



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

2025 / 1

Ulteriore aumento della divergenza della situazione di mercato in base alla classe di potere d'acquisto

Il lieve allentamento del mercato abitativo nel 2024 si è rivelato fuoco di paglia. Nel periodo dal 2° trimestre 2024 al 1° trimestre 2025, il mercato si è nuovamente inasprito. Sebbene la crescita demografica sia ancora rallentata rispetto al 2023, la congiuntura favorevole e i tassi d'interesse in calo hanno aumentato la domanda. Inoltre, gli aumenti dei canoni di locazione si sono leggermente attenuati.

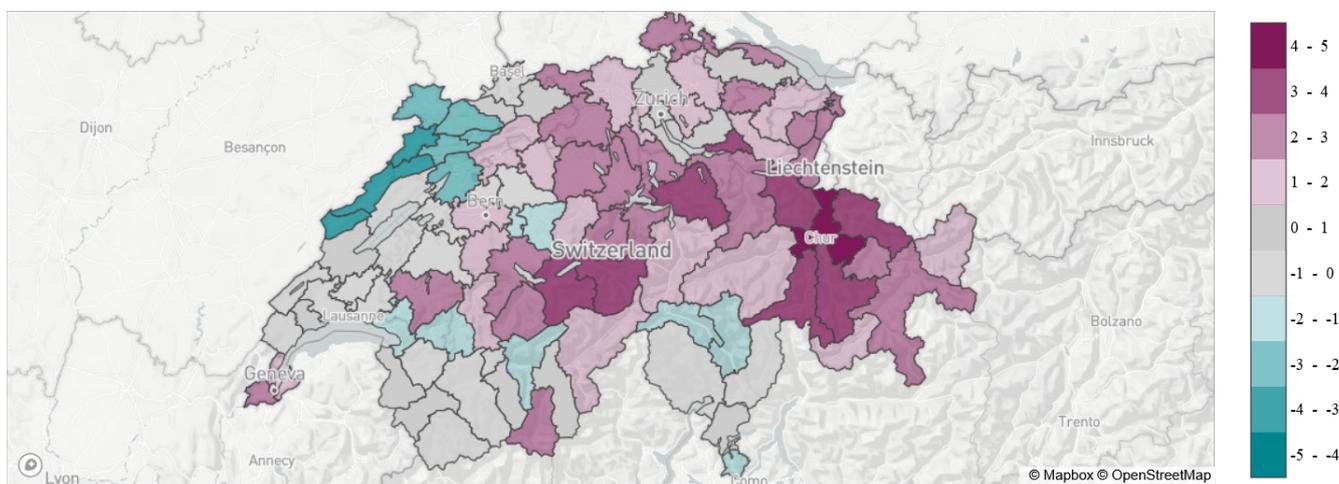
Il peggioramento è partito dai segmenti di prezzo più bassi, mentre quelli superiori si muovono tendenzialmente in modo laterale. Di conseguenza, è ulteriormente aumentata la divergenza nell'approvvigionamento tra la classe media superiore e le famiglie con reddito elevato da un lato e la classe media inferiore e le famiglie a basso reddito dall'altro.

A livello regionale, la scarsità nel Mittelland riguarda attualmente soprattutto l'Argovia e la Svizzera centrale, nonché alcune zone intorno a Zurigo e nella Svizzera orientale. Destra preoccupazione anche la situazione nelle regioni montane: sia l'Oberland bernese sia i Grigioni soffrono di una situazione di mercato tesa. Il Giura e il Ticino



Scarsità nel mercato immobiliare (affitto e proprietà)

rimangono invece ben serviti.



Q2 24 - Q1 25

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

La scarsità nel mercato della locazione colpisce le famiglie a basso potere d'acquisto nelle aree urbane, così come i punti caldi nelle regioni di montagna

Il mercato della locazione rispecchia quasi fedelmente il mercato complessivo. A causa dell'aumento della domanda e del rallentamento della crescita degli affitti, la situazione è tesa. Per i nuclei del ceto medio inferiore e per le famiglie a basso reddito, la situazione è paragonabile agli anni 2014–2016. Sia il segmento di prezzo medio-basso (appartamenti accessibili per il ceto medio inferiore) sia il segmento di prezzo basso (appartamenti accessibili per le famiglie al di sotto del ceto medio) mostrano un valore indicatore di circa +1,5, corrispondente a un netto eccesso di domanda.

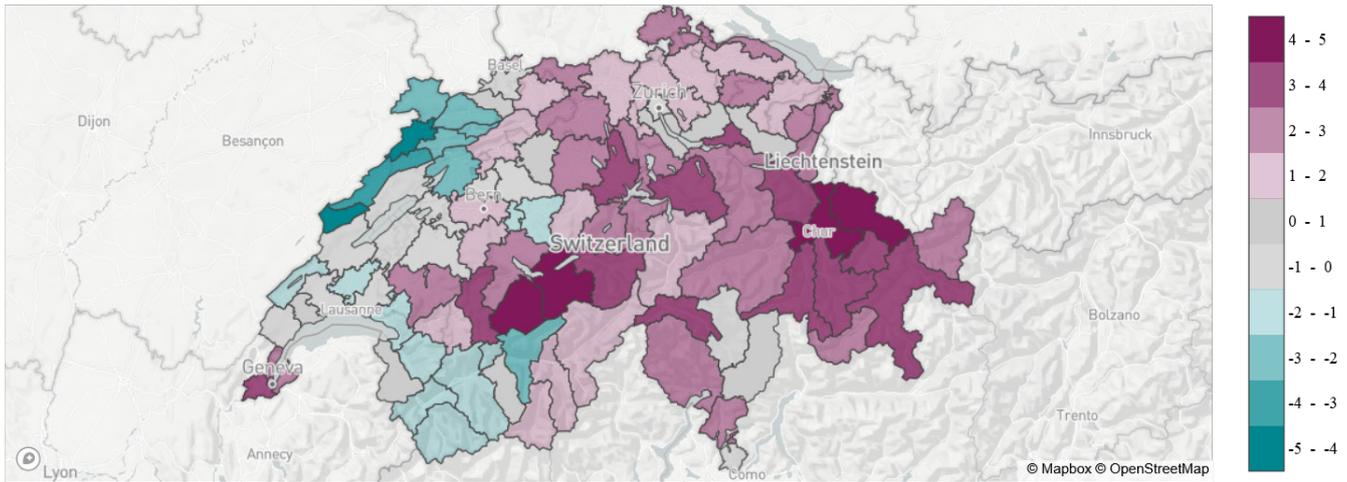
Come nel mercato complessivo, sono le zone intorno a Zurigo, nella Svizzera orientale, l'Argovia, la Svizzera centrale e le regioni montane a presentare un eccesso di domanda. Persino in Ticino, il mercato degli affitti intorno a Lugano è piuttosto scarso.

La situazione è precaria per i cercatori di appartamenti appartenenti alle fasce di potere d'acquisto più basse nelle città di Ginevra, Zurigo,



Scarsità sul mercato della locazione

Zugo e Lucerna, dove la tensione è massima. Lo stesso vale per gran parte dei cercatori di alloggi nelle zone di Interlaken e Zweisimmen, così come a Coira e St. Moritz.



Q2 24 - Q1 23

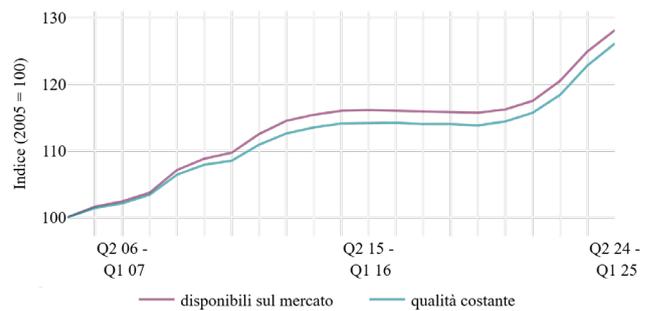
Suddivisione della scarsità sul mercato della locazione

I canoni lordi di locazione sono in aumento, l'accessibilità è sotto pressione

A causa della persistente scarsità degli ultimi tre anni, si osservano forti aumenti dei canoni di locazione per gli appartamenti in affitto, senza che vi siano evidenti miglioramenti qualitativi nell'offerta. Sebbene gli aumenti si siano leggermente attenuati nell'ultimo periodo di osservazione, continuano a compromettere l'accessibilità economica dell'abitazione.

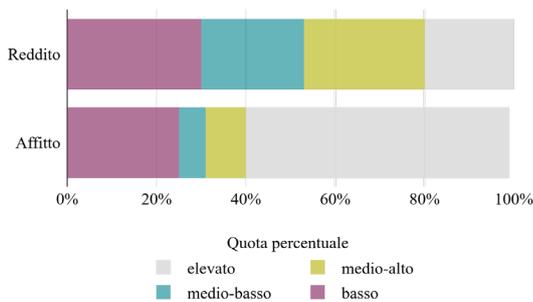
Confrontando la distribuzione del reddito di tutti i nuclei in affitto con i canoni disponibili sul mercato per ciascuna classe di reddito, emerge che, per la Svizzera nel suo complesso, l'offerta nella fascia di prezzo bassa è appena sufficiente. I grafici seguenti illustrano questo rapporto. Le famiglie con redditi bassi rappresentano il 30% di tutte le famiglie in affitto (riga Reddito). Gli appartamenti accessibili a questi nuclei (tenendo conto della dimensione) costituiscono solo il 25% dell'offerta (riga Affitto). Sommando i nuclei a basso reddito con quelli del ceto medio, si osserva una chiara carenza. La situazione si è inoltre nettamente deteriorata nell'arco di un anno.

Ancora più drammatica è la situazione nel settore della proprietà. Considerando i costi opportunità dei mezzi propri vincolati e ipotizzando prezzi stabili, l'offerta di proprietà sul mercato non è

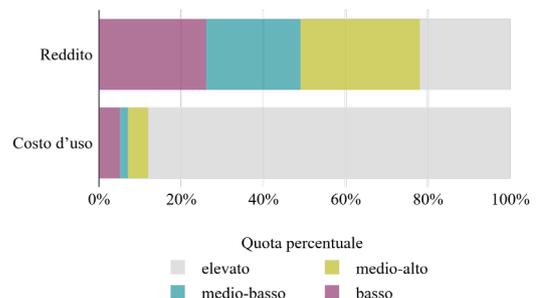


Evoluzione degli affitti (lordi) sul mercato

accessibile per gran parte dei nuclei familiari. Inoltre, i requisiti di capitale proprio richiesti per l'acquisto limitano ulteriormente la libertà di scelta delle famiglie.



Redditi: 2024
Costo di alloggio: Q2 24 - Q1 23



Redditi: 2024
Costo di alloggio: Q2 24 - Q1 23

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

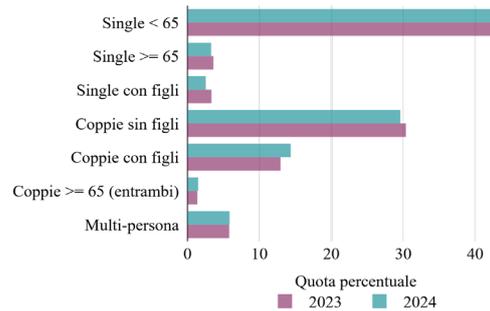
Economie domestiche per classe di reddito e immobili in proprietà per classe di costo d'uso

Situazione leggermente migliorata per chi cambia abitazione

La situazione di scarsità sul mercato abitativo, che si protrae ormai da tempo, è dovuta a una crescita abitativa insufficiente che non riesce a tenere il passo con la crescita del numero di nuclei familiari, una tendenza che si conferma anche per il 2024 e il 2025.

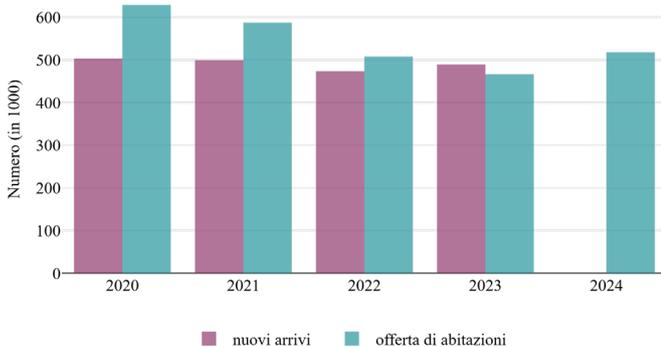
È vero che, grazie alle abitazioni secondarie, esiste un “fondo di riserva”, ma la scarsità rende più difficile la ricerca di un alloggio e quindi anche la liberazione di abitazioni, riducendo così l’offerta visibile sul mercato. Quest’ultima è costituita da abitazioni sfitte, nuove costruzioni e alloggi liberati dalle famiglie che traslocano. Confrontando questa offerta con il numero di famiglie che cambiano casa, per il 2024 si può ipotizzare un leggero miglioramento rispetto all’anno precedente grazie all’aumento dell’offerta. Tuttavia, i livelli del 2020 e 2021 non saranno raggiunti.

Sono principalmente le famiglie composte da una sola persona e le coppie a esserne interessate. Circa il 20% sono però coppie con

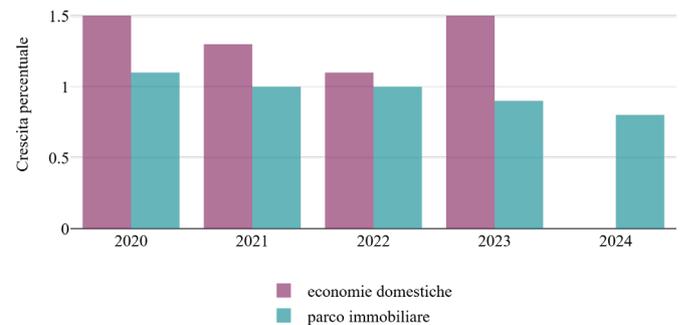


Struttura delle economie domestiche in trasloco

figli o famiglie pluripersonali, che hanno meno alternative rispetto ai nuclei più piccoli. La situazione leggermente migliorata nel 2024 sembra aver favorito in particolare le coppie con figli, che rispetto all’anno precedente hanno cambiato abitazione più frequentemente.



Rapporto tra traslochi e offerta



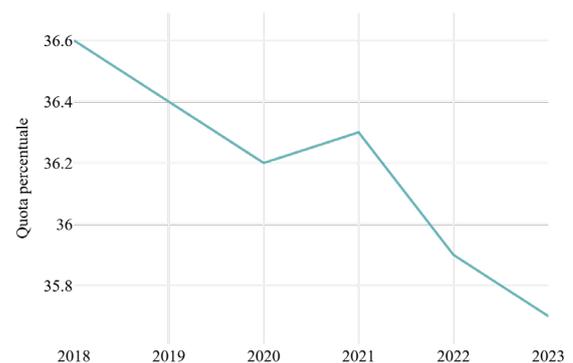
Crescita delle economie domestiche rispetto alla crescita delle abitazioni

L'onere dei costi abitativi aumenta e causa leggermente più problemi di pagamento

Gli indicatori relativi all’approvvigionamento di tutti i nuclei familiari indicano un livello sufficiente ma non certo abbondante. L’onere dei costi abitativi è aumentato e la libertà di scelta riguardo alla proprietà è diminuita. Il tasso di proprietà è in calo da diversi anni.

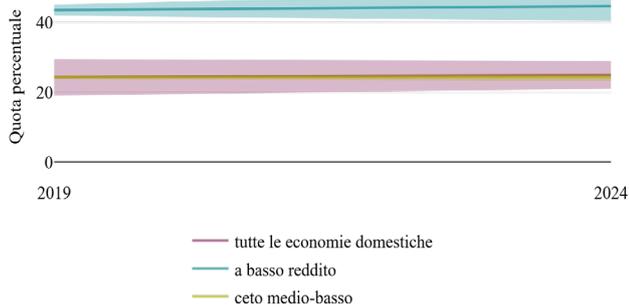
Il valore medio dell’onere dei costi abitativi per i nuclei in affitto è passato dal 23% (2018) al 24,9% circa (2023). Nel caso della proprietà, il carico derivante dai costi d’esercizio e dagli interessi è nettamente inferiore (12,8%) e, tenendo conto dei costi opportunità, rimane vantaggioso per il parco esistente grazie ai rincari passati (19,2%). Diversa è la situazione per le famiglie in affitto a basso reddito: queste hanno dovuto affrontare un aumento dal 40,8% (2018) al 44,6% (2023), considerando soltanto i nuclei con più di 20'000 CHF di reddito equivalente per persona.

Un altro punto di vista sull’approvvigionamento abitativo è quello dei nuclei familiari in arretrato nei pagamenti, ossia quei nuclei per cui i costi dell’alloggio causano problemi finanziari acuti. Da ciò emerge che circa il 2,4% delle famiglie è in arretrato e non ha alcuna possibilità



Quota delle economie domestiche proprietarie di un'abitazione

di migliorare la propria situazione finanziaria (2,8% tra le famiglie in affitto). Questo valore è diminuito dal 2018, ma è aumentato rispetto al 2022 – nel caso della proprietà, l’aumento dovuto ai tassi di interesse è ancora più marcato (da 1,3% a 1,7%).



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

	affitto	proprietà	tutte
2018			
nessun ritardo	77	89	81.6
ritardo con margine di manovra	12.3	5.4	9.7
Nessun ritardo, appartamento difettoso	6.9	3.4	5.6
ritardo senza margine di manovra	3.7	2.1	3.1
2023			
nessun ritardo	77.4	89.9	82.2
ritardo con margine di manovra	13.5	4.4	10
Nessun ritardo, appartamento difettoso	6.3	4	5.4
ritardo senza margine di manovra	2.8	1.7	2.4

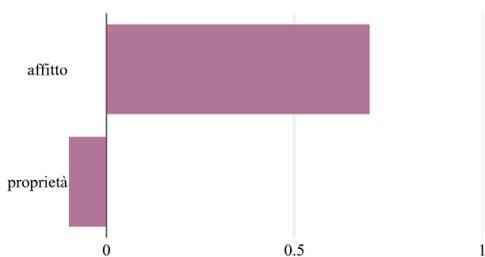
Economie domestiche con arretrati di pagamento o situazione abitativa inadeguata

Quasi nessun ulteriore aumento dei costi per il parco esistente, ma un'attività edilizia persistentemente insufficiente

A causa delle diverse scadenze di finanziamento, l'aumento dei tassi di interesse incide solo gradualmente sui canoni di locazione e sui costi di utilizzo. Per questo motivo, gli effetti dell'aumento dei tassi si sono fatti sentire principalmente nel 2024 sia sugli affitti sia sui costi di utilizzo della proprietà. Tale tendenza terminerà nel 2025.

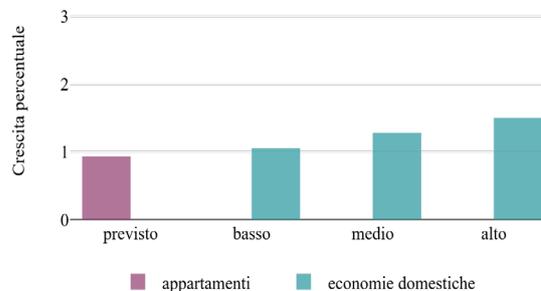
Il tasso di riferimento, che riflette i costi di finanziamento esterno dei proprietari, è sceso all'1,5% nel 2025, mentre le aspettative di inflazione erano pari all'1% circa all'inizio dell'anno. Di conseguenza, vi è scarso margine per un aumento degli affitti per gli immobili dati in locazione. Tuttavia, poiché i canoni per i nuovi contratti continueranno probabilmente a salire, si prevede comunque una moderata crescita dei canoni sull'intero parco. Diversa è la situazione per la proprietà, dove, a fronte di tassi in calo, diminuiscono anche i costi di utilizzo.

L'aumento previsto dei canoni di locazione per il 2025 è dovuto anche a una crescita molto contenuta del parco abitativo. Un raggio di speranza deriva dall'aumento delle concessioni edilizie nel 2024 e, in misura ancora maggiore, delle domande di costruzione, lasciando prevedere tassi di crescita più elevati a partire dal 2026. Per il 2025, tuttavia, non vi sono segnali di allentamento sul mercato abitativo.



tasso ipotecario di rif.: 1.5%, infl.: 1%
periodo (risp. al periodo prec.): Q1 25 - Q4 25

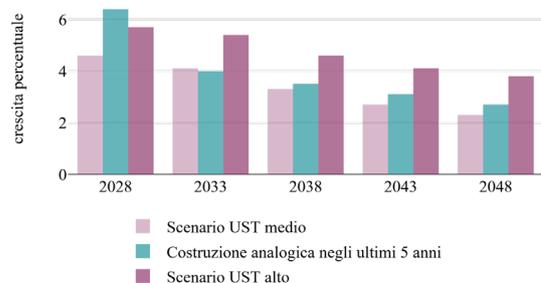
Possibile variazione dei costi abitativi con lo scenario attuale dei tassi di interesse e dell'inflazione su 1 anno



Crescita parco immobiliare: 2025
Crescita eco. dom.: 2015 - 2023

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

Anche a lungo termine, l'incremento del numero di abitazioni probabilmente non terrà il passo con la forte crescita del numero di nuclei familiari, se si considera l'attuale tendenza di densificazione nell'attività edilizia.



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

Sommario

La situazione attuale sul mercato abitativo continua a destare preoccupazioni. L'allentamento temporaneo del 2024 è stato fuoco di paglia, con il prezzo da pagare rappresentato da netti aumenti dei canoni di locazione e delle spese di utilizzo nel settore della proprietà. Questa riduzione della domanda dovuta ai prezzi più elevati penalizza soprattutto le persone e le famiglie che desiderano cambiare la propria situazione abitativa. L'approvvigionamento complessivo rimane garantito, ma dal 2018 l'onere dei costi abitativi è aumentato sia per la locazione che per l'acquisto, rendendo la situazione piuttosto impegnativa per i redditi più bassi. Almeno, gli effetti dell'inversione dei tassi d'interesse sono ormai quasi completamente assorbiti. Per il 2025, nel parco esistente, è previsto solo un modesto aumento dei costi abitativi.

La situazione non cambierà rapidamente. Nel 2025 si prevede una crescita molto ridotta del parco abitativo, influenzata anche dal fatto che nelle aree urbane le nuove costruzioni sono spesso ricostruzioni sostitutive, senza effetti significativi in termini quantitativi. Tuttavia, l'aumento delle concessioni edilizie e delle domande fa prevedere, almeno dal 2026, un nuovo aumento dei tassi di crescita. Ciò non deve far dimenticare che, a medio termine, con il perdurare della crescita del numero di nuclei familiari, esiste un grande bisogno di interventi, poiché l'espansione della disponibilità abitativa dovrà avvenire sempre più all'interno delle aree già edificate. Non si può quindi presumere che la scarsità, come quella tra il 2014 e il 2016, possa essere superata rapidamente. Se oggi l'approvvigionamento abitativo risulta ancora soddisfacente, ciò è dovuto principalmente all'andamento dei prezzi delle abitazioni negli anni 2010 e al conseguente calo dei costi di utilizzo nel settore della proprietà, nonché al contenuto aumento dei canoni di locazione nel parco esistente per effetto dell'andamento dei tassi d'interesse. L'approvvigionamento attuale si basa quindi sull'evoluzione straordinaria degli anni 2010.

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 economia 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