



# Ripercussioni della pandemia da coronavirus dal punto di vista abitativo: osservazioni della Commissione federale dell'abitazione CFAB

10 gennaio 2022

## Contesto

Da marzo 2020 la pandemia da coronavirus domina la vita sociale ed economica della Svizzera. La crisi sanitaria ha determinato cambiamenti fondamentali dal punto di vista abitativo o ha agito come un catalizzatore per sviluppi già esistenti? Non si possono ancora valutare definitivamente gli effetti a lungo termine della pandemia sull'abitare e sull'industria immobiliare. Il presente documento si concentra principalmente sulle abitazioni, ma vengono considerati anche gli sviluppi negli spazi commerciali, come l'impatto del telelavoro sul mercato degli uffici.

Nel suo ruolo di commissione consultiva del Consiglio federale, la Commissione federale dell'abitazione (CFAB) osserva lo sviluppo del mercato dell'alloggio e controlla gli effetti della promozione dell'alloggio e del diritto di locazione. È quindi opportuno che la CFAB esamini gli effetti a lungo termine della pandemia sull'abitare e sull'uso degli immobili. I presenti risultati sono un'istantanea basata sulle valutazioni effettuate dai membri della CFAB nell'autunno 2021. Sia i fatti osservati che le valutazioni possono evolvere; la Commissione continuerà a seguire gli sviluppi nell'ambito del suo mandato.

## Domanda

	COVID
<b>D1 Aumento dell'importanza dell'abitare / della casa come fulcro della nostra vita</b>	+ <sup>1</sup>
Le questioni su come e dove si abita hanno acquisito più importanza. Le esperienze fatte con il COVID-19 (chiusura dei negozi e dei centri per il tempo libero durante il <i>lockdown</i> e l'obbligo di telelavoro) evidenziano che l'abitazione deve e può svolgere diverse funzioni: lavoro, tempo libero, ristorazione, relax e riposo. Il fatto che la casa sia diventata il fulcro della nostra vita rende più importante l'arredamento, il comfort e la versatilità di utilizzo (effetto <i>cocooning</i> ). Le esigenze di flessibilità nell'uso della propria abitazione stanno aumentando. La separazione tra gli spazi abitativi e quelli professionali tende a diventare sfumata, specialmente per chi svolge lavori d'ufficio.	
<b>D2 Maggiore interesse per appartamenti più grandi e/o più spazi esterni</b>	+
Durante la pandemia è cresciuto notevolmente l'interesse per gli appartamenti più grandi. Sui portali immobiliari è molto apprezzata la presenza di stanze aggiuntive, di un balcone o di altri spazi esterni utilizzabili privatamente. Se questa tendenza dovesse confermarsi e la domanda di spazio aumentare, è probabile che il consumo di spazio abitativo cresca ulteriormente. Questo contrasta con l'attività edilizia portata avanti finora, che si è concentrata sugli appartamenti piccoli. Tuttavia, qui entra in gioco anche l'inerzia del mercato immobiliare, che per ragioni di pianificazione non può reagire a breve termine a questa domanda.	
<b>D3 Spostamento della domanda di alloggi verso le zone periferiche e rurali</b>	+
Il desiderio di disporre di una maggiore superficie abitativa fa aumentare la domanda di alloggi negli agglomerati o nelle zone rurali per via dei prezzi più convenienti. Spesso il costo di una stanza in più diventa affrontabile solo al di fuori dei centri urbani. In genere però non è possibile traslocare nel giro di poco tempo. Pertanto, gli effetti di questo	

<sup>1</sup> Colonna COVID: la pandemia ha un impatto sull'osservazione (+); la pandemia non ha alcun impatto sull'osservazione (-)

sviluppo (compreso l'aumento dei prezzi in queste regioni) potranno essere confermati solo in un secondo momento.

La tendenza a vivere in campagna non è nuova, ma viene rafforzata dalla pandemia. Ciò comporta distanze più lunghe da percorrere e meno centralità, con un incremento tendenziale della mobilità. Ma è un inconveniente che si mette in conto, anche perché grazie al telelavoro gli spostamenti diventano meno frequenti. Resta da vedere come i tragitti più lunghi per recarsi al lavoro ed il telelavoro saranno soppesati in futuro.

Allo stesso tempo è tuttora richiesta la qualità dell'abitare nelle aree urbane. La domanda di alloggi in città rimane alta e l'indice dei prezzi d'affitto dell'Ufficio federale di statistica (UST) mostra una tendenza all'aumento.

#### **D4 Maggiore domanda e incremento dei prezzi delle case di proprietà**

+/-

La pandemia ha portato a un incremento costante della domanda di immobili di proprietà, in parte anche dall'estero. Si richiede un'alta qualità; le nuove costruzioni sono particolarmente ricercate. L'offerta non è in grado di soddisfare la domanda. Un ulteriore fattore di spinta può essere il bisogno di sicurezza abitativa, che fa accelerare la crescita dei prezzi. Ciò rappresenta un ulteriore ostacolo per i già alti requisiti di finanziamento imposti dalla Banca nazionale. La casa di proprietà diventa quindi accessibile a sempre meno famiglie.

#### **D5 Maggiore domanda di seconde case**

+

Con la possibilità del telelavoro si è registrato un incremento della domanda di seconde case: telelavoro in combinazione con soggiorni nel fine settimana. La conseguente maggiore pressione sui prezzi può ripercuotersi anche sul mercato della prima casa, rendendo sempre più scarse le abitazioni a prezzi accessibili per la popolazione e i lavoratori locali.

#### **D6 Nonostante l'intensificazione del telelavoro, gli uffici continuano a essere richiesti**

+

In molti settori la percentuale di telelavoro sarà più alta in futuro rispetto a prima della pandemia. Secondo l'UST, tra il 2020 e il 2021 la percentuale di persone che lavorano da casa è salita dal 24,6% al 34,1% (media annuale). A medio e a lungo termine lo sviluppo economico e l'ulteriore terziarizzazione dovrebbero far innalzare nuovamente la domanda di spazi per uffici (anche di luoghi adibiti al co-working).

Inoltre, un maggior ricorso al telelavoro e l'introduzione di piani di condivisione delle scrivanie non significano necessariamente meno spazi da ufficio. Spesso si devono prevedere più aree di incontro e di discussione. L'ufficio manterrà il suo posto come centro di identificazione e di lavoro, specialmente in termini di fidelizzazione dei dipendenti, produttività e innovazione. Allo stesso tempo crescono le richieste di qualità e di equipaggiamento negli spazi per uffici.

#### **D7 Situazione sempre più incerta per le famiglie economicamente svantaggiate e i cosiddetti *working poor***

+

Con la pandemia la situazione economica di molte famiglie peggiora a causa delle perdite di reddito, soprattutto se i costi dell'alloggio rappresentavano già una parte considerevole del loro budget e se ora hanno difficoltà di pagamento. Finora le misure di sostegno del Governo hanno notevolmente attenuato le conseguenze di questo sviluppo. Coloro che non potranno più permettersi il loro alloggio in futuro dovranno affrontare il difficile compito di trovare una nuova sistemazione accettabile e a prezzi accessibili, nonostante eventuali debiti o altri problemi irrisolti. La domanda di abitazioni a prezzi moderati resta elevata.

**D8 La pandemia può influenzare a medio e a lungo termine il mercato esistente**

Le osservazioni D1-D7 e D9 riguardano solo il mercato relativamente piccolo delle transazioni. Tuttavia, a medio e a lungo termine, la pandemia può anche avere un impatto sul mercato esistente se le persone colpite da questa situazione hanno difficoltà di pagamento e non possono più pagare l'affitto.

**D9 Influenza solo temporanea della pandemia sul mercato immobiliare (controtendenze)**

-

A medio e a lungo termine non saremo più in grado di definire direttamente l'impatto della pandemia in termini quantitativi. Le regole e i meccanismi del mercato immobiliare rimangono gli stessi. Tuttavia, la pandemia ha innescato una spinta alla digitalizzazione che potrebbe rendere meno chiara la distinzione tra vita privata e lavoro, soprattutto nel settore delle professioni da ufficio (vedi D1 e D6). Un maggiore interesse per abitazioni più grandi (vedi D2) e lo spostamento della domanda di alloggi verso località periferiche e rurali (vedi D3) sono riconducibili forse solo in parte alla pandemia: possono anche essere l'espressione di un mercato immobiliare in continuo cambiamento.

**Offerta****O1 Moderata attività edilizia e appartamenti vuoti**

-

L'attività edilizia non ha subito un crollo durante la pandemia e si situa allo stesso livello dell'anno precedente. Considerati i tassi d'interesse tuttora bassi e la mancanza di opportunità d'investimento, l'attività di costruzione diminuirà solo leggermente. Secondo l'UST, dopo dodici anni in cui si è registrato un aumento degli appartamenti vuoti, nel 2021 si è verificata un'inversione di tendenza: questo numero è in calo in molti luoghi (soprattutto negli agglomerati). Le differenze regionali sono ancora spiccate: mentre gli appartamenti sono tuttora richiesti nei centri, gli alloggi liberi aumentano nelle località periferiche.

**O2 Numerosi nuovi immobili a fini locativi**

-

Inoltre, si continuano a costruire per lo più abitazioni da affittare, a causa della crisi degli investimenti e perché promettono un rendimento costante. Anche dopo la pandemia la domanda di appartamenti in locazione in luoghi centrali rimarrà alta. L'evoluzione degli affitti secondo l'indice dei prezzi d'affitto dell'UST mostra una tendenza all'aumento. Tranne che nei grandi centri, tuttavia, gli affitti tendono a diminuire.

**O3 Difficoltà nell'approvvigionamento di materiali da costruzione**

+

Al momento nei cantieri vi sono grandi problemi di approvvigionamento dei materiali che si ripercuotono sulle scadenze e sui costi. Alcune imprese garantiscono i loro prezzi solo per alcuni giorni.

## Prospettive

La Commissione è consapevole che la pandemia comporta delle implicazioni anche per altri ambiti che sono a loro volta correlati al tema dell'abitare. Gli aspetti a cui prestare particolare attenzione sono i seguenti:

1. La pandemia ha mostrato che il telelavoro e il lavoro decentralizzato funzionano in molti settori.
2. Una percentuale persistentemente più alta di telelavoro ha un impatto sul rapporto di lavoro, sull'organizzazione del lavoro e quindi anche su determinati aspetti del diritto del lavoro.
3. Un'intensificazione del telelavoro può portare a conflitti d'uso nel contesto abitativo (lavorare indisturbati versus vita sociale: vicini dediti alla musica / bambini che giocano ecc.).
4. Tuttavia, apre anche nuove possibilità per l'organizzazione della vita quotidiana (faccende domestiche, acquisti, tempo libero, ecc.).
5. La pandemia influenza il rapporto tra locatari e locatori e le loro organizzazioni. I servizi di consulenza delle associazioni sono più richiesti; sono soprattutto le associazioni regionali a svolgere il ruolo di consulenti e mediatori. Oltre all'aumento delle tensioni e dei casi irrisolti, tuttavia, ci sono stati anche numerosi accordi individuali, sia nel campo delle locazioni private che in quello degli affitti commerciali.