



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 / 4):

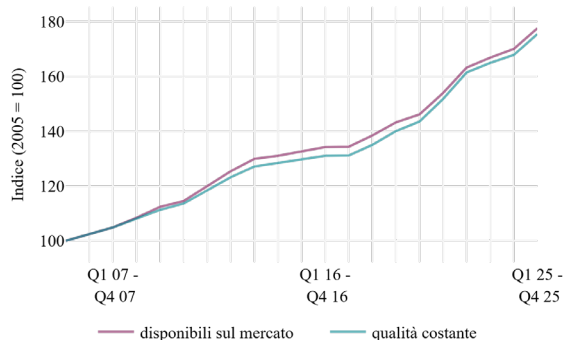
Excursus sulla proprietà abitativa

Excursus sulla proprietà abitativa: crescente scarsità, prezzi in aumento

Il mercato della proprietà abitativa sembra muoversi da anni in una sola direzione: quella di una progressiva e continua scarsità. La proprietà abitativa è diventata un bene raro e non più "accessibile", questo è il tenore generale. Anche gli indicatori aggregati lo confermano. Dal 2005, secondo l'indicatore di scarsità della proprietà abitativa, la disponibilità di abitazioni di proprietà è andata diminuendo in modo costante nel tempo.



Scarsità nel mercato della proprietà abitativa



Evoluzione dei prezzi della proprietà abitativa

I forti aumenti dei prezzi del 2021 e del 2022 sono riusciti a ridurre in parte la pressione della domanda fino al 2024; nell'ultimo anno, tuttavia, il mercato si è nuovamente ristretto, accompagnato da un marcato aumento dei prezzi. Negli ultimi cinque anni, questo aumento nominale dei prezzi è stato più forte rispetto a quello dei redditi medi. Il rapporto medio tra prezzi e redditi è salito da 6,8 (2019) a 8,3 (2024). Per valutare quanto sia ampia la libertà di scelta delle economie

domestiche tra affitto e proprietà, è però opportuno esaminare più approfonditamente questo indicatore.

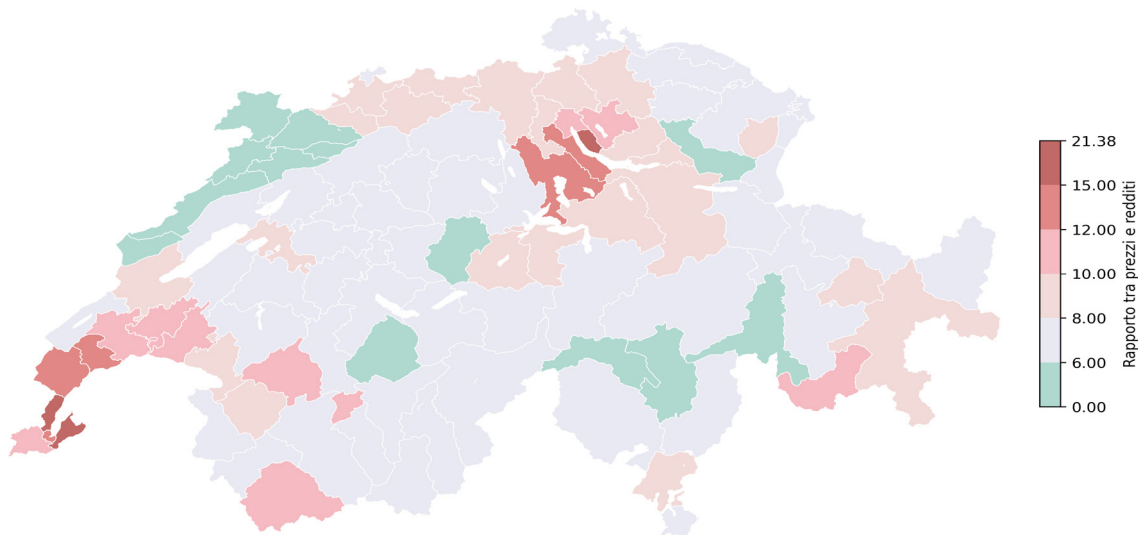
È acquistabile la proprietà abitativa?

La proprietà abitativa può essere acquistata se si dispone di capitale proprio sufficiente e se si soddisfano le regole di sostenibilità finanziaria delle banche. Con un rapporto prezzo-reddito pari a 6, una banca considera generalmente l'acquisto di un'abitazione ancora sostenibile ($\text{reddito} \times 6 \times \text{quota di capitale di terzi} \times (\text{tasso d'interesse teorico} + \text{aliquota per costi accessori e ammortamento}) < 1/3 \text{ del reddito}$).

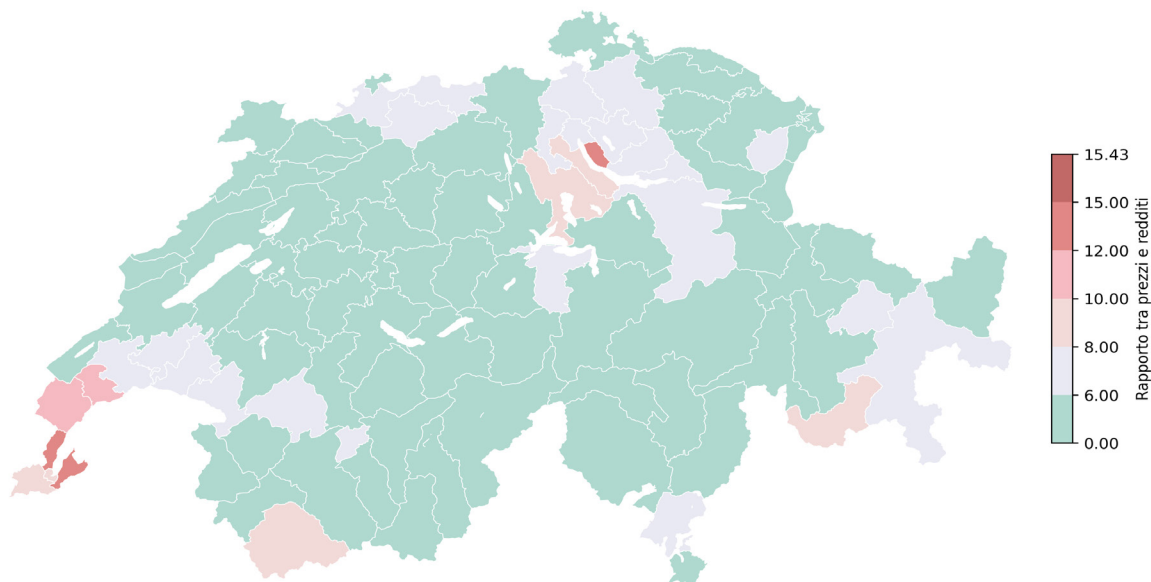
Secondo i dati dell'Ufficio federale di statistica, nel 2022 il reddito lordo mediano di una persona adulta era pari a 70'740 CHF. Per i nuclei familiari composti da più persone si calcola un reddito equivalente in termini di potere d'acquisto, applicando un fattore di 0,5 per ogni ulteriore adulto e di 0,3 per i bambini sotto i 14 anni. Di conseguenza, per una famiglia con due bambini sotto i 14 anni, il reddito equivalente al reddito mediano di una persona sola ammonta a 148'554 CHF ($70'740 \text{ CHF} \times 2,1$).

La classe media si colloca tra il 70 % e il 150 % del reddito mediano. La fascia compresa tra il 70 % e il 100 % viene definita in questo monitor come classe media inferiore, mentre quella tra il 100 % e il 150 % come classe media superiore. La famiglia citata, che si colloca esattamente al centro della classe media così definita, può, secondo la rappresentazione sopra riportata, acquistare un'abitazione del valore di 890 000 CHF.

La relazione tra prezzi e redditi può essere utilizzata come stima sommaria per valutare se sia possibile accumulare i mezzi propri necessari, nel caso in cui non si disponga di una fonte patrimoniale esterna (ad esempio un'eredità). Se si riesce a risparmiare il 20% del reddito, con un fattore pari a 6 sono necessari esattamente 6 anni per accumulare il capitale proprio richiesto. Con un tasso di risparmio del 10%, il periodo sale a 12 anni. Qualora si voglia aumentare la quota di capitale proprio per superare la verifica di sostenibilità, i tempi si allungano di conseguenza.



Rapporto tra prezzi e redditi – classe media inferiore



Rapporto tra prezzi e redditi – classe media superiore

Nelle carte, il fattore 6 viene utilizzato come soglia per la colorazione verde, poiché a questo livello l'acquisto di una proprietà abitativa sarebbe finanziabile con un grado di indebitamento dell'80%.

Per la classe media inferiore, solo poche aree rientrano in un ambito di sostenibilità finanziaria, in particolare l'arco del Giura. Le aree metropolitane attorno al Lago Lemano e a Zurigo, così come Basilea Campagna, ne sono escluse, così come alcuni hotspot turistici; in questi ultimi casi, tuttavia, la distinzione tra residenza principale e secondaria contribuisce in parte a ridurre i valori qui rappresentati.

La situazione è naturalmente migliore per la classe media superiore. Tuttavia, anche in questo caso, nelle aree metropolitane del Lago Lemano, di Zurigo e della regione di Basilea, è necessario "tirare la coperta", ossia affrontare notevoli vincoli di sostenibilità. Nelle regioni periferiche, invece, esistono ancora sufficienti opportunità per l'acquisto di una proprietà abitativa.

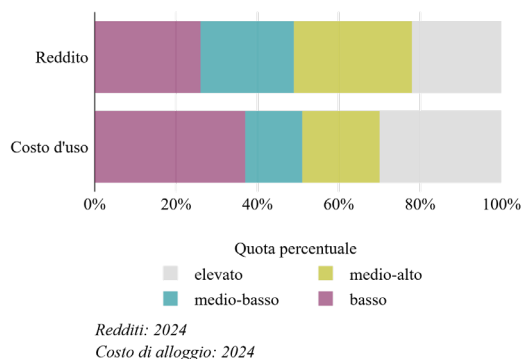
Va inoltre osservato che, quando si parla di proprietà abitativa, si intendono oggetti adeguati alla dimensione del nucleo familiare, includendo sia la proprietà per piani sia le case unifamiliari. Per la casa unifamiliare indipendente, spesso associata all'idea di proprietà abitativa, i requisiti di reddito a parità di qualità risultano tuttavia sensibilmente più elevati.

La proprietà abitativa è accessibile economicamente?

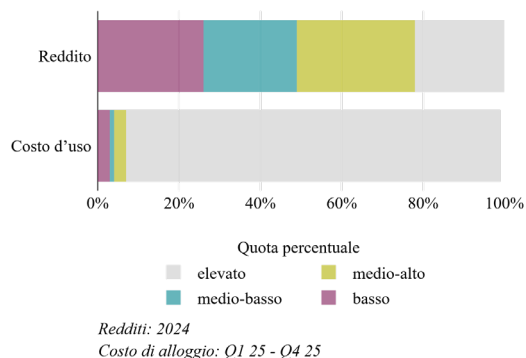
In media, in Svizzera, le economie domestiche non destinano il 33% del loro reddito lordo familiare ai costi abitativi. Per la classe media inferiore, l'onere abitativo medio ammonta al 24% del reddito in caso di locazione e al 26% in caso di proprietà abitativa, tenendo conto dei costi opportunità. Per la classe media superiore, i valori corrispondenti sono pari al 17% per l'affitto e al 18% per la proprietà abitativa.

Per valutare la sostenibilità economica, il monitor rileva gli affitti

effettivamente pagati – e quindi sostenibili – dai nuclei familiari in affitto delle quattro classi di reddito (bassi redditi, classe media inferiore, classe media superiore e redditi elevati) e ne ricava i limiti di sostenibilità per le diverse classi di reddito. Classificando i costi di utilizzo secondo tali limiti e confrontandoli con la distribuzione dei redditi, emerge che i costi di utilizzo del patrimonio esistente sono complessivamente ben allineati alla distribuzione dei redditi. Ciò è dovuto in particolare alle considerevoli rivalutazioni osservate negli ultimi dieci anni, che hanno contribuito a ridurre i costi di utilizzo della proprietà.

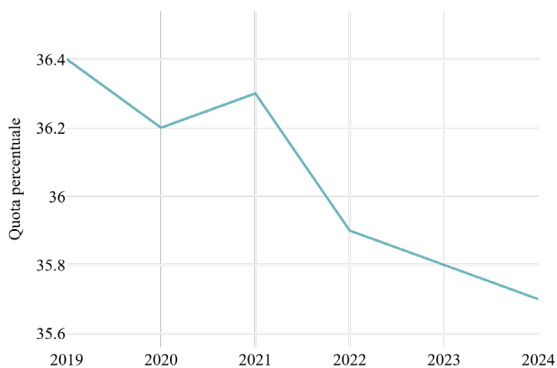


Nuclei familiari per classe di reddito e immobili in proprietà per classe di costi d'uso (parco esistente)



Nuclei familiari per classe di reddito e immobili in proprietà per classe di costi d'uso (sul mercato)

Al momento dell'ingresso nell'abitazione, tuttavia, non si può necessariamente fare affidamento su ulteriori rivalutazioni. Se nella determinazione dei costi d'uso si ipotizza una rivalutazione attesa pari a zero, la proprietà abitativa non risulta più economicamente accessibile per la classe media nemmeno rispetto all'affitto. A causa della forte crescita dei prezzi, questa distribuzione dei costi d'uso in funzione della sostenibilità economica si è inoltre ulteriormente deteriorata dal 2020.



Quota di nuclei familiari con proprietà abitativa

Quota di proprietà in diminuzione

A causa della sostenibilità economica notevolmente peggiorata, la quota di abitazioni in proprietà è in calo da anni. Sebbene i dati ufficiali per il 2024 non siano ancora disponibili, le indagini campionarie lasciano prevedere che la quota sia diminuita anche nel penultimo anno. Gli aumenti dei prezzi nel 2025 fanno inoltre supporre che ciò sia avvenuto anche lo scorso anno.

Questo calo non può tuttavia essere ricondotto unicamente alla situazione di mercato, come mostra un'analisi della distribuzione regionale della diminuzione. A livello regionale, alcune aree

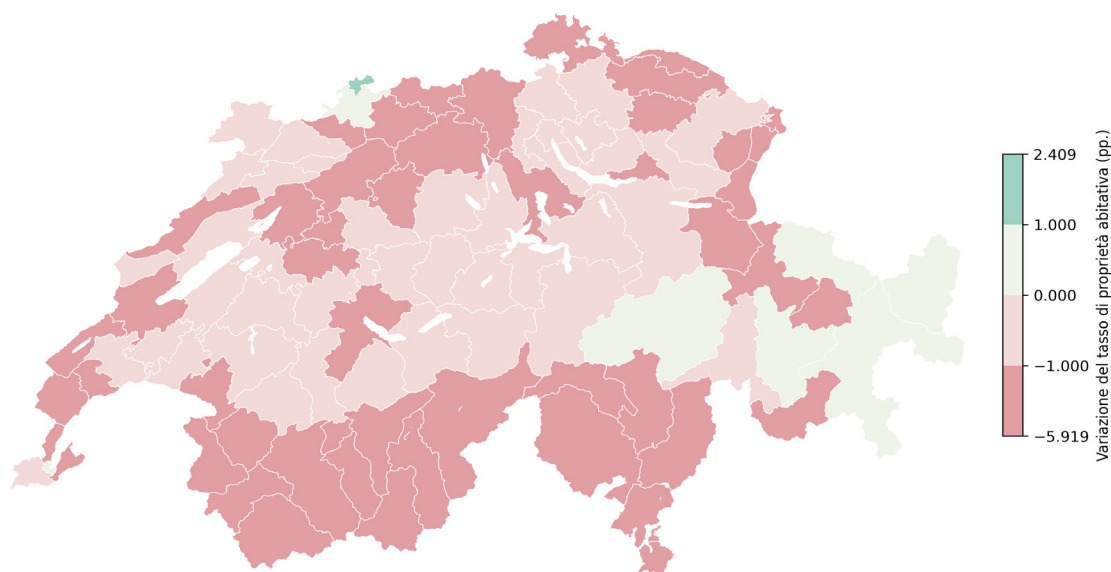
caratterizzate da una scarsa sostenibilità economica registrano in parte un aumento della quota di proprietà, mentre ad esempio l'arco del Giura, relativamente conveniente, presenta una quota di proprietà in diminuzione. L'evoluzione di questa quota deve quindi essere analizzata in modo differenziato e dipende anche dalle strutture e dalle preferenze dei nuclei familiari, nonché dal livello di partenza, e non solo dalle condizioni di acquisto e di sostenibilità economica.

Conclusione

Negli ultimi anni la proprietà abitativa si è indiscutibilmente rincarata rispetto ai redditi delle economie domestiche ed è diventata meno accessibile dal punto di vista economico, riflettendosi complessivamente in una diminuzione della quota di abitazioni in proprietà. In assenza di una fonte patrimoniale esterna, come ad esempio un'eredità, per la classe media inferiore l'acquisto è possibile solo dopo una lunga fase di risparmio o in pochissime regioni periferiche.

Per la classe media superiore, invece, l'acquisto rimane ancora fattibile al di fuori dei grandi agglomerati e, con un'adeguata propensione al risparmio, anche nelle regioni del Lago Lemano, dell'area metropolitana di Zurigo e di Basilea Campagna. Tuttavia, è necessario distinguere tra la proprietà per piani e la casa unifamiliare indipendente. Per quest'ultima, le barriere d'accesso sono nettamente più elevate.

Inoltre, «acquistabile» non significa necessariamente «sostenibile economicamente». Alcuni nuclei familiari non intendono risparmiare nella misura necessaria per un acquisto teoricamente possibile. Per questi, la proprietà abitativa non è quindi economicamente accessibile. Chi, appartenendo alla classe media, intende acquistare un'abitazione di proprietà deve volerlo e pianificarlo consapevolmente. Nella classe media inferiore ciò richiede un'elevata capacità di perseveranza e una maggiore disponibilità al compromesso, in particolare per quanto riguarda la localizzazione e le dotazioni dell'abitazione.



Evoluzione della quota di proprietà abitativa 2018 – 2023