



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

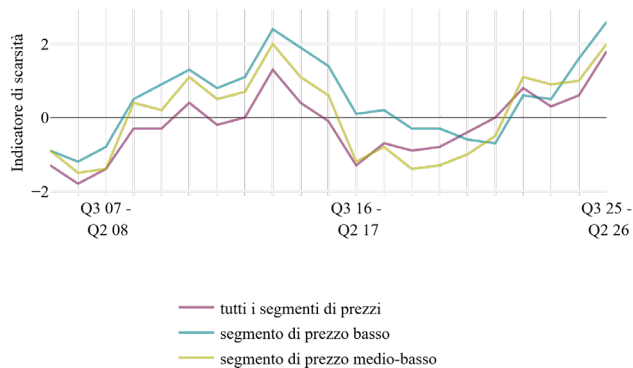
2026 / 2

Accelerazione della scarsità sul mercato abitativo

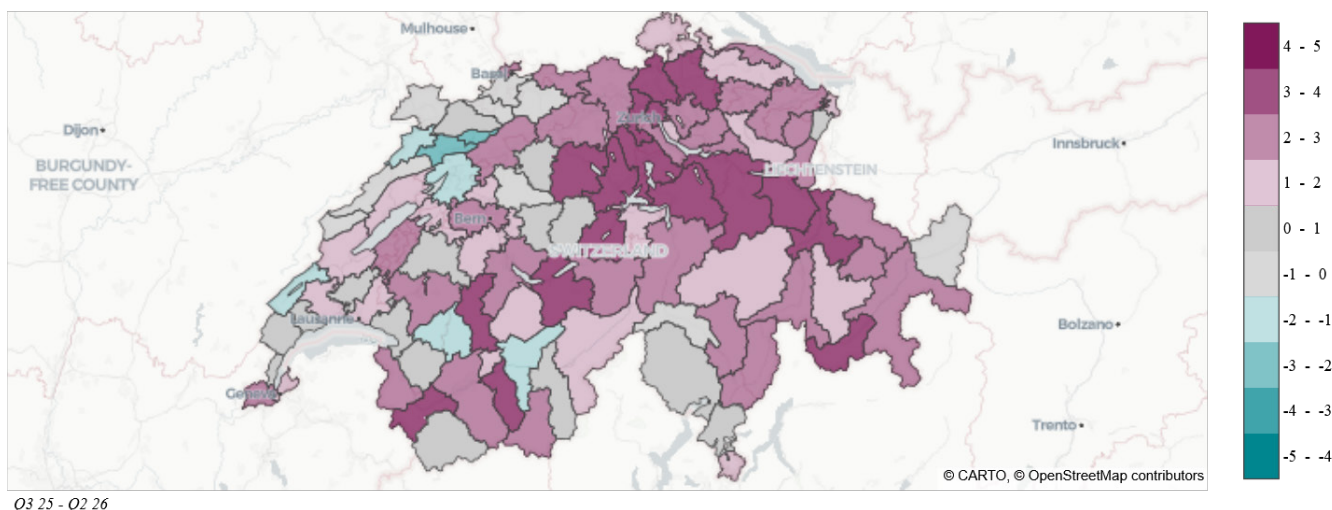
Il lieve allentamento del mercato abitativo nel 2024 si è rivelato un fuoco di paglia. Nel 2025 e nel primo semestre del 2026 il mercato abitativo si è nuovamente ristretto. Sebbene la crescita demografica abbia continuato a rallentare rispetto al 2023 e anche al 2024, a ciò si contrappone ancora una crescita dell'offerta insufficiente. Quantomeno, gli aumenti degli affitti si sono leggermente attenuati.

Il peggioramento si manifesta in tutti i segmenti di prezzo, sebbene il segmento di prezzo superiore si collochi ancora in prossimità dell'equilibrio. La scarsità percepibile nel segmento di prezzo più basso è ora superiore a quella del 2014.

A livello regionale, la scarsità nel Mittelland riguarda attualmente soprattutto l'Argovia e la Svizzera centrale, nonché le zone intorno a Zurigo e nella Svizzera orientale. Desta preoccupazione anche la situazione nelle regioni montane: sia l'Oberland bernese sia i Grigioni soffrono di una situazione di mercato tesa. Il Giura rimane invece ben servito.



Scarsità nel mercato immobiliare (affitto e proprietà)



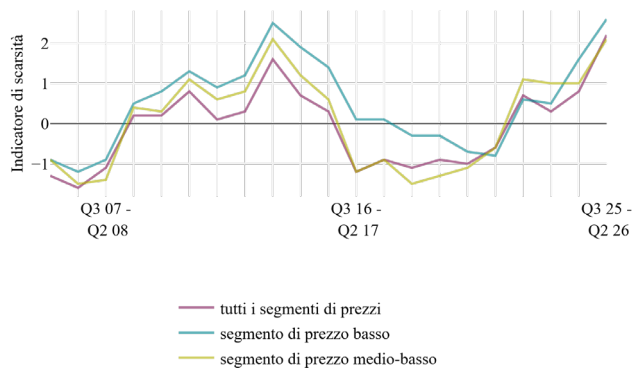
Suddivisione della scarsità sul mercato dell'alloggio (affitto e proprietà)

La scarsità nel mercato della locazione colpisce le famiglie a basso potere d'acquisto nelle aree urbane, così come i punti caldi nelle regioni di montagna

Il mercato della locazione rispecchia quasi fedelmente il mercato complessivo. A fronte dell'aumento della domanda e di una crescita degli affitti indebolita, il mercato si presenta in una situazione di tensione. Per l'insieme dei nuclei familiari del ceto medio così come per le famiglie a basso reddito, la situazione è paragonabile a quella del 2014. Tutti i segmenti di prezzo presentano un valore dell'indicatore che corrisponde a un mercato eccesso di domanda.

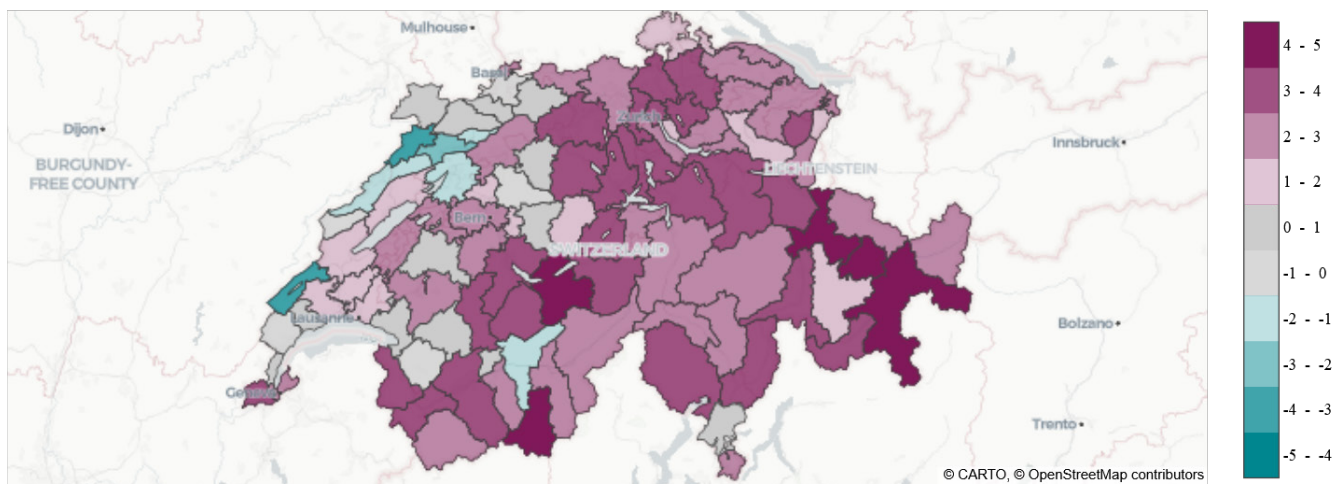
Come nel mercato complessivo, sono le zone intorno a Zurigo, nella Svizzera orientale, l'Argovia, la Svizzera centrale e le regioni montane a presentare un eccesso di domanda. Persino in Ticino, il mercato degli affitti è ormai piuttosto scarso.

La situazione è precaria per i cercatori di alloggi appartenenti alle fasce di potere d'acquisto più basse nelle città di Ginevra e Zurigo, dove la tensione è massima. Altre regioni dell'area di Zurigo, Zugo e Lucerna sono interessate da una marcata scarsità per questi gruppi



Scarsità sul mercato della locazione

di domanda. Ciò vale altresì per molti cercatori di alloggi nelle regioni di montagna.



Q3 25 - Q2 26

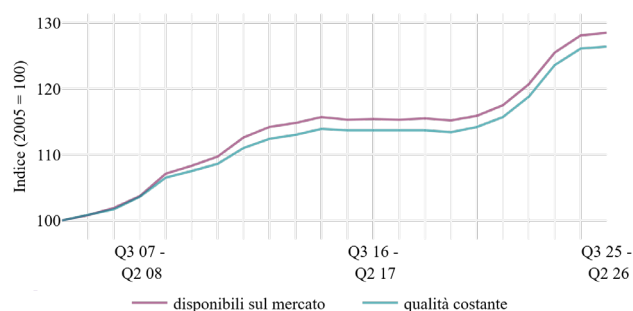
Suddivisione della scarsità sul mercato della locazione

I canoni lordi di locazione sono in aumento, l'accessibilità è sotto pressione

A causa della persistente scarsità degli ultimi quattro anni, si osservano forti aumenti dei canoni di locazione per gli appartamenti in affitto, senza che vi siano evidenti miglioramenti qualitativi nell'offerta. Sebbene tali aumenti si siano leggermente attenuati nel 2025, continuano a compromettere l'accessibilità economica dell'abitazione.

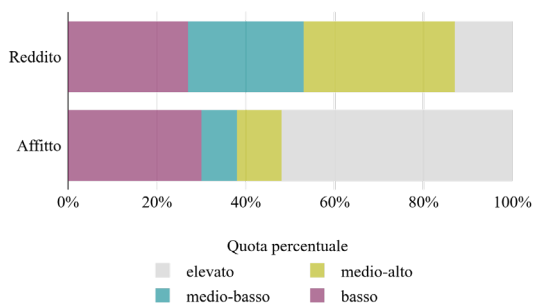
Confrontando la distribuzione del reddito di tutti i nuclei in affitto con i canoni disponibili sul mercato per ciascuna classe di reddito, emerge che, per la Svizzera nel suo complesso, l'offerta nella fascia di prezzo bassa è appena sufficiente. I grafici seguenti illustrano questo rapporto. Le famiglie con redditi bassi rappresentano il 27% di tutte le famiglie in affitto (riga Reddito). Gli appartamenti accessibili a questi nuclei (tenendo conto della dimensione) costituiscono solo il 30% dell'offerta (riga Affitto). Sommando i nuclei a basso reddito con quelli del ceto medio, si osserva una chiara carenza. La situazione si è inoltre nettamente deteriorata negli ultimi cinque anni.

Ancora più drammatica è la situazione nel settore della proprietà. Considerando i costi opportunità dei mezzi propri vincolati e



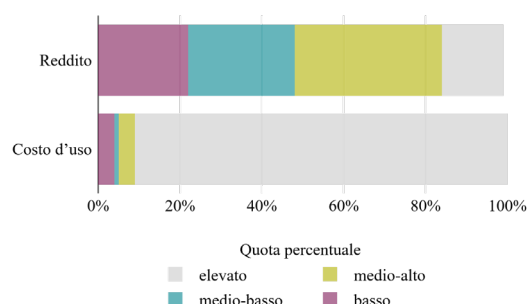
Evoluzione degli affitti (lordi) sul mercato

ipotizzando prezzi stabili, l'offerta di proprietà sul mercato non è accessibile per gran parte dei nuclei familiari. Inoltre, i requisiti di capitale proprio richiesti per l'acquisto limitano ulteriormente la libertà di scelta delle famiglie.



Redditi: 2025

Costo di alloggio: Q3 25 - Q2 26



Redditi: 2025

Costo di alloggio: Q3 25 - Q2 26

Economie domestiche per fascia di reddito e immobili in affitto per fascia di prezzo

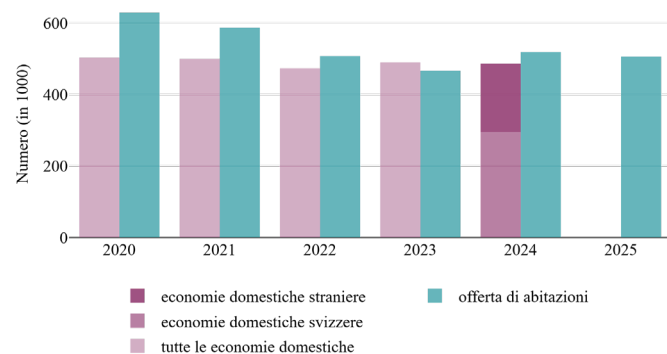
Economie domestiche per classe di reddito e immobili in proprietà per classe di costo d'uso

Situazione insoddisfacente in caso di trasloco

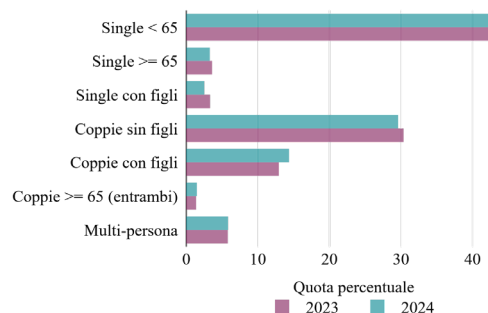
La situazione di scarsità sul mercato abitativo, che si protrae ormai da tempo, è dovuta a una crescita abitativa insufficiente che non riesce a tenere il passo con la crescita del numero di nuclei familiari, una tendenza che si conferma anche per il 2024 e il 2025.

È vero che le abitazioni secondarie costituiscono una sorta di « riserva », ma la scarsità rende più difficile la ricerca di un alloggio e, di conseguenza, anche la liberazione delle abitazioni. Ciò riduce l'offerta visibile sul mercato, che è composta da abitazioni sfitte, nuove costruzioni e alloggi liberati dalle famiglie che traslocano. Confrontando questa offerta con il numero di famiglie che cambiano casa, la situazione nel 2025 corrisponde verosimilmente in larga misura a quella del 2024. Risulta pertanto meno grave rispetto al 2023, ma non vengono raggiunti i buoni livelli di approvvigionamento del 2020 e del 2021.

Sono principalmente le famiglie composte da una sola persona e le

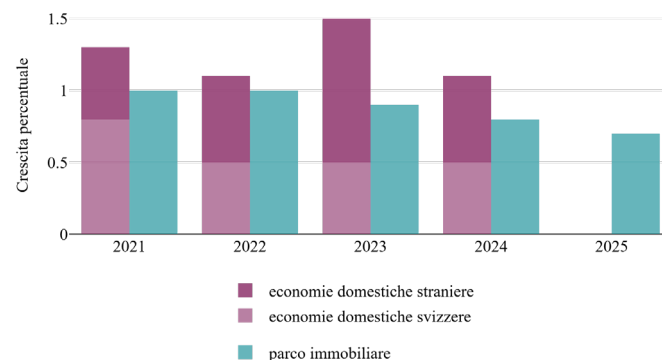


Rapporto tra traslochi e offerta



Struttura delle economie domestiche in trasloco

coppie a esserne interessate. Circa il 20 % sono tuttavia coppie con figli o famiglie pluripersonali, che dispongono di meno alternative rispetto ai nuclei più piccoli.



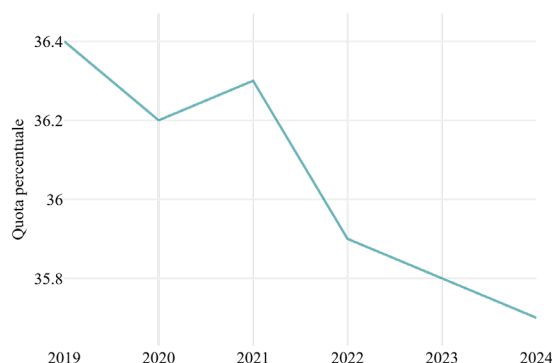
Crescita delle economie domestiche rispetto alla crescita delle abitazioni

L'onere dei costi abitativi aumenta e causa leggermente più problemi di pagamento

Gli indicatori relativi all'approvvigionamento di tutti i nuclei familiari indicano un livello sufficiente ma non certo abbondante. L'onere dei costi abitativi è aumentato e la libertà di scelta riguardo alla proprietà è diminuita. Il tasso di proprietà è in calo da diversi anni.

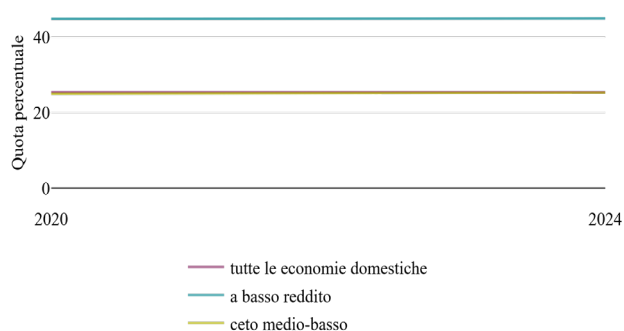
Il valore medio dell'onere dei costi abitativi per i nuclei in affitto è rimasto stabile al 25,4% tra il 2019 e il 2024. Anche per le famiglie in affitto a basso reddito l'onere è rimasto costante tra il 2019 e il 2024, seppur sull'elevato livello del 44,8% (considerando soltanto i nuclei con più di 20'000 CHF di reddito equivalente per persona). Nel caso della proprietà, il carico derivante dai costi d'esercizio e dagli interessi è nettamente inferiore (13,7%), mentre, tenendo conto dei costi opportunità, per il parco esistente è aumentato in misura marcata a causa dell'ulteriore netto rialzo del livello dei prezzi (32,1% nel 2025 rispetto al 24,5% nel 2020).

Un altro punto di vista sull'approvvigionamento abitativo è quello dei nuclei familiari in arretrato nei pagamenti, ossia quei nuclei per cui i costi dell'alloggio causano problemi finanziari acuti. Da ciò emerge



Quota delle economie domestiche proprietarie di un'abitazione

che circa il 2,6% delle famiglie è in arretrato e non ha alcuna possibilità di migliorare la propria situazione finanziaria (3,2% tra le famiglie in affitto). Questi valori sono diminuiti dal 2019, nel caso della proprietà in misura leggermente più marcata rispetto alle famiglie in affitto.



Quota dei costi dell'affitto sul reddito lordo delle economie domestiche

	affitto	proprietà	tutte
2019			
nessun ritardo	76.4	89.6	81.3
ritardo con margine di manovra	13.8	5.2	10.6
Nessun ritardo, appartamento difettoso	6.5	3.2	5.3
ritardo senza margine di manovra	3.3	2	2.8
2024			
nessun ritardo	75.8	89.7	81
ritardo con margine di manovra	13.9	5.2	10.7
Nessun ritardo, appartamento difettoso	7.1	3.3	5.7
ritardo senza margine di manovra	3.2	1.8	2.6

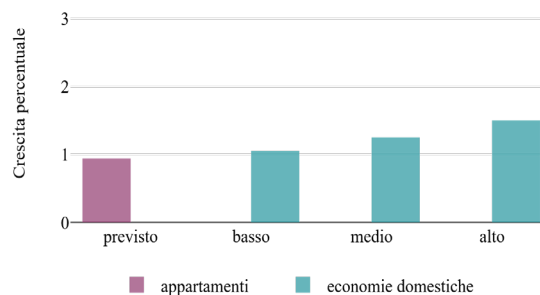
Economie domestiche con arretrati di pagamento o situazione abitativa inadeguata

Il forte aumento degli affitti nel patrimonio abitativo esistente nel 2025 non dovrebbe ripetersi nel 2026, ma l'attività edilizia rimane insufficiente

La fase di aumento dei tassi di interesse del 2023 ha nuovamente lasciato spazio a una tendenza al calo dei tassi.

Il tasso di riferimento, che riflette i costi di finanziamento esterno dei proprietari, è sceso all'1,25 % nel 2025. Per il 2026 sono attesi costi di finanziamento tendenzialmente in calo, ma probabilmente non sufficienti a ridurre il tasso di riferimento all'1 %. Poiché anche le aspettative di inflazione sono molto basse, pari allo 0,35 %, per il patrimonio esistente nel 2026 si prevede un andamento laterale degli affitti. Tuttavia, dato che i canoni per le nuove locazioni continueranno probabilmente ad aumentare a causa del divario tra i canoni di mercato e quelli del patrimonio esistente, ne risulta comunque una crescita moderata degli affitti sull'intero patrimonio. Diversa è la situazione per la proprietà abitativa, dove, con il calo dei tassi di interesse, diminuiscono anche i costi di utilizzo.

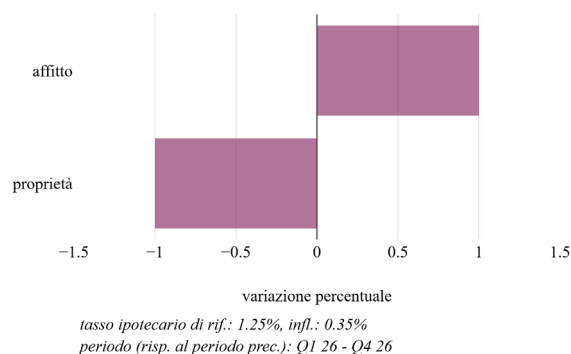
L'aumento previsto dei canoni di locazione sul mercato è dovuto a una crescita del parco abitativo che si prospetta molto contenuta anche per il 2026. Un raggio di speranza deriva dall'aumento delle concessioni edilizie dal 2024 e, in misura ancora maggiore, delle domande di costruzione, lasciando prevedere tassi di crescita più elevati a partire



Crescita parco immobiliare: 2026

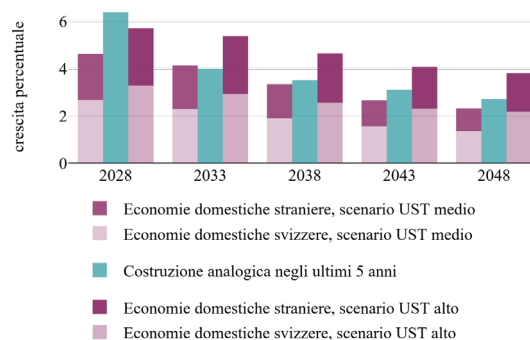
Crescita eco. dom.: 2015 - 2024

Crescita prevista dello parco immobiliare rispetto al tasso di crescita delle economie domestiche più basso, medio e alto



Possibile variazione dei costi abitativi con lo scenario attuale dei tassi di interesse e dell'inflazione su 1 anno

dal 2027. Per il 2026, tuttavia, non vi sono segnali di allentamento sul mercato abitativo. Anche a lungo termine, l'incremento del numero di abitazioni probabilmente non terrà il passo con la forte crescita del numero di nuclei familiari, se si considera l'attuale tendenza di densificazione nell'attività edilizia.



Scenari di crescita per le economie domestiche e il volume degli alloggi

Sommario

La situazione attuale del mercato abitativo continua a destare preoccupazione. L'allentamento temporaneo del 2024 si è rivelato un fuoco di paglia, poiché il prezzo da pagare è stato rappresentato da forti aumenti dei canoni di locazione e da un incremento dei costi di utilizzo nella proprietà abitativa. Questa riduzione della domanda dovuta a prezzi più elevati penalizza soprattutto le persone e i nuclei familiari che intendono modificare la propria situazione abitativa. L'approvvigionamento complessivo dei nuclei familiari rimane nel complesso garantito, l'onere dei costi abitativi è rimasto costante per la locazione tra il 2019 e il 2024, mentre per l'acquisto è nettamente aumentato, e per i redditi più bassi la situazione è decisamente impegnativa. Almeno, grazie al nuovo calo dei tassi di interesse, per il patrimonio esistente nel 2026 si prevede solo un lieve aumento dei costi abitativi.

La situazione non cambierà rapidamente. Nel 2026 è attesa una crescita molto ridotta del patrimonio abitativo, influenzata anche dal fatto che, nelle aree urbane, le nuove costruzioni sono spesso ricostruzioni sostitutive, senza un rilevante effetto quantitativo. L'aumento delle concessioni edilizie e delle relative domande lascia tuttavia prevedere, almeno a partire dal 2027, tassi di crescita nuovamente più elevati. Ciò non deve però nascondere che, nel medio termine, in presenza di una persistente crescita del numero di nuclei familiari, sussiste un notevole bisogno di intervento, poiché l'espansione del numero di abitazioni dovrà avvenire sempre più all'interno delle aree già edificate. Non è pertanto realistico attendersi che la scarsità venga superata rapidamente, come avvenuto nel periodo 2014–2016, a meno che la crescita demografica non diminuisca sensibilmente nei prossimi anni. Se l'approvvigionamento abitativo nel suo complesso risulta ancora soddisfacente, ciò è dovuto all'evoluzione passata dei prezzi delle abitazioni e alla conseguente riduzione dei costi di utilizzo della proprietà, nonché alla crescita rallentata dei canoni di locazione nel patrimonio esistente legata all'andamento dei tassi di interesse. L'attuale approvvigionamento delle economie domestiche svizzere si fonda dunque sull'evoluzione straordinaria degli anni 2010.

Metodologia & Fonti

Indicatore di scarsità

L'indicatore di scarsità è basato sulla deviazione tra la durata d'inserzione degli annunci online rispetto alla durata d'inserzione in condizioni di perfetto equilibrio. Si ha una situazione di equilibrio quando sia gli affitti sia i prezzi rimangono stabili. Gli immobili e le situazioni di mercato sono classificati in base a

- locazione o proprietà
- categoria di prezzi (basso, medio-basso, medio-alto, elevato)
- bacino d'impiego
- periodo

Per ciascuna di queste combinazioni le deviazioni positive medie sono classificate in cinque gruppi, da «-5» (forte eccesso d'offerta) a «0» (equilibrio). Analogamente, le deviazioni negative medie vanno da «5» (forte eccesso di domanda) a «0» (equilibrio).

I valori degli indicatori delle singole categorie (p. es. abitazioni in locazione, segmento a basso prezzo, regione di Bulle, 2022) sono ponderati con il numero di offerte di alloggi del segmento corrispondente e poi estrapolati. Questa ponderazione è stata scelta perché la situazione deve essere presentata per le economie domestiche in movimento, non per l'intera popolazione.

Per determinare questi segmenti, le economie domestiche vengono innanzitutto raggruppate in quattro classi di reddito (reddito basso, classe media inferiore, classe media superiore, reddito alto). Viene quindi determinato l'affitto più alto pagato dal 90% delle economie domestiche in una determinata fascia di reddito (la base dei dati è la Statistics on Income and Living Conditions (SILC)). Ad esempio, nel 2021 questo affitto per i redditi bassi era di 1126 franchi svizzeri per un appartamento con una camera da letto. Gli appartamenti o le case vengono quindi assegnati a questi "affitti massimi" per classe di reddito in base ai loro affitti o ai costi d'uso. Si tiene conto delle dimensioni delle economie domestiche e degli appartamenti. Si presume che un'abitazione adeguata sia costituita da un numero di stanze corrispondente al numero di persone che compongono l'economia domestica +1. La classificazione delle classi di reddito è la seguente:

- a basso reddito (inferiore al 70 % del reddito mediano equivalente)
- ceto medio-basso (70 % – 100 % del reddito mediano equivalente)
- ceto medio-alto (100 % – 150 % del reddito mediano equivalente)
- a elevato reddito (oltre il 150 % del reddito mediano equivalente)

Equivalente significa che il reddito è standardizzato in base alle dimensioni degli economie domestiche. Alla prima persona viene attribuito un peso di 1, a ogni altra persona di età superiore ai 14 anni 0,5, a ogni altro figlio 0,3. Il reddito viene quindi diviso per la somma dei pesi.

Fonti:

Meta-Sys AG, AdScan; UST: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Affitti e prezzi

Gli affitti e i prezzi di mercato vengono rilevati in base ai dati sull'offerta. I dati dell'indice nazionale dei prezzi al consumo sono utilizzati anche per stimare gli affitti del parco immobiliare. L'andamento dei prezzi viene corretto utilizzando l'indice dei prezzi degli immobili dell'Ufficio federale di statistica. L'attenzione si concentra sull'evoluzione degli affitti e dei prezzi degli immobili immessi sul mercato, per cui viene effettuata una correzione quantitativa soltanto per numero di stanze. Per il confronto è stato aggiunto un indice edonico corretto per qualità.

Fonti:

Meta-Sys AG, AdScan; UST: Indice nazionale dei prezzi al consumo (singoli dati per la componente dell'affitto); UST: Indice dei prezzi degli immobili

Modellazione del reddito delle economie domestiche e onere dei costi abitativi

Per stimare gli introiti regionali, i redditi da lavoro, da pensione e da capitale sono calcolati per tipo di economia domestica (single, coppie con figli, ecc.) e regione (grado di urbanizzazione e grandi agglomerati) in base. A seconda delle dimensioni delle loro abitazioni è possibile assegnare a questi introiti dei costi abitativi (affitti, costi d'uso), il che consente poi di determinare l'onere dei costi d'affitto e l'onere dei costi di proprietà. Gli costi d'uso dei proprietari consistono in costi di funzionamento e manutenzione, gli interessi ipotecari e costi di opportunità per il capitale investito.

Fonti:

UST: Statistiche sugli edifici e sulle abitazioni; UST: Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS); UST: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Nuovi arrivi

È necessario stimare la struttura degli economie domestiche in entrata. A tal fine si utilizza la Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera. L'afflusso di persone (non di economie domestiche), invece, è noto, così come la loro origine (comune in Svizzera o all'estero).

Fonti:

UST: Statistiche sugli edifici e sulle abitazioni; UST: Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS)

Crescita delle economie domestiche e del parco immobiliare

Le informazioni aggiornate sulla crescita delle economie domestiche sono disponibili con un anno di ritardo. La crescita del parco immobiliare è stata ricavata direttamente dal Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA).

Fonti:

UST: Statpop; UST: Registro degli edifici e delle abitazioni (REA)

Spazi abitativi a basso prezzo

Limiti d'affitto della CSIAS

Per determinare la percentuale delle abitazioni che rientrano nei limiti CSIAS (Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale) sono stati rilevati a titolo di riferimento per le rispettive (grandi) regioni i limiti delle città di Zurigo, Ginevra, Berna, Basilea, Lucerna, Losanna, San Gallo e Lugano. Per i restanti Comuni i limiti sono stati assegnati in base al livello del capoluogo e ai diversi livelli d'affitto nei Comuni.

Fonti:

Limiti d'affitto dell'assistenza sociale nelle città di Zurigo, Ginevra, Berna, Basilea, Lucerna, Losanna, San Gallo e Lugano.

Limiti d'affitto dell'UFAB

Ai limiti di prezzo dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) viene invece applicato un modello di costo per i committenti di abitazioni di utilità pubblica per poi ricavarne dei limiti d'affitto.

Fonti:

UFAB: Limiti dei costi d'impianto

Abitazioni di utilità pubblica

Il numero di abitazioni di utilità pubblica viene rilevato annualmente dall'UFAB.

Fonti:

UFAB: Abitazioni dei committenti di abitazioni di utilità pubblica

Dati su proprietà, superfici abitative e struttura delle economie domestiche

Queste informazioni provengono dalla rilevazione strutturale o dalla statistica degli edifici e delle abitazioni dell'UST. Il tasso dei proprietari di un'abitazione viene attualmente stimato per l'anno precedente con l'aiuto della Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS).

Fonti:

UST: Rilevazione strutturale; UST: Statistiche sugli edifici e sulle abitazioni; UST: Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS)

Segregazione in termini di nazionalità

L'entropia misura il grado di diversità in una determinata regione. Un valore pari a 0 significa che non c'è diversità (una sola nazionalità). In presenza di 10 gruppi di nazionalità, ciascuno con una quota del 10%,

il valore è 1. Più un gruppo è dominante, più il valore è piccolo. Viene mostrata l'entropia relativa dei bacini d'impiego rispetto alla media nazionale. I valori superiori a 1 indicano una maggiore diversità rispetto alla media, quelli inferiori una diversità minore.

Fonti:

UST: Statpop

Economie domestiche con arretrati di pagamento o situazione abitativa inadeguata

Sono definite «inadeguata» le situazioni abitative in cui le economie domestiche sono in arretrato con i pagamenti (e dove quindi gli oneri abitativi contribuiscono ad aggravare la situazione) e non hanno alcuna possibilità di ripiego (trasloco in un'abitazione più piccola ed economica o aumento del grado occupazionale). Viene considerata quella che è la probabilità, per i singoli gruppi socioeconomici, di ritrovarsi in una situazione del genere.

Fonti:

UST: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Evoluzione a breve termine dell'attività di costruzione e delle economie domestiche

La valutazione dello sviluppo a breve termine è basata sull'attività edilizia prevista secondo le domande di costruzione presentate e i permessi rilasciati (calibrata con il REA per quanto riguarda il numero di abitazioni effettivamente costruite) nonché sulla fascia di crescita delle economie domestiche negli ultimi anni.

Fonti:

DocuMedia Svizzera; UST: Registro degli edifici e delle abitazioni (REA); UST: Statpop

Sviluppo dei costi abitativi

Il «Consensus Forecast» del Centro di ricerca economica del PFZ su inflazione e tassi d'interesse viene applicato agli attuali interessi a carico dei proprietari o al tasso ipotecario di riferimento e quindi alle basi che determinano l'affitto.

Fonti:

Centro di ricerche congiunturali del PFZ: Consensus Forecast

Prospettive a lungo termine

Per stimare le prospettive a lungo termine, la crescita potenziale del parco immobiliare viene determinata in base alle zone edificabili disponibili, agli attuali tassi di densificazione e l'età del parco immobiliare e poi paragonata ai diversi scenari demografici dell'UST.

Fonti:

UST: Scenari demografici; Ufficio federale dello sviluppo territoriale: Statistica delle zone edificabili

Distinzione tra economie domestiche svizzere e straniere

I dati sulla domanda vengono differenziati, ove possibile, tra economie domestiche svizzere e straniere. Per economie domestiche svizzere si intendono tutte le economie domestiche in cui almeno una persona ha cittadinanza svizzera.