

## Panoramica del mercato dell'alloggio

Maggio 2018

Le decisioni adottate dalla BNS a gennaio 2015 hanno gravato sulla crescita economica: mentre l'anno prima il PIL aveva ancora messo a segno un aumento del 2,4%, nel 2015 e nel 2016 è cresciuto, rispettivamente, dell'1,2% e dell'1,4%. Dopo essere rimasto sotto le aspettative nel primo semestre del 2017, il PIL ha poi spinto sull'acceleratore, tanto che per l'anno in corso è prevista una forte crescita, che dovrebbe rimanere solida anche nel 2019.

Negli ultimi anni la domanda di alloggi ha segnato un andamento positivo grazie non soltanto alla costante diminuzione dei tassi d'interesse, ma anche alla crescita demografica. All'aumento della domanda ha fatto seguito un forte incremento delle attività edili. Benché nel 2017 la domanda si sia contratta, l'offerta di alloggi continua a lievitare imperterrita, spinta dall'attuale crisi degli investimenti.

Dal 2014 la quota delle abitazioni sfitte è notevolmente aumentata, tendenza che dovrebbe protrarsi anche nell'anno in corso. Sempre nel 2018 l'indice delle pigioni UST dovrebbe mantenersi stabile dopo la diminuzione del tasso ipotecario di riferimento intervenuta a giugno 2017. I prezzi degli alloggi di proprietà – e in particolare quelli delle case monofamiliari – si muovono di nuovo leggermente al rialzo, in controtendenza rispetto a quelli degli alloggi in locazione, che denotano invece un andamento inverso.

Uno studio realizzato di recente per l'Ufficio federale delle abitazioni dall'Università di arte e scienze applicate di Lucerna in collaborazione con l'istituto Interface Politikstudien descrive alcuni esempi di sharing nel settore dell'alloggio e presenta scenari di sviluppi futuri.

# 2/2018



## 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%	2016	+ 0.7%	2017	↑
Fiducia dei consumatori	+ 5	gennaio 18	+ 2	aprile 18	→
<b>Indicatori dell'offerta</b>					
Produzione di abitazioni	49'162	2014	53'126	2015	↘
Evoluzione dei prezzi di costruzione (nuova costruzione di case plurifamiliari)	- 0.7%	aprile 17	+ 0.4%	ottobre 17	↑
Evoluzione dei prezzi di costruzione (rinnovazine di case plurifamiliari)	+ 0.4%	aprile 17	+ 1.5%	ottobre 17	↗
Tasso ipotecario (nuovo)	2.62%	febbraio 18	2.62%	marzo 18	→
<b>Indicatori del prezzo e della quantità</b>					
Percentuale di abitazioni sfitte	1.30%	2016	1.45%	2017	↑
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	+ 0.9%	novembre 17	+ 0.9%	febbraio 18	↗
Evoluzione dei prezzi d'offerta					
- Abitazioni locative	- 1.5%	4° trimestre 17	- 2.0%	1° trimestre 18	↘
- Appartamenti in proprietà	- 1.0%	4° trimestre 17	- 2.0%	1° trimestre 18	↘
- Case unifamiliari	+ 2.6%	4° trimestre 17	+ 1.6%	1° trimestre 18	↑

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 e disoccupazione in calo

Da ben nove anni i prezzi sono stabili. Nel 2017 il rincaro medio si è attestato allo 0,5% e nel 2018 dovrebbe raggiungere a un livello simile. Nel 2015 i salari reali sono aumentati dell'1,5% e nel 2016 dell'1,1%. Per il 2017 e il 2018 questo valore dovrebbe risultare inferiore. I redditi disponibili, inoltre, vengono in parte erosi dei premi delle casse malati, aumentati anche nel 2018. Dopo il 3,2% dell'anno scorso, il tasso di disoccupazione medio dovrebbe situarsi quest'anno a un livello leggermente inferiore.

## Crescita demografica in calo

In seguito alla situazione economica allora favorevole e all'entrata in vigore della libera circolazione delle persone per i cittadini UE-17 e AELS (1° giugno 2007), la crescita demografica nel 2007 (+1,1%) e nel 2008 (+1,4%) è risultata nettamente superiore agli anni precedenti. Da allora la crescita annua si è mossa tra l'1,1% e l'1,3%, ad eccezione del 2017, in cui l'aumento dei residenti permanenti è stato nettamente più moderato (+0,7%). La popolazione è comunque aumentata in tutti i Cantoni, salvo in Ticino e nel Cantone di Neuchâtel. L'eccedenza delle nascite, benché inferiore all'anno precedente, ha determinato per la prima volta da dieci anni più di un quarto della crescita. Ciononostante, e a prescindere dai flussi migratori, l'invecchiamento della popolazione subirà nei prossimi anni una forte accelerazione. Secondo lo scenario di riferimento dell'UST, inoltre, anche il numero delle economie domestiche aumenterà sensibilmente nei prossimi decenni.

## Consumatori tuttora fiduciosi

Ad aprile 2018 l'indice del clima di fiducia dei consumatori si è attestato a +2 punti, livello che continua a situarsi chiaramente al di sopra della media pluriennale. Dallo scorso gennaio que-



ABW Biel/Bienne © UFAB

sto indice è leggermente calato. Le aspettative sullo sviluppo economico sono peggiorate sensibilmente, pur rimanendo nettamente al di sopra della media pluriennale grazie anche alle previsioni tuttora positive sull'andamento del mercato del lavoro. I consumatori sono però più prudenti nel valutare la loro forza d'acquisto.

## Tuttora elevata la produzione di alloggi

Tra il 2002 e il 2015 la produzione annua di alloggi è passata da circa 29'000 a 53'000 unità. Per il 2016 sono previste più di 50'000 unità e per il 2017 un valore ancora superiore. Sempre nel 2017 i fatturati dell'edilizia sono aumentati nettamente, ma le ordinazioni soltanto lievemente. Nell'ultimo trimestre queste ultime sono addirittura calate, seppur di poco, di pari passo con il numero dei permessi di costruzione. Ciononostante, la soglia dei 50'000 nuovi alloggi sarà probabilmente superata anche quest'anno. L'edilizia continua a beneficiare soprattutto dei tassi d'interesse tuttora bassi e della conseguente crisi degli investimenti. In un tale contesto gli investimenti immobiliari risultano ancora molto interessanti, anche se i rischi connessi sono nettamente aumentati. Sul totale degli alloggi in costruzione, il numero delle abitazioni destinate alla locazione rimane alto.

## Interessi ancora bassi e prezzi di costruzione stabili

La fase dei tassi d'interesse bassi sta durando da nove anni. Nelle ultime settimane sono leggermente aumentati gli interessi sul lungo periodo, mentre quelli per i finanziamenti a breve rimangono ai minimi storici. Per il momento la situazione non dovrebbe cambiare. A prescindere da qualche lieve oscillazione, dal 2011 a oggi i prezzi di costruzione sono relativamente stabili. Ciò conferma, in generale, che grazie alla forte concorrenza nell'edilizia la pressione sui prezzi non accenna a diminuire nonostante la situazione congiunturale già da tempo favorevole.

## Ulteriore aumento delle abitazioni in locazione sfitte

Secondo i valori rivisti, il 1° giugno 2017 si contavano circa 64'300 abitazioni sfitte, pari all'1,45% del totale. Rispetto all'anno precedente (1,30%) ciò equivale a un aumento di quasi 7800 unità, a conferma di un'accelerazione del trend che si osserva già da qualche anno. Nei Cantoni di Soletta, Appenzello Interno, Argovia, del Giura e del Vallese la quota degli alloggi vuoti superava il 2,2%, mentre nei Cantoni di Zugo, Ginevra, Basilea Città e Basilea Campagna si situava sotto lo 0,6%. Il volume delle abitazioni sfitte destinate alla vendita è

leggermente aumentato nel corso dell'anno (+ 550), arrivando a 11'550 unità, mentre l'aumento degli alloggi in locazione è risultato molto più marcato (+7200), raggiungendo la scorsa estate le 52'700 unità. A causa della persistente crisi degli investimenti e dell'elevata attività edilizia, il volume delle abitazioni sfitte aumenterà probabilmente anche quest'anno.

### Relativamente stabile l'indice delle pigioni UST

Dalla sua introduzione, nel settembre del 2008, il tasso ipotecario di riferimento pubblicato dall'UFAB a cadenza trimestrale è sceso dal 3,5% all'1,5%. Nel mese di giugno 2017 ha subito l'ultima flessione, perdendo un quarto di punto percentuale. Nonostante la tendenza al ribasso del tasso ipotecario medio, ma anche a causa della sua inerzia, non sono previsti né un ulteriore calo né un rapido aumento. Il tasso di riferimento

dovrebbe pertanto mantenersi al livello attuale per un periodo piuttosto lungo. Alla luce dell'ultima flessione, della situazione generale sul fronte dell'inflazione e della distensione che ha interessato ulteriori ambiti del mercato locativo, nel 2018 l'indice delle pigioni UST dovrebbe mantenersi relativamente stabile.

### In ribasso le pigioni degli alloggi offerti in locazione, in rialzo i prezzi delle case monofamiliari

Dal 2000 a questa parte si osserva un aumento più o meno costante dei prezzi in tutti i segmenti del mercato dell'alloggio. Negli ultimi due anni questa tendenza si è nettamente attenuata o addirittura invertita. Mentre i prezzi degli alloggi di proprietà sono nuovamente in aumento (soprattutto quelli delle case monofamiliari), le pigioni denotano un andamento al ribasso, soprattutto nella fascia di prezzo superiore.

### La sharing economy e il mercato dell'alloggio

Le piattaforme di intermediazione immobiliare, prima fra tutte Airbnb, sono sulla bocca di tutti e sono oggetto di dibattiti nell'opinione pubblica: da un lato ci si aspetta che possano garantire maggiore sostenibilità a livello ecologico, sociale ed economico, dall'altro si temono però anche risvolti negativi in relazione a queste tre dimensioni della sostenibilità.

Lo studio realizzato dall'Università di arte e scienze applicate di Lucerna in collaborazione con l'istituto Interface Politikstudien mostra che nel caso dell'alloggio la condivisione non è soltanto Airbnb e individua cinque tipi di home sharing. Nei primi due il funzionamento è analogo a quello di Airbnb, anche se in un caso la locazione avviene in maniera sporadica e saltuaria, mentre nell'altro è di natura permanente. Il terzo tipo, «abitare flessibile», descrive la situazione che si crea quando più persone condividono a rotazione un numero esiguo di unità abitative (stanze per pendolari). Il quarto comprende i cosiddetti «cluster», in cui più persone condividono alcuni spazi (p. es. la cucina) ma altri locali restano a uso privato. L'ultimo tipo, definito «co-living», prevede invece la condivisione di aree abitative e di aree ufficio e anche in questo caso determinati spazi restano privati.

Questi cinque tipi di home sharing sono più o meno diffusi in Svizzera e presentano diversi effetti potenziali sul mercato dell'alloggio. La locazione regolare di spazi abitativi tramite piattaforme può ridurre in modo permanente la disponibilità di

alloggi sul mercato tradizionale, perché vengono offerti tramite un altro canale. Le forme di alloggio flessibile e di co-living possono contribuire a un utilizzo più efficiente degli spazi. Al contempo, tuttavia, possono far aumentare anche gli spazi abitativi inutilizzati, quando, per esempio, singole persone ricorrono a queste offerte di home sharing nell'ambito di uno stile di vita «multilocale», per cui oltre agli spazi condivisi dispongono anche di alloggi a uso privato.

Infine, due scenari illustrano che la condivisione degli spazi abitativi può assumere varie forme dagli effetti diversi. Uno scenario con un ampio ricorso allo sharing si contrappone a un altro con una forte limitazione delle attività di sharing. Quale di questi si realizzerà? Dipende molto dalla fiducia della popolazione e dell'economia nelle piattaforme di intermediazione online. Il margine d'azione della politica è attualmente ancora ampio, anche se la strategia di digitalizzazione del Consiglio federale fa pensare a una sostanziale apertura nei confronti di questi strumenti. A livello regionale e locale un approccio differenziato a seconda del territorio può chiarire in che misura la tematica dell'home sharing (a fini abitativi o turistici) è rilevante nel rispettivo contesto e se prevalgono le opportunità o i rischi.

Lo studio (in tedesco con riassunto in tedesco e in francese) è disponibile sul sito dell'UFAB: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Das BWO > Publikationen > Forschungsberichte