

## Panoramica del mercato dell'alloggio

Maggio 2017

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. Diversamente dalle attese, il secondo semestre ha avuto un andamento debole e nel 2016 la crescita si è attestata sull'1,3%. Per il 2017 e il 2018 si prevede una lieve progressione.

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, che ha determinato a sua volta un incremento della costruzione di abitazioni, fino a raggiungere nell'ultimo periodo le 50'000 unità all'anno. Data l'attuale crisi degli investimenti, si prevede che prossimamente la produzione di alloggi resterà stabile su questo livello elevato.

Dal 2014 la quota di abitazioni sfitte è cresciuta in modo significativo 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 potrebbero risultare leggermente più economici.

La strategia MétamorpHouse punta sul coinvolgimento dei proprietari di case unifamiliari per creare nuovi alloggi. È stata attuata per la prima volta come progetto pilota nel Comune di Villars-sur-Glâne (FR).

# 2/2017



## Panoramica

	dati precedenti		ultimi dati disponibili		Tendenza futura
<b>Indicatori della domanda</b>					
Evoluzione dei redditi (salario reale)	+ 1.5%	2015	+ 1.1%	2016	↗
Evoluzione demografica	+ 1.1%	2015	+ 1.1%	2016	↗
Fiducia dei consumatori	- 3	gennaio 17	- 8	aprile 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%	gennaio 17	2.64%	febbraio 17	→
<b>Indicatori del prezzo e della quantità</b>					
Percentuale di abitazioni sfitte	1.18%	2015	1.30%	2016	↑
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	+ 1.1%	novembre 16	+ 1.0%	febbraio 17	↗
Evoluzione dei prezzi d'offerta					
- Abitazioni locative	- 1.3%	4° trimestre 16	- 0.7%	1° trimestre 17	↘
- Appartamenti in proprietà	+ 1.2%	4° trimestre 16	+ 1.1%	1° trimestre 17	↑
- Case unifamiliari	+ 1.5%	4° trimestre 16	+ 2.4%	1° trimestre 17	↗

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 moderato calo della disoccupazione

I prezzi sono stabili da ben otto anni. Nel 2016 il tasso di rincaro medio annuo è stato di -0,4%, dopo -1,1% (2015) e 0% (2014). Per il 2017 si prevede un valore al di sopra dello zero, ma basso. I salari reali hanno fatto registrare nel 2015 (+1,5%) un aumento superiore rispetto ai due anni precedenti, per poi scendere a 1,1% nel 2016; per l'anno in corso si prevede un'ulteriore contrazione del loro aumento. Inoltre, i redditi disponibili diminuiranno in seguito all'incremento 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. Dall'inizio del 2017 il tasso è leggermente calato, anche a causa delle variazioni stagionali.

## Crescita demografica costante

In seguito alla situazione economica, allora favorevole, e alla piena entrata in vigore della libera circolazione delle persone per i cittadini dell'UE-17 e degli Stati dell'AELS dal 1° giugno 2007, la crescita demografica nel 2007 (1,1%) e nel 2008 (1,4%) è stata di gran lunga superiore rispetto agli anni precedenti. 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 incremento, attestandosi rispettivamente sull'1,3% e sull'1,2%, mentre nel 2015 e nel 2016 si è tornati all'1,1%. In ogni caso, nel 2016 si è osservato in tutti i Cantoni un aumento della popolazione. Un fattore importante dello scorso anno è stato il cambiamento di status di alcune persone che sono diventate residenti permanenti; ciò ha rappresentato un quarto dell'«immigrazione» di cittadini stranieri. Per l'anno in corso non si esclude un lieve calo della crescita demografica. 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.

## Clima di fiducia dei consumatori nella media pluriennale

Nel mese di aprile 2017 il clima di fiducia dei consumatori in Svizzera si è mantenuto ai livelli della media pluriennale (-8 punti). A gennaio, invece, il clima era leggermente più positivo. Ad aprile le aspettative sull'andamento generale dell'economia sono state migliori della media, ma meno ottimistiche rispetto a gennaio. Il sottoindice relativo alla disoccupazione attesa risulta invariato rispetto all'ultima rilevazione, ne consegue che la valutazione degli sviluppi sul mercato del lavoro resta nella media. Le

aspettative riguardanti la situazione finanziaria e le possibilità di risparmio delle economie domestiche sono leggermente meno ottimistiche. In generale, però, rispetto all'ultimo anno e mezzo la fiducia dei consumatori rimane salda.

## Costruzione di abitazioni ancora elevata

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 l'anno in corso né per quello successivo un forte incremento né un brusco calo dell'attività edilizia. Nel 2017 il numero delle abitazioni di nuova costruzione dovrebbe superare di poco il dato dell'anno precedente. Il settore beneficia della crescita demografica, anche se in lieve diminuzione, e dei tassi d'interesse estremamente bassi. In un contesto del genere gli investimenti in immobili diventano più interessanti, come dimostra l'alto numero di abitazioni destinate alla locazione sul totale degli alloggi in costruzione.

## Tassi d'interesse 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 di nuovo registrato una forte diminuzione, risentendo nell'estate del 2016 dell'effetto della Brexit. Dopo le elezioni negli Stati Uniti i tassi d'interesse a lungo termine sono temporaneamente saliti di poco, ma dovrebbero mantenersi sui livelli attuali, ai minimi storici. I prezzi di costruzione, relativamente stabili dal 2011 a parte qualche oscillazione, presentano di recente una lieve tendenza



Coprolo, Cressy © UFAB

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 si contavano in Svizzera circa 56'500 abitazioni vuote (pari all'1,30% del totale delle abitazioni), il che corrisponde a ben 6000 in più rispetto all'anno precedente (1,18%). 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. 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 salito 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. Grosso modo risulta vuoto il 2% di tutte le abitazioni in affitto, il che determina un allungamento dei periodi di pubblicazione degli annunci immobiliari di questa categoria (affitto), come continua a rilevare l'indice pubblicato da SVIT/HWZ.

### Affitti stabili

Dalla sua introduzione nel settembre 2008, il tasso ipotecario di riferimento pubblicato dall'UFAB a scadenze trimestrali 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 forte distensione del mercato locativo, ci si aspetta sia per l'anno in corso che per il 2018 un andamento relativamente stabile dell'indice delle pigioni UST.

### 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 su quelle in posizione centrale e nei segmenti di prezzo medio e alto. Per quanto riguarda il settore degli affitti, in seguito all'incremento dell'offerta si registra già in molte località un'inversione di tendenza, soprattutto nel segmento più alto.

### La strategia MétamorphHouse: progetto pilota per la densificazione dei quartieri di case unifamiliari

La strategia MétamorphHouse punta sul coinvolgimento dei proprietari di case unifamiliari per creare nuovi alloggi. È stata attuata per la prima volta come progetto pilota nel Comune di Villars-sur-Glâne (FR).

MétamorphHouse invita i proprietari a valorizzare gli spazi di cui dispongono e li sensibilizza sui vantaggi della densificazione dolce, che consiste nell'integrare nuovi alloggi negli insediamenti esistenti senza distruggere il tessuto edilizio esistente. Le due conferenze serali organizzate per illustrare il progetto hanno attirato 70 e 120 persone. In quell'occasione, i rappresentanti di una banca locale hanno mostrato che la creazione di un'unità abitativa supplementare è in genere vantaggiosa per i proprietari perché consente per esempio di finanziare i lavori per rimuovere le barriere architettoniche o per il risanamento energetico.

Attraverso consulenze individuali, a quindici famiglie è stato fatto scoprire il potenziale di densificazione delle loro abitazioni. Qualche mese dopo la loro partecipazione, sette hanno avviato un progetto di trasformazione della propria casa e sei hanno contattato dei professionisti (architetti, notai, banche ecc.). L'interesse suscitato dalle conferenze e dalle consulenze individuali ha superato le attese del Comune; secondo le informazioni disponibili il numero di famiglie intenzionate a partecipare al

progetto dovrebbe essere piuttosto elevato. Questo indica che la strategia funziona. Tra i fattori che ne hanno determinato il successo rientrano l'adeguamento alla situazione locale, la comunicazione accurata e le consulenze individuali.

Dal progetto emerge inoltre che anche in mancanza di spazi edificabili, è talvolta possibile trasformare le superfici esistenti per creare un alloggio supplementare. MétamorphHouse completa in questo modo il censimento delle riserve in termini edilizi con un censimento delle potenzialità a livello abitativo e di ristrutturazione. Mobilitare queste ultime significa convertire in superficie abitabile uno spazio non abitabile come un garage. Anche le potenzialità abitative, ossia le superfici abitabili che non sono (quasi) più usate, come le vecchie stanze dei bambini, possono essere impiegate per la creazione di un miniappartamento.

L'UFAB ha sostenuto il progetto pilota e ha pubblicato i risultati in un rapporto (disponibile in francese, con riassunto in francese e tedesco) sul proprio sito internet:

Beyeler, Mariette (2017). MétamorphHouse – Stratégie de densification douce et choisie. Rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne.