

## Panoramica del mercato dell'alloggio

Novembre 2016

Il 15 gennaio 2015 la BNS ha abolito con effetto immediato il tasso minimo di cambio franco-euro, ha abbassato ulteriormente la fascia di fluttuazione già negativa del Libor a tre mesi e ha introdotto un tasso d'interesse negativo per i versamenti sui suoi giroconti. La crescita economica si è indebolita di conseguenza: nel 2015 il PIL è cresciuto dello 0,8% contro il 2% nell'anno precedente. Per il 2016 e il 2017 è comunque prevista una leggera ripresa.

La domanda di alloggi negli ultimi anni è stata forte ed è stata incentivata dalla costante diminuzione dei tassi d'interesse e soprattutto dalla crescita demografica. Negli ultimi anni, in risposta all'aumento della domanda è aumentata notevolmente anche la costruzione di alloggi che ha raggiunto le 50'000 unità all'anno. Si prevede che, data la crisi attuale degli investimenti, la produzione di alloggi resterà stabile anche in futuro su questo livello elevato, nonostante il leggero calo della crescita demografica.

Dal 2014 la quota di abitazioni vuote è cresciuta sensibilmente e si prevede che anche l'anno prossimo aumenterà. L'indice degli affitti calcolato dall'UST dovrebbe restare stabile mentre la crescita dei prezzi dell'offerta e delle transazioni dovrebbe nettamente attenuarsi. Si ritiene che le nuove locazioni in media saranno leggermente più economiche.

Dal 17 al 20 ottobre 2016 la Svizzera ha partecipato a Quito, Ecuador, alla terza Conferenza dell'ONU su housing e sviluppo urbano sostenibile (Habitat III). In questa occasione la comunità internazionale ha adottato la «New Urban Agenda», confermando così di voler rafforzare il proprio impegno in materia di sviluppo urbano sostenibile.

# 4/2016



## Panoramica

	dati precedenti		ultimi dati disponibili		Tendenza futura
<b>Indicatori della domanda</b>					
Evoluzione dei redditi (salario reale)	+ 0.8%	2014	+ 1.5%	2015	↗
Evoluzione demografica	+ 1.2%	2014	+ 1.1%	2015	↗
Fiducia dei consumatori	- 15	luglio 16	- 13	ottobre 16	→
<b>Indicatori dell'offerta</b>					
Produzione di abitazioni	50'166	2013	49'162	2014	↑
Evoluzione dei prezzi di costruzione (nuova costruzione di case plurifamiliari)	- 0.1%	ottobre 15	+ 0.2%	aprile 16	↘
Evoluzione dei prezzi di costruzione (rinnovazione di case plurifamiliari)	- 0.2%	ottobre 15	- 1.1%	aprile 16	↗
Tasso ipotecario (nuovo)	2.64%	luglio 16	2.64%	agosto 16	→
<b>Indicatori del prezzo e della quantità</b>					
Percentuale di abitazioni sfitte	1.19%	2015	1.30%	2016	↑
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	+ 0.0%	maggio 16	+ 0.1%	agosto 16	↑
Evoluzione dei prezzi d'offerta					
- Abitazioni locative	- 1.6%	2° trimestre 16	- 1.3%	3° trimestre 16	↓
- Appartamenti in proprietà	+ 0.3%	2° trimestre 16	+ 1.4%	3° trimestre 16	↑
- Case unifamiliari	+ 1.2%	2° trimestre 16	+ 1.4%	3° trimestre 16	↗

Fonte: UST, seco, BNS, Wüest Partner.

## Osservazioni relative alla tabella

- La invitiamo a osservare che i dati non vengono sempre rilevati allo stesso momento e con la stessa periodicità.
- La direzione della freccia in caso di cifre assolute indica la variazione, partendo dai ultimi dati disponibili.
- La direzione della freccia in caso di tassi di variazione (evoluzioni) indica la variazione, partendo da una variazione 0
  - variazione 0
  - ↑ variazione positiva, più forte partendo dai ultimi dati disponibili
  - ↓ variazione negativa, più forte partendo dai ultimi dati disponibili
  - ↗ variazione positiva, più debole partendo dai ultimi dati disponibili
  - ↘ variazione negativa, più debole partendo dai ultimi dati disponibili

«La Panoramica del mercato dell'alloggio» appare ogni tre mesi. I contributi possono essere ripresi citando le fonti.

Per ulteriori informazioni > [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

Domande supplementare / Contatto > Christoph Enzler, [christoph.enzler@bwo.admin.ch](mailto:christoph.enzler@bwo.admin.ch), tel. 058 / 480 91 87

## Prezzi stabili, lieve aumento dei salari reali e della disoccupazione

I prezzi sono stabili da quasi otto anni. Nel 2015 il tasso di rincaro medio annuo era di -1,1%. Secondo le stime i prezzi resteranno stabili sia nell'anno in corso sia nel 2017. I salari reali nel 2015 avevano registrato un aumento (+1,5%) superiore a quello dei due anni precedenti. Per il 2016 e il 2017 sono attesi un ridimensionamento di questa crescita e un calo dei redditi disponibili dovuto all'aumento dei premi delle casse malati. Il tasso di disoccupazione destagionalizzato è leggermente progredito nella primavera 2015 dopo essere rimasto stabile per due anni. Per il 2016 e il 2017 ci si attende un tasso leggermente superiore a quello del 2015 (3,2%).

## La crescita demografica rallenta leggermente

La crescita demografica nel 2007 (1,1%) e nel 2008 (1,4%) è stata nettamente superiore rispetto agli anni precedenti, grazie alla situazione economica allora favorevole e all'introduzione della completa libertà di circolazione delle persone per i cittadini UE-17 e AELS dal 1° giugno 2007. Tra il 2009 e il 2012 la popolazione è aumentata costantemente ogni anno dell'1,1%; nel 2013 e nel 2014 l'incremento è stato leggermente superiore agli anni precedenti (rispettivamente 1,3% e 1,2%) e nel 2015 è tornato ai livelli precedenti il 2013. In tutti i Cantoni, con la sola eccezione del Cantone di Uri, si è comunque osservato un aumento della popolazione. L'eccedenza delle nascite negli ultimi dieci anni ha determinato meno di un quarto della crescita demografica. Nei prossimi anni l'invecchiamento demografico subirà una forte accelerazione, indipendentemente dai movimenti migratori. Al momento è ancora troppo presto per stabilire in che misura la crescita demografica potrebbe attenuarsi a breve e medio termine sulla scia dell'iniziativa sull'immigrazione di massa e del peggioramento della situazione congiunturale, intervenuto nel frattempo. Le cifre finora disponibili per il 2016 inducono a pensare che la crescita demografica calerà ulteriormente rispetto agli anni precedenti.

## La fiducia dei consumatori permane al di sotto della media pluriennale

In ottobre 2016 l'indice del clima di fiducia dei consumatori era a -13 punti, con questo si trova ormai da sei trimestri al di sotto della media pluriennale. Ciononostante, i consumatori ritengono che rispetto a luglio nei prossimi mesi arriveranno tempi nettamente migliori per l'economia. I dati sulla disoccupazione attesa sono rimasti praticamente invariati. I consumatori non si aspettano miglioramenti per quanto riguarda la loro situazione

finanziaria e la probabilità di poter risparmiare nei prossimi mesi. Il loro giudizio sull'andamento dei prezzi passato e futuro, invece, continua a essere positivo.

## Tuttora elevata l'attività edilizia

Tra il 2002 e il 2013 la produzione annua di alloggi è passata all'incirca da 29'000 a 50'000 unità. Nel 2014 si è registrato un leggero calo a 49'000 unità, nel 2015 si è di nuovo assistito a un forte aumento e per il 2016 ci si attende un valore elevato quanto quello del 2014. Il numero delle domande di costruzione e delle autorizzazioni è tuttora stabile, il che non lascia presagire per il prossimo futuro né un forte aumento né un calo dell'attività edilizia. Il settore beneficia della crescita demografica, anche se in lieve diminuzione, e dei tassi d'interesse estremamente bassi. In un contesto del genere gli immobili diventano più interessanti, come dimostra l'alto numero di abitazioni destinate alla locazione sul totale degli alloggi in costruzione.

## Interessi ancora bassi e prezzi di costruzione stabili

La fase attuale, caratterizzata da tassi d'interesse bassi, dura da circa otto anni. In seguito alla decisione della BNS del 15 gennaio 2015, i tassi ipotecari hanno registrato nuovamente una forte diminuzione. Dopo essere leggermente aumentati, sono di nuovo calati negli ultimi mesi, risentendo da ultimo dell'effetto della decisione Brexit. I tassi d'interesse, ai loro minimi storici, dovrebbero per il momento mantenersi sui livelli attuali. I prezzi di costruzione, a parte qualche oscillazione, sono relativamente stabili dal 2011, ultimamente presentano una lieve tendenza al ribasso. Nonostante una situazione congiunturale favorevole da tempo, in generale la pressione sui prezzi nel settore delle costruzioni non accenna a diminuire, sia a causa della forte concorrenza sia a causa del franco forte che determina un livello basso dei prezzi all'importazione.



Brünnen, Berna © UFAB

## Forte aumento delle abitazioni in affitto vuote

Il 1° giugno 2016 in Svizzera si contavano circa 56'500 abitazioni vuote (pari all'1,30% del totale delle abitazioni) il che corrisponde a 5500 in più rispetto all'anno precedente (1,19%). I tassi di abitazioni vuote più elevati, superiori al 2%, sono stati registrati nei Cantoni di Appenzello Interno, Soletta, Argovia e Giura mentre tassi inferiori allo 0,5% sono stati rilevati nei Cantoni di Zugo, Ginevra, Basilea Città e Basilea Campagna. Nella stessa data risultavano vuote circa 6500 case unifamiliari. Già l'anno precedente con circa 6400 case unifamiliari vuote era stato raggiunto il massimo storico. Nell'anno di riferimento anche il numero di nuove costruzioni non abitate è aumentato di oltre 1000 unità (pari a un settimo in più) il che indica una certa difficoltà di assorbimento. Il numero di abitazioni in vendita e non abitate è rimasto stabile rispetto all'anno precedente (11'000) mentre il numero di abitazioni vuote destinate alla locazione è aumentato a 45'500. In totale risulta vuoto il 2% di tutte le abitazioni in affitto, il che si rispecchia nell'allungamento della durata di pubblicazione delle inserzioni.

## Affitti stabili

Il tasso ipotecario di riferimento, pubblicato dall'UFAB a scadenze trimestrali, dalla sua introduzione nel settembre 2008

si è ridotto della metà passando dal 3,5% all'1,75%. L'ultimo calo, di un quarto di punto percentuale, è stato registrato nel mese di giugno 2015 e probabilmente si osserverà un'ulteriore riduzione nell'estate 2017. Per quanto riguarda l'indice degli affitti UST nell'anno in corso e nel 2017, in base all'ultima diminuzione rilevata, alla situazione del rincaro e alla leggera distensione del mercato locativo, ci si aspetta un andamento relativamente stabile.

## Andamento dei prezzi: in alcune aree si registra già un'inversione di tendenza

Dal 2000 si osserva un aumento più o meno costante dei prezzi dell'offerta in tutti i segmenti del mercato dell'alloggio. Negli ultimi tempi questa tendenza si è attenuata e in numerose aree addirittura invertita: il duplice inasprimento delle condizioni di concessione dei crediti ipotecari e il livello dei prezzi raggiunto hanno effetti visibili sulle abitazioni di proprietà, in particolar modo su quelle in posizione centrale e nei segmenti di prezzo superiori. Anche il settore degli affitti, con l'ampiezza della sua offerta, ha raggiunto il culmine e in molte località si registra già un'inversione di tendenza.

## La Svizzera si impegna a favore di uno sviluppo urbano sostenibile su scala mondiale

Dal 17 al 20 ottobre 2016 la Svizzera ha partecipato a Quito, Ecuador, alla terza Conferenza dell'ONU su housing e sviluppo urbano sostenibile (Habitat III). In questa occasione la comunità internazionale ha adottato la «New Urban Agenda», confermando così di voler rafforzare il proprio impegno in materia di sviluppo urbano sostenibile.

Terza conferenza dell'ONU su housing e sviluppo urbano sostenibile dopo quelle di Vancouver nel 1976 (Habitat I) e Istanbul nel 1996 (Habitat II), Habitat III si prefiggeva di intensificare l'impegno politico per uno sviluppo urbano sostenibile e tracciare un bilancio dei progressi compiuti finora. Si è parlato anche di lotta alla povertà e di migrazione e sono state identificate le nuove sfide legate all'urbanizzazione. Durante la conferenza gli Stati hanno adottato inoltre la «New Urban Agenda», una dichiarazione d'intenti comune a livello politico senza carattere vincolante. I negoziati che hanno portato alla «New Urban Agenda» erano cominciati nell'aprile 2016 e la Svizzera vi si era impegnata attivamente fin dall'inizio, stilando anche un rapporto sulla situazione nazionale.

Stando alle stime dell'ONU, oltre la metà della popolazione mondiale si concentra oggi nelle zone urbane, spesso motore dello sviluppo economico, culturale e sociale di una nazione o di una regione. L'ONU ha constatato che gli sforzi compiuti a partire da Habitat II hanno dato alcuni frutti, ad esempio per quanto riguarda la lotta alla povertà, l'accesso ad alloggi adeguati o ancora la crescita economica nelle zone urbane. Su scala mondiale, però, c'è ancora molto da fare: spesso manca una pianificazione urbana integrata, gli insediamenti informali (slum) sono in aumento, gli impianti sanitari carenti e l'inquinamento ambientale per lo più elevato.

Per poter garantire la sostenibilità delle città di domani, sarà necessario trovare una risposta ai numerosi interrogativi sociali, economici e ambientali, in particolare rafforzando ancora di più il legame tra lo sviluppo sostenibile e l'urbanizzazione nelle città, negli agglomerati e nelle aree metropolitane di tutto il mondo, Svizzera compresa.

Ulteriori informazioni su Habitat III sono disponibili sul sito: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/wohnungspolitik/internationale-aktivitaeten/un-habitat-iii.html>