



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

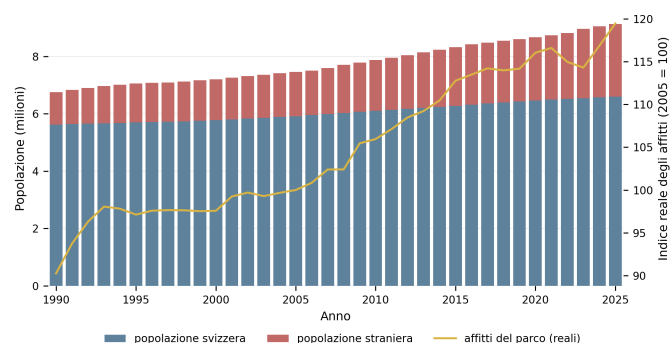
Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

La situazione del mercato dell'alloggio (2026 / 2): Excursus: «Immigrazione e mercato dell'alloggio»

Ciclo e tendenza del mercato abitativo

Un contesto congiunturale che talvolta cambia rapidamente, unito a una reazione più lenta dell'attività edilizia dovuta a fattori normativi e tecnici, determina cicli sul mercato abitativo. A titolo esemplificativo per il mercato svizzero basti citare tre titoli apparsi negli ultimi anni: nel 2014 la *Neue Zürcher Zeitung* si chiedeva: «La Svizzera è in una situazione di scarsità di alloggi?» (*Neue Zürcher Zeitung*, 2014). Solo tre anni più tardi il *Tages-Anzeiger* titolava: «Gli affitti scendono — e la fine della tendenza non è in vista» (*Tages-Anzeiger*, 2017). Da allora la situazione si è nuovamente capovolta, tanto che nel 2026 *Blick* scrive: «Scarsità di alloggi e tensioni sociali: cosa attende gli inquilini nel 2026» (*Blick*, 2026).

Al di là dei cicli, in Svizzera si osserva anche un aumento reale degli affitti delle abitazioni, che visivamente appare correlato all'evoluzione demografica; a partire dal 2007 la crescita della popolazione è stata leggermente più elevata rispetto agli anni precedenti.



Evoluzione della popolazione e degli affitti reali

UST, Statpop, IPC

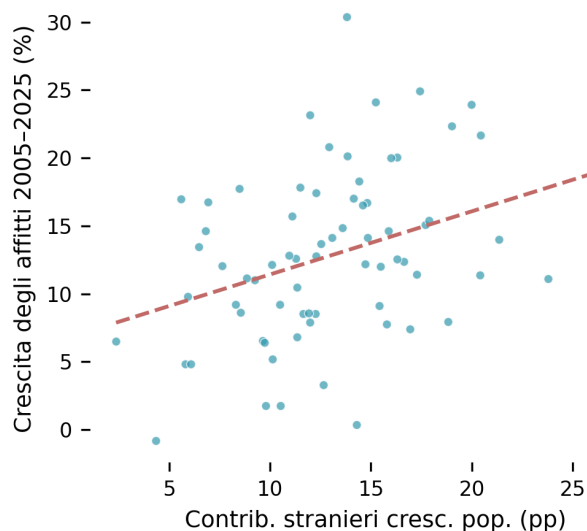
Tra l'inizio del 1990 e la fine del 2025 la popolazione residente permanente della Svizzera è passata da circa 6,7 a oltre 9,1 milioni di persone, con un aumento del 36,9%. Il contributo della popolazione svizzera alla crescita è stato di 15,0 punti percentuali, quello della popolazione straniera di 21,9 punti percentuali. Nello stesso periodo gli affitti delle abitazioni sono aumentati in termini reali del 32,3%.

È quindi facile attribuire all'immigrazione l'aumento dei costi abitativi. Tuttavia, questo rappresenta soltanto un aspetto delle dinamiche del mercato abitativo. La presente analisi esamina dapprima le economie domestiche straniere in Svizzera e il loro ruolo sul mercato dell'alloggio; successivamente, per inquadrare meglio il ruolo dell'immigrazione nell'aumento degli affitti e dei prezzi, considera l'intero sistema del mercato abitativo. Va precisato che, nel contesto di questa analisi, per «immigrazione» si intende il saldo migratorio (o immigrazione netta).

Contributo regionale della popolazione straniera alla crescita demografica ed evoluzione degli affitti

La relazione osservabile a livello nazionale tra crescita demografica e crescita degli affitti si conferma anche a livello regionale. Poiché l'analisi si concentra sull'effetto del saldo migratorio, il grafico illustra esclusivamente il rapporto tra il contributo della popolazione straniera

alla crescita demografica (ossia soltanto una parte della crescita complessiva) e l'evoluzione degli affitti nel periodo 2005–2025, pur tenendo presente che nello stesso periodo anche la popolazione svizzera ha contribuito in misura significativa alla crescita (cfr. sopra).



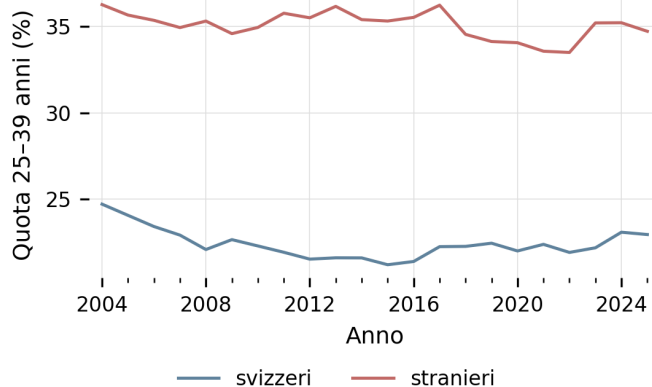
Contributo della popolazione straniera alla crescita e crescita reale degli affitti offerti nei bacini d'impiego svizzeri
UST, IPC, UFAB

La figura mostra, da un lato, una correlazione positiva statisticamente significativa tra il contributo alla crescita e la crescita degli affitti. Dall'altro, emerge che anche altri fattori devono esercitare un'influenza considerevole, poiché il contributo alla crescita spiega soltanto una parte della variabilità osservata. Come illustrato di seguito, questi altri fattori dominano di fatto l'effetto isolato dell'immigrazione.

Profilo delle economie domestiche straniere

In media, le economie domestiche straniere differiscono da quelle svizzere sotto diversi aspetti. Tali differenze sono essenziali per comprendere il loro impatto sul mercato abitativo. Esse vengono illustrate principalmente sulla base della Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera (RIFOS), che dal 1991 fornisce una base coerente di dati socioeconomici sulla popolazione residente (dal 2002 con un campione ampliato per le persone straniere). Benché questi dati basati su un'indagine siano soggetti a errore campionario, risultano adeguati per analizzare le relazioni generali considerate in questo studio.

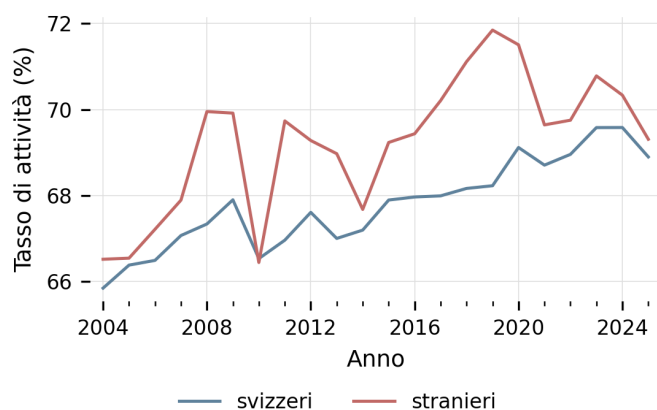
Struttura per età: Le economie domestiche straniere sono nettamente più giovani: la quota di persone tra i 25 e i 39 anni nella popolazione di età superiore ai 15 anni — una fascia d'età caratterizzata da un'elevata mobilità sul mercato abitativo — è sensibilmente più alta tra gli stranieri che tra gli svizzeri. Questo rapporto è rimasto piuttosto stabile negli ultimi 20 anni.



Quota di persone tra i 25 e i 39 anni nella popolazione di età superiore ai 15 anni, per nazionalità
UST, RIFOS

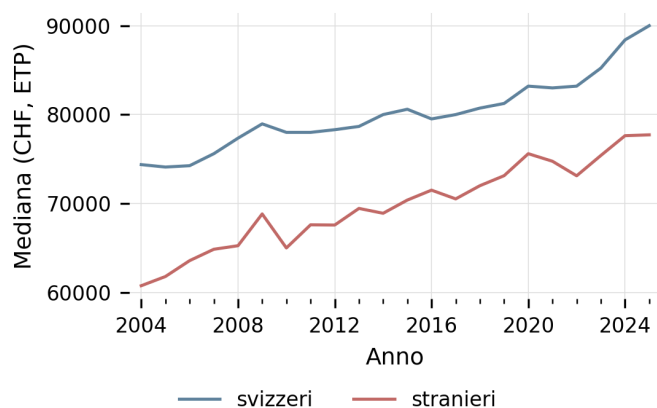
Da questa circostanza derivano ulteriori aspetti.

Partecipazione al mercato del lavoro: Le persone straniere in età lavorativa presentano in media un tasso di attività più elevato rispetto alle persone svizzere. Negli ultimi anni, tuttavia, il divario si è ridotto.



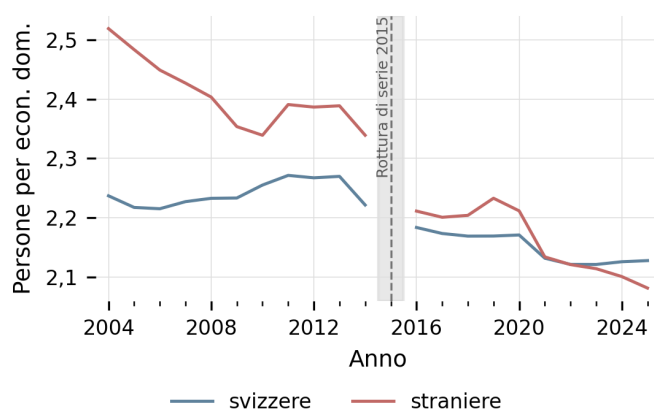
Tasso di attività di tutte le persone tra i 25 e i 64 anni, per nazionalità
UST, RIFOS

Reddito: Nonostante una partecipazione al mercato del lavoro leggermente superiore, il reddito mediano della popolazione straniera (normalizzato in equivalenti a tempo pieno) è inferiore a quello della popolazione svizzera. Nel tempo la differenza ha tendenzialmente continuato a ridursi, ma permane.



Reddito mediano per nazionalità
UST, RIFOS

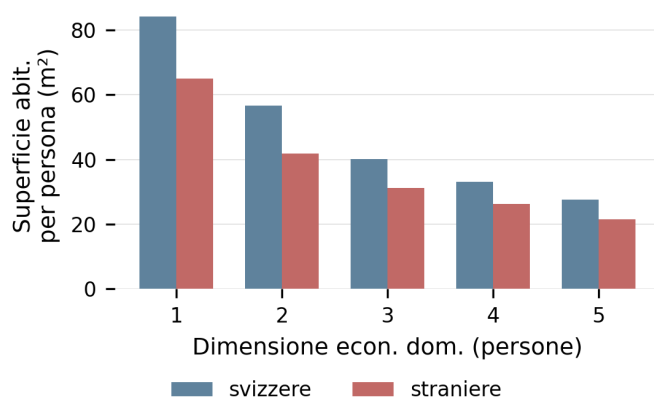
Dimensione dell'economia domestica: Oltre alla crescita demografica, la dimensione delle economie domestiche costituisce un importante fattore della domanda di abitazioni. Per lungo tempo le economie domestiche straniere sono state più grandi di quelle svizzere, poiché comprendevano più figli (2016: 2,21 contro 2,18 persone). Il divario si è tuttavia progressivamente ridotto — da +0,28 persone nel 2004 a +0,12 nel 2014 e +0,03 nel 2016 — fino a invertirsi per la prima volta nel 2023; nel 2025 la dimensione media delle economie domestiche straniere, pari a 2,08 persone, è inferiore a quella delle economie domestiche svizzere, pari a 2,13. Le economie domestiche straniere diventano quindi progressivamente più piccole rispetto a quelle svizzere.



Dimensione media delle economie domestiche per nazionalità
UST, RIFOS

Va tenuta presente una discontinuità nella serie: la revisione della ponderazione dell'UST a partire dal 3° trimestre 2015 corregge una precedente sottorappresentazione delle piccole economie domestiche straniere; i livelli più recenti sono quelli corretti.

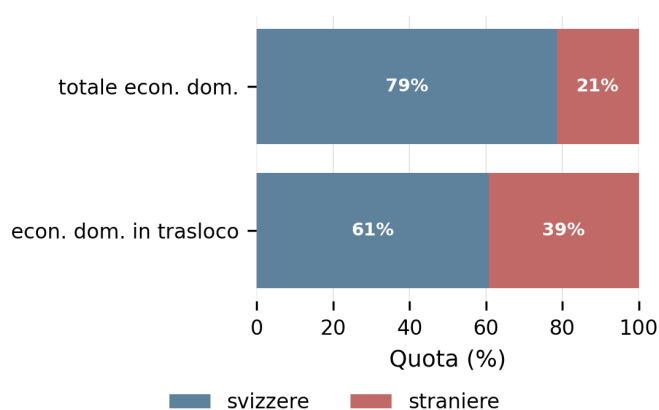
Superficie abitativa pro capite: A parità di dimensione dell'economia domestica, le economie domestiche straniere occupano sistematicamente meno superficie abitativa per persona rispetto a quelle svizzere — una differenza di circa il 25%, stabile per tutte le dimensioni delle economie domestiche.



Superficie abitativa per persona secondo la dimensione dell'economia domestica e la nazionalità, 2024
UFAB

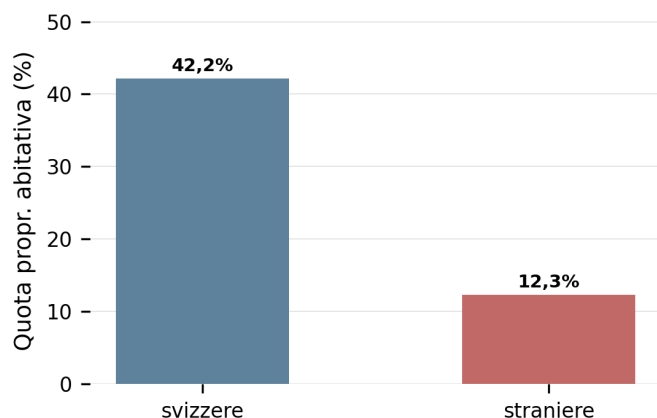
Attività sul mercato e forma abitativa

Queste caratteristiche socioeconomiche, insieme al fatto che all'immigrazione si contrappone sempre anche un'emigrazione, rendono le economie domestiche straniere attori particolarmente attivi sul mercato abitativo. Pur rappresentando soltanto circa il 21% dello stock di economie domestiche, costituiscono il 39% delle economie domestiche che traslocano — una conseguenza diretta della maggiore mobilità (immigrazione ed emigrazione, cambiamenti professionali ed eventualmente formazione di una famiglia) e della minore durata di permanenza.



Economie domestiche che traslocano vs. stock di economie domestiche per nazionalità, 2024
UST

Le economie domestiche straniere sono inoltre quasi esclusivamente in affitto: la loro quota di proprietà abitativa è soltanto del 12%, rispetto al 42% delle economie domestiche svizzere. Di conseguenza, da un lato sono interessate in misura sproporzionata dall'evoluzione del mercato della locazione e, dall'altro, esercitano su di esso un'influenza maggiore.

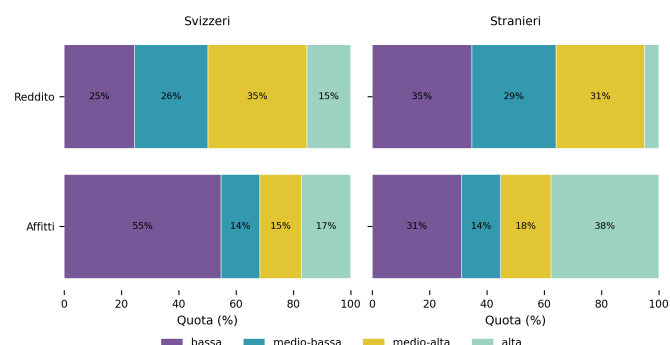


Quota di proprietà abitativa delle economie domestiche per nazionalità, 2024
UFAB

Onere dei costi abitativi e accessibilità economica

A causa dei continui flussi di immigrazione ed emigrazione e della loro struttura socioeconomica, le economie domestiche straniere tendono ad avere contratti di locazione di durata più breve. Poiché negli ultimi 20 anni si è osservata soprattutto una diminuzione dei tassi d'interesse,

nel complesso esse beneficiano meno della riduzione relativa degli affitti del parco. Ciò emerge dal confronto tra la distribuzione dei redditi e quella degli affitti delle economie domestiche con contratti di locazione esistenti.



Distribuzione dei redditi (2025) e degli affitti (2024) per nazionalità
UFAB

Il 25% delle economie domestiche svizzere dispone di un reddito inferiore alla soglia del ceto medio. Tuttavia, il 55% dei contratti di locazione esistenti rimane economicamente accessibile per queste economie domestiche. Estendendo l'analisi fino a includere il ceto medio, il rapporto risulta equilibrato. Numerose economie domestiche beneficiano quindi di affitti contenuti in rapporto al reddito. Per le economie domestiche straniere il quadro si capovolge: esse risiedono in misura sproporzionata in abitazioni «non accessibili economicamente», ossia in abitazioni relativamente costose rispetto al reddito. Di conseguenza, l'onere medio dei costi abitativi è leggermente più elevato per le economie domestiche straniere nei segmenti di reddito basso e medio-basso e nettamente più elevato nel ceto medio-alto e nelle fasce superiori rispetto alle economie domestiche svizzere.

Sintesi

La crescita demografica, trainata in misura determinante dall'immigrazione netta, esercita un effetto al rialzo sui prezzi nel mercato della locazione. Le economie domestiche immigrate sostengono esse stesse una parte di questi costi: vivono in abitazioni più piccole, pagano affitti più elevati in rapporto al reddito e sono meno spesso proprietarie. Come mostrato all'inizio, oltre al saldo migratorio vi sono inoltre altri fattori che incidono fortemente sull'evoluzione dei prezzi. L'identificazione di tali fattori è oggetto della sezione seguente.

Effetti della crescita demografica nel sistema del mercato abitativo

Il mercato abitativo non è costituito soltanto dal lato della domanda e la domanda non dipende unicamente dal numero di economie domestiche. Per ottenere una visione differenziata dell'effetto dell'immigrazione è

necessario considerare l'intero sistema, compresi l'attività edilizia e il mercato dei capitali. A tale scopo, per i bacini d'impiego svizzeri sono stati raccolti i fattori rilevanti e stimato il conseguente equilibrio di lungo periodo sul

mercato della locazione e, in funzione di questo, anche sul mercato della proprietà abitativa. In questo modo è possibile quantificare e inquadrare l'influenza dei singoli fattori. In questa sede si rinuncia ai dettagli tecnici e si rimanda a Sager (2026). L'attenzione è rivolta ai fattori influenzabili a livello regionale, ossia alle variabili che agiscono sulla domanda e sull'offerta. Sul mercato dei capitali incidono in particolare grandezze macroeconomiche, come i tassi d'interesse, che possono essere influenzate solo in misura limitata.

Principali fattori che influenzano l'evoluzione dei prezzi a lungo termine

Domanda: Sul lato della domanda, come previsto, il numero di abitanti e la dimensione delle economie domestiche risultano fattori essenziali e statisticamente significativi. Il primo esercita un effetto al rialzo sui prezzi, mentre la seconda ha un effetto al ribasso (all'aumentare della dimensione delle economie domestiche sono necessarie meno abitazioni). Un ulteriore fattore determinante è l'evoluzione dei redditi, che esercita un effetto al rialzo sui prezzi di entità analoga a quello della crescita demografica. Sul lato della domanda — e contemporaneamente anche sul mercato dei capitali — incidono inoltre l'onere fiscale (quanto più è basso, tanto più elevati sono gli affitti) e i costi della proprietà abitativa, poiché esiste un'interdipendenza tra proprietà abitativa e mercato della locazione.

Offerta: Sul lato dell'offerta incide la quantità complessiva di terreno edificabile disponibile (superficie della zona edificabile), che esercita un effetto al ribasso sui prezzi. Anche la densità edificatoria è statisticamente significativa: una densità più elevata esercita un effetto al ribasso sui prezzi in tutto l'intervallo osservato, ma tale effetto diminuisce all'aumentare della densità — la densificazione produce quindi un sollievo sempre minore man mano che la densità cresce, poiché costruire in aree già dense diventa più oneroso. Un effetto al rialzo sui prezzi della densità in quanto tale emergerebbe, in termini puramente matematici, soltanto a livelli molto più elevati, non osservati in Svizzera. Un ulteriore fattore rilevante è infine la riserva di terreni edificabili: quanto più è ampia, tanto più esercita un effetto stabilizzante sui prezzi. Almeno nel breve periodo, anche i costi di costruzione esercitano un effetto al rialzo sui prezzi.

Si aggiungono altri fattori che incidono sull'equilibrio. Procedure più lunghe per il rilascio dei permessi di costruzione determinano affitti più elevati, così come una quota maggiore di abitazioni secondarie, che riduce l'offerta disponibile.

Interazione: Per l'analisi dell'effetto del saldo migratorio è essenziale rilevare che il reddito è un fattore di aumento dei prezzi altrettanto importante quanto l'immigrazione. Entrambi gli effetti al rialzo sui prezzi possono tuttavia essere compensati dal lato dell'offerta. A tal fine sono necessarie capacità di riserva, sotto forma di aree residenziali a bassa densità (e densificabili) e/o di terreni edificabili liberi. L'accelerazione delle procedure di rilascio dei permessi di costruzione e gli interventi sui mercati delle abitazioni secondarie possono apportare un sollievo un tantum. In una prospettiva di crescita accompagnata da immigrazione netta si tratta tuttavia soltanto di soluzioni temporanee.

Costruire è più impegnativo

L'immigrazione netta, se liberamente ammessa, è difficile da prevedere — dipende dall'evoluzione congiunturale, dalla situazione internazionale e dalle decisioni politiche. Ciò che può invece essere influenzato è il lato dell'offerta. Come ricordato all'inizio, la scarsità del 2014 è stata superata rapidamente, tanto che nel 2017 si parlava di eccesso di offerta. Già oggi è evidente che una rapida ripresa non è realistica. La ragione risiede anche sul lato dell'offerta, dove le condizioni di partenza sono peggiorate.

Variabile	Anno	Q1 (25° percentile)	Mediana	Q3 (75° percentile)
Densità edificata (all./ha)	2012	3,8	4,4	5,2
Riserve di terreno edificabile (%)	2012	8,3	9,9	13,1
Densità edificata (all./ha)	2022	4,2	4,9	5,6
Riserve di terreno edificabile (%)	2022	5,8	6,9	10,4

Evoluzione dei fattori sul lato dell'offerta nei bacini d'impiego, 2012 vs. 2022
Sager, 2026

Tra il 2012 e il 2022 la densità insediativa mediana nei 73 bacini d'impiego considerati nel modello (nelle regioni troppo piccole i dati non sono affidabili) è aumentata da 4,4 a 4,9 abitazioni per ettaro di zona edificabile già costruita (+10%), mentre la quota mediana di zone edificabili non edificate è scesa dal 9,9% al 6,9% (-30%). A parità di tecnologia e regolamentazione, ciò accentua la scarsità: la diminuzione della riserva di terreni edificabili spinge i prezzi verso l'alto e la maggiore densità continua sì a frenare gli affitti, ma con un effetto sempre più debole.

La costruzione sostitutiva è attrattiva

A ciò si aggiunge che nel 2025 circa il 18% delle nuove abitazioni realizzate ha sostituito unità demolite. Questa tendenza aumenterà nelle aree già edificate — a tassi d'interesse stabili e con un'ulteriore riduzione dell'offerta. A parità di volume d'investimento, diminuisce così il contributo netto dell'attività edilizia al parco abitativo.

Conclusioni

La crescita demografica esercita — *ceteris paribus* — inevitabilmente un effetto al rialzo sui prezzi. Ciò corrisponde sia alle aspettative teoriche sia alla realtà osservabile in Svizzera. Poiché negli ultimi 35 anni il contributo dell’immigrazione netta alla crescita demografica ha nettamente superato quello delle economie domestiche svizzere, è naturale individuare in essa una delle cause della ridotta accessibilità economica e della scarsità di alloggi.

A causa delle loro caratteristiche specifiche, le economie domestiche straniere risentono tuttavia della scarsità e dell’evoluzione dei prezzi sul mercato della locazione in misura nettamente maggiore rispetto a quelle svizzere. Sono sovrarappresentate tra le economie domestiche in cerca di un’abitazione e pagano una quota di affitto sproporzionatamente elevata rispetto al reddito, anche perché possiedono raramente un’abitazione di proprietà.

Considerando l’intero sistema del mercato abitativo mediante un’analisi statistica, si conferma il rapporto tra crescita della popolazione e delle economie domestiche, da un lato, e affitti, dall’altro. Tuttavia, per la crescita degli affitti e dei prezzi in Svizzera è altrettanto rilevante l’evoluzione dei redditi. Emerge inoltre chiaramente che il lato dell’offerta esercita un effetto stabilizzante, purché non si riduca in rapporto alla popolazione. L’attuale riduzione relativa dell’offerta è la causa di un ritorno all’equilibrio del mercato abitativo più lento rispetto a quanto osservato nel periodo 2014–2017. Tale ritorno non è impossibile, in particolare perché miglioramenti normativi possono produrre effetti positivi straordinari, seppure una tantum.

Abbreviazioni

Abbreviazione Significato

UST Ufficio federale di statistica

UFAB Ufficio federale delle abitazioni
(wohnmonitor.admin.ch)

IPC

Indice nazionale dei prezzi al consumo

RIFOS

Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera

Statpop

Statistica della popolazione

Riferimenti

Blick. (2026). Wohnungsnot und soziale Spannungen: Das kommt 2026 auf Mieter zu. Blick.

Neue Zürcher Zeitung. (2014). Steckt die Schweiz in einer Wohnungsnot? NZZ.

Sager, D. (2026). The effect of immigration on rents and prices in Switzerland in a long-run equilibrium framework [Working Paper]. Meta-Sys AG.

Tages-Anzeiger. (2017). Die Mieten sinken – und ein Ende des Trends ist nicht in Sicht. Tages-Anzeiger.