

# Panoramica del mercato dell'alloggio

Febbraio 2017

Il 15 gennaio 2015 la BNS ha abolito con effetto immediato il tasso minimo di cambio franco-euro, ha nuovamente ritoccato al ribasso il libor a tre mesi nella fascia di fluttuazione negativa e ha introdotto un tasso d'interesse negativo per i versamenti effettuati sui suoi giroconti. Di conseguenza la crescita economica si è indebolita: mentre nel 2014 la crescita del PIL aveva raggiunto il 2%, nel 2015 il valore si è attestato sullo 0,8%. Per il 2016 è prevista una crescita dell'1,5%, mentre per il 2017 ci si aspetta un'accelerazione moderata.

Negli ultimi anni, sotto la spinta di tassi d'interesse in continuo ribasso e, soprattutto, della crescita demografica, si è registrata una forte domanda di alloggi. In risposta all'aumento della domanda, è aumentata notevolmente anche la costruzione, che ha raggiunto le 50'000 unità all'anno. Data l'attuale crisi degli investimenti, si prevede una produzione di alloggi stabile su un livello elevato nonostante il leggero calo della crescita demografica.

Dal 2014 la quota di abitazioni sfitte è cresciuta sensibilmente e si prevede che anche quest'anno continuerà ad aumentare. L'indice delle pigioni calcolato dall'UST dovrebbe restare stabile così come l'andamento dei prezzi degli alloggi di proprietà e delle case unifamiliari. I nuovi contratti di locazione in media saranno leggermente più economici.

Circa un nucleo familiare su 10 ritiene di disporre di una superficie abitativa eccessiva. Apposite direttive per gli alloggi sovvenzionati e un sistema di incentivi permetterebbero di ridurre in misura moderata il consumo di superficie. Queste sono le conclusioni di due studi pubblicati dall'UFAB.

# 1/2017



## 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	- 13	ottobre 16	- 3	gennaio 17	→
<b>Indicatori dell'offerta</b>					
Produzione di abitazioni	50'166	2013	49'162	2014	↑
Evoluzione dei prezzi di costruzione (nuova costruzione di case plurifamiliari)	+ 0.2%	aprile 16	- 0.8%	ottobre 16	↘
Evoluzione dei prezzi di costruzione (rinnovazione di case plurifamiliari)	- 1.1%	aprile 16	- 1.5%	ottobre 16	↗
Tasso ipotecario (nuovo)	2.64%	ottobre 16	2.64%	novembre 16	→
<b>Indicatori del prezzo e della quantità</b>					
Percentuale di abitazioni sfitte	1.18%	2015	1.30%	2016	↑
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	+ 0.1%	agosto 16	+ 1.1%	novembre 16	↗
Evoluzione dei prezzi d'offerta					
- Abitazioni locative	- 1.3%	3° trimestre 16	- 1.3%	4° trimestre 16	↘
- Appartamenti in proprietà	+ 1.4%	3° trimestre 16	+ 1.2%	4° trimestre 16	↑
- Case unifamiliari	+ 1.4%	3° trimestre 16	+ 1.5%	4° 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 e disoccupazione stabili, lieve aumento dei salari reali**

Da otto anni i prezzi sono stabili. Nel 2016 il tasso d'inflazione medio annuo è stato di -0,4%, dopo il -1,1% del 2015 e lo 0% del 2014. Nel 2017 si prevede un valore basso, al di sopra dello zero. I salari reali nel 2015 hanno fatto registrare un aumento (+1,5%) superiore rispetto ai due anni precedenti. Nel 2016 la crescita dovrebbe essere stata più modesta e per il 2017 ci si aspetta un'ulteriore diminuzione nell'aumento dei salari reali e un calo dei redditi disponibili dovuto all'aumento dei premi delle casse malati. La media annua della disoccupazione per il 2016 è stata del 3,3%, dopo il 3,2% dell'anno precedente. In generale, per l'anno in corso non è previsto un aumento.

## **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 alla piena entrata in vigore della libera circolazione delle persone per i cittadini UE-17 e AELS dal 1° giugno 2007. Tra il 2009 e il 2012 la popolazione è aumentata ogni anno dell'1,1%. Nel 2013 e nel 2014 questo dato ha fatto registrare un ulteriore aumento, attestandosi rispettivamente sull'1,3% e sull'1,2% mentre nel 2015 si è tornati all'1,1%, ma in tutti i Cantoni, con la sola eccezione di Uri, si è osservato un aumento della popolazione. Negli ultimi dieci anni l'eccedenza delle nascite ha determinato meno di un quarto della crescita demografica e nei prossimi anni l'invecchiamento demografico subirà una forte accelerazione, indipendentemente dai movimenti migratori. Le cifre finora disponibili per il 2016 inducono a pensare che rispetto all'anno precedente si è verificato un ulteriore calo della crescita demografica; non sarebbe sorprendente se dovesse ripetersi anche nel 2017.

## **Miglioramento del clima di fiducia dei consumatori**

Stando ai risultati del sondaggio svolto nel gennaio 2017 il clima di fiducia dei consumatori è migliorato sensibilmente. L'indice ha raggiunto quota -3 punti, situandosi così al di sopra del valore medio sul lungo periodo. Sono nettamente migliorate le aspettative sull'andamento economico. I consumatori sono inoltre meno pessimisti circa gli sviluppi della disoccupazione e della situazione finanziaria personale. Su molti punti, quindi, le loro valutazioni tornano a essere positive come poco prima dello shock del franco forte, all'inizio del 2015. Inoltre un numero di economie domestiche superiore alla media ritiene che quello attuale sia un momento propizio per effettuare acquisti importanti.

## **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 lo stesso valore del 2014. Il numero delle domande di costruzione e delle autorizzazioni è tuttora stabile, con una tendenza al rialzo, 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 simile gli investimenti edili 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, risentendo nell'estate del 2016 dell'effetto della Brexit. Dopo le elezioni negli Stati Uniti i tassi d'interesse sono leggermente aumentati a lungo termine; tuttavia, i tassi d'interesse ai loro minimi storici, dovrebbero per il momento mantenersi sui livelli attuali. I prezzi di costruzione, a parte qualche oscillazione 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.

## **Forte aumento delle abitazioni sfitte**

Il 1° giugno 2016 in Svizzera si contavano circa 56'500 abitazioni sfitte (pari all'1,30% del totale delle abitazioni). Stando ai numeri rivisti, rispetto all'anno precedente (1,18%) si ha quindi un aumento di 6000 abitazioni. I tassi più elevati di abitazioni sfitte, 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. Sempre il 1° giugno 2016 risultavano vuote circa 6500 case unifamiliari. Già l'anno precedente con circa 6400 case unifamiliari sfitte 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 aumentato di circa 300 unità mentre il numero di abitazioni vuote destinate alla locazione entro l'anno di riferimento è aumentato di 5700 unità (anno precedente +4000) passando a circa 45'500. In totale risulta vuoto il 2% di tutte le abitazioni in affitto, il che continua a rispecchiarsi nell'allungamento della durata di pubblicazione delle inserzioni per questo tipo di abitazioni secondo l'indice pubblicato da SVIT/HWZ.

### Affitti stabili

Dalla sua introduzione nel settembre 2008, il tasso ipotecario di riferimento a scadenze trimestrali pubblicato dall'UFAB si è ridotto della metà, passando dal 3,5% all'1,75%. L'ultimo calo, di un quarto di punto percentuale, è avvenuto nel mese di giugno 2015; un'ulteriore riduzione potrebbe intervenire a partire dall'estate 2017. Pertanto, per quanto riguarda l'indice

delle pigioni UST, alla luce della situazione generale del rincaro e della distensione del mercato locativo ci si aspetta sia per il 2017 che per il 2018 un andamento relativamente stabile.

### Il settore degli affitti fa registrare 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. Lo scorso anno questa tendenza si è attenuata e in numerose aree addirittura invertita. L'inasprimento, per due volte, delle condizioni di concessione per i crediti ipotecari e il livello elevato dei prezzi hanno effetti visibili sulle abitazioni di proprietà, soprattutto quelle in posizione centrale e nei segmenti di prezzo medio e alto. Nel settore degli affitti, con l'ampiezza della sua offerta, in molte località si registra già un'inversione di tendenza.

### L'UFAB ha pubblicato due studi concernenti le superfici abitative

Analizzando i dati del panel svizzero delle economie domestiche, il primo studio giunge alla conclusione che il 10 per cento circa dei nuclei familiari considera troppo grande la superficie abitativa di cui dispone. In presenza di alternative adeguate molti di loro sarebbero disposti a trasferirsi in un'abitazione più piccola. Altri nuclei familiari, invece, rifiutano un cambiamento di questo genere perché non ritengono eccessivo lo spazio di cui dispongono. Questi ultimi potrebbero essere convinti a traslocare in un alloggio più piccolo e a ridurre lo spazio domestico di cui necessitano solo mediante misure specifiche.

Il secondo studio, realizzato insieme alla divisione dello sviluppo del Cantone di Basilea Città, mostra gli strumenti con cui si potrebbe influenzare il consumo di superficie abitativa. Lo studio mette a confronto 14 strumenti che consentono di limitare l'utilizzo di spazio o di favorirne la riduzione. Sono state esaminate anche tasse d'incentivazione e imposte per promuovere un minor consumo di superficie. Gli autori raccomandano l'attuazione di quattro strumenti: prescrizioni in materia di occupazione e limitazioni della superficie in caso di appartamenti di cooperative o di altre abitazioni di utilità pubblica, assistenza al trasloco tramite apposite consulenze e la possibilità di costruire uno spazio residenziale più ampio se al suo interno si vive secondo un'ottica di risparmio della superficie abitativa (bonus densità).

Quanto più gli strumenti per ridurre il consumo di superficie abitativa sono efficaci, tanto più drasticamente cambierebbe il funzionamento del mercato dell'alloggio e si eviterebbero conflitti con altri obiettivi importanti. Ciò vale anche per le tasse d'incentivazione: per riuscire a ottenere una superficie abitativa pro capite inferiore gli importi di denaro da versare e rimborsare sarebbero enormi. Oggi gli svantaggi potrebbero essere troppo forti, con il rischio che questi strumenti finiscano per essere respinti. Lo studio mostra tuttavia il contributo che la politica dell'alloggio potrebbe fornire a tutela del paesaggio e del territorio e per lo sviluppo interno.

Gli studi sono stati condotti dopo che i cittadini hanno accettato, nel 2013, la revisione della legge sulla pianificazione del territorio. Questo risultato ha messo in evidenza che la popolazione desidera tutelare il paesaggio e il territorio. Il settore immobiliare è uno dei principali responsabili dell'utilizzo del suolo e dell'espansione urbana incontrollata.

Studi:

Delbiaggio, K., Wanzenried, G., Hochschule Luzern - Wirtschaft, Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf  
Gmünder, M., et al., Institut für Wirtschaftsstudien Basel, Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums