



Berna, 21 dicembre 2022

Terzo rapporto di monitoraggio delle pigioni commerciali

Situazione delle pigioni commerciali nell'estate 2022 in seguito alla pandemia di COVID-19



Indice

1	Compendio	3
2	Situazione economica	3
3	Situazione relativa alle pigioni commerciali	4
3.1	Valutazione generale della situazione.....	4
3.2	Accordi tra locatari e locatori	6
3.3	Impatto a lungo termine della pandemia e delle misure adottate	8
4	Conclusione	10
5	Allegato	11
-	gfs.bern, COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. (Allegato 1).	

1 Compendio

A seguito dello scoppio della pandemia di COVID-19 a inizio 2020, a livello sia federale sia cantonale sono state adottate diverse misure per contenerne gli effetti. Di conseguenza, molte imprese hanno per esempio dovuto chiudere e interi settori hanno temporaneamente sospeso le loro attività, dando origine alla principale difficoltà riscontrata durante la pandemia in relazione alle pigioni commerciali: il pagamento degli affitti per i locali commerciali, una parte dei quali per settimane o mesi non ha potuto essere utilizzata o è stata utilizzabile solo in maniera limitata.

Già l'8 aprile 2020 tali circostanze hanno portato il Consiglio federale a incaricare il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) di monitorare la situazione insieme al Dipartimento federale delle finanze (DFF). Il 7 ottobre 2020 il Consiglio federale ha quindi presentato un primo rapporto di monitoraggio sulla situazione delle pigioni commerciali in seguito alla pandemia di COVID-19¹, contenente un bilancio sul periodo compreso tra l'inizio della crisi sanitaria fino a metà settembre 2020. Nell'ambito del rapporto si è proceduto a stimare per la prima volta qual è effettivamente la struttura e il volume delle pigioni commerciali in Svizzera – in modo da poter calcolare la parte colpita dalle chiusure temporanee – nonché a commissionare un sondaggio tra le imprese dei settori particolarmente colpiti dalle chiusure e tra i locatori, dal quale è emerso il forte impatto delle restrizioni sulla locazione.

Un secondo rapporto di monitoraggio pubblicato il 30 giugno 2021 ha poi presentato la situazione delle pigioni commerciali in seguito alla pandemia di COVID-19 tra l'autunno 2020 e maggio 2021² per mezzo di analisi analoghe, cioè una stima delle pigioni e un sondaggio presso le aziende. In questa occasione sono stati interpellati con un'inchiesta anche i Cantoni e le principali città, al fine di fare luce sulle misure di sostegno da loro implementate.

Il presente terzo rapporto di monitoraggio illustra la situazione nell'ambito delle pigioni commerciali nell'estate 2022, concentrandosi sul periodo successivo alla revoca di tutte le misure. Di conseguenza, una parte dei contenuti si scosta da quanto esaminato nei rapporti precedenti (ad es. la stima delle pigioni interessate). Il documento si basa in larga misura su un nuovo sondaggio condotto tra le imprese nell'estate 2022, quindi dopo l'abolizione di tutti i provvedimenti volti a contenere gli effetti della pandemia di COVID-19.

L'obiettivo è trarre un bilancio della situazione relativa alle pigioni commerciali dopo oltre due anni di COVID-19 e capire qual è stato o è tuttora l'impatto a lungo termine della crisi sanitaria e dei provvedimenti adottati per contrastarla.

2 Situazione economica

Nel secondo trimestre la ripresa dell'economia elvetica è proseguita come previsto, anche se in modo meno netto. La crescita del PIL è stata trainata dal settore dei servizi: a subire un aumento significativo in seguito alla revoca delle misure di politica sanitaria sono state in particolare le spese di consumo nei settori del tempo libero, dell'industria alberghiera e della ristorazione nonché dei viaggi. Gli attuali indicatori congiunturali offrono tuttavia un quadro disomogeneo. A livello internazionale, alcuni tra i principali indicatori hanno rilevato un rallentamento di questa dinamica, anche se in Svizzera hanno evidenziato in complesso un'evoluzione più positiva rispetto a molti altri Paesi. Il Purchasing Managers Index (PMI) dell'industria e dei servizi, per esempio, continua a prospettare un'espansione. Ad ogni modo, soprattutto le aspettative per un ulteriore sviluppo economico si sono incupite ancora di più.

Dato che l'inflazione in Svizzera rimane moderata, l'andamento positivo del mercato del lavoro dovrebbe continuare a favorire i consumi, consentendo probabilmente ad alcuni comparti dell'economia nazionale di continuare la ripresa. Tuttavia, il difficile contesto internazionale dovrebbe avere sempre

¹ Comunicato stampa del 7 ottobre 2020 del Consiglio federale:
[Coronavirus: il Consiglio federale presenta il rapporto di monitoraggio sulla situazione delle pigioni commerciali](#)

² Comunicato stampa del 30 giugno 2021 del Consiglio federale:
[Coronavirus: il Consiglio federale prende atto del nuovo rapporto sulle pigioni commerciali](#)

più un effetto frenante sui comparti dell'industria svizzera di esportazione più sensibili alle variazioni congiunturali.

L'andamento della congiuntura è strettamente legato a quello dell'economia mondiale e dell'approvvigionamento di energia. Nelle sue ipotesi di settembre, il gruppo di esperti della Confederazione ha escluso una situazione di penuria di energia marcata con perdite di produzione su larga scala e, visto questo scenario, prevede che nel 2022 la crescita economica della Svizzera si attesterà al 2,0 per cento (PIL al netto degli eventi sportivi). La revisione al ribasso rispetto alle previsioni di giugno (2,6 %) è dovuta al fatto che, secondo i dati più recenti, la ripresa economica del 2021 è stata più marcata, per cui anche il potenziale di recupero economico risulta complessivamente inferiore.

A settembre il gruppo di esperti ha anche ritoccato verso il basso le previsioni di crescita per l'intero 2023 all'1,1 per cento (PIL al netto degli eventi sportivi; previsione di giugno: 1,9 %). Sulla scia di una dinamica dei prezzi più forte e di una politica monetaria più restrittiva, è probabile che, entro la fine dell'orizzonte di previsione, la domanda estera si sviluppi in modo meno netto rispetto a quanto previsto a giugno, rallentando le esportazioni. A causa dell'aumento dei prezzi dell'energia, anche in Svizzera si prevedono tassi d'inflazione più elevati di quelli previsti finora (revisione al rialzo delle previsioni al 3,0% per il 2022 e al 2,3% per il 2023), con un probabile conseguente freno della domanda interna.

3 Situazione relativa alle pigioni commerciali

L'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ha commissionato all'istituto di ricerca gfs.bern un nuovo sondaggio rivolto alle aziende, al fine di valutare la situazione sotto il profilo delle pigioni commerciali. L'inchiesta è simile a quelle condotte sulla stessa tematica per i rapporti di monitoraggio del 2020 e del 2021, ma mentre la struttura è rimasta uguale, una parte delle domande è stata rivista.

Nell'ambito del sondaggio sono state contattate per iscritto 6000 aziende con sede in Svizzera operanti in settori colpiti dal divieto di lavoro volto a contrastare la pandemia di COVID-19 oppure attive nell'ambito della locazione di immobili. 1299 hanno risposto all'appello e hanno partecipato al sondaggio tra il 24 giugno e il 2 agosto 2022.

3.1 Valutazione generale della situazione

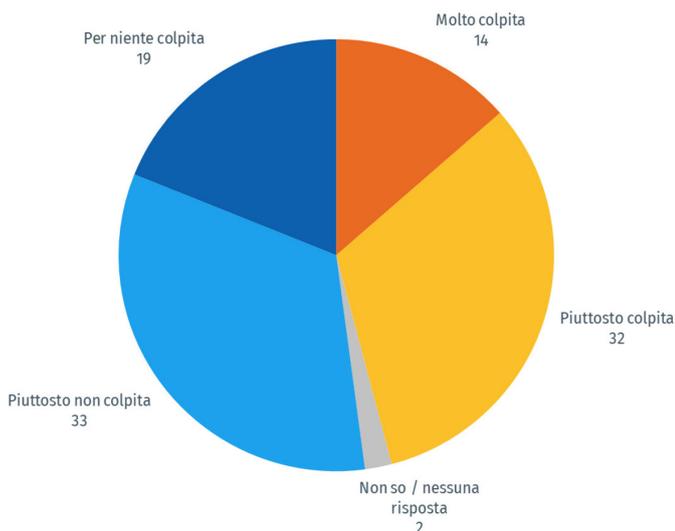
Nell'estate del 2022 secondo la maggior parte delle aziende (64%) la crisi di COVID-19 era momentaneamente superata ma avrebbe riacquisito vigore in inverno. Solo il 13 per cento era convinto che fosse ormai del tutto terminata. Per una quota ancora più esigua, il 10 per cento dei partecipanti, la pandemia era ancora presente come all'inizio, nel 2020.

Alle imprese è anche stato chiesto quanto fossero ancora toccate dalla crisi di COVID-19 al momento del sondaggio, e benché le misure sanitarie fossero state completamente abolite ormai da settimane, solo il 19 e il 33 per cento delle aziende interpellate si è dichiarato rispettivamente per niente colpito o piuttosto non colpito. Il 14 per cento si è considerato (ancora) molto colpito, e il 32 per cento piuttosto colpito. Come prevedibile, le ripercussioni sono state minori presso le aziende interpellate sulla base della loro attività nell'ambito della locazione di immobili.

Ripercussioni della crisi di COVID-19

«Attualmente, quanto ritenete che la vostra azienda sia ancora colpita dalla crisi di COVID-19?»

In % delle aziende interessate



© gfs.bern, Pigioncini commerciali UFAB, giugno/luglio 2022 (n = 1299)

Il grafico sottostante illustra come l'incidenza della crisi si ripercuote sulle difficoltà di pagare le pigioni per i locali commerciali. L'immagine mostra che, rispetto all'apice della crisi, nell'estate 2022 la situazione era quasi completamente normalizzata: se durante la fase di massima rigidità delle misure il 38 per cento delle imprese locatarie aveva avuto difficoltà a pagare la pigione, nell'estate 2022 si trattava solo del 14 per cento. Quest'ultima quota è appena leggermente superiore al valore pre-pandemico, quando l'8 per cento delle imprese faticava a pagare l'affitto.

Difficoltà a pagare la pigione

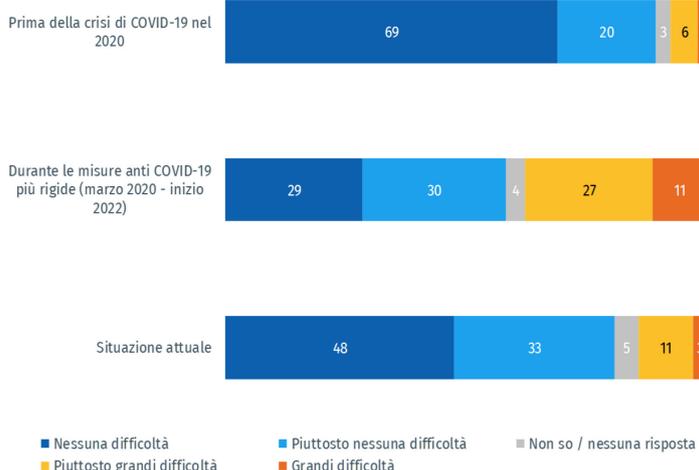
«Questa domanda si concentra sulla situazione locativa prima dell'arrivo della pandemia di COVID-19. A inizio 2020 avevate difficoltà a pagare la pigione per i vostri locali commerciali?»

«Questa domanda si concentra sulla situazione locativa nella fase in cui le misure anti COVID-19 erano più rigide, da marzo 2020 a inizio 2022. In quel periodo avete avuto difficoltà a pagare la pigione per i vostri locali commerciali in una o più occasioni?»

«Questa domanda si concentra invece sulla vostra situazione locativa attuale, a grande distanza dal momento in cui le misure anti COVID-19 erano più rigide (marzo 2020 - inizio 2022). Ora avete difficoltà a pagare la pigione per i vostri locali commerciali?»

In % delle aziende interessate prevalentemente locatarie

© gfs.bern, Pigioncini commerciali UFAB, giugno/luglio 2022 (n = 788 per domanda)



Quest'impressione è confermata dall'ottica dei locatori di superfici commerciali: il 13 per cento di loro ha affermato di aver subito delle perdite locative durante la fase più acuta della crisi, mentre al momento del sondaggio la quota si attestava attorno al 3 per cento, un valore simile a quello pre-pandemico. Nel complesso, le perdite locative nell'estate 2022 sembrano essere state addirittura più contenute rispetto a prima della crisi.

Perdite locative

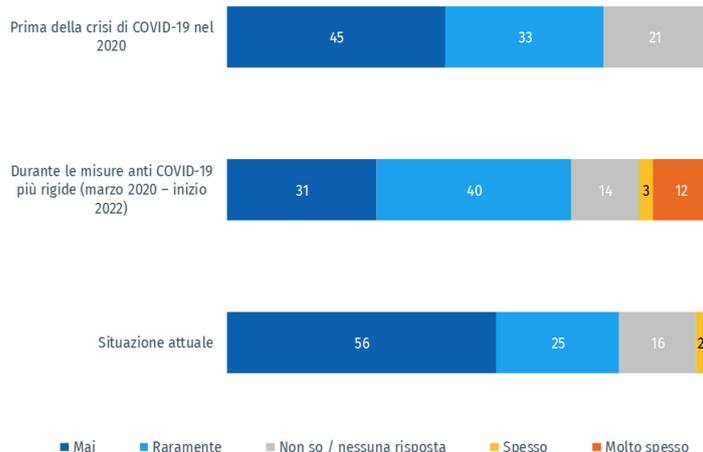
«Questa domanda si concentra sulla vostra situazione quali locatori prima dell'arrivo della pandemia di COVID-19. Prima della crisi a inizio 2020 quanto spesso eravate confrontati con perdite locative?»

«Ora la domanda si concentra sulla vostra situazione quali locatori nella fase in cui le misure anti COVID-19 erano più rigide, da marzo 2020 a inizio 2022. In questo periodo quanto spesso siete stati confrontati con perdite locative?»

«Questa domanda si concentra invece sulla vostra situazione attuale come locatori, a grande distanza dal momento in cui le misure anti COVID-19 erano più rigide. Quanto spesso siete confrontati con perdite locative?»

In % delle aziende interessate prevalentemente locatrici

© gfs.bern, Pignoni commerciali UFAB, giugno/luglio 2022 (n = 153 per domanda)



Emerge un bilancio analogo se si osservano le risposte date dai locatori in merito a more, disdette e mancati rinnovi dei contratti locativi e quelle fornite dalle imprese operanti in immobili propri circa le difficoltà a far fronte alle spese immobiliari.

3.2 Accordi tra locatari e locatori

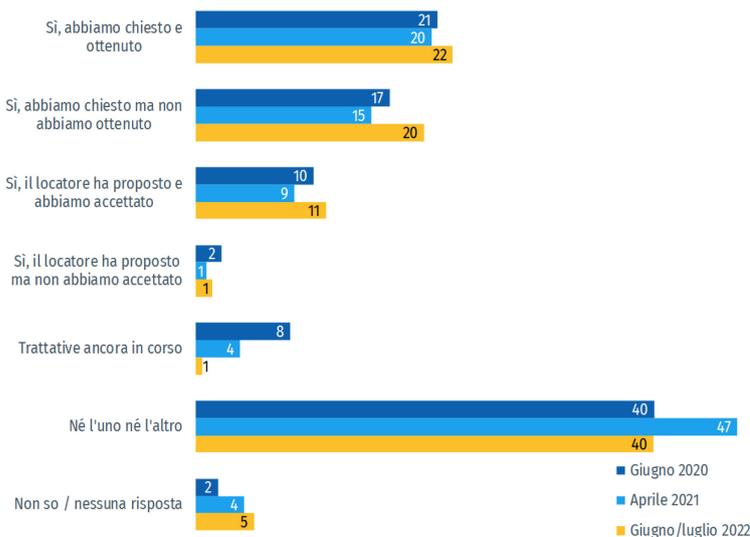
Le aziende sono anche state interpellate su eventuali accordi tra locatari e locatori. Nell'estate 2022 la maggior parte dei locatari ha affermato di aver beneficiato di una concessione (33%) o di averla richiesta con esito negativo (20%). Come prevedibile, i valori superano leggermente quelli rilevati negli altri due sondaggi, in quanto quest'ultimo considera l'intera durata della pandemia.

Tendenza concessioni dei locatori sulle pigioni

«Dall'inizio della crisi di COVID-19 (marzo 2020) ad oggi* avete domandato al vostro locatore una concessione sulla pigione dei locali commerciali o vi è stata da lui offerta? Oltre alle concessioni finanziarie si prega di tenere conto anche di altre modalità di sostegno.»

In % delle aziende interessate prevalentemente locatarie

© gfs.bern, Pignoni commerciali UFAB, giugno/luglio 2022 (n = 788-1280 per ondata)
*Periodo di riferimento 2021: «autunno 2020 – primavera 2021»



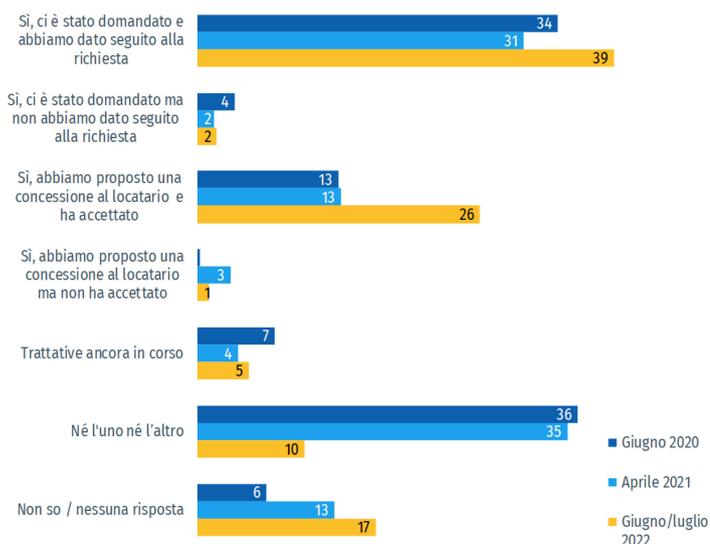
Solo raramente i locatari hanno riportato di aver negoziato con altri creditori (15%). Per quanto concerne le aziende con locali propri, è stato il caso solo per l'8 per cento di loro. Tuttavia, la percentuale di successo di tale soluzione si è rivelata relativamente alta (56%).

Tendenza concessioni sul pagamento delle pigioni proposte ai locatari

«Dall'inizio della crisi di COVID-19 (marzo 2020) ad oggi* i vostri locatari vi hanno fatto richiesta di concessioni sul pagamento delle pigioni o avete avanzato proposte in tal senso?»

In % delle aziende interessate prevalentemente locatrici

© gfs.bern, Pigioni commerciali UFAB, giugno/luglio 2022
(n = 153-419 per ondata)
*Periodo di riferimento 2021: «autunno 2020 – primavera 2021»



Dall'ottica dei locatori riguardo agli accordi tra le parti emerge un quadro analogo, anche se questi ultimi hanno affermato più spesso di aver raggiunto un'intesa. È probabile che la differenza sia dovuta al fatto che i locatori generalmente rispondono a più locatari, e che quindi abbiano asserito di aver raggiunto un accordo anche se era stato il caso solo una parte delle volte (almeno una).

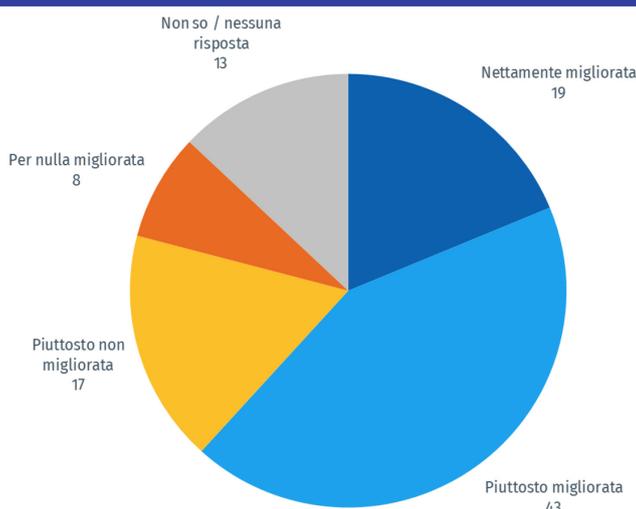
Laddove le parti sono riuscite a mettersi d'accordo, l'intesa è spesso consistita in una riduzione della pigione (79% dei casi). Più rare sono state invece soluzioni di altro tipo: dilazione della pigione (16%), adeguamento della pigione (10%) o pagamento a rate (4%). In generale, le riduzioni dell'affitto hanno interessato importi complessivi pari a poche mensilità sull'intera durata del contratto: per circa un terzo dei casi la riduzione concordata è stata pari a 1 mese, mentre per un altro terzo è stata di 2 mesi e nel 28% dei casi sono stati esonerati dai 3 ai 6 mesi.

Impatto misure di sostegno COVID-19: locatari

«Si tratta di una domanda generale relativa a tutte le misure di sostegno COVID-19: a seguito del supporto ricevuto, la situazione economica dell'azienda durante la crisi di COVID-19 è... »

In % delle aziende interessate principalmente locatarie che hanno ottenuto una concessione, che almeno in qualche occasione sono riuscite a negoziare una riduzione dei costi, oppure che dall'inizio della crisi di COVID-19 hanno beneficiato di misure di sostegno

© gfs.bern, Pigioni commerciali UFAB, giugno/luglio 2022
(n = 585)

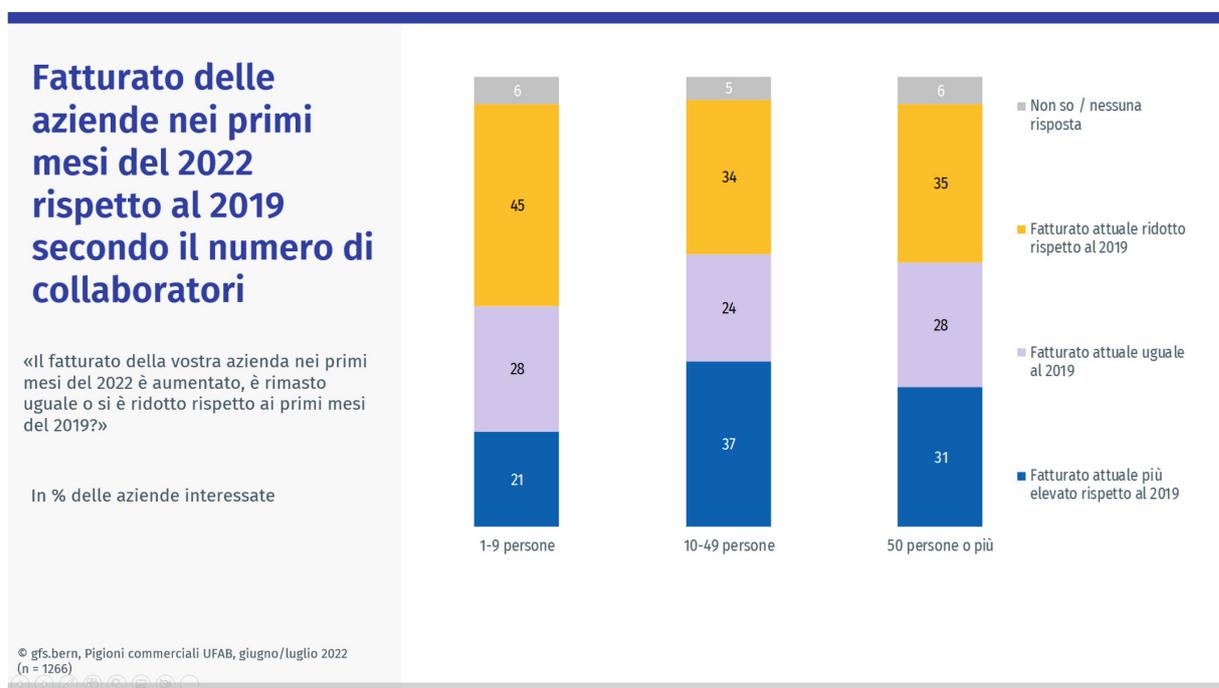


Le misure di sostegno COVID-19 della Confederazione e gli accordi tra locatori e locatari hanno fornito un contributo considerevole all'allentamento della situazione delle prigioni commerciali riportato nel capitolo 3.1. In totale, il 62 per cento delle aziende interessate che prendono in affitto i propri locali

commerciali ha sostenuto che la situazione fosse piuttosto o nettamente migliorata (rispettivamente 43% e 19 %) grazie al supporto ricevuto. Solo per il 25 per cento le misure e gli accordi non avevano migliorato molto la loro situazione (17%) o non l'avevano fatto per nulla (8%).

3.3 Impatto a lungo termine della pandemia e delle misure adottate

Il sondaggio ha anche cercato di far luce sui possibili effetti della pandemia sul lungo termine. Particolarmente utile è la valutazione da parte delle aziende della propria situazione economica dopo la revoca di tutti i provvedimenti rispetto al 2019. In linea di principio, la maggior parte delle imprese ha riscontrato un peggioramento, tuttavia l'inchiesta non ha permesso di rilevare in che misura questo risultato sia stato influenzato anche dall'aumento delle tariffe dell'energia o dalla carenza di personale qualificato. Ad ogni modo, soltanto per una piccola parte dei partecipanti la situazione era piuttosto migliorata (17%) o significativamente meglio (12%), mentre il 26 per cento ha segnalato di stare piuttosto peggio e l'11 per cento di stare significativamente peggio. È interessante notare che vi sono differenze sostanziali tra le regioni linguistiche: nella Svizzera romanda (22%) e soprattutto nella Svizzera italiana (35%) la percentuale di aziende che ritengono la propria situazione migliorata significativamente è molto più elevata rispetto alla Svizzera tedesca (8%).



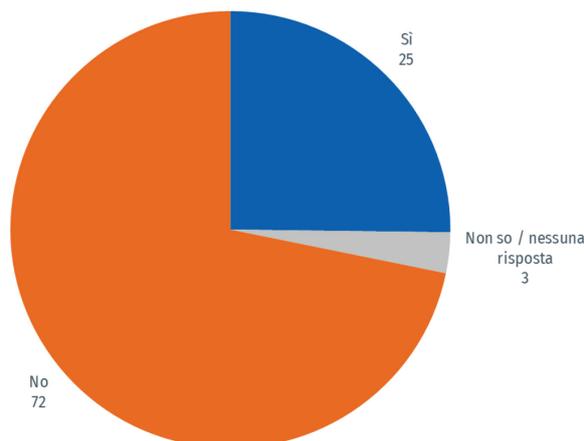
Inoltre, è emerso che sono soprattutto le piccole aziende con meno di dieci collaboratori ad avere (ancora) difficoltà: per il 45 per cento di loro il fatturato dei primi mesi del 2022 è risultato inferiore a quello dei primi mesi del 2019. Ciò è stato il caso solo per il 34 per cento delle imprese con 10-49 collaboratori e per il 35 per cento di quelle con 50 o più collaboratori. Specularmente, la quota di aziende che hanno riportato un fatturato superiore rispetto al periodo pre-pandemico è limitata nelle categorie con personale più ridotto (21%) ma più consistente nelle imprese con un organico maggiore (rispettivamente 31% e 37%).

Quasi tre quarti delle aziende che hanno lamentato un calo del fatturato nonché la maggior parte delle imprese che hanno beneficiato di un fatturato più elevato (64%) imputano il cambiamento alla crisi di COVID-19.

Indebitamento dovuto alla crisi di COVID-19

«La vostra azienda ha dovuto assumere debiti aggiuntivi a causa della crisi di COVID-19?»

In % delle aziende interessate



© gfs.bern, Pigionari commerciali UFAB, giugno/luglio 2022 (n = 1299)

Il perdurare dell'indebitamento delle imprese è un ulteriore indizio della persistenza della crisi. Un quarto delle imprese interpellate ha segnalato di avere contratto dei debiti aggiuntivi per far fronte alle conseguenze della pandemia, soprattutto nell'ambito della ristorazione (44%) e del commercio al dettaglio (38%). Al momento del sondaggio la maggior parte di quelle che avevano contratto un debito COVID non era ancora riuscita a ripagare per nulla questi debiti (42%) o lo aveva fatto solo in parte (48%). Soltanto l'8 per cento di loro era riuscito a restituire ai creditori l'intera somma prestata.

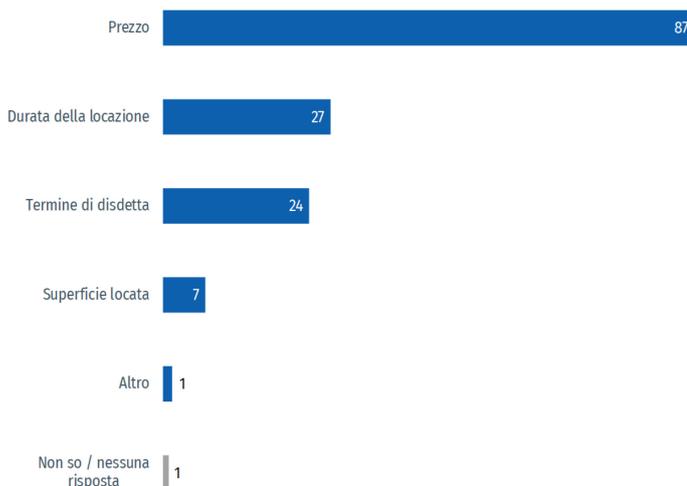
Tra i partecipanti che non erano ancora riusciti a saldare l'importo, il 19 per cento ha stimato che sarebbe stato in grado di ripagare entro un anno, mentre secondo il 71 per cento gli ci sarebbero voluti oltre 12 mesi. Il 10 per cento invece non crede che riuscirà mai a restituire il debito.

Cambiamento dell'approccio negoziale dei locatari

«Su quali aspetti avete negoziato in modo diverso dal solito a seguito dell'esperienza vissuta durante la crisi di COVID-19?»

In % delle aziende interessate prevalentemente locatarie che hanno cambiato il loro approccio di negoziazione a seguito della crisi di COVID-19

Più risposte possibili



© gfs.bern, Pigionari commerciali UFAB, giugno/luglio 2022 (n = 52)

La crisi sembra inoltre aver provocato cambiamenti permanenti anche nell'ambito delle pigioni commerciali: il 36 per cento delle aziende interpellate che prende in affitto i locali utilizzati ha infatti affermato di negoziare la locazione in modo differente a seguito dell'esperienza vissuta durante la crisi di

COVID-19, soprattutto per quanto riguarda il prezzo (87%), la durata (27%) e i termini di disdetta (24%). Quanto riportato dai locatari trova largamente conferma nell'ottica dei locatori.

4 Conclusione

Tenendo in considerazione quanto esposto si può dire che in generale la problematica relativa all'affitto delle superfici commerciali si è attenuata, valutazione che coincide con quella del gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali, informato sulle conclusioni del sondaggio in una conferenza telefonica tenuta il 7 novembre 2022. Le misure di sostegno della Confederazione hanno indubbiamente contribuito in maniera significativa a tale risultato.

All'apice della crisi una quota considerevole delle aziende locatarie è riuscita a raggiungere un accordo con i rispettivi locatori per agevolare il pagamento delle pigioni. Anche questo terzo rapporto di monitoraggio ha confermato quanto emerso nei primi due: l'intesa è stata possibile nella maggior parte dei casi, a condizione che entrambi le parti si impegnassero in tal senso. L'importo totale delle concessioni è stato generalmente moderato, e per due terzi delle aziende in questione era pari a una somma equivalente a 1-2 mesi di affitto negli oltre due anni di pandemia.

Nonostante il ritorno alla calma, si può affermare che il coronavirus ha segnato in maniera duratura il mercato delle pigioni commerciali, cambiando l'approccio adottato da molti locatari per la negoziazione del contratto. Inoltre, ha aggravato la situazione economica di numerose imprese, mettendole in una posizione ancora più difficile dinanzi alla nuova crisi che si sta delineando. Tuttavia, l'indebolimento finanziario di una parte delle aziende emerso da questo sondaggio potrebbe anche essere legato al fatto che al culmine della pandemia molte meno imprese avevano dovuto dichiarare fallimento rispetto agli anni precedenti, motivo per cui ci si può attendere un certo effetto di recupero.

5 Allegato

- gfs.bern, COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. (Allegato 1).