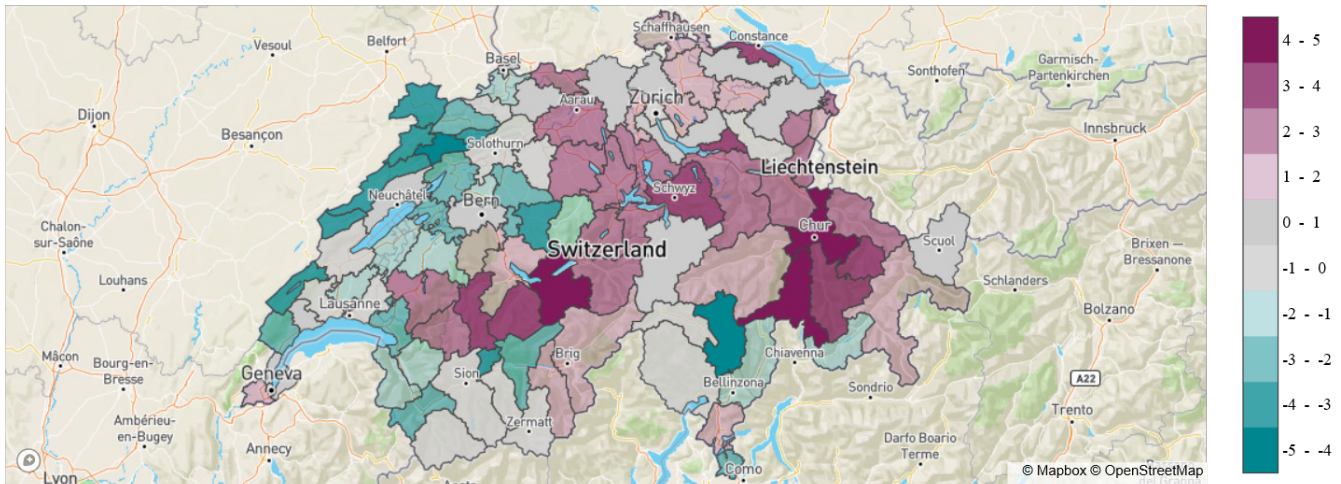
In passato (dal 2005), la scarsità nel mercato delle locazioni era spesso più pronunciata rispetto a quella del mercato della proprietà. Oggi la situazione è equilibrata. Le due forme di possesso sono quasi identiche.

Questa congruenza tra proprietà e affitto si riflette anche nella distribuzione regionale della scarsità. Come nel mercato globale, sono le aree intorno a Zurigo, la Svizzera orientale, l'Argovia, la



Scarsità sul mercato della locazione

Svizzera centrale e le regioni montane che presentano un eccesso di domanda. Anche in Ticino, il mercato delle locazioni intorno a Lugano è piuttosto teso.



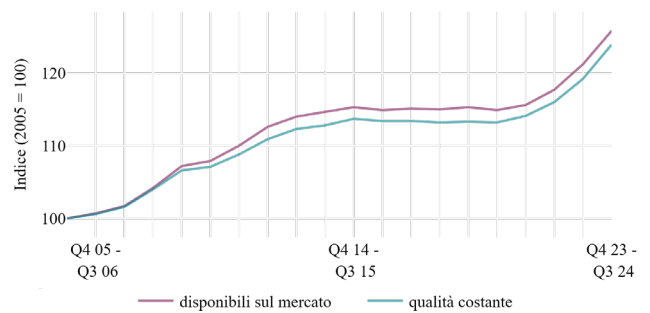
Q4 23 - Q3 24

Suddivisione della scarsità sul mercato della locazione

Aumento degli affitti lordi, pressione sull'accessibilità

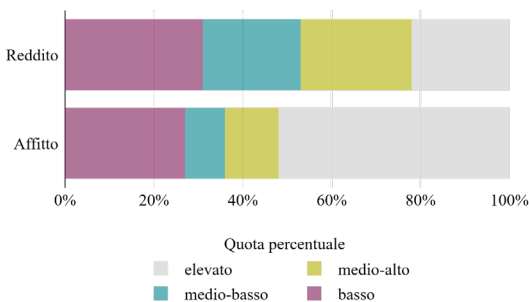
A causa della scarsità degli ultimi due anni, è stato osservato un forte aumento degli affitti degli alloggi in affitto, senza che vi fosse un miglioramento significativo della qualità dell'offerta. L'aumento degli affitti ha permesso di avvicinare offerta e domanda, ma a scapito dell'accessibilità abitativa.

Confrontando la distribuzione del reddito di tutte le economie domestiche in affitto con gli affitti disponibili sul mercato e accessibili per tali classi di reddito, si nota che l'offerta nel segmento di prezzo basso è appena sufficiente per l'intera Svizzera. I grafici seguenti illustrano questo legame. Per i locatari a basso reddito, che rappresentano il 31% di tutte le economie domestiche in affitto (linea reddito), gli alloggi accessibili (tenendo conto delle dimensioni dell'appartamento) rappresentano solo il 27% degli alloggi in affitto disponibili (linea affitti). Sommando le economie domestiche a basso reddito e la classe media, emerge una chiara situazione di carenza.

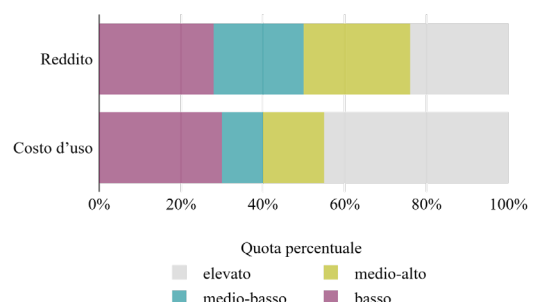


Evoluzione degli affitti (lordi) sul mercato

Una situazione simile si presenta per la proprietà. Tenendo conto dei costi opportunità e ipotizzando una stagnazione dei prezzi, emerge che la proprietà offerta è inaccessibile per una grande parte delle economie domestiche. Le esigenze di capitale proprio per l'acquisto riducono ulteriormente la libertà di scelta delle economie domestiche.



Redditi: 2023
Costo di alloggio: Q4 23 - Q3 24



Redditi: 2023
Costo di alloggio: Q4 23 - Q3 24

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

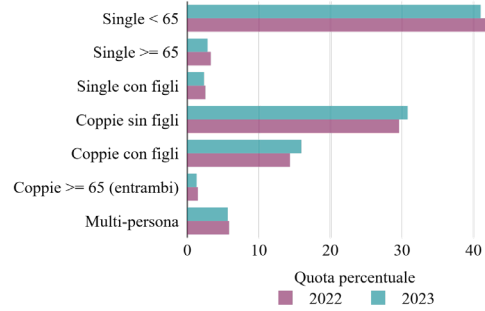
Economie domestiche per classe di reddito e immobili in proprietà per classe di costo d'uso

Opzioni di trasloco limitate

La situazione tesa e persistente nel mercato immobiliare è dovuta a una crescita insufficiente degli alloggi da un po' di tempo, che non riesce a tenere il passo con la crescita delle economie domestiche.

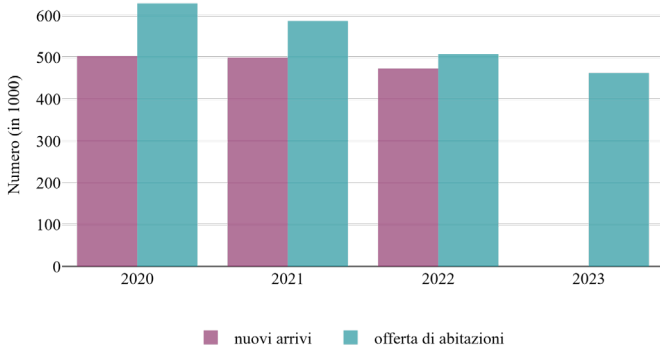
Sebbene esista un patrimonio immobiliare secondario come riserva, la scarsità rende difficile la ricerca e quindi la liberazione di alloggi. Questo riduce le offerte visibili sul mercato. Queste ultime sono costituite da immobili vuoti, nuove costruzioni e alloggi liberati dalle economie domestiche in trasloco. Confrontando queste offerte con il numero di nuclei familiari in trasloco (dati precisi disponibili per il 2022), si nota che nel 2023 erano disponibili notevolmente meno offerte, una tendenza che continua nel 2024.

Le economie domestiche principalmente interessate sono quelle composte da una o due persone. Circa il 22% sono coppie con figli o nuclei familiari multipersonali, che hanno meno alternative rispetto

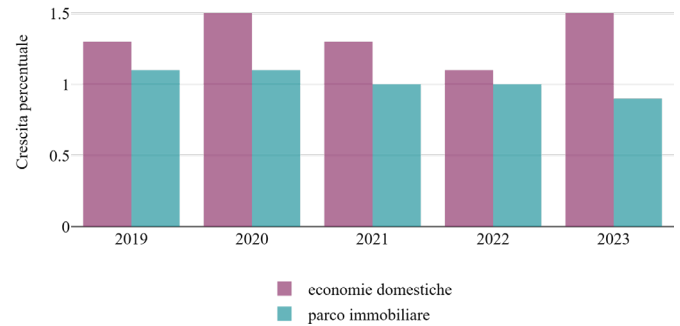


Struttura delle economie domestiche in trasloco

ai nuclei familiari più piccoli. È notevole la diminuzione dei traslochi di persone sole, probabilmente a causa della situazione del mercato immobiliare.



Rapporto tra traslochi e offerta



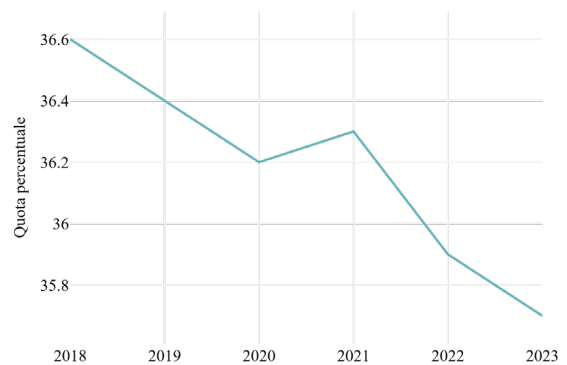
Crescita delle economie domestiche rispetto alla crescita delle abitazioni

I costi abitativi aumentano senza causare gravi problemi di pagamento

Gli indicatori dell'approvvigionamento di tutte le economie domestiche mostrano un approvvigionamento sufficiente ma non abbondante. Il peso dei costi abitativi è aumentato e la libertà di scelta in termini di proprietà si è ridotta. Il tasso di proprietà è in diminuzione da diversi anni.

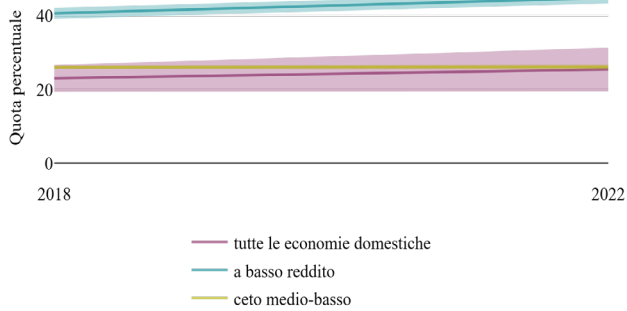
Il peso medio dei costi abitativi per le economie domestiche in affitto è passato dal 23% (2018) a circa il 25,4% (2022). Per la proprietà, il peso legato alle spese di gestione e agli interessi è notevolmente inferiore (12,8%) e, anche tenendo conto dei costi opportunità, rimane vantaggioso (19,8%) grazie agli aumenti dei prezzi passati. La situazione è diversa per i nuclei familiari in affitto a basso reddito: questi devono affrontare un aumento dal 40,8% (2018) al 44,8% (2022), considerando solo le economie domestiche con un reddito equivalente superiore a 20'000 CHF per persona.

Un'altra prospettiva sull'approvvigionamento abitativo è offerta dall'esame delle economie domestiche in ritardo di pagamento, ovvero



Quota delle economie domestiche proprietarie di un'abitazione

le economie domestiche i cui costi abitativi causano gravi problemi finanziari. Si nota che circa il 2,1% delle economie domestiche è in ritardo nei pagamenti e non ha alcuna possibilità di migliorare la propria situazione finanziaria (2,6% per i nuclei familiari in affitto). Questo dato è in diminuzione dal 2017.



Quota dei costi dell'affitto sul reddito lordo delle economie domestiche

	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
2022			
nessun ritardo	80.6	91.7	84.9
ritardo con margine di manovra	11	3.6	8.2
Nessun ritardo, appartamento difettoso	5.7	3.4	4.8
ritardo senza margine di manovra	2.6	1.3	2.1

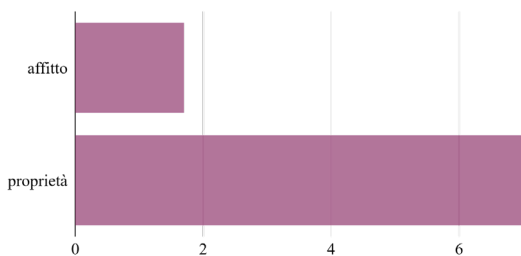
Economie domestiche con arretrati di pagamento o situazione abitativa inadeguata

Attività edilizia insufficiente, ma impatto attenuato dell'aumento dei tassi d'interesse

A causa dei diversi tempi di finanziamento, gli aumenti dei tassi d'interesse si riflettono solo gradualmente sugli affitti e sui costi d'uso. Pertanto, nel 2023 non si sono ancora osservati significativi sovraccarichi, ma questo potrebbe già cambiare nel 2024. Tuttavia, questi aggiustamenti avvengono gradualmente e possono essere assorbiti dalle economie domestiche e dall'economia nel corso del tempo. L'aumento degli affitti fino al terzo trimestre del 2024 è più forte di quanto previsto, ma ci si aspetta un rallentamento nell'ultimo trimestre.

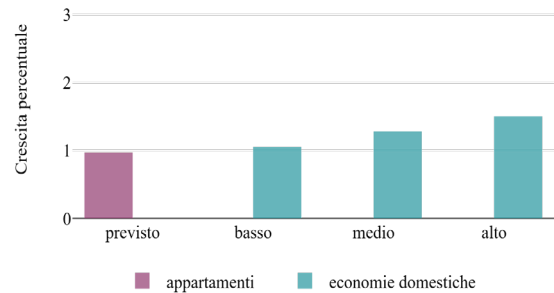
La situazione dell'attività edilizia e della crescita del parco abitativo appare decisamente più problematica. L'attività edilizia per i prossimi due anni è già ampiamente determinata e chiaramente insufficiente rispetto ai tassi di crescita delle economie domestiche osservati negli ultimi sei anni. Pertanto, per tutto il 2024 non si prevede alcun miglioramento della situazione dell'approvvigionamento, nonostante una diminuzione dell'indicatore di scarsità.

Anche a lungo termine, l'aumento dell'offerta abitativa probabilmente non terrà il passo con la forte crescita delle economie domestiche, a meno che le pratiche attuali di densificazione nelle attività edilizie non cambino.



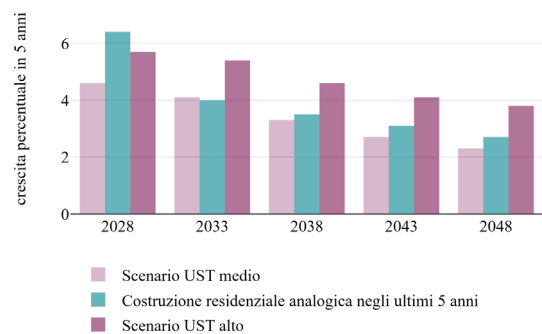
tasso ipotecario di rif.: 1.75%, infl.: 2%
periodo (risp. al periodo prec.): Q1 24 - Q4 24

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



Crescita parco immobiliare: 2024
Crescita eco. dom.: 2015 - 2023

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



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

Sommario

La situazione attuale del mercato immobiliare continua a destare preoccupazioni. Sebbene la situazione si sia leggermente rilassata rispetto all'anno precedente, questo rilassamento è stato accompagnato da forti aumenti degli affitti e dei costi d'uso per la proprietà. Questa riduzione della domanda dovuta all'aumento dei prezzi colpisce le economie domestiche più grande in transizione, che rappresentano circa il 22% dei nuclei in trasloco (famiglie, nuclei multipersonali). Tuttavia, l'approvvigionamento complessivo per tutte le economie domestiche rimane intatto, sebbene il peso dei costi abitativi sia aumentato dal 2018 sia per l'affitto che per l'acquisto, e la situazione sia difficile per i nuclei a basso reddito. Inoltre, l'aumento dei tassi d'interesse sta ora avendo un impatto graduale sui costi abitativi. Tuttavia, può essere assorbito gradualmente grazie ai diversi tempi di finanziamento, e non sono previsti ulteriori scossoni per il momento.

L'attenzione deve essere posta sulla rapidità con cui le situazioni di mercato possono cambiare. Questo dimostra quanto lentamente l'offerta possa reagire ai cambiamenti 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 ampiamente determinata, e dall'altro a vari fattori che influenzano negativamente l'espansione dell'offerta nel medio termine. Tra questi fattori ci sono incentivi regolatori legati alle ricostruzioni, nonché la mancanza di riserve prontamente disponibili nelle aree edificate. Considerando le diverse velocità di cambiamento della domanda rispetto all'offerta, la questione delle capacità di riserva già costruite nel mercato immobiliare rimane aperta.

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 dell'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