

FATTI E CIFRE 2022

DIAMO FORMA AL FUTURO

gennaio - giugno 2022

SBV
SSE
SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

SOMMARIO
Fatti e cifre

3 Scheda di presentazione dell'edilizia svizzera

Mercato del lavoro

5 Il motore economico dell'edilizia fa accelerare i Cantoni
8 Quali fattori favoriscono un aumento salariale?
12 La flessibilità è un asso nella manica

Congiuntura nella costruzione

16 Il settore edile costituisce la base dell'economia svizzera
19 Reagire con lungimiranza alle difficoltà di approvvigionamento
23 L'evoluzione dell'edilizia: 125 anni di progressi

Formazione

29 Aumentare in modo mirato le competenze edilizie

Mobilità

34 Non perdere l'aggancio all'alta velocità

Sostenibilità

40 Spianare la strada oggi per una economia circolare forte futura
45 Un parco edilizio rispettoso dell'ambiente grazie a risanamenti e nuove costruzioni sostitutive

Vivere

50 Effetti collaterali dannosi del freno all'aumento delle pigioni
54 Costruire laddove altri vanno in vacanza

SCHEDA DI PRESENTAZIONE DELL'EDILIZIA SVIZZERA 2021

	2019	2020	2021	20/19	21/20	Fonte
Prodotto interno lordo (nominale in miliardi di franchi)	**727.21**	**706.24**	**743.56**	**-2.9%**	**5.3%**	**SECO**
Valore aggiunto nel settore della costruzione	34.86	34.89	35.88	0.1%	2.8%	SECO
Inflazione (media annuale)	**0.4%**	**-0.7%**	**0.6%**			**UST**
Tasso d'interesse ipoteca a tasso fisso a 5 anni (dic.)	**1.08%**	**1.00%**	**1.09%**			**BNS**
Rendimento obbligazioni federali a 10 anni (dic.)	**-0.46%**	**-0.53%**	**-0.13%**			**BNS**
Costi di costruzione (nominali in miliardi di franchi)	**67.2**	**67.2**		**0.0%**		**UST**
Edilizia	51.8	51.4		-0.8%		UST
Genio civile	15.6	16.0		2.4%		UST
Fatturato nel settore principale della costruzione (Mrd. CHF)	**22.41**	**22.11**	**23.11**	**-1.3%**	**4.5%**	**SSIC**
Edilizia	11.93	10.99	11.63	-7.8%	5.8%	SSIC
Genio civile	10.48	11.12	11.48	6.1%	3.3%	SSIC
Numero di appartamenti di nuova costruzione	**48 040**	**48 780**	**51 635**	**1.5%**	**5.9%**	**UST/UFC**
Numero di dipendenti (settore principale della costruzione)	**88 996**	**86 802**	**91 479**	**-2.5%**	**5.4%**	**SSIC**
Personale di cantiere (esclusi gli apprendisti)	70 942	68 859	72 281	-2.9%	5.0%	SSIC
Personale tecnico-economico	13 529	13 543	14 361	0.1%	6.0%	SSIC
Apprendisti	4 525	4 400	4 837	-2.8%	9.9%	SSIC
Svizzeri	43 971	43 186	45 821	-1.8%	6.1%	SSIC
Stranieri	45 025	43 616	45 659	-3.1%	4.7%	SSIC
Diplomi di apprendistato muratore/costruttore di strade	1 099	1 118	1 003	1.7%	-10.3%	UST
Indice dei prezzi edilizi UST (ott.)	**100.0**	**100.0**	**104.1**	**0.0%**	**4.1%**	**UST**
Edilizia (ottobre 2010 = 100)	100.1	101.4	104.6	1.3%	3.2%	UST
Genio civile (ottobre 2010 = 100)	99.7	100.0	102.4	0.3%	2.4%	UST
Salario medio mensile di tutte le classi salariali CNM	**5 901**	**5 901**	**5 967**	**0.0%**	**1.5%**	**SSIC**
(× 13, senza indennità, nominale in franchi)	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7

MERCATO DEL LAVORO



Mercato del lavoro

5 **IL MOTORE ECONOMICO DELL'EDILIZIA FA ACCELERARE I CANTONI**

Il settore edile è uno dei principali attori dell'economia e del mercato del lavoro.

8 **QUALI FATTORI FAVORISCONO UN AUMENTO SALARIALE?**

Inflazione, tasso di disoccupazione e produttività hanno un forte influsso sui salari CCL.

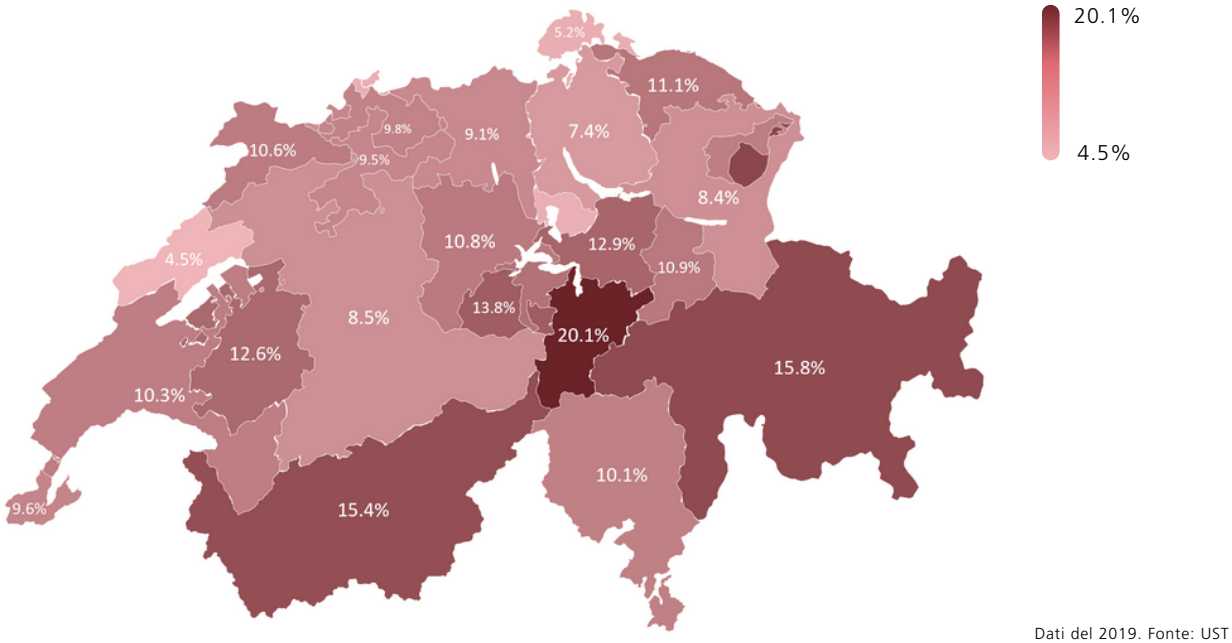
12 **LA FLESSIBILITÀ È UN ASSO NELLA MANICA**

I modelli di orario di lavoro flessibile sono molto richiesti. Offrono, infatti, vantaggi sia ai lavoratori sia ai datori di lavoro.

IL MOTORE ECONOMICO DELL'EDILIZIA FA ACCELERARE I CANTONI

Il settore edile è uno dei principali attori dell'economia e del mercato del lavoro. Questa solida presenza sembra essere distribuita uniformemente anche a livello cantonale, con alcune eccezioni degne di nota.

Valore aggiunto del settore edile in percentuale del PIL



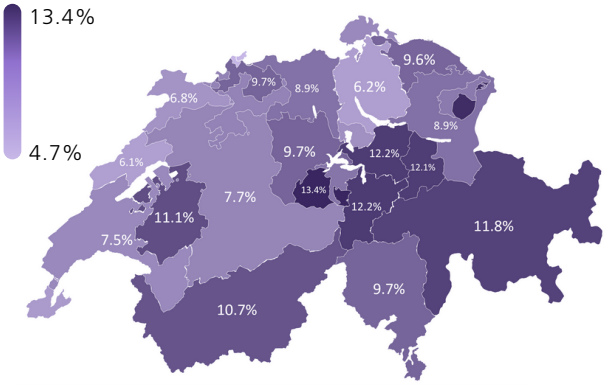
Dati del 2019. Fonte: UST

L'edilizia, la colonna portante dell'economia nella maggior parte dei Cantoni

Il prodotto interno lordo misura la performance economica di un paese. La Svizzera realizza circa 700 miliardi di franchi all'anno. Di questi, circa il 10% proviene dal settore delle costruzioni. Nel 2019 il contributo del settore edile è sceso leggermente al 9.1%, ma nel 2020 si è già ripreso un po'. La quota varia tuttavia notevolmente da Cantone a Cantone. I dati cantonali più recenti risalgono al 2019. In 18 dei 26 Cantoni il contributo del settore edile al PIL è superiore alla media nazionale. Al primo posto nel 2019 c'è il Canton Uri, dove un franco su cinque è frutto del settore edile. Soprattutto nella Svizzera centrale, ma anche nella Svizzera orientale, in alcune parti della Svizzera romanda e nei Cantoni montani, il settore edile ha un'importanza economica superiore alla media. Il valore più basso nel 2019 spetta a Neuchâtel con il 4.5%. Anche Zugo con il 5.0% o Basilea-Città e Sciaffusa con il 5.2% dimostrano un potenziale di costruzione superiore.

Quota del settore edile di tutti gli addetti

In equivalenti a tempo pieno, 2019

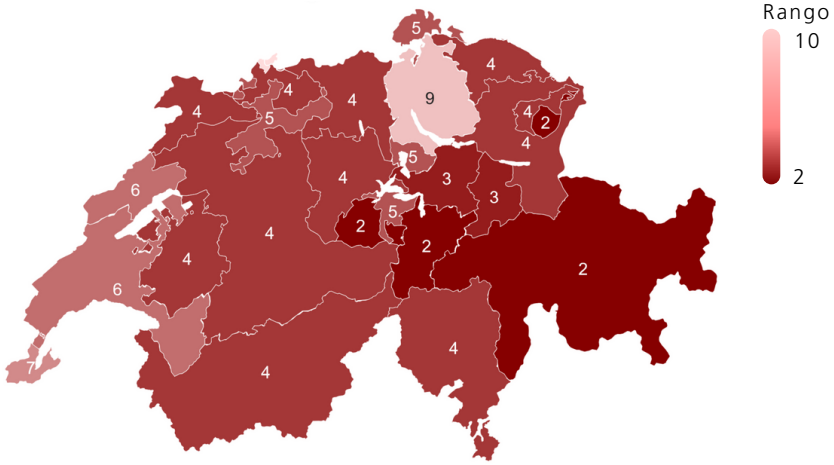


Fonte: UST

Tanti posti di lavoro nella regione grazie al settore edile

Oltre al contributo al PIL, l'importanza di un settore si misura in base al numero di posti di lavoro creati. Anche da questo punto di vista il settore edile è importante. L'8 % di tutti gli occupati in Svizzera lavora per il settore edile. Analogamente al PIL, anche il settore edile è particolarmente richiesto come datore di lavoro nei Cantoni montani e nella Svizzera orientale e centrale. Il Canton Obvaldo e l'Appenzello Interno sono in testa con oltre il 13% di tutti gli occupati. Le grandi città offrono invece soprattutto posti di lavoro nel settore dei servizi. Nei rispettivi Cantoni la quota degli occupati nel settore edile è di conseguenza più bassa.

Posizione del settore edile tra i principali datori di lavoro del Cantone



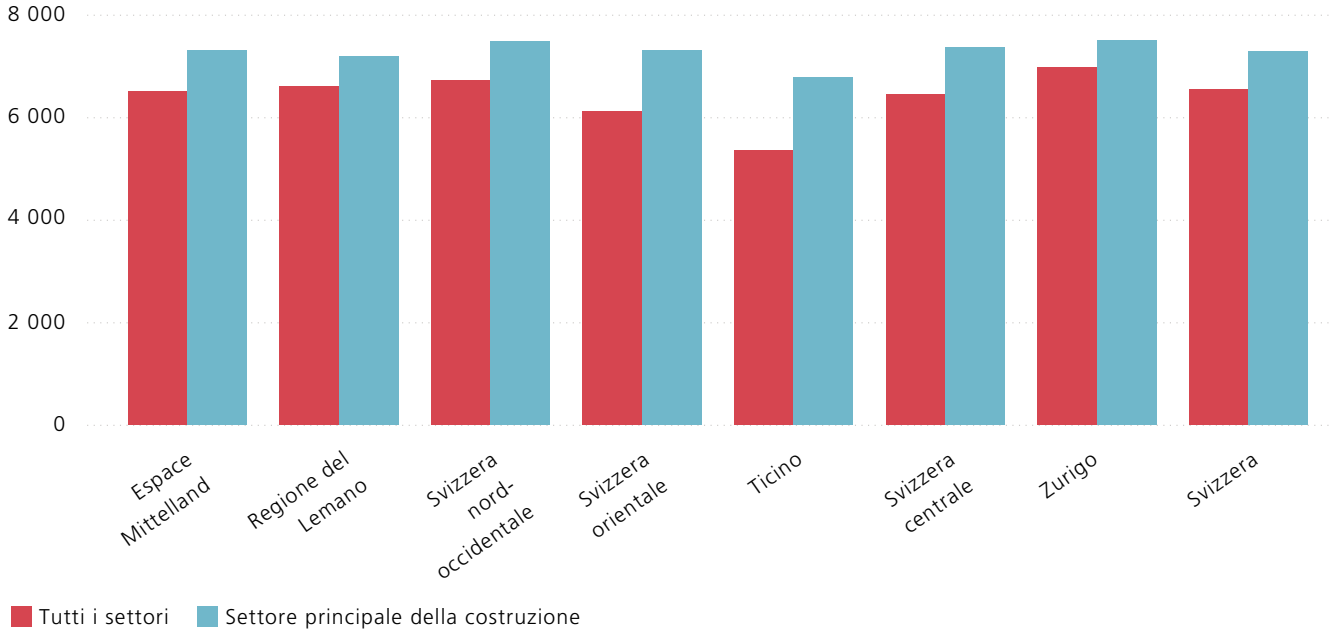
Dati del 2019. Fonte: UST

Settore edile nella top 5 dei datori di lavoro in 21 dei 26 Cantoni

Nel confronto nazionale, il settore edile è il quinto datore di lavoro dei 19 settori complessivi. Degli altri settori fanno parte ad esempio l'industria alberghiera e della ristorazione, la sanità e le attività sociali, l'informazione e la comunicazione, ecc.
Per classificare meglio queste percentuali è utile un confronto con altri settori. La Svizzera distingue 19 settori economici, uno dei quali è quello delle costruzioni. In quasi tutti i Cantoni, le industrie manifatturiere, il commercio, la sanità e le attività sociali sono i maggiori datori di lavoro. Nella maggior parte dei Cantoni, il settore edile è tra i primi 4 datori di lavoro, in sei Cantoni addirittura tra i primi 3. In Appenzello Interno, nei Grigioni, in Obvaldo e Uri si aggiudica la medaglia d'argento. Nei Cantoni di Glarona e Svitto, il settore edile ha conquistato un ragguardevole terzo posto. In tutti i Cantoni, il settore edile si colloca nella top 10. Rispetto ai pochi anni precedenti, l'importanza relativa del settore edile è leggermente diminuita, ciò che è probabilmente dovuto anche al calo delle spese per le costruzioni. Ma già nel 2020 il settore edile dovrebbe aver riconquistato il suo consueto posto tra i migliori datori di lavoro.

Salario mediano mensile in franchi

Inclusi supplementi, contributi sociali del lavoratore, quota 13a mensilità



Dati del 2018. Fonte: UST, SSIC

Il settore principale della costruzione paga salari elevati – in ogni regione

I sindacati sostengono spesso che il salario mediano in Svizzera è superiore al salario medio del settore dell'edilizia principale documentato dalla SSIC. L'affermazione è però falsa, perché confronta le mele con le pere.

I sindacati fanno riferimento ai dati salariali dell'Ufficio federale di statistica (UST). Nella sua definizione di salario, l'UST include i supplementi, le prestazioni sociali dei lavoratori e la quota della tredicesima mensilità, mentre la Società Svizzera degli Impresari-Costruttori non ne tiene conto.

Per un confronto ammissibile, nel grafico qui riportato la SSIC ha quindi adeguato i propri dati alla definizione dell'UST. In primo luogo, è stata inclusa la quota della tredicesima mensilità. In secondo luogo, è stata aggiunta l'indennità per pranzo garantita dal contratto collettivo di lavoro pari a 16 CHF per giorno di lavoro. Per altri supplementi, come le ore supplementari o il lavoro nel fine settimana, non sono purtroppo disponibili dati. In terzo luogo, sono stati aggiunti i contributi sociali a carico dei lavoratori, quali l'AVS e l'assicurazione contro la disoccupazione. Questa voce comprende anche i contributi salariali LPP specifici per età e salario.

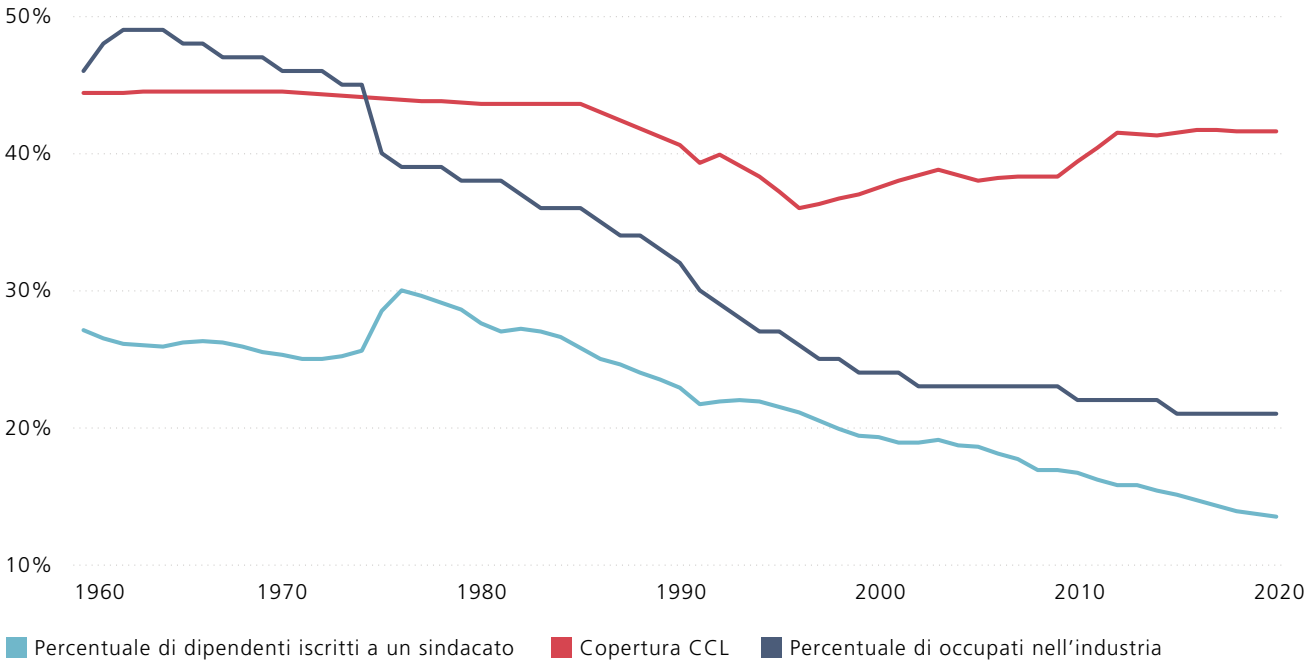
Nella regione Espace Mittelland, il salario mediano per tutti i settori è ad esempio di 6511 franchi al mese. Salario mediano significa che una metà degli addetti riceve meno di questo salario, l'altra metà di più. Nel settore principale della costruzione, il salario mediano è invece di 7301 franchi in questa regione. Un netto plus di circa 800 franchi al mese.

Il settore principale della costruzione paga ottimi salari in ogni regione della Svizzera. In particolare aumenta i salari ai livelli più bassi della scala dei redditi, ciò che rende il settore molto importante anche per l'integrazione sociale.

QUALI FATTORI FAVORISCONO UN AUMENTO SALARIALE?

Inflazione, tasso di disoccupazione e produttività hanno un forte influsso sui salari CCL. Ma le differenze tra i settori sono notevoli.

Tasso di copertura dei sindacati e dei contratti collettivi di lavoro



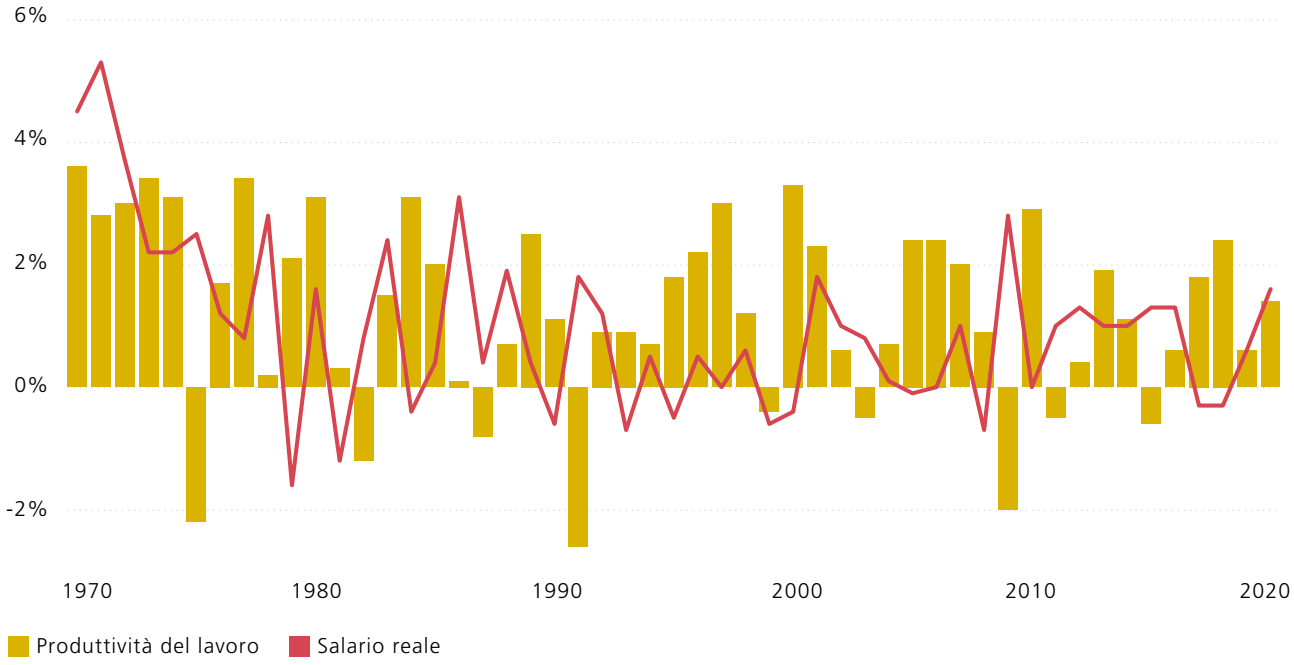
Fonte: UST, OCSE, SSIC, USS

Vogliamo avere voce in capitolo nonostante il declino dell'importanza

Il movimento sindacale è iniziato nelle fabbriche. Pertanto, vi è un forte legame tra la percentuale di lavoratori occupati nell'industria e quella di lavoratori iscritti a un sindacato. Poiché l'importanza dell'industria è diminuita, anche la copertura sindacale è diminuita. Oggi solo il 13,5% dei 5 milioni di occupati in Svizzera è membro del sindacato. All'inizio non ha potuto sottrarsi a questo trend ribassista nemmeno la copertura CCL. Di conseguenza è diminuita anche la copertura CCL. Tuttavia, con l'introduzione della libera circolazione delle persone dal 2002 la copertura del CCL è di nuovo aumentata progressivamente, ad esempio come presunta protezione contro il dumping salariale. I sindacati e le associazioni dei datori di lavoro rivestono così una certa importanza nella politica salariale svizzera. Resta da vedere se ciò sia sensato.

Crescita della produttività del lavoro e del salario reale in Svizzera

Crescita in percentuale rispetto all'anno precedente. Salario reale = salario effettivo al netto dell'inflazione.



Fonte: UST

Produttività e aumento dei salari in concorrenza

Ludwig Erhard è stato ministro dell'Economia nella Repubblica Federale di Germania dopo la Seconda Guerra Mondiale. Ha plasmato il concetto di «economia sociale di mercato». Nel suo libro «Wohlstand für alle» (Benessere per tutti) afferma: «Il mezzo più promettente per raggiungere e garantire ogni benessere è la concorrenza. (...) Attraverso la concorrenza si produce, nel senso migliore del termine, una socializzazione del progresso e del profitto, mantenendo viva l'aspirazione personale al rendimento». Erhard si è espresso a favore di un aumento generalizzato dei salari in caso di aumento della produttività. Ma non dovrebbero aumentare di più, perché ciò potrebbe portare all'inflazione e alla perdita di competitività.

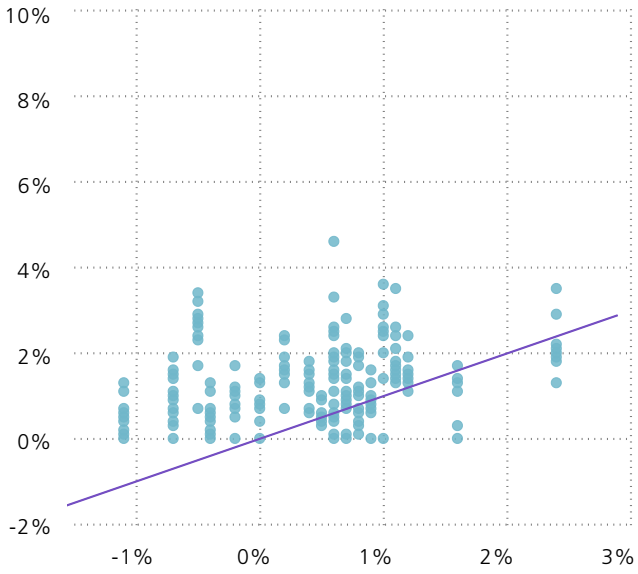
In Svizzera, tuttavia, la produttività del lavoro svolge un ruolo subordinato come metro di misura per gli aumenti salariali. La correlazione tra la produttività attuale e l'aumento dei salari di domani è pari al 25% – se oggi sono produttivo, il mio stipendio non verrà aumentato subito, ma l'anno prossimo – una correlazione piuttosto debole. Nel 40% degli ultimi 50 anni, l'aumento reale dei salari è stato addirittura superiore alla produttività, contrariamente al voto di Erhard.

Anche nelle trattative salariali tra le parti sociali nei settori soggetti al CCL la produttività svolge un ruolo piuttosto secondario. In effetti, al giorno d'oggi la Svizzera non figura più tra i leader mondiali in termini di crescita della produttività. «Mantenere vigile l'aspirazione personale al rendimento» – queste parole di Erhard dovrebbero essere ascoltate di nuovo e, anziché aumenti salariali generalizzati, è preferibile ricompensare maggiormente le prestazioni individuali.

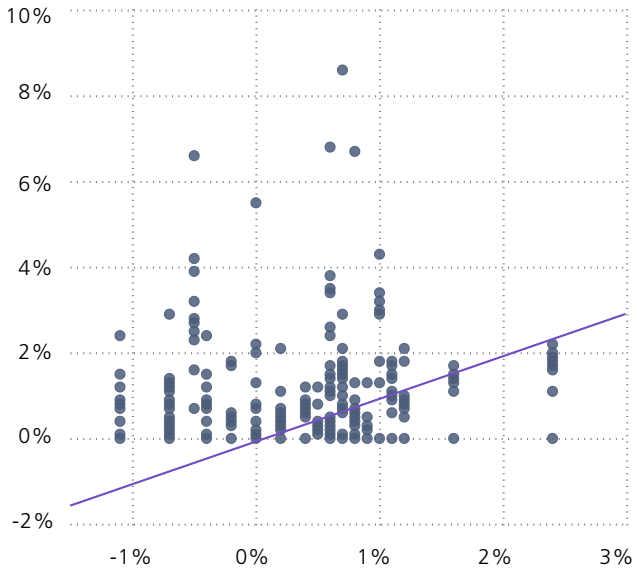
Settori CCL: Inflazione e aumento dei salari

Aumenti decisi dei salari minimi e dei salari effettivi in 17 settori CCL nel periodo 1999-2021

Salario effettivo - Aumento salariale specifico per il settore



Salario minimo - Aumento salariale specifico per il settore



Fonte: UST, SSIC

Generalmente i salari aumentano più dell'inflazione

Le trattative salariali tra le parti sociali servono, tra l'altro, a compensare il rincaro. Il grafico mostra da un lato l'inflazione in Svizzera (asse X) e dall'altro gli aumenti salariali concordati dalle parti sociali nei settori CCL (asse Y). L'asse X rappresenta l'inflazione di tutta la Svizzera. Ogni punto mostra quanto siano aumentati i salari effettivi e/o i salari minimi per un settore CCL sulla base di un accordo tra le parti sociali. Sono considerati il periodo dal 1999 al 2020 e 17 settori più la media svizzera. Complessivamente sono stati registrati 231 aumenti dei salari effettivi e 245 aumenti dei salari minimi.

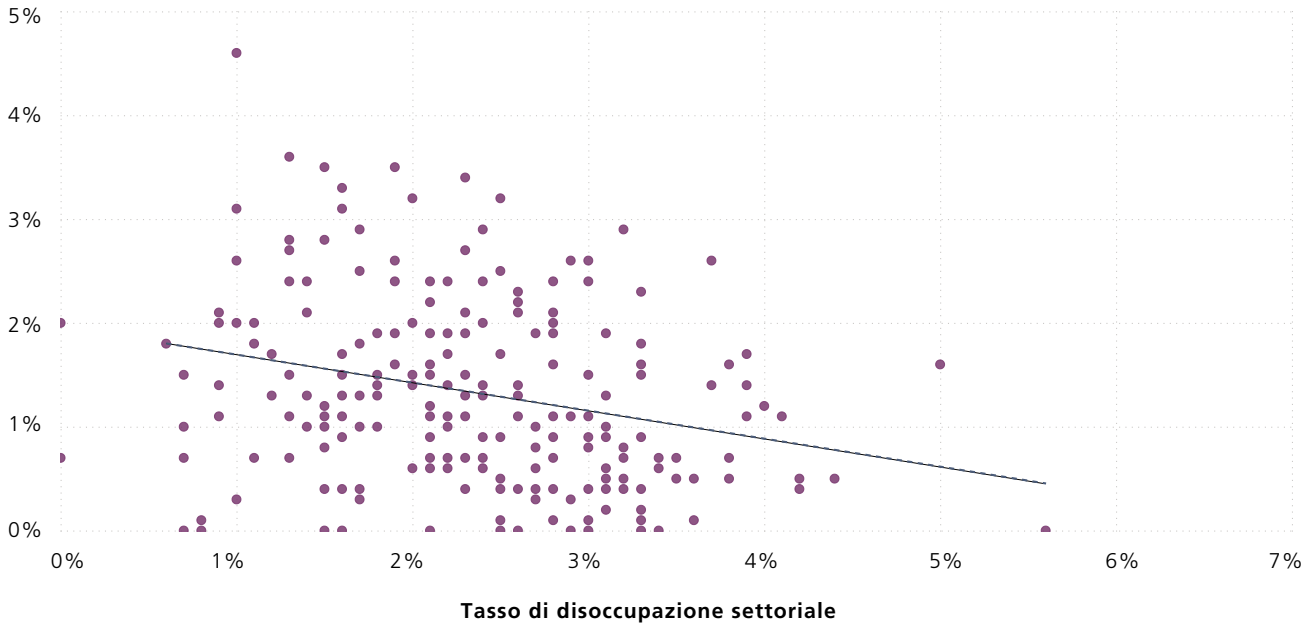
Le parti sociali non hanno mai deciso di ridurre i salari effettivi o i salari minimi, anche in periodi di inflazione negativa.

Se le trattative salariali servissero a compensare l'inflazione prevista per l'anno in corso, tutti i punti dovrebbero essere in diagonale. In realtà, però, non c'è praticamente nessun punto sulla linea. Invece, nella maggior parte dei casi l'aumento dei salari è stato superiore all'inflazione. Ciò significa che l'inflazione non è affatto l'unico fattore nelle contrattazioni salariali. Un altro fattore è il fatto che spesso la futura inflazione viene valutata in modo errato. Anche se le trattative salariali vogliono compensare l'inflazione dell'anno trascorso, il quadro non cambia praticamente.

Inoltre, le differenze tra i vari settori sono enormi. Nel 2009, ad esempio, l'inflazione è stata di -0,5%. A seconda del settore, i salari effettivi sono cresciuti tra lo 0,7% (agricoltura) e il 3,4% (trasporti). Per quanto riguarda i salari minimi, l'intervallo è stato addirittura maggiore, dallo 0,7% (agricoltura) al 6,6% (commercio). Le differenze tra i settori e nel tempo si spiegano con le differenze di produttività, disoccupazione, copertura sindacale e aspetti non monetari nelle trattative (ad esempio la regolamentazione dell'orario di lavoro).

Settori CCL: Tasso di disoccupazione e aumento dei salari effettivi

Tasso di disoccupazione e aumenti dei salari effettivi decisi in 17 settori CCL dal 1999 al 2021.



Fonte: UST, SSIC

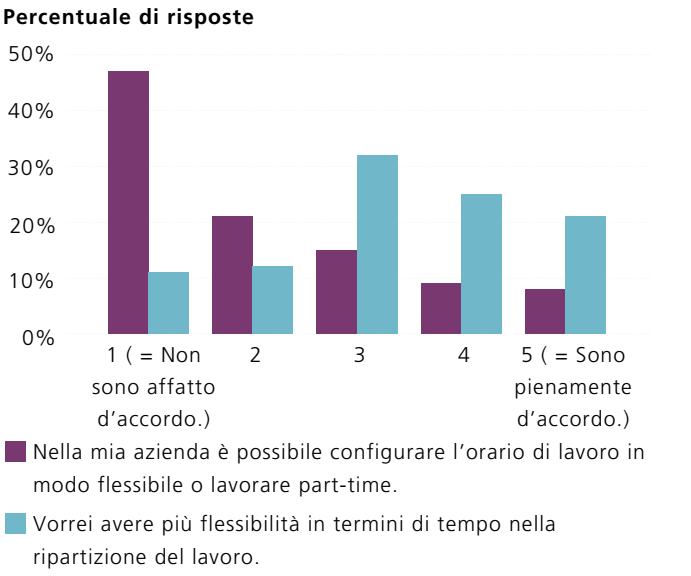
Il tasso di disoccupazione lascia il segno

Un elevato tasso di disoccupazione indebolisce il potere contrattuale dei sindacati.
Il grafico mette a confronto il tasso di disoccupazione in un settore (asse X) con la crescita dei salari effettivi nello stesso settore (asse Y). Un punto riguarda uno dei 17 settori tra il 1999 e il 2021. La relazione è facilmente riconoscibile e la linea di tendenza tracciata aiuta in tal senso: maggiore è il tasso di disoccupazione, minore è l'aumento dei salari. Quando il tasso di disoccupazione è superiore al 4%, le parti sociali tendono ad essere molto riluttanti ad aumentare i salari in quanto, dal punto di vista dell'impresa, ciò comporterebbe un aumento dei costi per i lavoratori. Ne conseguirebbe facilmente un numero maggiore di disoccupati. Anche se il tasso di disoccupazione è compreso tra il 2 e il 3%, l'aumento dei salari si concentra piuttosto su livelli bassi, in media intorno all'1,2%. I settori vicini alla piena occupazione, vale a dire un tasso di disoccupazione fino al 2%, mostrano un aumento salariale medio dell'1,7%. Ciò significa anche che la correlazione non è lineare, ma esponenziale. Anche se il tasso di disoccupazione aumenta solo leggermente, gli aumenti salariali diventano molto meno probabili. Questo grafico mostra come una disoccupazione particolarmente elevata o bassa influisca notevolmente sulle trattative salariali nei settori CCL.

LA FLESSIBILITÀ È UN ASSO NELLA MANICA

I modelli di orario di lavoro flessibile sono molto richiesti. Offrono, infatti, vantaggi sia ai lavoratori sia ai datori di lavoro.

Flessibilità oraria dei capimuratore

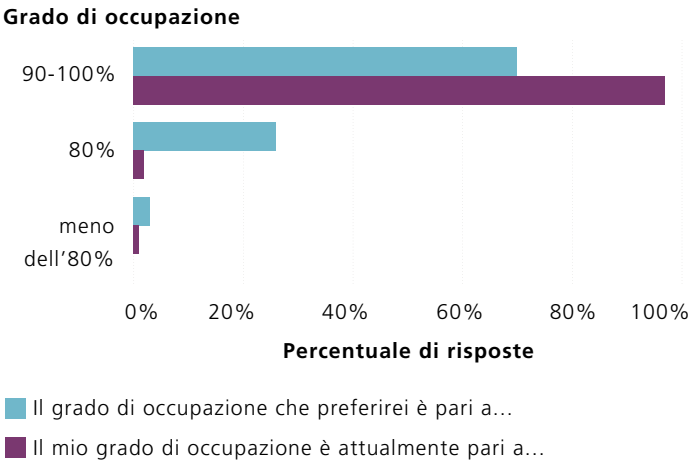


Fonte: Sondaggio della SSIC condotto tra i capimuratore nel 2021

Flessibilità oraria molto richiesta, ma anche molto rara

Circa l'80% dei capimuratore desidera una maggiore flessibilità oraria sul lavoro, in modo da poter organizzare autonomamente il proprio lavoro. Ma sempre l'80% dei capimuratore afferma anche questo modello non è possibile nella propria azienda. Questa discrepanza è impressionante. Se un'azienda riesce a offrire una maggiore libertà oraria ai propri capimuratore, diventerà ai loro occhi un datore di lavoro molto più attraente.

Grado di occupazione dei capimuratore

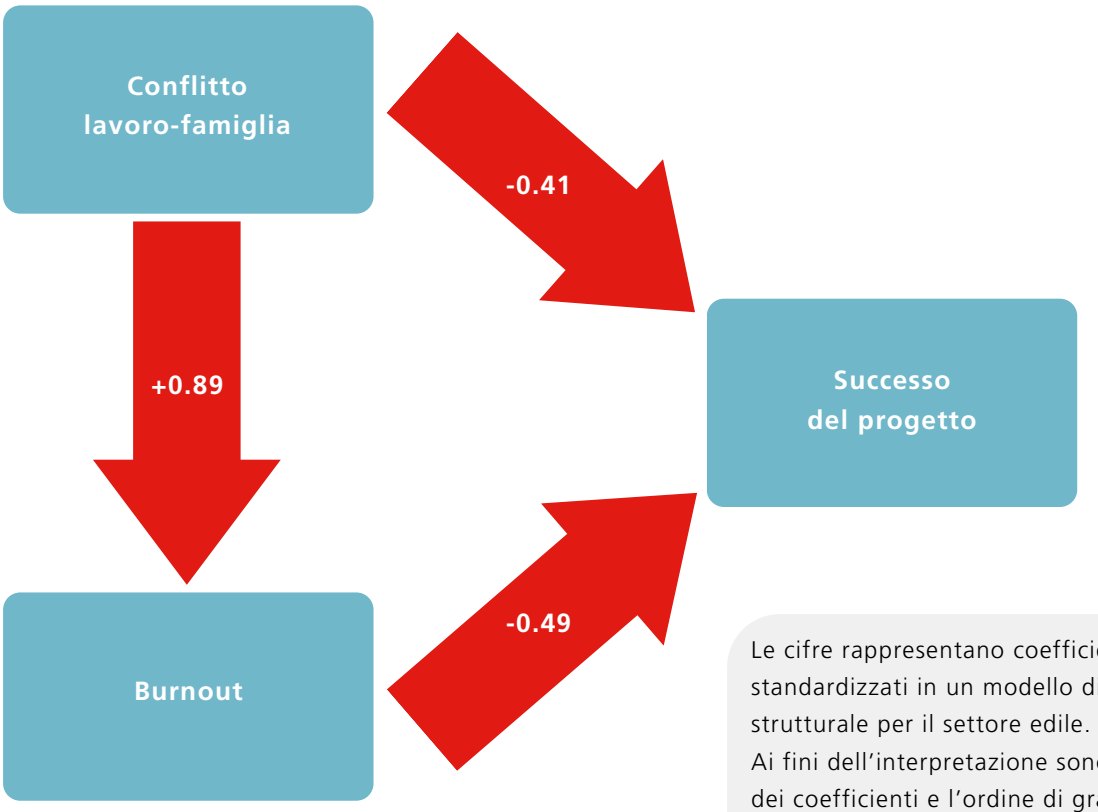


Fonte: Sondaggio della SSIC condotto tra i capimuratore nel 2021

Ricerca di un grado di occupazione compreso tra l'80% e il 100%

Il desiderio di un maggior numero di posti di lavoro a tempo parziale si sta diffondendo in tutti i settori; anche il settore principale della costruzione deve adeguarsi. E sta diventando più evidente in tutte le fasce d'età: i giovani vogliono più tempo libero, le persone di mezza età vogliono più tempo per la famiglia e gli anziani vogliono tutelare la propria salute. Ma che cosa comporta concretamente questa esigenza? Qual è la percentuale di lavoratori che vorrebbero lavorare a tempo parziale e quale dovrebbe essere il grado di occupazione? Tre quarti di tutti i lavoratori vogliono continuare a lavorare a tempo pieno, vale a dire con un grado di occupazione del 90% o del 100%. Un quarto dei lavoratori vorrebbe un grado di occupazione dell'80%. Solo una manciata di lavoratori desidera un grado di occupazione ancora più basso.

I conflitti tra lavoro e vita familiare influenzano direttamente e indirettamente il successo dei progetti di costruzione



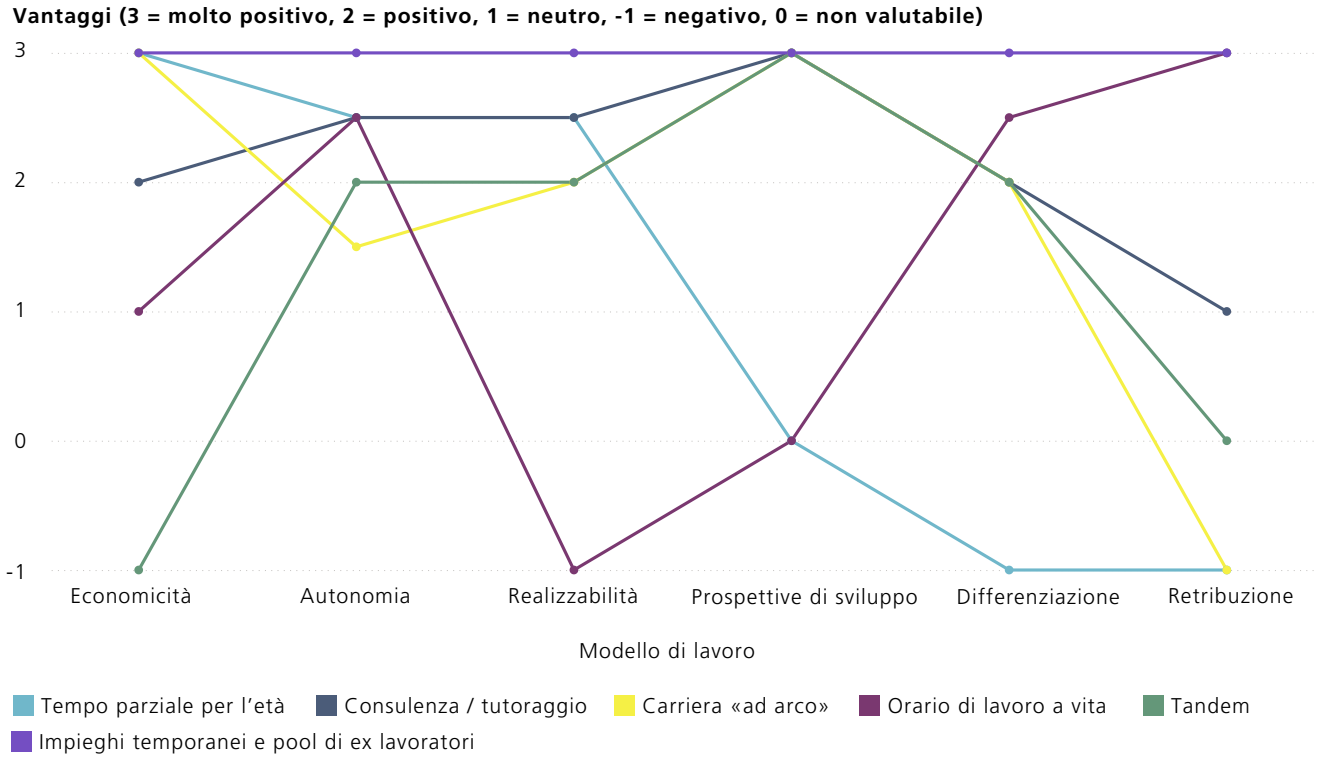
Le cifre rappresentano coefficienti standardizzati in un modello di equazioni strutturale per il settore edile.
Ai fini dell'interpretazione sono decisivi i segni dei coefficienti e l'ordine di grandezza reciproca. Tutti e tre i valori sono stati misurati sulla base di diversi parametri e sondaggi condotti tra i lavoratori edili su una scala da 1 a 7.

Fonte: Wu et al. 2018, International Journal of Environmental Research and Public Health

Miglioramento della riuscita dei progetti di costruzione grazie alla flessibilità oraria

Il carico di tempo richiesto sul cantiere è elevato e questo genera conflitti nella conciliazione tra lavoro e vita familiare, che a loro volta portano più facilmente i collaboratori a distrarsi mentre lavorano, riducendone la motivazione. Tutto questo va a discapito della buona riuscita dei progetti di costruzione: la qualità e la soddisfazione dei clienti diminuiscono, le scadenze non vengono rispettate e i costi aumentano. Lo stress causato dal conflitto lavoro-famiglia si traduce quasi sempre in burnout, ossia un esaurimento fisico ed emotivo. Questo effetto indiretto del conflitto lavoro-famiglia va a pregiudicare il successo del progetto in misura simile all'effetto diretto. I datori di lavoro possono supportare i propri dipendenti introducendo misure organizzative. Per esempio, consentendo ai collaboratori di organizzare autonomamente il proprio lavoro quotidiano, questi ultimi potranno coordinare meglio i propri impegni professionali e familiari. Il conflitto lavoro-famiglia diminuisce, il rischio di burnout si riduce e in questo modo si assicura una buona riuscita del progetto.

Analisi del valore aggiunto dei modelli di lavoro flessible per i lavoratori anziani che occupano posizioni dirigenziali nel settore edile



Fonte: Tesi di laurea Pascale Ingold, FHNW

Soluzioni utili i modelli di lavoro flessibile

I lavoratori anziani vogliono lavorare di più a tempo parziale, ad esempio per tutelare la propria salute. Una tesi di laurea svolta alla Fachhochschule Nordwestschweiz (Scuola universitaria professionale della Svizzera nord-occidentale) offre un'analisi dei modelli di lavoro flessibile, rinvolgendosi in particolare alle risorse dirigenziali e ai lavoratori anziani del settore principale della costruzione. Gli impieghi temporanei e la costituzione di un pool di ex lavoratori anziani offrono grandi vantaggi per entrambe le parti, ad esempio per affrontare i picchi di lavoro o compiti speciali che richiedono un determinato know how. Può essere, inoltre, molto utile prevedere un ruolo di tutoraggio, incaricando un lavoratore con esperienza di fornire consigli a un collaboratore più giovane grazie alle sue conoscenze specialistiche. Il tutoraggio offre al lavoratore più anziano una nuova prospettiva di sviluppo e al contempo molta autonomia, mentre l'azienda si assicura il trasferimento delle conoscenze all'interno dell'azienda. Nell'ottica di una carriera «ad arco» un dirigente potrebbe decidere di cedere le proprie responsabilità alcuni anni prima del pensionamento. In questo caso, però, la riduzione del salario potrebbe fungere da deterrente. Un orario di lavoro a vita può sembrare allettante, ma in pratica comporta notevoli oneri amministrativi e questioni giuridiche.

CONGIUNTURA NELLA COSTRUZIONE



Congiuntura nella costruzione

16 **IL SETTORE EDILE COSTITUISCE LA BASE DELL'ECONOMIA SVIZZERA**

Il settore edile cresce a un ritmo simile a quello dell'intera economia e nel 2020 ha contribuito addirittura al 9.4 % del PIL.

19 **REAGIRE CON LUNGIMIRANZA ALLE DIFFICOLTÀ DI APPROVVIGIONAMENTO**

I costosi materiali da costruzione e le difficoltà di approvvigionamento compromettono i progetti di costruzione.

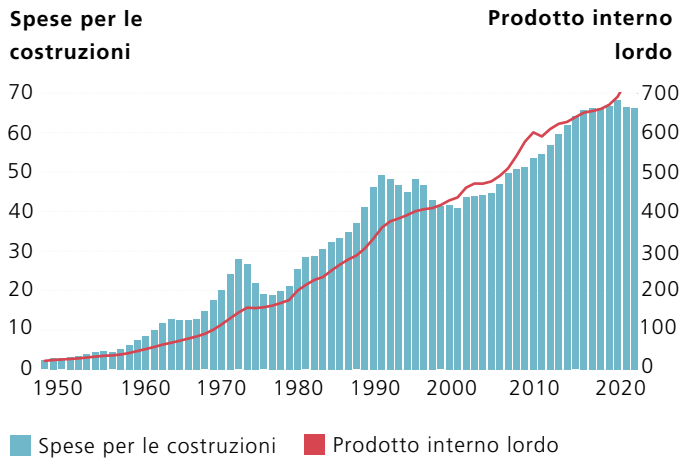
23 **L'EVOLUZIONE DELL'EDILIZIA: 125 ANNI DI PROGRESSI**

Cogliamo l'occasione del 125° anniversario della SSIC per osservare da vicino l'emozionante evoluzione dell'edilizia in un lunghissimo orizzonte temporale.

IL SETTORE EDILE COSTITUISCE LA BASE DELL'ECONOMIA SVIZZERA

Il settore edile cresce a un ritmo simile a quello dell'intera economia e nel 2020 ha contribuito addirittura al 9.4 % del PIL. Il valore tendenziale del 10 % dovrebbe essere mantenuto anche in futuro.

Spese per le costruzioni e PIL della Svizzera (nominale) in miliardi di franchi

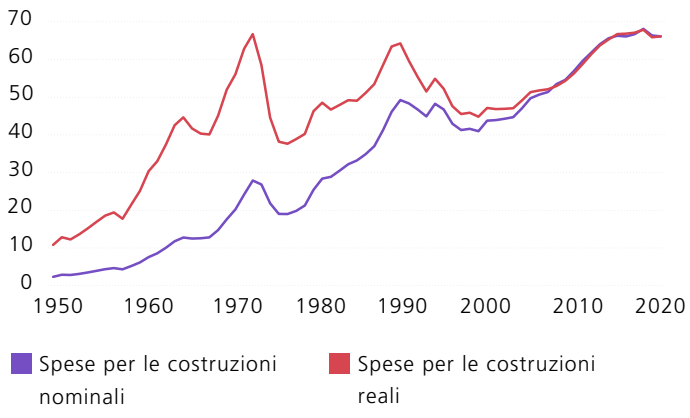


Fonte: UST

Di pari passo, ma non sempre

Il prodotto interno lordo misura la performance economica di un paese. Da alcuni anni il PIL e la spesa per le costruzioni evolvono di pari passo. Nel 2020, anno del coronavirus, la performance economica svizzera è stata di quasi 700 miliardi di franchi, di cui circa 66 miliardi di franchi riguardavano le spese per le costruzioni. Storicamente non è sempre stato così. Tra il 1950 e il 2000, le spese per le costruzioni sono cresciute più rapidamente del PIL, poi per molti anni più lentamente. Nel 1950 la Svizzera ha prodotto merci per circa 25 miliardi di franchi. Oggi questo valore è cresciuto a 700 miliardi di franchi, moltiplicandosi quindi per 30. Le spese per le costruzioni riferite all'intero settore edile (settore principale della costruzione, settore dei lavori di completamento nonché componenti a monte e a valle) si sono moltiplicate per lo stesso coefficiente, passando da 2.5 miliardi a circa 70 miliardi di franchi.

Spese per le costruzioni nominali e reali ai prezzi del 2020 in miliardi di franchi

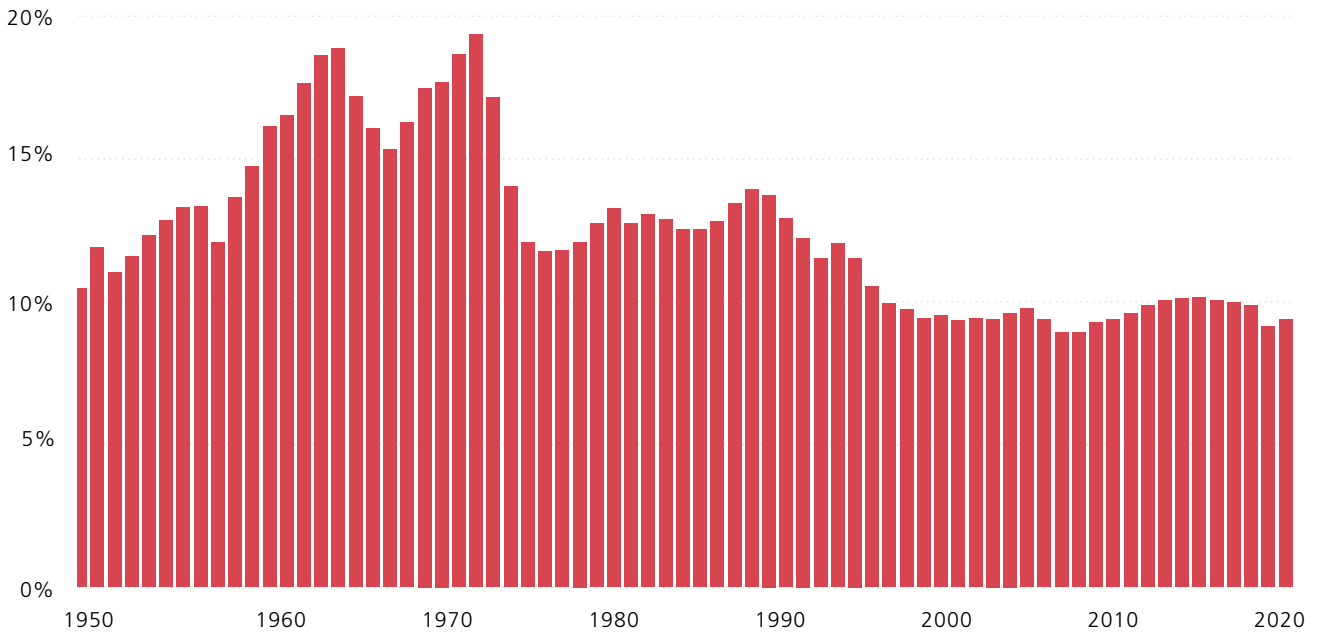


Fonte: UST

Le spese per le costruzioni aumentano di 6 volte in termini reali

Per la valutazione delle spese per le costruzioni in un tale arco di tempo, l'inflazione svolge un ruolo importante. 2.5 miliardi di franchi del 1950 corrispondono ad esempio a quasi 11 miliardi di franchi ai prezzi attuali. Di conseguenza, in termini reali le spese per le costruzioni sono aumentate di 6 volte. Anche il PIL è cresciuto in termini reali di 6 volte. Oggi la Svizzera spende in modo costante 70 miliardi di franchi all'anno per le spese edilizie. In passato ha raggiunto tali vette una sola volta, precisamente nel 1973.

Spese per le costruzioni in percentuale del PIL



Fonte: UST

Nonostante il coronavirus, le spese per le costruzioni contribuiscono al PIL per circa il 10%

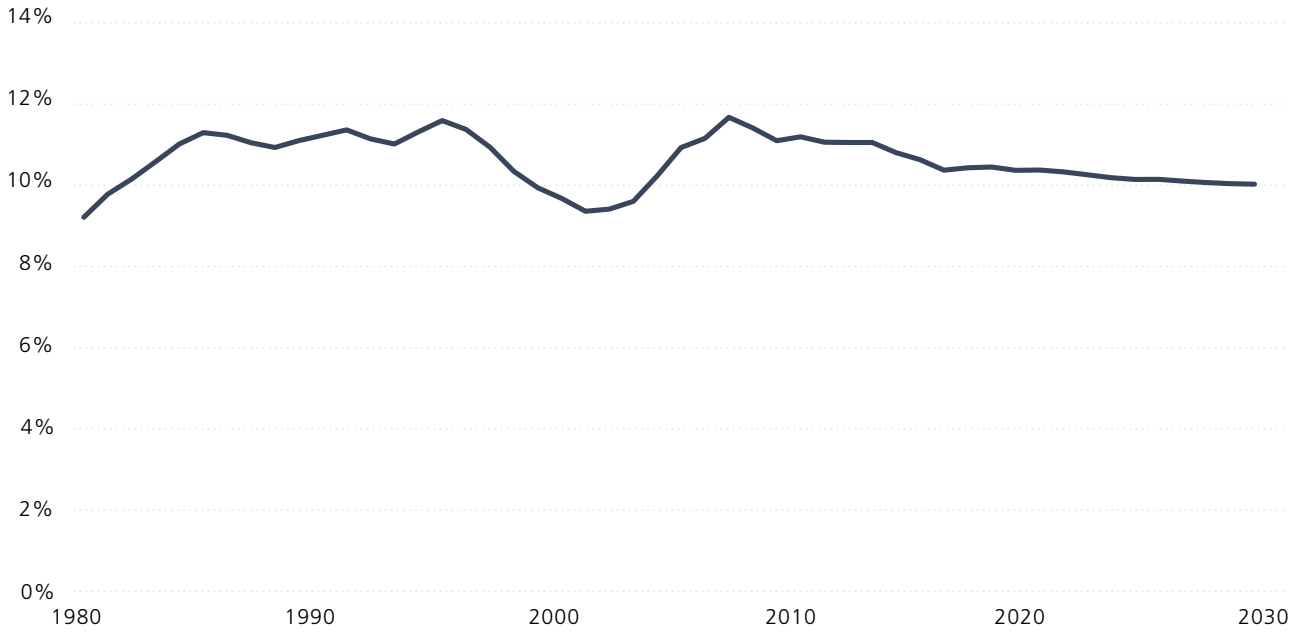
Le spese per le costruzioni nel lontano anno di punta 1973 sono state un exploit particolare. L'edilizia svizzera, inclusi i suoi precursori, ha contribuito in quell'anno per quasi il 20% alla performance economica svizzera complessiva . Negli anni successivi la quota è diminuita progressivamente, stabilizzandosi al 10%. Questo dato dovrebbe rimanere piuttosto stabile in futuro. Nel 2020 le spese per le costruzioni hanno contribuito al PIL con ben 9.4%, appena al di sotto della linea tendenziale del 10%.

Anche in molti altri Paesi con un livello di sviluppo economico simile a quello della Svizzera la quota corrisponde al 10%. Poiché la popolazione continuerà ad aumentare anche in futuro, la necessità di investimenti edilizi nelle infrastrutture e negli edifici residenziali rimarrà elevata. Il contributo diretto non contempla adeguatamente gli effetti concreti sulla performance economica svizzera: ampliando e migliorando l'infrastruttura, cresce indirettamente la produttività degli altri settori.



Quota del settore delle costruzioni di tutti gli apprendisti in Svizzera

Previsioni dal 2020



Fonte: UST

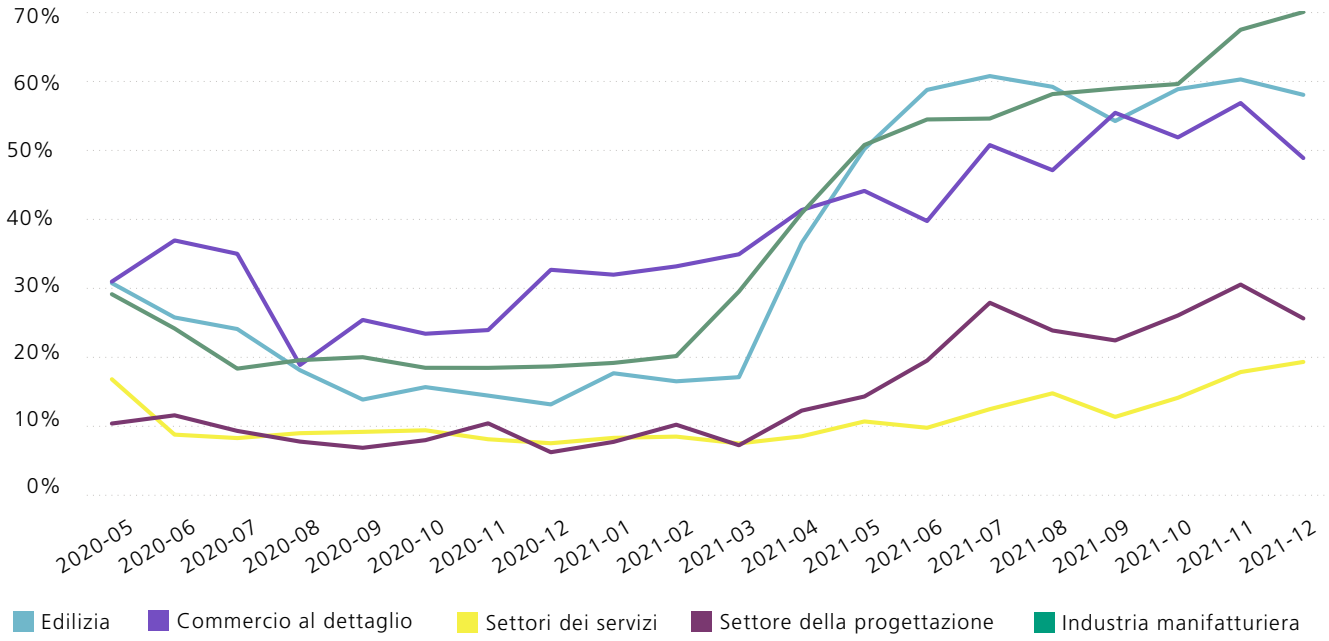
Investimenti nel futuro: gli apprendisti

Nell'ultimo decennio la quota del settore edile di tutti gli apprendisti in Svizzera è stata di circa il 10 %. Attualmente ci sono pressapoco 220 000 apprendisti. Di questi, oltre 22 000 lavorano nelle professioni dell'edilizia. Secondo le previsioni, la quota di tutti gli apprendisti del settore edile dovrebbe rimanere invariata all'elevato livello attuale. Il settore edile offre così un futuro a molti giovani. In passato, le spese per le costruzioni e il numero di apprendisti nelle professioni edili si sono evoluti in modo abbastanza indipendente. In futuro le spese per le costruzioni aumenteranno. Per poter gestire il volume di lavoro, resta da sperare che in futuro sempre più giovani scelgano di nuovo un apprendistato edile. Oggi nel settore edile ci sono circa 22 500 apprendisti. Secondo le previsioni, questo valore potrebbe aumentare dell'8% nei prossimi 10 anni. Resta da vedere se questa previsione si avvererà realmente. Inoltre, il settore principale della costruzione non ne trarrà sicuramente vantaggio in modo automatico, ma i suoi attori dovranno impegnarsi per aggiudicarsi nuovi apprendisti.

REAGIRE CON LUNGIMIRANZA ALLE DIFFICOLTÀ DI APPROVVIGIONAMENTO

I costosi materiali da costruzione e le difficoltà di approvvigionamento compromettono i progetti di costruzione. Quali sono i nessi e come evolveranno i prezzi in futuro?

Quota di aziende svizzere compromessa dalla disponibilità della merce



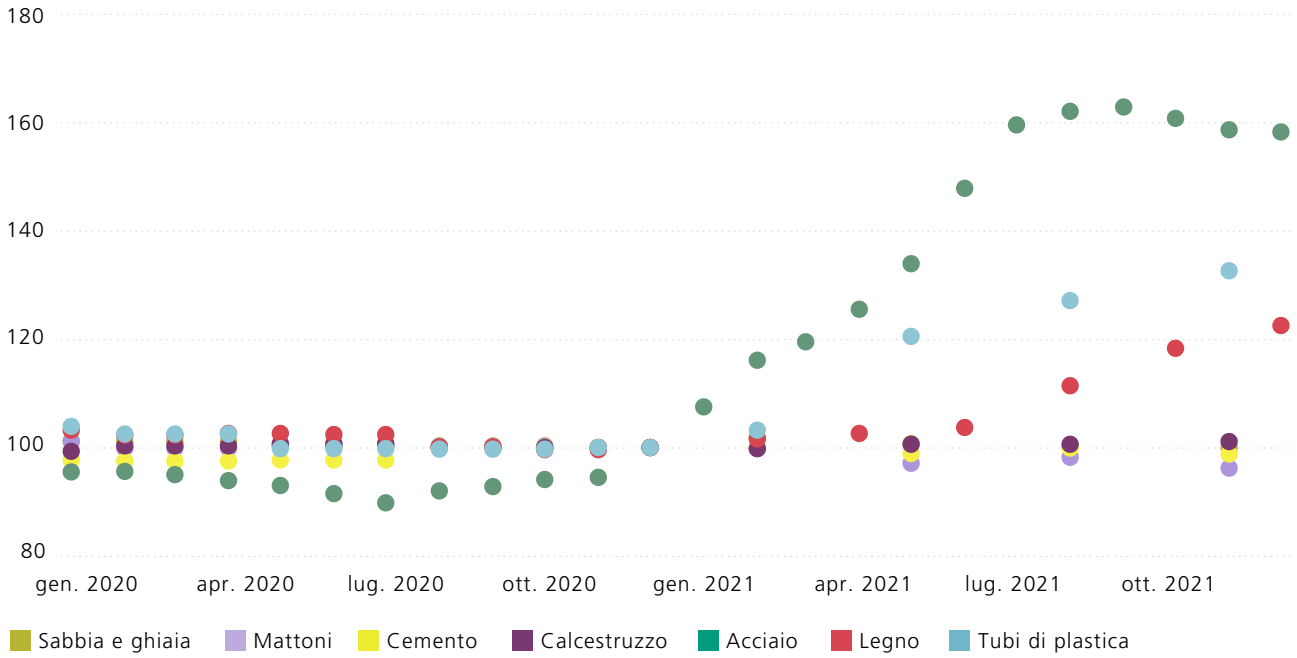
Fonte: KOF

La lotta contro la carenza di merci

Da giugno 2021, circa il 60% delle imprese edili svizzere soffre per la mancanza di alcuni materiali da costruzione. Lottano contro ritardi e aumenti dei prezzi. Pertanto, alcuni progetti di costruzione potrebbero non essere ultimati in tempo. Anche nel confronto con altri settori fortemente colpiti, come il commercio al dettaglio e l'industria manifatturiera, il settore delle costruzioni si trova a un livello indesideratamente elevato.

La carenza di merci nel settore edile si è manifestata soprattutto negli ultimi trimestri del 2021. Nella seconda metà del 2020 e fino a marzo 2021, circa il 20% delle imprese di costruzione ha sofferto per le difficoltà di approvvigionamento – una percentuale che è raddoppiata un mese dopo, per poi salire al 60% in seguito.

Prezzi dei materiali da costruzione in Svizzera (dicembre 2020 = 100 punti)

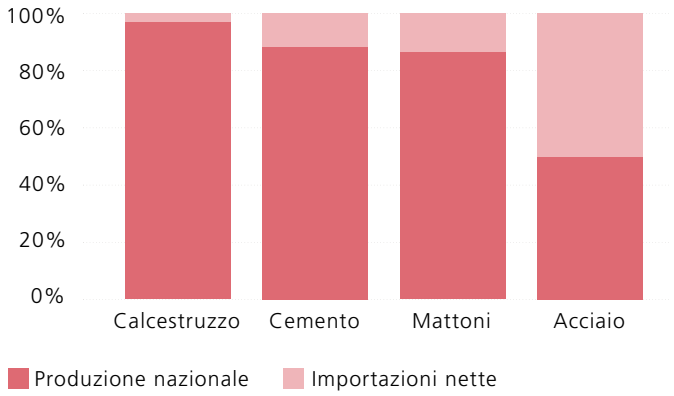


Fonte: UST, KBOB. I dati non vengono rilevati dalle fonti ogni mese

Aumenti di prezzo come causa e conseguenza della carenza di merci

I prezzi in Svizzera hanno avuto un'evoluzione molto diversa a seconda del materiale da costruzione. I prezzi dei materiali da costruzione massiccia – sabbia e ghiaia, mattoni, cemento e calcestruzzo – sono rimasti molto stabili. L'unica eccezione è l'acciaio. L'acciaio registra il maggiore aumento di prezzo, aumentato del 60% nel corso del 2021. Ma anche il legno e i tubi di plastica a base di petrolio sono decisamente meno accessibili. Al secondo posto si trovano i tubi di plastica, con un aumento del 30% nello stesso periodo. Tuttavia, gli indici dei prezzi dei materiali KBOB per legno e tubi in plastica potrebbero sottovalutare l'andamento dei prezzi per ragioni di metodo. L'aumento dei prezzi si spiega con l'«effetto frusta»: a causa della pandemia, inizialmente la domanda è crollata e successivamente l'offerta è stata ridotta. Quando, all'inizio del 2021, la domanda mondiale ha recuperato in modo sorprendente, i prezzi sono saliti alle stelle. Tuttavia, la produzione non può essere nuovamente aumentata nella stessa misura. I richiedenti non sono in grado di valutare l'evoluzione futura dei prezzi e, a titolo precauzionale, hanno ordinato ancora più materiale, provocando ulteriori aumenti dei prezzi.

Quota della produzione nazionale e delle importazioni dall'estero



Dati per il 2019
Fonte: Associazioni di categoria

L'influenza internazionale

Quanto più un materiale da costruzione è coinvolto nel commercio estero, tanto più è esposto alle oscillazioni dei prezzi internazionali. I prezzi dei materiali prodotti soprattutto in Svizzera (mattoni, cemento, calcestruzzo) sono rimasti nettamente più stabili rispetto a quelli del legno e dell'acciaio, che vengono in gran parte importati.
L'acciaio, che in Svizzera presenta nel 2021 il maggiore aumento di prezzo rispetto agli altri materiali da costruzione, viene importato per metà dall'estero. L'acciaio reagisce così in modo più sensibile alle difficoltà di approvvigionamento internazionali e ai movimenti dei prezzi, il che a sua volta influisce sui prezzi dell'acciaio in Svizzera.

Importazioni ed esportazioni cinesi di acciaio in milioni di tonnellate



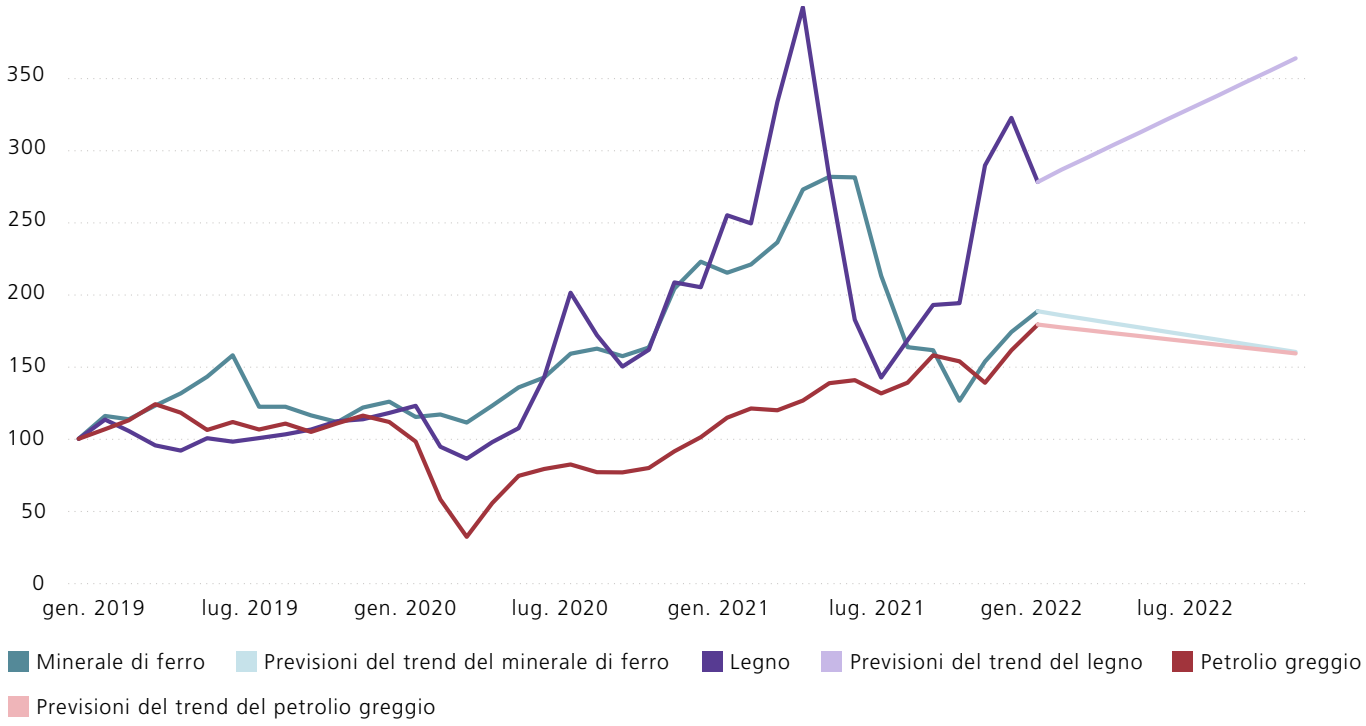
Fonte: World Steel Association

Via dell'acciaio anziché Via della seta

L'evoluzione della produzione cinese di acciaio può fornire indicazioni sul rincaro dell'acciaio. La Cina è il più grande produttore e consumatore mondiale di acciaio. In vista delle Olimpiadi invernali del 2022, il governo cinese ha ridotto la produzione di acciaio con diversi anni di anticipo per ridurre le emissioni di CO_2. Per molti anni la Cina ha esportato più acciaio di quanto ne abbia importato. Nel 2020, tuttavia, il rapporto si è invertito, e in alcuni mesi la Cina ha importato più acciaio di quanto ne abbia esportato. La Cina è diventata un importatore netto di acciaio. Ciò non si è verificato per tutto il decennio precedente e tale evoluzione ha fatto lievitare i prezzi dell'acciaio a livello mondiale.
Nel 2020, le esportazioni e le importazioni erano molto vicine, prima che una leggera distensione diventasse evidente nel 2021. Tuttavia, le esportazioni sono state insolitamente basse e le importazioni sono state elevate. Anche se il prezzo dell'acciaio potrebbe diminuire leggermente, è probabile che rimanga ad un livello elevato.

Prezzi internazionali delle materie prime (gennaio 2019 = 100 punti)

Prezzi in USD. Previsione da marzo 2022



Fonte: Trading Economics, World Bank

La strada verso il futuro

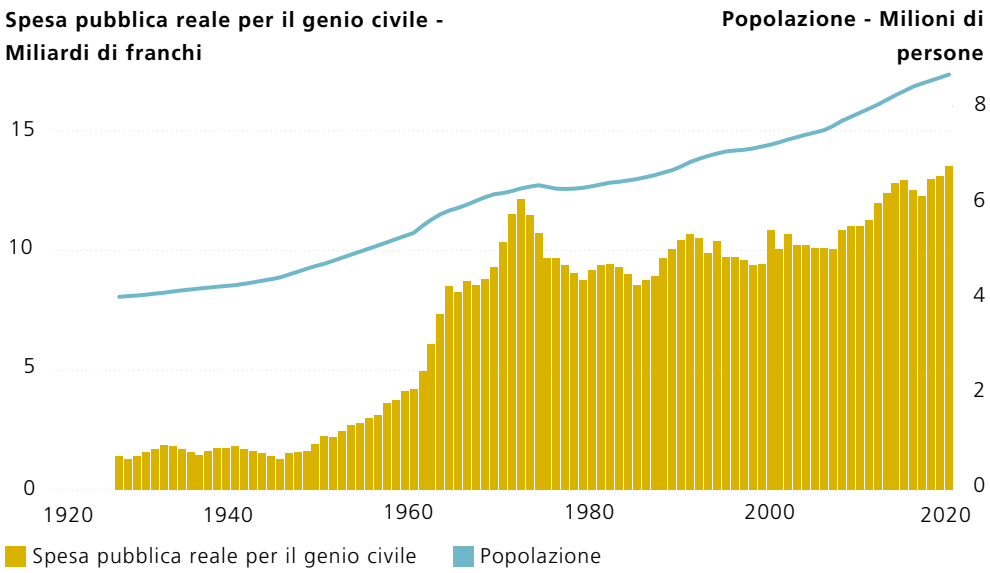
Le previsioni per i prezzi internazionali presuppongono che un allentamento dei prezzi per l'acciaio continuerà probabilmente nel 2022. Il prezzo del minerale di ferro (il più importante fattore di input nella produzione dell'acciaio insieme al materiale riciclato) dovrebbe scendere leggermente entro la fine dell'anno. I prodotti in plastica a base di petrolio dovrebbero diminuire leggermente, anche se questa previsione è soggetta forti incertezze a causa delle tensioni geopolitiche. Il prezzo del legno da costruzione d'altra parte, dovrebbe tendere ad aumentare ulteriormente e a fluttuare fortemente nel 2022.

I materiali da costruzione, prodotti in gran parte in Svizzera, dovrebbero rimanere piuttosto stabili nel 2022. I prodotti che sono più esposti alla concorrenza internazionale o che sono in gran parte importati dall'estero hanno maggiori probabilità di seguire i movimenti dei prezzi internazionali con un ritardo di qualche settimana o qualche mese. Per loro le difficoltà di approvvigionamento restano un rischio non indifferente.

L'EVOLUZIONE DELL'EDILIZIA: 125 ANNI DI PROGRESSI

Cogliamo l'occasione del 125° anniversario della SSIC per osservare da vicino l'emozionante evoluzione dell'edilizia in un lunghissimo orizzonte temporale, ad esempio riguardo a infrastrutture, occupazione e salari.

Evoluzione della popolazione e della spesa pubblica per il genio civile
Prezzi per il 2020



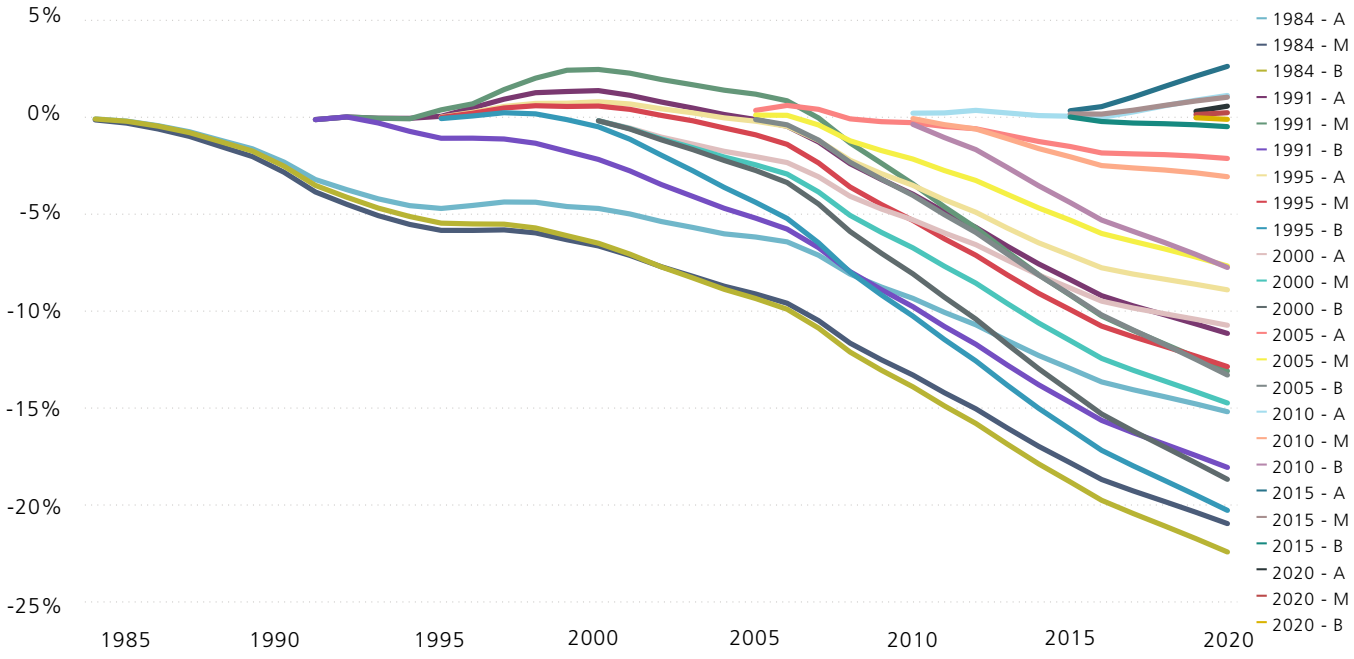
Fonte: UST, FED, SSIC

Semaforo verde per le infrastrutture

Le infrastrutture consentono a un paese di sfruttare appieno il suo potenziale. Questo grafico mostra le spese per infrastrutture della Svizzera negli ultimi 95 anni. Le spese sono indicate in valori reali, cioè depurati degli effetti dei prezzi. All'inizio del secolo scorso, lo stato spendeva ca. 1 miliardo di franchi all'anno per opere del genio civile. Dopo la Seconda Guerra Mondiale, sono stati effettuati grandi investimenti in infrastrutture, un passo importante per gettare le fondamenta della Svizzera moderna. Tra il 1960 e il 1964, le spese per opere del genio civile sono aumentate di 1 miliardo di franchi all'anno. Un grande impatto lo ha avuto la costruzione di strade nazionali. La relativa legge, approvata nel 1960, prevedeva la costruzione di 1 800 chilometri di strade nell'arco di due decenni. La prima tratta autostradale costruita nell'ambito del programma fu la Ginevra-Losanna, inaugurata nel 1964. Come conseguenza ci fu anche un aumento del traffico motorizzato. La crescita delle spese per opere del genio civile è poi proseguita raggiungendo un culmine provvisorio nel 1973. Nonostante alcune oscillazioni, a partire dagli anni '80 le spese per infrastrutture hanno avuto un andamento quasi parallelo a quello dello sviluppo demografico. Questa evoluzione in un arco di quasi cento anni mostra che la Svizzera moderna è nata soprattutto grazie alle infrastrutture. È probabile che la popolazione in futuro continuerà a crescere. Stiamo facendo abbastanza per sostenere lo sviluppo della Svizzera con infrastrutture al passo con i tempi?

Variazione degli scenari previsionali in percentuale della popolazione effettiva

Anno della previsione, A / M / B = scenario alto / medio / basso



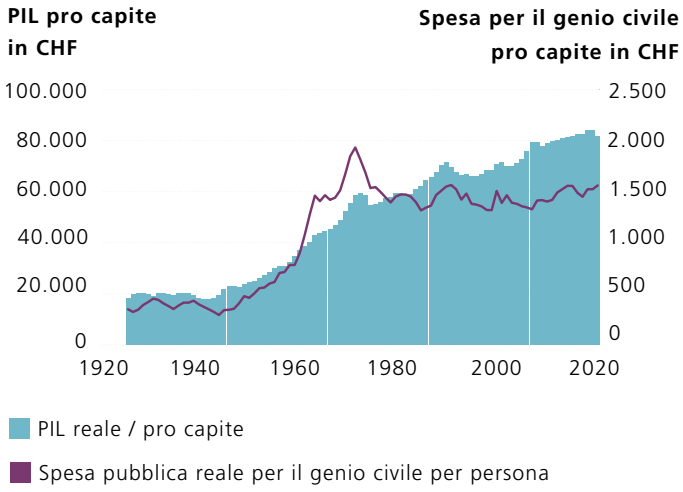
Fonte: UST, SSIC

La crescita demografica non va sottovalutata

Anche gli scenari più ottimistici hanno sottovalutato la crescita demografica. L'Ufficio federale di statistica redige ogni cinque anni previsioni sul futuro stato della popolazione, distinguendo al riguardo tra tre scenari. Il grafico mostra di quanti punti percentuali una previsione si discosta dallo stato effettivo della popolazione in un qualsiasi anno. Gli scenari del 1984, ad esempio, mostrano una stima del 15-20% inferiore rispetto alla popolazione odierna. Quasi tutte le linee evidenziano un trend in calo e quasi tutte le previsioni hanno sottostimato la crescita demografica. Il motivo principale è rappresentato dal variare delle condizioni politiche quadro. Dal 1980 ad oggi, la crescita della popolazione svizzera è stata dovuta per il 70% a fenomeni migratori. Al momento della redazione della previsione non è possibile prevedere tutti i cambiamenti a livello politico. Gli scostamenti degli scenari di fine anni '80 e inizio degli anni '90 sono stati fortemente influenzati dai profughi della ex Jugoslavia. La libera circolazione delle persone con la UE è un altro esempio. Dal 2010 l'andamento effettivo è rimasto all'interno della fascia prevista dagli scenari. Tuttavia le previsioni vanno lette come supposizioni basate sulle esperienze fatte finora in ambito socioeconomico e politico. Resta da vedere se la popolazione non continuerà anche in futuro a crescere a un ritmo superiore alle previsioni e se le spese pianificate per le infrastrutture saranno effettivamente sufficienti.

Evoluzione del PIL e della spesa pubblica per il genio civile pro capite

Prezzi per il 2020



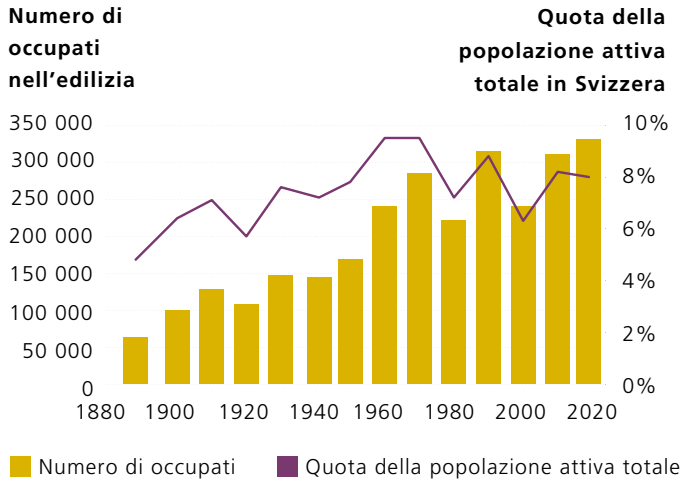
Fonte: UST, FED, SSIC

Costante aumento delle prestazioni

Dal 1927, il prodotto interno lordo della Svizzera si è mosso quasi sempre in un'unica direzione: verso l'alto. Ci sono state anche fasi con grandi balzi, ad esempio negli anni '60 e '70, quando anche gli investimenti in opere del genio civile hanno fatto registrare un boom.

Dopo gli anni Settanta, la struttura economica della Svizzera è cambiata, con uno spostamento dal settore industriale a quello dei servizi. Il prodotto interno lordo della Svizzera sta continuando a crescere e mostra un utilizzo molto efficiente delle risorse. Ogni anno la Svizzera investe ca. 1500 franchi pro capite nell'ampliamento e nella manutenzione delle infrastrutture. Tale valore è rimasto relativamente stabile negli ultimi 50 anni. Considerando la crescita demografica spesso sottovalutata, bisogna chiedersi se il denaro investito nel mantenimento e ampliamento delle infrastrutture sia veramente sufficiente.

Occupazione nell'edilizia



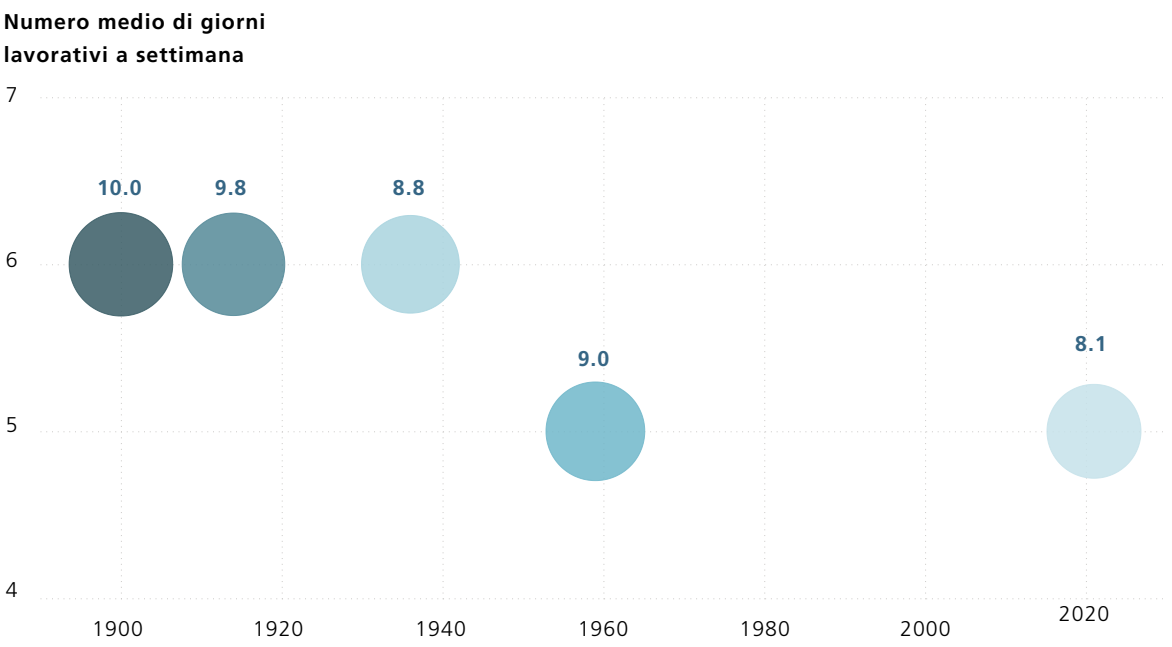
Fonte: Censimenti federali della popolazione, UST

Fedeltà al settore edile

Nonostante grandi cambiamenti strutturali nella storia svizzera – passaggio dall'agricoltura all'industria e poi ai servizi – i livelli occupazionali nel settore edile sono rimasti decisamente stabili. Negli ultimi 130 anni, il settore edile ha sempre creato tra il 5% e il 9% dei posti di lavoro, passando dai 62 000 occupati del 1888 ai 330 000 odierni, sebbene durante tale lungo periodo di tempo in Svizzera siano nati molti nuovi settori e professioni.

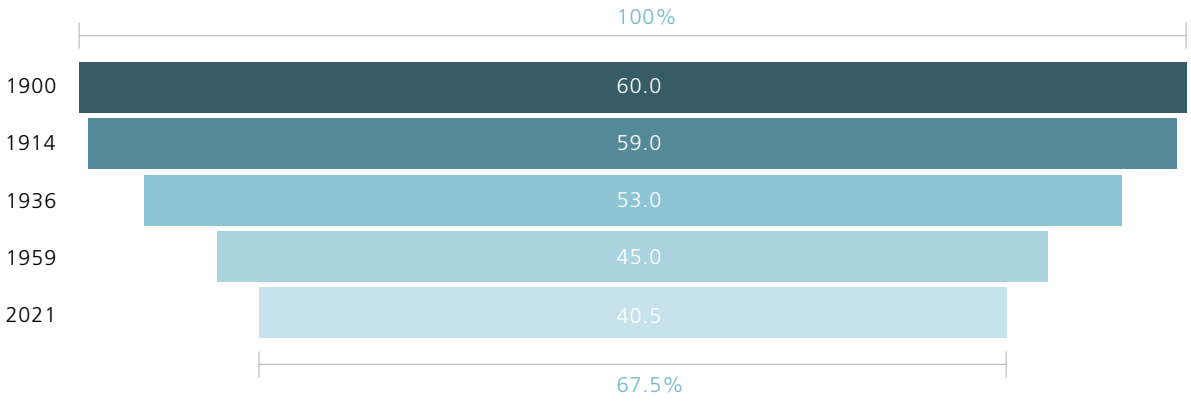
Non bisogna tuttavia nascondere che vi sono state anche fasi di provvisoria debolezza. La crisi immobiliare degli anni '90 ha cancellato un quarto dei posti di lavoro nel settore edile, il quale successivamente si è ripreso con un trend positivo che nemmeno la crisi finanziaria internazionale del 2008 è riuscita a interrompere. Il settore non ha mai avuto così tanti occupati come oggi. Nonostante ciò, molte imprese percepiscono una carenza di personale specializzato.

Orario di lavoro nel settore principale della costruzione



Numero nella sfera = ore medie di lavoro al giorno. Fonte: SSIC

Orario di lavoro settimanale nel settore principale della costruzione in ore

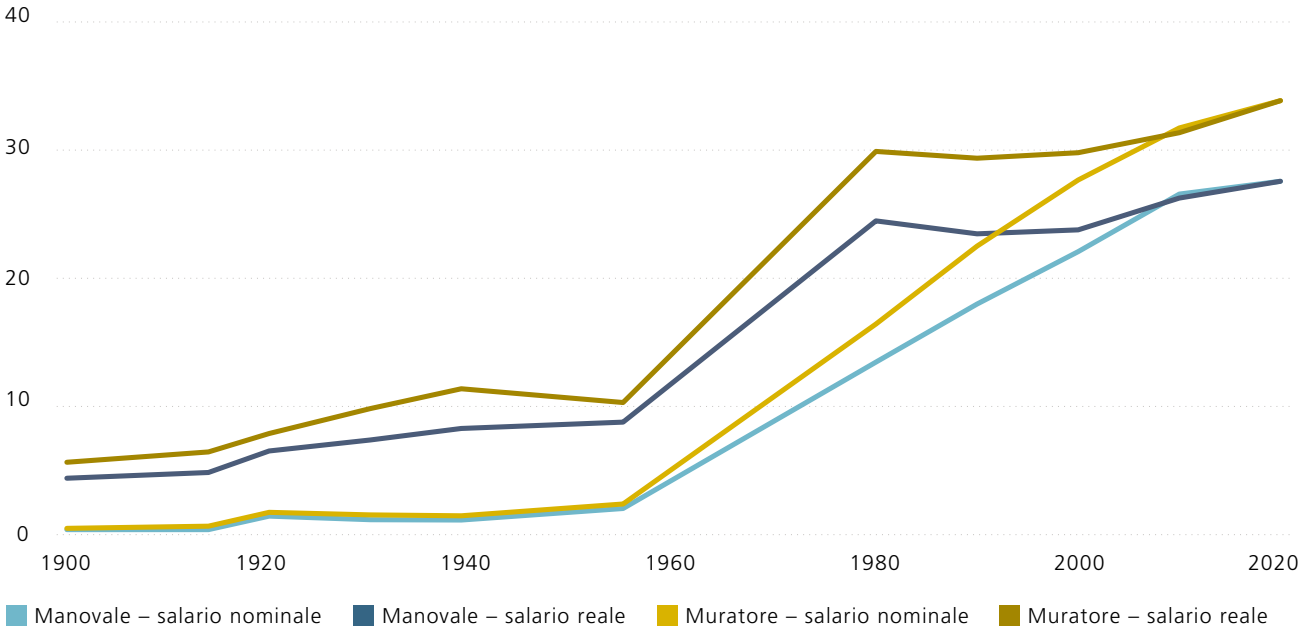


Ore settimanali. Fonte: SSIC

Un utilizzo più efficiente delle ore di lavoro

Nel 1900 gli operai edili lavoravano normalmente 6 giorni alla settimana e 10 ore al giorno. Un impegno notevole che lasciava poco tempo libero per altre occupazioni. Il continuo progresso delle tecnologie costruttive ha però consentito di utilizzare il tempo in modo più efficiente, riducendo progressivamente il volume di lavoro. Nel 1936 l'orario giornaliero era sceso a 8,8 ore, prima che nel 1959 venisse adottata la settimana lavorativa di 5 giorni con un impegno di 45 ore settimanali. Negli ultimi 120 anni, l'orario di lavoro si è ridotto di un terzo, da 60 ore settimanali alle attuali 40,5. Ciò non è andato tuttavia a danno delle prestazioni perché sono aumentate la sicurezza e la produttività del lavoro.

Salari effettivi medi all'ora in franchi



Fonte: SSIC

Salari di 6 volte superiori rispetto a 120 anni fa

Gli impresari-costruttori sanno apprezzare l'impegno dei loro collaboratori. L'importanza della costruzione della Svizzera moderna si riflette anche nell'evoluzione dei salari. Oggigiorno, il salario ammonta a 6 volte quello in vigore all'epoca della fondazione della SSIC. Nel 1900 un operaio esperto guadagnava 45 centesimi, cioè 0,45 franchi, all'ora. Un capomastro a Thalwil arrivava a 55-70 centesimi, in base all'esperienza e alle prestazioni. Allora i salari variavano fortemente a livello regionale. A Losanna e Bienne, ad esempio, erano superiori rispetto alla zona del Lago di Zurigo. Naturalmente, allora anche il livello dei prezzi era ben diverso da quello attuale. In termini odierni, il muratore di quegli anni avrebbe percepito 5,60 franchi all'ora. I salari sono aumentati durante tutto il secolo. Negli anni '60 e '70 si è assistito a un aumento particolarmente forte dei salari reali, sia in tutta la Svizzera che nel settore edile. Probabilmente la costruzione di strade nazionali a partire dal 1960 ha contribuito a questo andamento. Al giorno d'oggi un muratore guadagna 33,82 franchi all'ora, cioè sei volte di più rispetto al 1900. Il trend è molto simile per i manovali, corrispondenti alla classe salariale C. La differenza tra i salari dei muratori e quelli dei manovali mostra inoltre che, nel settore edile, la formazione ha sempre fatto una grande differenza – oggi come allora, 120 anni fa.

FORMAZIONE



Formazione

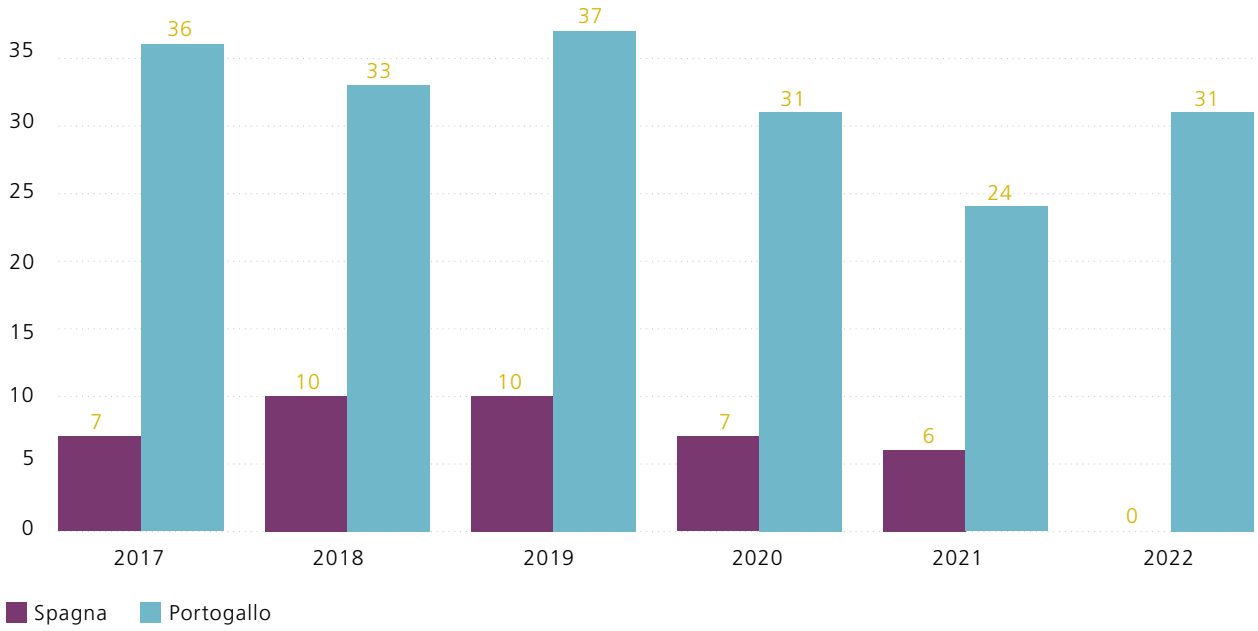
29 **AUMENTARE IN MODO MIRATO LE COMPETENZE EDILIZIE**

Sia all'estero che in Svizzera, i corsi di perfezionamento plasmano le prestazioni future e offrono opportunità di carriera. La domanda di personale specializzato rimane elevata.

AUMENTARE IN MODO MIRATO LE COMPETENZE EDILIZIE

Sia all'estero che in Svizzera, i corsi di perfezionamento plasmano le prestazioni future e offrono opportunità di carriera. La domanda di personale specializzato rimane elevata.

Numero di partecipanti a corsi all'estero



Fonte: SSIC

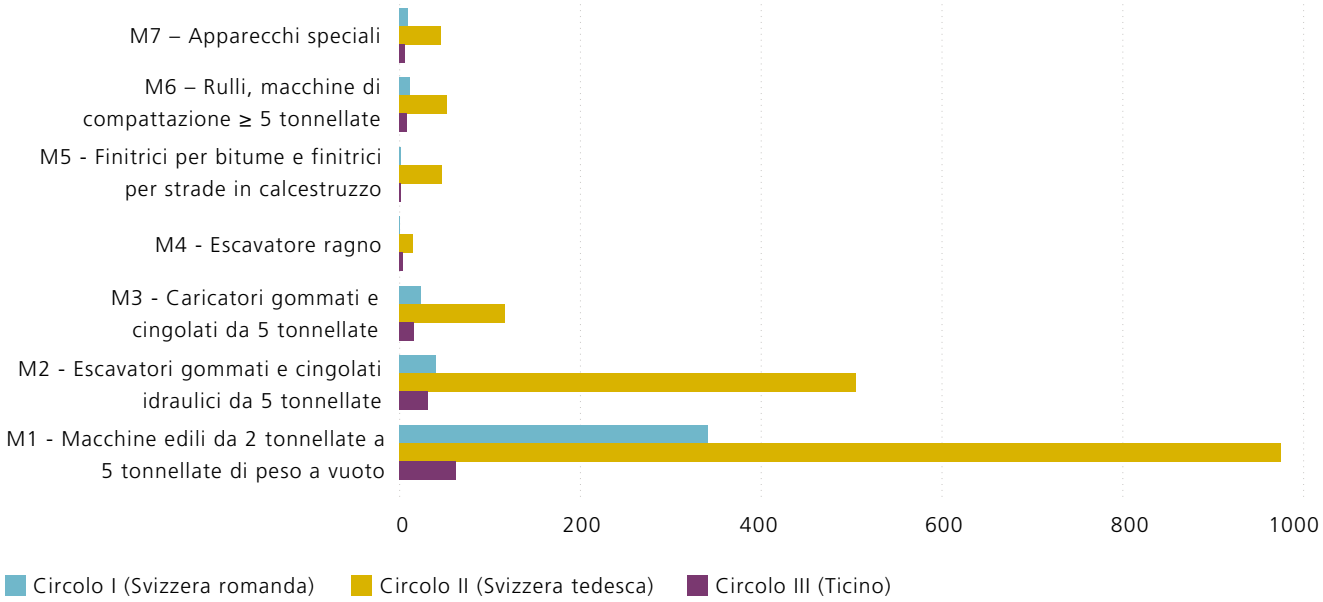
Più personale specializzato grazie ai corsi all'estero

Quasi il 30% dell'attuale personale di cantiere proviene dal Portogallo e un ulteriore 4% dalla Spagna. I corsi esistono da circa 30 anni. In passato i partecipanti ai corsi trascorrevano spesso i mesi invernali nel loro paese d'origine. Le imprese edili svizzere hanno voluto cogliere l'occasione per far conoscere ai collaboratori spagnoli e portoghesi i metodi di costruzione e i materiali edili svizzeri. Chi supera con successo il corso ha il diritto e il dovere di lavorare in Svizzera. Il collaboratore viene assegnato alla classe di stipendio A.

Negli ultimi 10 anni il numero dei portoghesi della classe A è aumentato di 2'400 unità. Circa il 20% di loro può aver seguito un corso in Portogallo. Anche grazie ai corsi all'estero, alcuni portoghesi hanno probabilmente potuto fare carriera. Dieci anni fa il 28% dei portoghesi rientrava nella classe A, mentre oggi la percentuale è salita al 37%.

Negli ultimi decenni le condizioni quadro demografiche e congiunturali sono cambiate. La domanda di corsi è diminuita e in Spagna nel 2022 non ci sarà più alcun corso. Si pone quindi la questione se i corsi corrispondano ancora ai bisogni moderni dei lavoratori e delle imprese edili. Per questo è prevista una rielaborazione dell'offerta.

Numero di diplomati con successo come operatore di macchine edili 2021



Fonte: SSIC

20% in più di esami superati per operatore di macchine edili

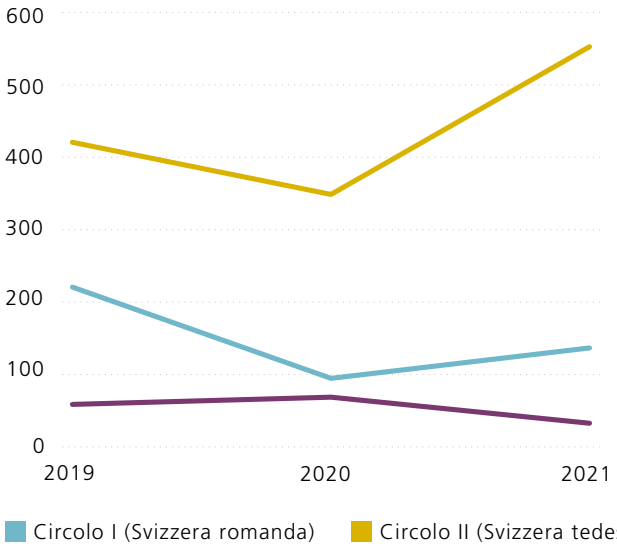
La maggior parte dei lavori in cantiere vengono eseguiti con utensili e macchine. I compiti sono molto diversi e di conseguenza le macchine edili disponibili sono molto variegate. Un relativo perfezionamento professionale è indispensabile. Circa 2000 dipendenti all'anno decidono di frequentare uno dei sette corsi di perfezionamento per diverse macchine edili. Nel 2020 circa 1900 diplomati hanno potuto rallegrarsi del diploma, nel 2021 sono stati 2300 – un aumento del 20%. Le macchine edili con un peso a vuoto compreso tra 2 e 5 tonnellate rappresentano il grosso. In Ticino e nella Svizzera tedesca la metà di tutti i diplomati ottiene un titolo M1, nella Svizzera romanda addirittura l'80%. Il certificato M2 è il secondo più ambito: abilita alla guida di escavatori gommati e cingolati idraulici da 5 tonnellate di peso.



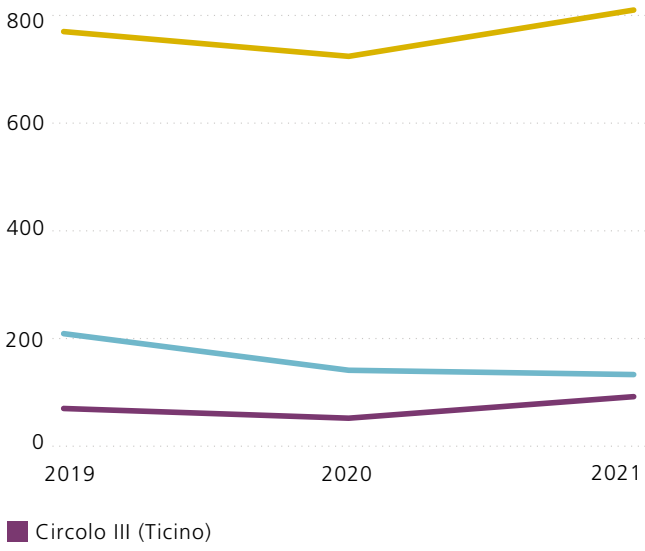
Numero di diplomati con successo come gruista

Le cifre si riferiscono ai diplomati dei centri di formazione accreditati di K-BMF

Diplomati come gruista (A - gru da veicolo)



Diplomati come gruista (B - gru a torre)



Circolo I (Svizzera romanda) Circolo II (Svizzera tedesca) Circolo III (Ticino)

Fonte: SUVA

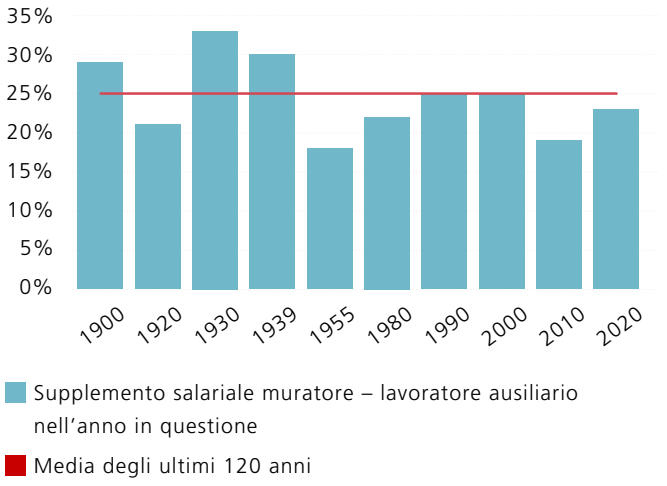
Gruista: una formazione molto apprezzata nonostante il coronavirus

In Svizzera esistono diversi centri di formazione che offrono corsi ed esami per gruisti. Si distinguono tra patente di gruista A e B: la patente A vale per gru da veicolo, ad esempio le gru per camion, le gru mobili, le gru cingolate e le gru a rimorchio, le gru ferroviarie dotate di verricello e i carrelli elevatori telescopici. La patente B, invece, si riferisce a gru a torre, come le gru a rotazione superiore, le gru a rotazione inferiore e le gru brandeggianti. I requisiti per i due tipi di gru sono quindi diversi.

Nel 2020 il numero dei diplomati è apparentemente diminuito, per poi risalire nel 2021. La causa è da ricercare nel coronavirus: per via della pandemia, alcuni esami per i diplomati sono stati rinviati. La formazione per gruista continua a essere apprezzata e stabile. Solo i centri di formazione accreditati K-BMF formano ogni anno ben 1 750 gruisti.



Supplemento salariale per muratori rispetto ai lavoratori ausiliari dal 1900

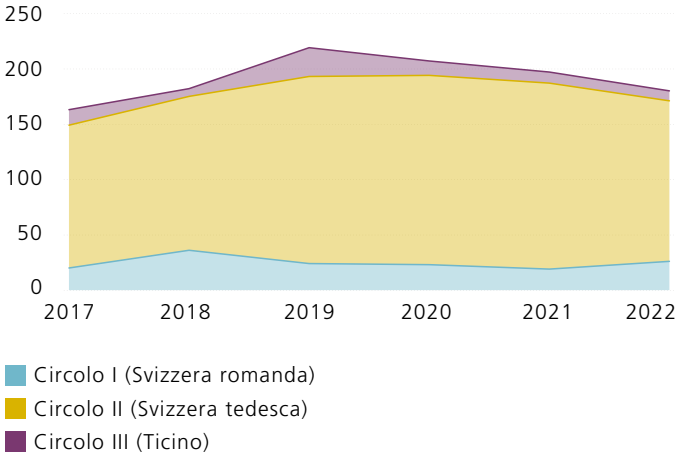


Fonte: SSIC

25% di salario in più per muratori – già da 120 anni

I lavoratori qualificati hanno una lunga tradizione nel settore dell'edilizia, la formazione e il perfezionamento hanno sempre dato i loro frutti. Il grafico mostra la percentuale media di salario in più per un muratore qualificato rispetto a un operaio ausiliario, e questo dal 1900. Il muratore qualificato designa un muratore con diploma di tirocinio AFC (classe di salario Q), l'operaio ausiliario un operaio edile senza conoscenze specifiche (classe di salario C), in precedenza denominato manovale. Nella media del secolo, il muratore guadagna il 25% in più di un operaio ausiliario. Questo supplemento salariale del 25% è un fatto consolidato, esiste già da oltre 100 anni. In alcuni anni il premio è stato leggermente più elevato, in altri è stato leggermente più basso. Attualmente la maggiorazione è molto vicina alla media storica. Vale quindi la pena assolvere il tirocinio di tre anni AFC come muratore.

Numero di diplomati con successo all'esame federale di capomuratore



Fonte: SSIC

Più capomuratori con attestato professionale federale rispetto a cinque anni fa

I capomuratori sono la forza lavoro più ricercata nel settore dell'edilizia principale. Il loro tasso di disoccupazione si attesta a un livello molto basso dell'1-2 %. Già un capomuratore di 30 anni guadagna più di 100'000 franchi all'anno. Nella Svizzera tedesca circa 150 candidati superano ogni anno l'esame federale di professione per capomuratore (edilizia/genio civile). In Romandia e Ticino il numero è rispettivamente di 25 e 11 capomuratori all'anno. Considerata la carenza di personale specializzato, è molto positivo che il numero di diplomati sia aumentato dal 2017 – all'epoca se ne contavano 160. Nel 2022, 180 dipendenti hanno superato con successo l'esame federale di capomuratore. Nel medio periodo, tuttavia, saranno probabilmente necessari ancora più capomuratori, perché oltre un terzo di tutti i capomuratori andrà in pensione nei prossimi 10 anni.

MOBILITÀ



Mobilità

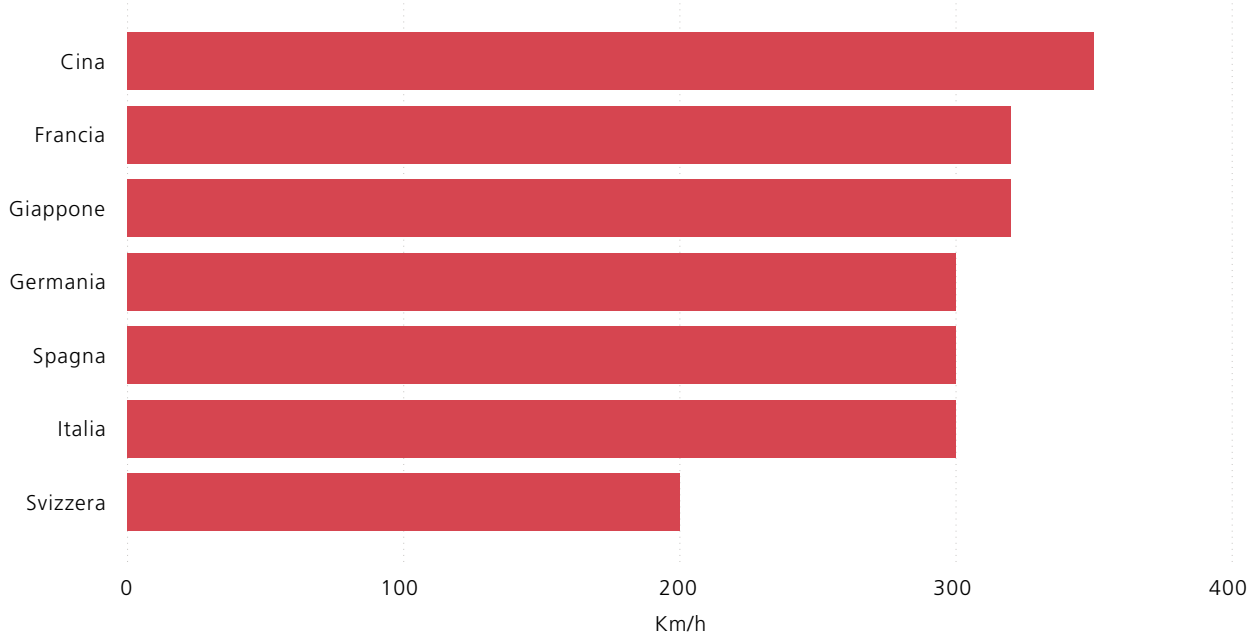
34 **NON PERDERE L'AGGANCIO ALL'ALTA VELOCITÀ**

In Europa circolano già treni da 300 km/h. Anche la Svizzera densamente popolata potrebbe beneficiare dei vantaggi economici che offrono. Questo presuppone una nuova infrastruttura.

NON PERDERE L'AGGANCIO ALL'ALTA VELOCITÀ

In Europa circolano già treni da 300 km/h. Anche la Svizzera densamente popolata potrebbe beneficiare dei vantaggi economici che offrono. Questo presuppone una nuova infrastruttura.

Velocità massima effettivamente raggiunta



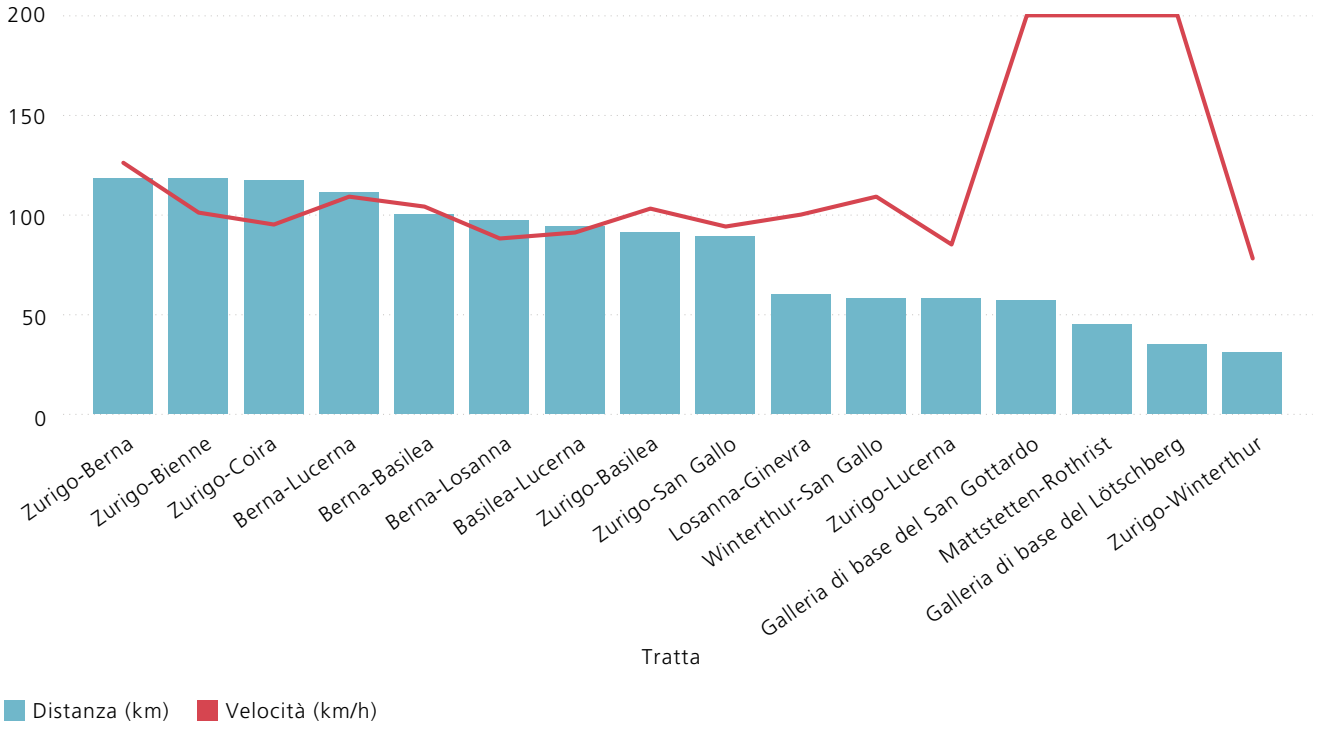
Dati del 2020. Fonte: High-Speed Rail Atlas, 2021

Essere della partita

Perché un treno possa salire nella categoria dell'alta velocità, deve raggiungere almeno 200 km/h, e sulle proprie tratte ad alta velocità come minimo perfino 250 km/h. Niente di eccezionale nell'Europa occidentale e in Asia, dove i treni a 300 km/h fanno già parte del paesaggio. La Svizzera raggiunge solo 200 km/h al massimo, e anche questo solo su tratte piuttosto brevi.

Mentre in poco più di tre ore si può andare da Milano a Roma o da Parigi a Marsiglia, occorrono quasi quattro ore da San Gallo a Ginevra, nonostante si tratti di un percorso più breve.
In Svizzera c'è una forte necessità di collegamenti rapidi tra le grandi città, soprattutto se si pensa all'elevato numero di pendolari e al continuo aumento della popolazione in Svizzera.

Velocità media sulle tratte svizzere



Fonte: CH-Media

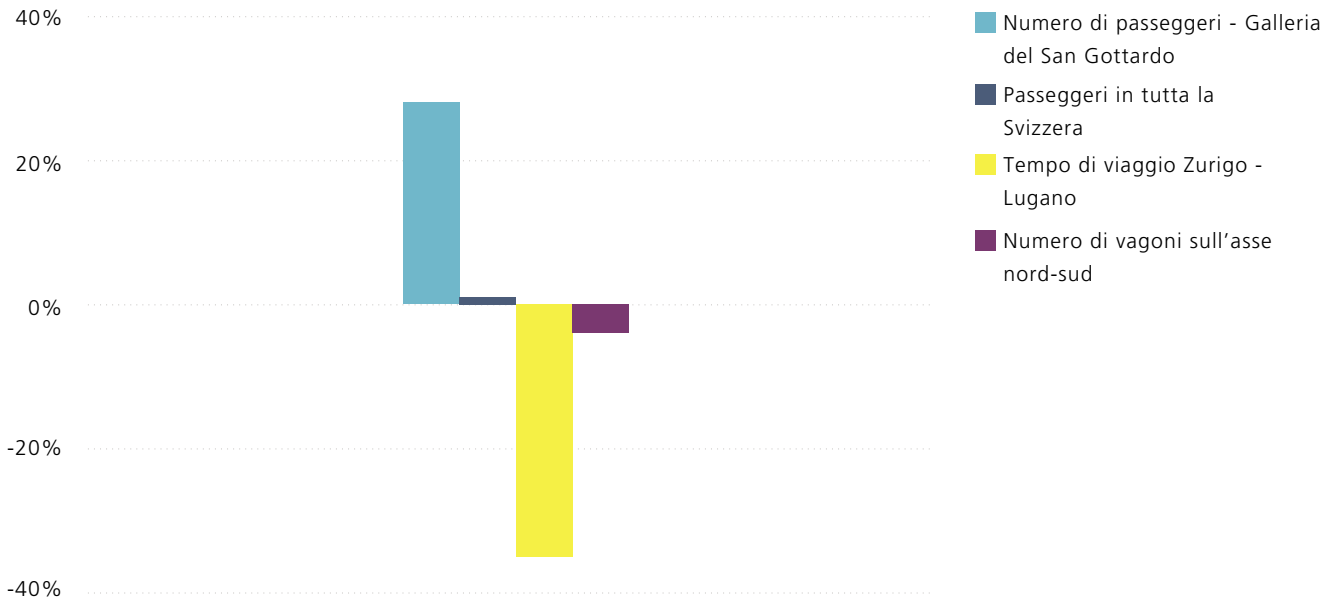
La Svizzera rallenta

Tra le grandi città i treni raggiungono mediamente solo 100 km/h. Esistono solo tre tratte in Svizzera che sono percorse alla velocità massima di 200 km/h: Mattstetten – Rothrist (tra Olten e Berna), San Gottardo e galleria di base del Lötschberg. E sono state concepite addirittura per una velocità di 250 km/h. Inoltre, queste sezioni di tratta sono relativamente brevi e non raggiungono neppure i 60 chilometri.

Rispetto ad altri paesi, la Svizzera vanta una fitta rete di trasporti pubblici. Tramite i nodi. le coincidenze regolari sono strettamente coordinate tra loro. Ma perché la Svizzera preferisce una rete lenta a una rete veloce? Almeno sui collegamenti principali dovrebbero essere impiegati treni più veloci.



Cambiamenti grazie alla galleria di base del San Gottardo, 2016 - 2019



Fonte: Ufficio federale dello sviluppo territoriale, FFS

I vantaggi spianano la strada

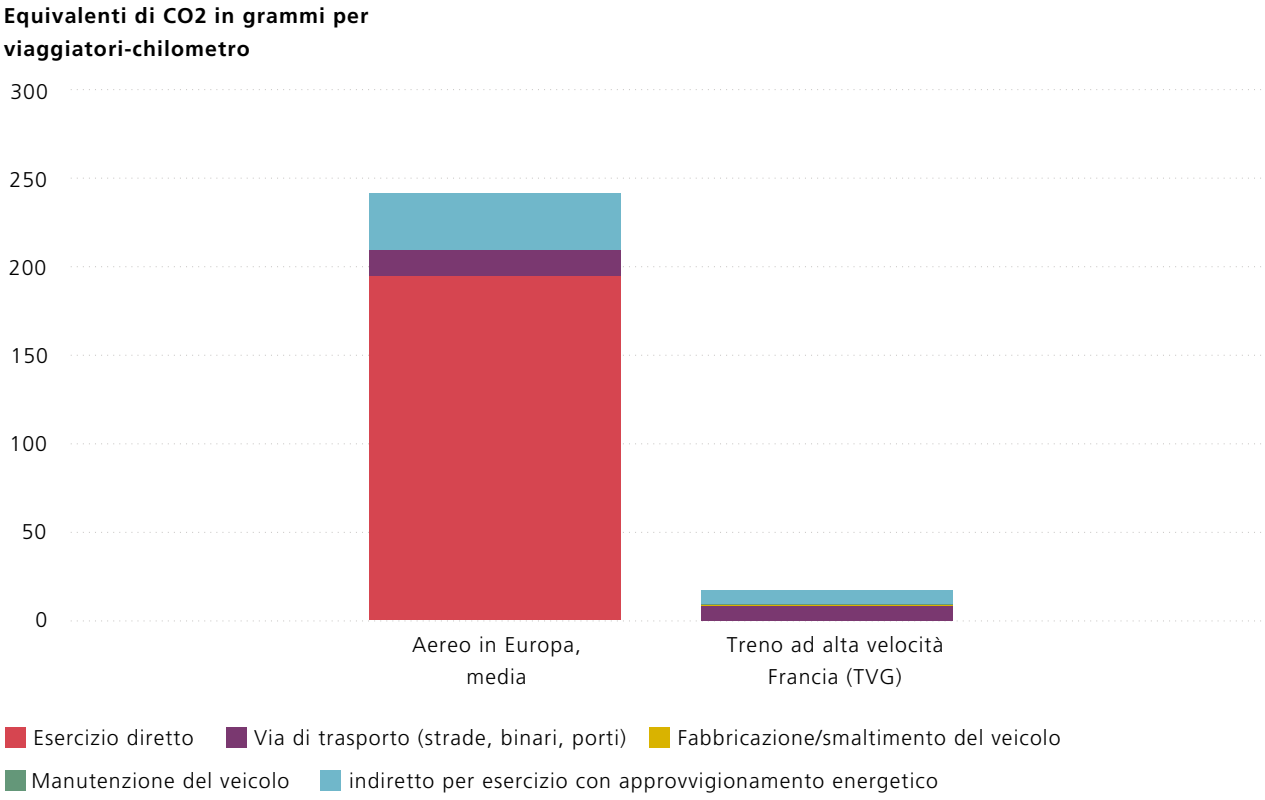
La quota dei mezzi di trasporto pubblici rispetto alle persone trasportate ristagna da anni al 20%. Recentemente la Confederazione ha annunciato l'obiettivo di raddoppiare questa quota entro il 2050. L'Ufficio federale dei trasporti sta pianificando diverse misure di accelerazione, ad esempio per le tratte Losanna-Berna, Neuchâtel – La-Chaux-de-Fonds, Zurigo e San Gallo o Frauenfeld. Secondo l'Argauer Zeitung la riduzione del tempo di viaggio sarebbe tuttavia di soli 5 minuti. Resta da vedere se queste misure saranno sufficienti da sole ad aumentare la quota del trasporto pubblico.

Adattati alla situazione in Svizzera, anche i treni ad alta velocità possono offrire vantaggi e contribuire al raggiungimento degli obiettivi della Confederazione. L'inaugurazione della galleria del San Gottardo nel 2016 fornisce già un primo indizio in tal senso. Da un lato, la distanza tra Zurigo e Lugano è stata ridotta di alcune decine di chilometri. Dall'altro, le gallerie permettono di raggiungere a tratti una maggiore velocità massima di 200 km/h.

Dal confronto prima/dopo emerge che al San Gottardo i treni registrano un 28 % di passeggeri in più. Il 60-80% di questo aumento è da attribuire agli automobilisti che sono passati dall'auto al treno. Ciò significa fino a 1800 auto in meno al giorno. Come metro di riferimento: in tutta la Svizzera il numero di passeggeri ferroviari è aumentato solo dell'1%.

I vantaggi sono dimostrati anche da un ragionamento. La tratta Zurigo-Ginevra copre 224 chilometri, ciò che corrisponde oggi a una durata di viaggio di 2:43 ore. Se un treno ad alta velocità percorresse la traccia senza interruzioni a 200 km/h, gli zurighesi raggiungerebbero la città di Calvino già in poco più di un'ora. Bisogna tuttavia dire che si tratta di un calcolo teorico, poiché andrebbe aggiunto anche il tempo necessario per l'accelerazione, la frenata e i cambi. Ma esiste sicuramente un potenziale di miglioramento, anche per il bene dell'ambiente.

Emissione Co2 equivalente aereo e treno ad alta velocità



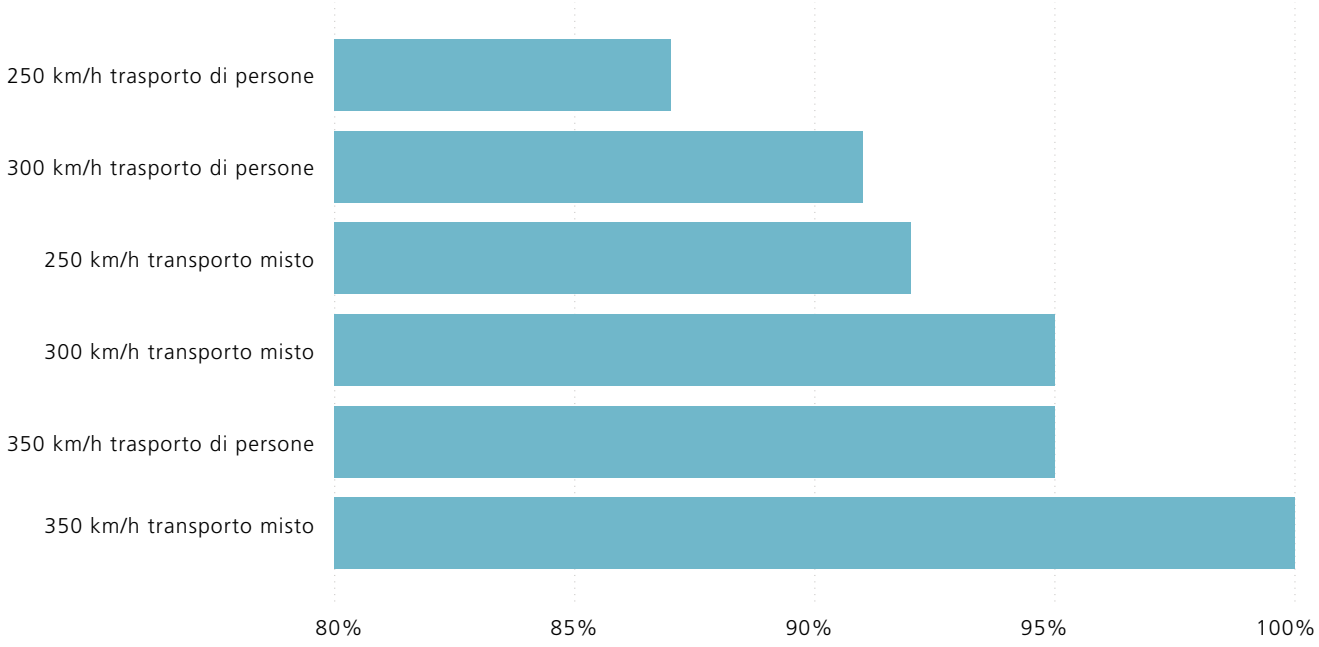
Fonte: mobiltool.ch

Raggiungere gli obiettivi climatici con l'alta velocità

I treni più veloci sono più attraenti per pendolari, turisti e altri passeggeri. I treni sono anche più ecologici. Un treno TGV emette ad esempio 17 grammi di CO2 equivalenti per viaggiatori-chilometro, mentre un aereo ne genera 241 grammi.
Ogni anno oltre 600.000 passeggeri utilizzano l'aereo per la tratta Zurigo – Ginevra e ritorno. In questo modo il ragionamento del grafico precedente, che prevede di ridurre notevolmente il tempo di viaggio pari a 2:41 ore, ottiene un ulteriore incentivo per essere portato dalla teoria alla pratica.

Ogni anno 59 milioni di passeggeri partono in aereo dalla Svizzera per recarsi all'estero, per un totale di 9.000 chilometri a persona all'anno. In treno, invece, non viene raggiunto neanche un terzo, ma solo 2.700 chilometri. Per attirare un maggior numero di passeggeri ferroviari, lo sviluppo del treno svizzero dovrebbe essere accelerato, in modo che possa diventare un concorrente per l'aero sulle tratte fino a 1.000 km. Un collegamento tramite tratte transfrontaliere potrebbe anche favorire l'impiego di treni veloci a livello nazionale.

Differenze di costo per la costruzione della rete per treni ad alta velocità



Dati del 2018. Fonte: Corte dei conti europea

Tenere sotto controllo i costi

Le attuali vie ferroviarie in Svizzera non sono concepite per treni veloci con velocità massima di 200 km/h o superiore. Devono quindi essere ampliate o completate con una nuova rete separata per i treni rapidi.
L'Ufficio federale dei trasporti stima il prezzo al chilometro per la costruzione di una nuova linea in 50-200 milioni di franchi, a seconda del terreno. Secondo il professor Daniel Mange, la costruzione di un nuovo collegamento sembra più conveniente rispetto all'ampliamento di una linea esistente. In uno studio ha calcolato i costi per una linea di nuova costruzione tra Losanna e Ginevra, che passa per il 60% attraverso gallerie. Per la nuova costruzione i costi risulterebbero tra 70 e 80 milioni di franchi a chilometro. Secondo l'Ufficio federale dei trasporti la costruzione di un terzo binario lungo il tracciato esistente costerebbe invece 100 milioni di franchi a chilometro. Finora questa linea di nuova costruzione non è stata realizzata esclusivamente per motivi politici e giuridici.
Rimane da discutere se la Svizzera debba limitarsi a treni da 200 km/h o consentire velocità ancora più elevate. I costi aggiuntivi per una velocità ancora maggiore sono relativamente contenuti. Una linea da 300 km/h per il trasporto di viaggiatori costa ad esempio solo il 5% in più rispetto ad una equivalente da 250 km/h.

SOSTENIBILITÀ



Sostenibilità

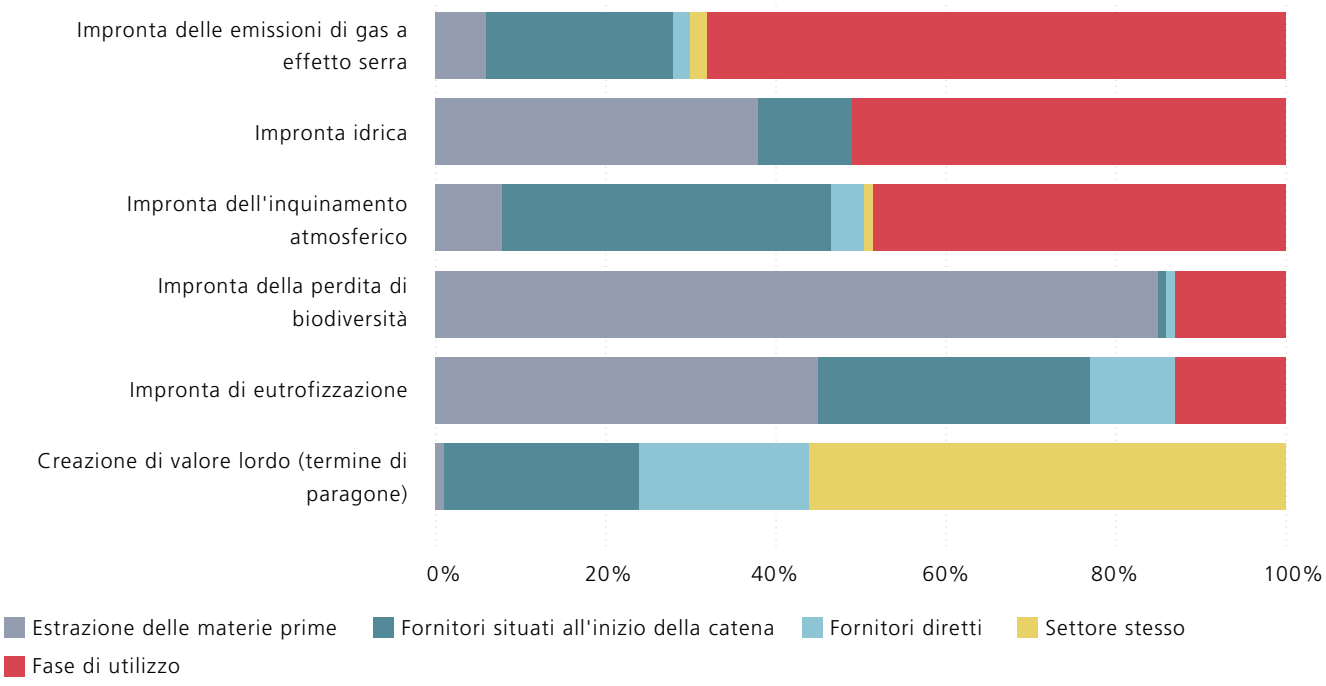
40 **SPIANARE LA STRADA OGGI PER UNA ECONOMIA CIRCOLARE FORTE FUTURA**
Molte imprese di costruzioni si impegnano già per l'ambiente. La sensibilizzazione e l'impegno delle imprese potrebbero potenziare ulteriormente l'economia circolare.

45 **UN PARCO EDILIZIO RISPETTOSO DELL'AMBIENTE GRAZIE A RISANAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI SOSTITUTIVE**
Giovano all'ambiente e al settore dell'edilizia: i risanamenti e le nuove costruzioni sostitutive riducono l'inquinamento ambientale e aumentano l'attività edilizia e la qualità della vita.

SPIANARE LA STRADA OGGI PER UNA ECONOMIA CIRCOLARE FORTE FUTURA

Molte imprese di costruzioni si impegnano già per l'ambiente. La sensibilizzazione e l'impegno delle imprese potrebbero potenziare ulteriormente l'economia circolare attraverso lo scambio di conoscenze, il networking e la formazione.

Impatto ambientale lungo la catena di creazione di valore nel settore immobiliare

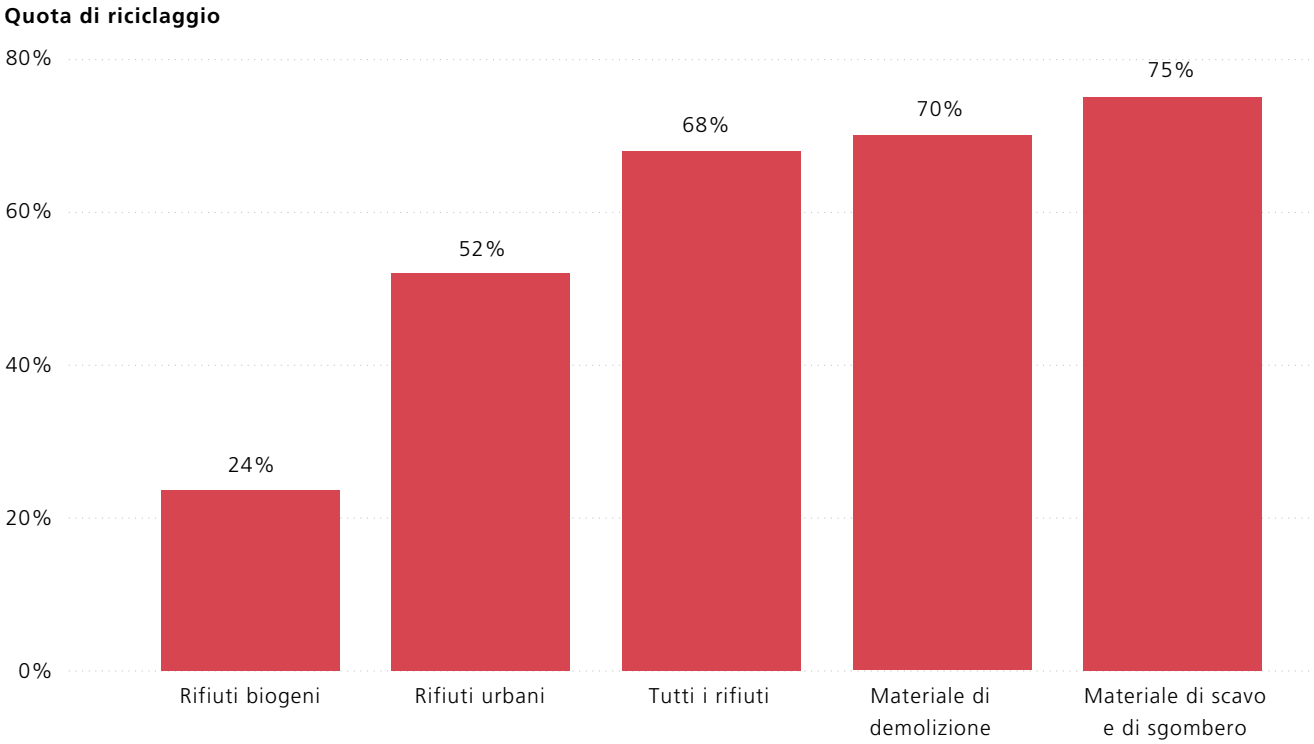


Fonte: UFAM

Ridurre l'impronta ecologica di un edificio

Per valutare l'impatto che un edificio ha sull'ambiente, occorre considerare il suo intero ciclo di vita. È durante la fase di utilizzo dell'edificio che si ha il maggiore impatto sull'impronta ecologica e ciò è da ricondurre alle emissioni di gas a effetto serra (68%), all'acqua (51%) e all'inquinamento atmosferico (49%). L'impronta delle emissioni di gas a effetto serra trova la sua causa in particolare nel riscaldamento degli edifici. Pertanto, molti di questi effetti nocivi possono essere prevenuti grazie alla scelta appropriata dei metodi di costruzione e dei materiali da costruzione, per esempio migliorando l'isolamento e la coibentazione. Per quanto attiene all'impronta della perdita di biodiversità, la selvicoltura gioca il ruolo più importante. Tale impatto, che ha origine principalmente dall'estrazione delle materie prime, può essere evitato grazie a un riciclaggio più intensivo dei materiali da costruzione.

Quale quota dei vari rifiuti viene riciclata?



2017 al 2019. Fonte: UFAM

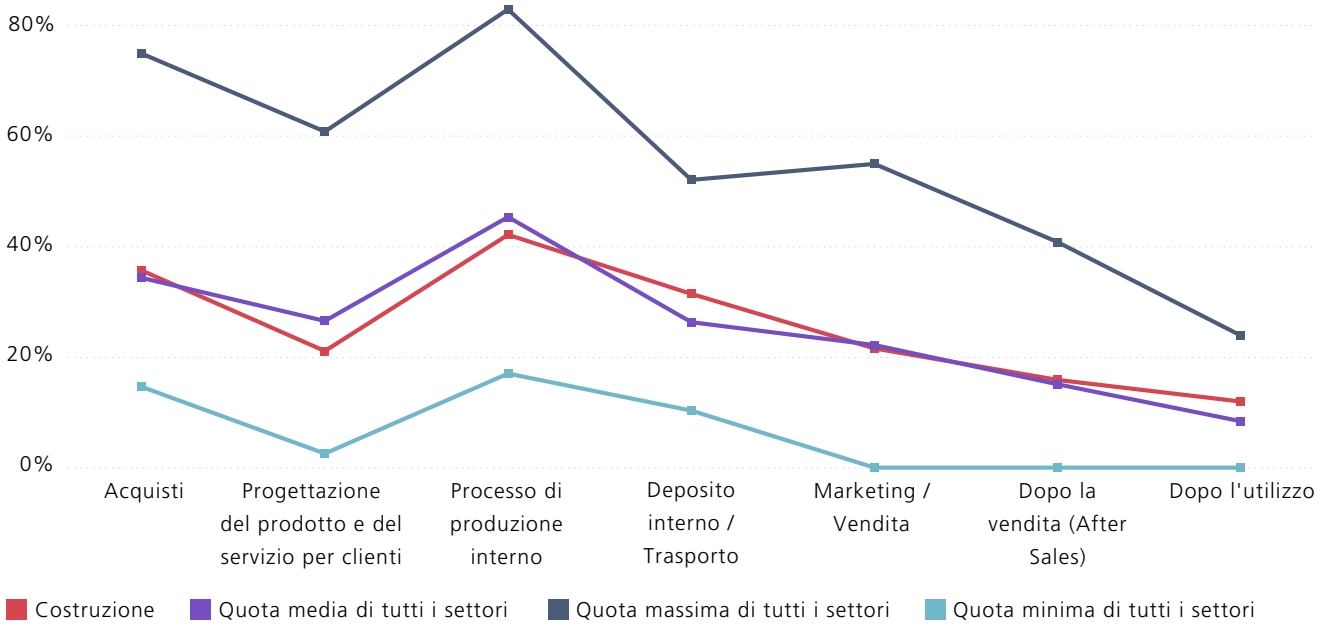
La costruzione nell'economia circolare

Il riciclaggio assume sempre più importanza per il settore delle costruzioni. La quota di riciclaggio per quanto attiene al materiale di scavo e di demolizione già oggi si attesta intorno al 75%, e al 70% per quanto attiene al materiale di demolizione. Queste elevate quote di riciclaggio sono di gran lunga superiori rispetto alle quote dei rifiuti urbani o dei rifiuti biogeni. Malgrado la quota nel settore delle costruzioni sia già di tutto rispetto, c'è ancora margine di miglioramento. Tutti gli attori possono ancora espandere le loro attività per sfruttare meglio il potenziale dell'economia circolare.



Quota di aziende che effettuano almeno un'attività per tutelare l'ambiente

Sono stati analizzati 31 settori e varie attività lungo la catena della creazione di valore



Fonte: Università di Scienze Applicate di Berna BFH Economia

Proteggere l'ambiente tramite le attività commerciali

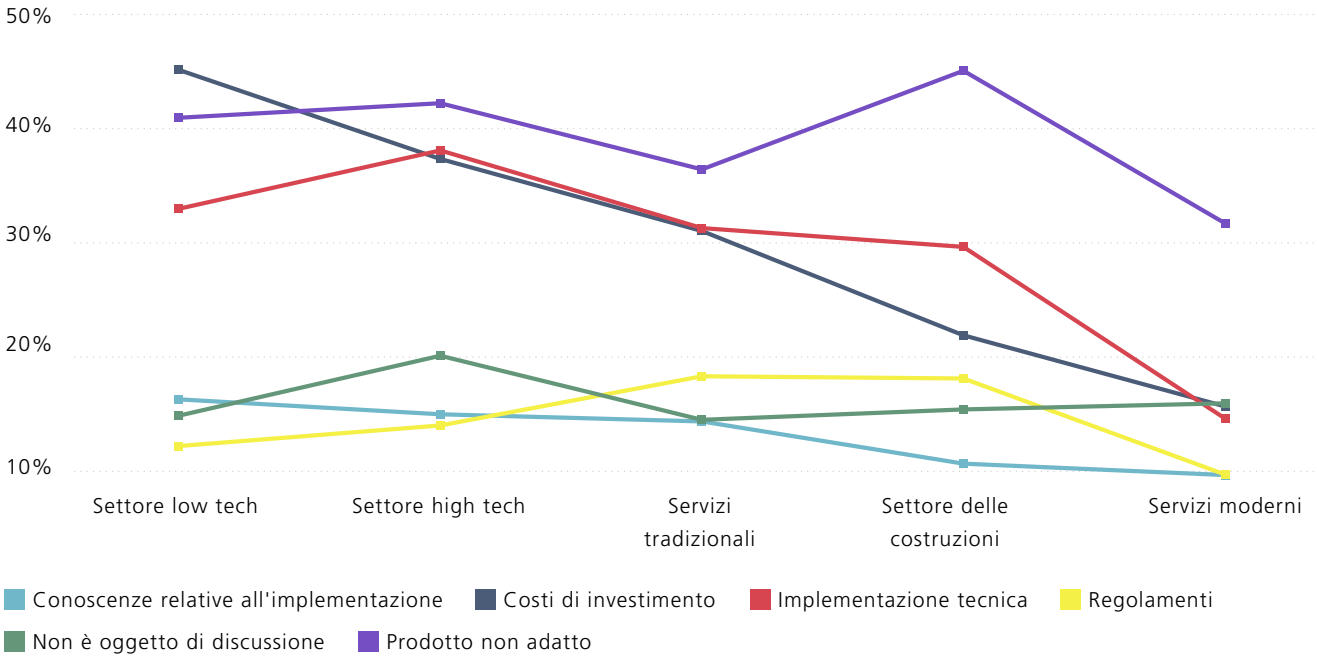
Le imprese di costruzioni attribuiscono tanta importanza al rispetto dell'ambiente per quanto concerne le loro attività commerciali quanta ne attribuiscono le imprese di tutti gli altri settori. L'Università di Scienze Applicate di Berna BFH ha esaminato in 31 settori quante aziende svolgano almeno un'attività ecologica per ogni fase in cui si genera valore aggiunto. La quota del settore delle costruzioni si situa praticamente per ogni fase allo stesso livello della media di tutti i settori.

Il 42% delle imprese di costruzioni si impegna per l'ambiente nel processo di produzione interno: fra tutte le fasi in cui è generato valore aggiunto nel settore delle costruzioni, si tratta del valore più alto. In questo contesto, esse prestano particolare attenzione alla riduzione del consumo di materiale. In genere si nota che le prime tre fasi - acquisto, progettazione del prodotto e processo interno - offrono un ampio margine per la protezione dell'ambiente, dato che ci sono settori in cui l'80% delle aziende ha orientato le proprie attività alla protezione dell'ambiente. D'altra parte, le altre quattro fasi della creazione di valore sembrano essere più difficili da implementare in modo ecologico.

Un approccio alla protezione dell'ambiente è la progettazione del prodotto/servizio: un concetto di edificio con una struttura flessibile che permette il riutilizzo dei locali o degli elementi costruttivi modulari sono particolarmente sostenibili. Anche le attività nella fase di vendita offrono un ampio margine di manovra, come lo sfruttamento maggiore delle opzioni di noleggio/leasing, delle piattaforme di condivisione o della riduzione della corrispondenza/documentazione del prodotto.

Quali ostacoli si frappongono all'impegno nell'ecoponomia circolare?

Quota di aziende che valutano un ostacolo come molto rilevante



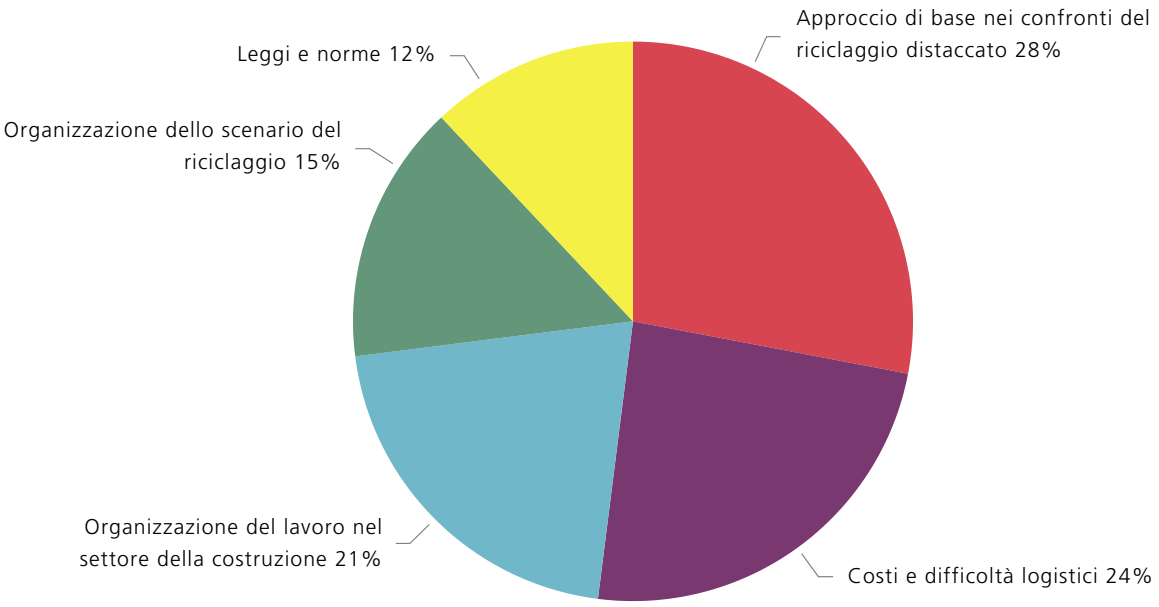
Fonte: Università di Scienze Applicate di Berna BFH Economia

Trasformare le sfide in opportunità

Le aziende di tutti i settori hanno ancora un ampio margine per orientarsi maggiormente alla protezione dell'ambiente. Allora perché non utilizzano tale margine? La maggior parte delle aziende, incluse le imprese di costruzioni (45%), dichiarano che il loro prodotto non è adatto all'economia circolare. Quasi il 30% delle imprese di costruzioni segnala anche difficoltà nell'implementazione tecnica. D'altra parte, il settore delle costruzioni considera i costi d'investimento troppo alti, la mancanza di conoscenza relativa all'implementazione e i regolamenti errati come ostacoli poco rilevanti. L'85% delle imprese di costruzioni dichiara addirittura di aver già affrontato la questione. La sensibilizzazione degli attori della costruzione, la pianificazione globale, la conoscenza e lo scambio di esperienze potrebbero relativizzare la valutazione che il loro prodotto non è adatto all'economia circolare e ridurre l'elevata quota. I «servizi moderni» rappresentati nel grafico includono settori come il commercio all'ingrosso e al dettaglio, il trasporto/logistica, servizi di alloggio e il settore immobiliare/affitti. I servizi tradizionali includono, per esempio, le telecomunicazioni, i media e le banche.

Ostacoli che si frappongono alla protezione dell'ambiente dal punto di vista delle imprese di costruzioni che riciclano già elementi costruttivi

Quota di tutte le risposte



Fonte: UFAM

Fidarsi dell'esperienza delle imprese di costruzioni

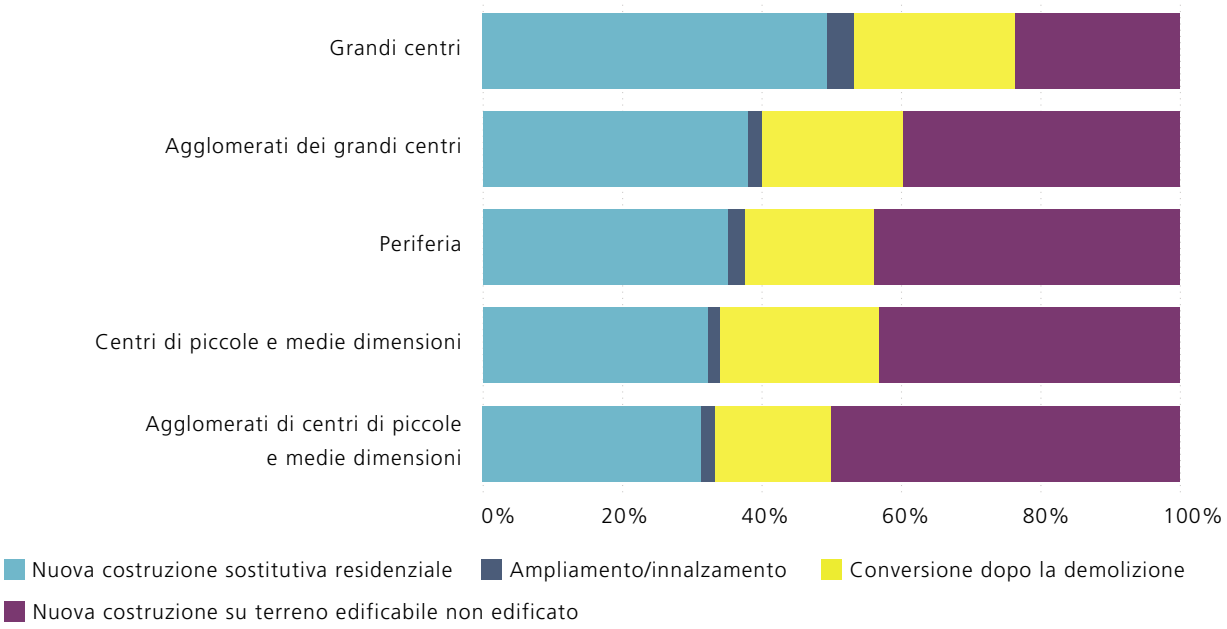
L'Ufficio federale dell'ambiente UFAM ha commissionato uno studio per conoscere meglio gli ostacoli che si frappongono all'implementazione dell'economia circolare. 150 architetti, imprese di demolizione, magazzini per elementi costruttivi e altre persone e organizzazioni che si impegnano nel riciclaggio nell'ambito del settore delle costruzioni hanno espresso il loro parere. Il più grande ostacolo dal loro punto di vista è un approccio di base distaccato (28%) nel settore delle costruzioni. Questo comprende, per esempio, una mancanza di interesse dovuta all'ignoranza e una certa forma di perfezionismo, per cui non si desiderano elementi costruttivi visibilmente utilizzati. Anche i costi logistici e l'organizzazione del lavoro giocano un ruolo importante. I risultati corrispondono ai risultati del grafico precedente. Vi è una forte esigenza di educazione e sensibilizzazione. Per ridurre l'incertezza legata al riciclaggio degli elementi costruttivi e i relativi costi, lo scambio di conoscenze e il networking, la formazione continua mirata e l'inclusione del tema dell'economia circolare nella formazione del personale di cantiere potrebbero dare i loro frutti a lungo termine.

UN PARCO EDILIZIO RISPETTOSO DELL'AMBIENTE GRAZIE A RISANAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI SOSTITUTIVE

Giovano all'ambiente e al settore dell'edilizia: i risanamenti e le nuove costruzioni sostitutive riducono l'inquinamento ambientale e aumentano l'attività edilizia e la qualità della vita.

Permessi per nuove costruzioni per tipo di comune e tipo di costruzione

Dati dal 2017 ad agosto 2019

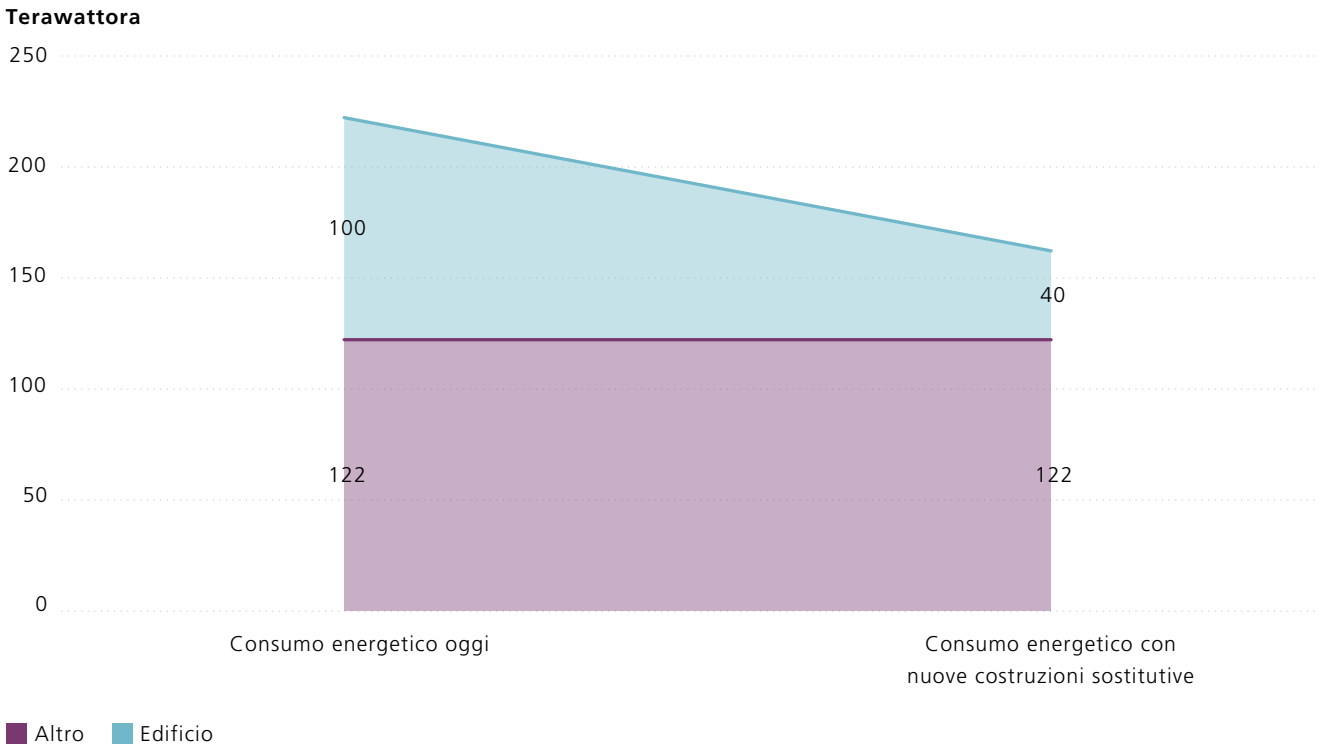


Fonte: Ufficio federale di statistica, Wüest Partner

Obiettivo 1: preservare il suolo

Le nuove costruzioni sostitutive preservano il suolo, una risorsa limitata e preziosa in Svizzera. In uno studio, Wüest Partner ha esaminato i nuovi progetti di costruzione residenziale approvati a livello nazionale tra il 2017 e il 2019. I risultati evidenziano che nella costruzione si cerca di preservare il suolo. Anche in periferia la maggior parte degli appartamenti (56%) non sono costruiti su «prati verdi», ma attraverso nuove costruzioni sostitutive, conversioni o innalzamenti. Una situazione che sorprende perché in periferia ci sono più superfici non edificate disponibili che nelle città e perché la domanda di alloggi in periferia potrebbe essere alta grazie al telelavoro. La tendenza è evidente indipendentemente dal tipo di comune; la risorsa suolo viene preservata. In media, circa il 60% delle abitazioni in Svizzera sono costruite su terreni già edificati. La nuova costruzione sostitutiva può essere riassunta così: per 1 vecchia abitazione demolita, vengono create 2 nuove abitazioni con il triplo della superficie abitativa, e nel processo vengono coperti da costruzione 0 metri quadrati di superficie aggiuntiva.

Consumo energetico annuo in Svizzera in TWh



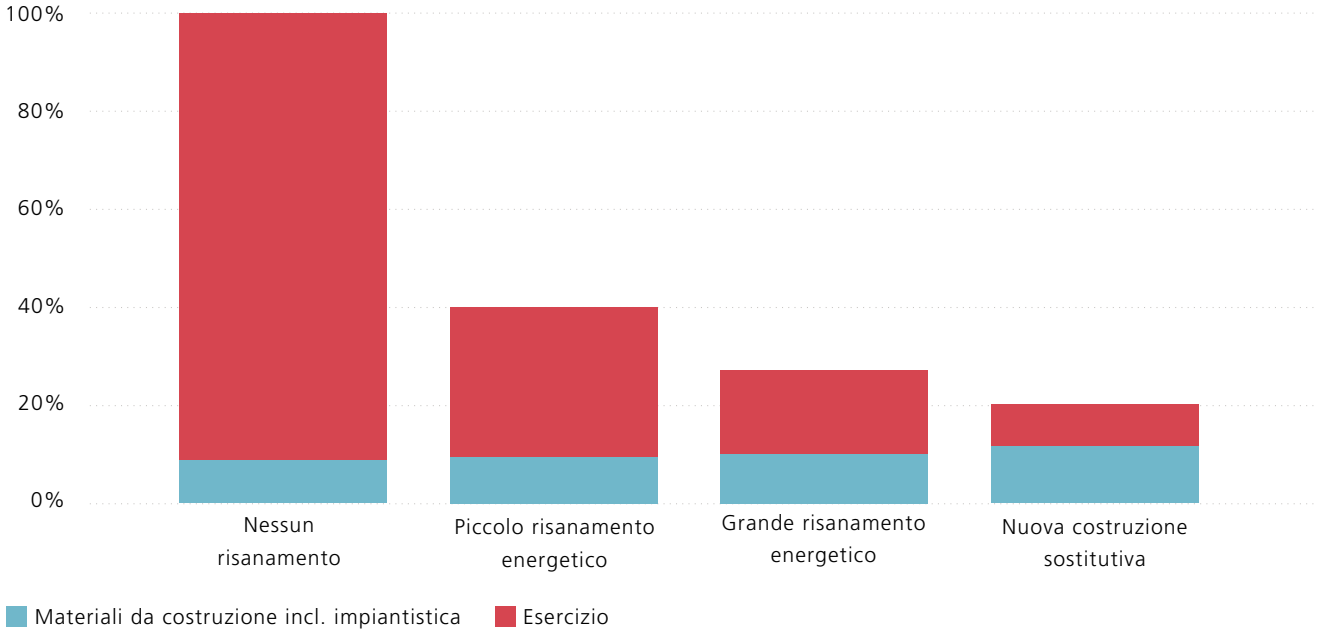
Fonte: UFAM, SSIC

Obiettivo 2: risparmiare energia

Un altro obiettivo delle nuove costruzioni sostitutive è quello di ridurre il consumo energetico. Oggi, il consumo di energia del parco immobiliare ammonta a 100 TWh all'anno, pari a circa la metà del consumo totale di energia di tutta la Svizzera (222 TWh/a). Con le nuove costruzioni sostitutive si potrebbe ridurre il fabbisogno di energia del parco immobiliare da 100 a 40 TWh/a, una riduzione del 60%. Naturalmente, non tutti gli edifici possono essere completamente ricostruiti in un periodo di tempo breve e limitato. Sebbene non siano efficienti come le nuove costruzioni, anche i risanamenti contribuiscono significativamente alla riduzione del consumo energetico. Anche se non si risparmiano 60 TWh/a di energia, se ne risparmiano comunque 43 TWh/a. Secondo Energieforschung Stadt Zürich, la sostituzione delle finestre sembra essere molto efficace, perché in circa l'85% dei casi in cui le vecchie finestre sono state sostituite, il consumo energetico diminuisce. Per sfruttare al meglio il potenziale, l'Ufficio federale dell'energia raccomanda in un rapporto sugli ostacoli ai risanamenti energetici delle costruzioni di promuovere l'informazione e la consulenza per i proprietari di immobili. Secondo il rapporto, la maggior parte dei proprietari dovrebbe avere risorse finanziarie sufficienti per i risanamenti energetici. Per motivare gli investimenti corrispondenti, i requisiti di qualità dovrebbero essere comunicati meglio insieme agli sgravi fiscali per le misure di efficienza energetica.

Emissioni di gas serra per una casa plurifamiliare di 2 piani costruita nel 1970

kg di CO2 equivalente per metro quadrato di superficie di riferimento energetico



Fonte: Durable, Wüest Partner, SSIC

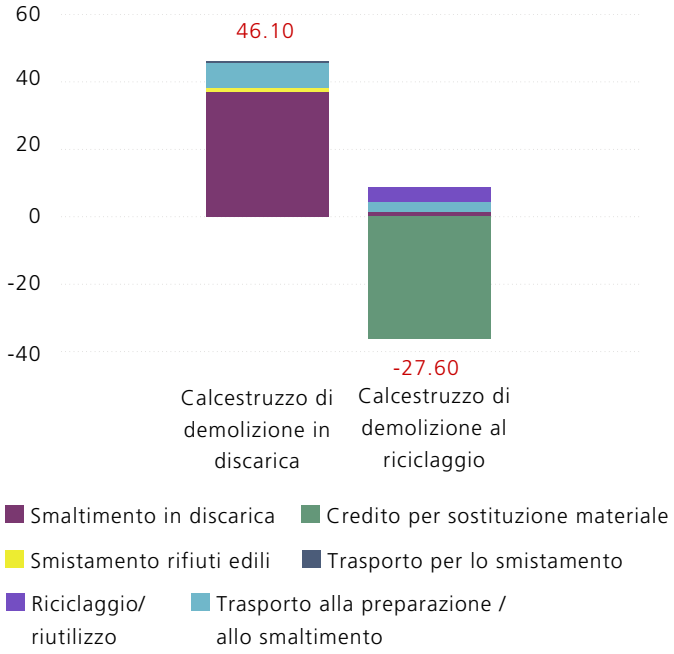
Obiettivo 3: ridurre le emissioni di CO2

Maggiore è la ristrutturazione di un'abitazione, minori sono le future emissioni di gas serra. Se una casa plurifamiliare a due piani degli anni '70 non viene rinnovata, circa il 10% delle emissioni sono causate dai materiali da costruzione, compresa l'impiantistica, e un buon 90% dall'esercizio continuo durante i 100 anni di vita dell'edificio. L'alta percentuale di emissioni derivanti dall'esercizio è dovuta allo scarso isolamento termico e alla combustione di vettori energetici fossili.

Anche un piccolo risanamento energetico potrebbe ridurre le emissioni operative di due terzi. I risanamenti sembrano quindi essere efficienti. Tuttavia, con una nuova costruzione sostitutiva, le emissioni operative scenderebbero addirittura a solo 1/10 del valore originale. Nel caso di un nuovo edificio sostitutivo, le emissioni per i materiali da costruzione e l'impiantistica aumentano solo leggermente dal 10% al 12%.

Impatto ambientale dello stoccaggio di calcestruzzo di demolizione in discarica rispetto al riciclaggio

1.000 PIA / T rifiuti di costruzione

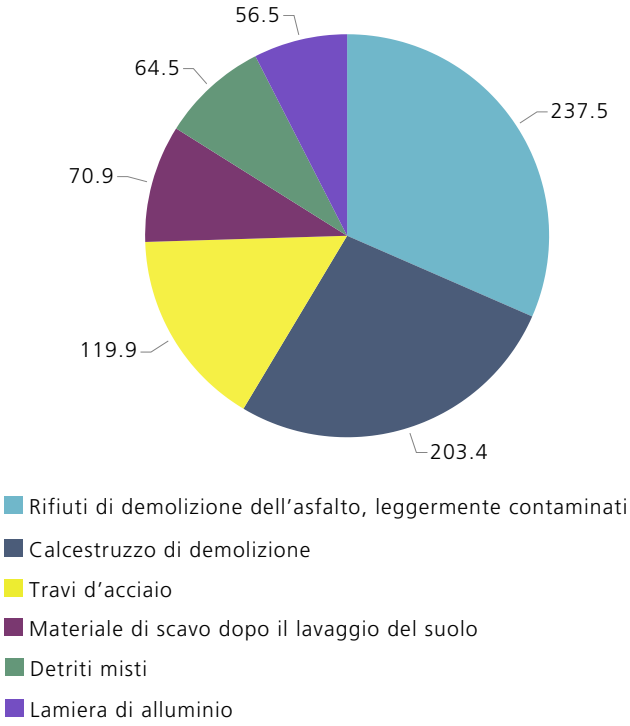


Fonte: UFAM, Carbotech

La forza del riciclaggio

La produzione di cemento emette molta CO2. L'uso di materiali da costruzione riciclati è quindi particolarmente importante, soprattutto nel contesto delle nuove costruzioni sostitutive, perché richiedono più materiale rispetto ai risanamenti. Il trasporto e lo smaltimento in discarica offuscano il bilancio ambientale del calcestruzzo. Tuttavia, riciclando il calcestruzzo, la produzione di nuovo materiale con cemento, sabbia e ghiaia non è necessaria, il che equivale a un credito nel bilancio ambientale. Questo credito è di gran lunga superiore all'impatto ambientale derivante dal trasporto verso la preparazione e il luogo di utilizzo, nonché dal recupero stesso. Mentre il calcestruzzo primario non riciclato rappresenta 46 mila punti di impatto ambientale per tonnellata, il riciclaggio giova all'ambiente con -27,6 mila PIA/T netti.

Potenziale di riduzione dell'impatto ambientale attraverso riciclaggio in mia PIA



Fonte: UFAM, Carbotech

Nuotare con i flussi di materiale

Per valutare meglio i benefici dell'economia circolare, si dovrebbe prestare attenzione ai grandi flussi di materiali. Anche se il calcestruzzo e l'asfalto tendono a mostrare un piccolo beneficio per tonnellata quando si tratta di riciclaggio dei rifiuti, il loro potenziale per ridurre i danni ambientali è significativo visto il loro quantitativo. Se i rifiuti di demolizione dell'asfalto e il calcestruzzo finiscono nel riciclaggio invece che nelle discariche, si possono risparmiare circa 440 miliardi di punti di impatto ambientale. Questo equivale all'impatto ambientale di 1,2 miliardi di chilometri percorsi in auto. Anche il riutilizzo diretto dell'acciaio e dell'alluminio offre un grande potenziale di riduzione.

VIVERE



Vivere

50 **EFFETTI COLLATERALI DANNOSI DEL FRENO ALL'AUMENTO DELLE PIGIONI**

Un freno all'aumento delle pigioni cerca di contenere il forte incremento degli affitti. Tuttavia, un freno all'aumento delle pigioni non sempre mantiene ciò che promette, inoltre ha anche spiacevoli effetti collaterali.

54 **COSTRUIRE LADDOVE ALTRI VANNO IN VACANZA**

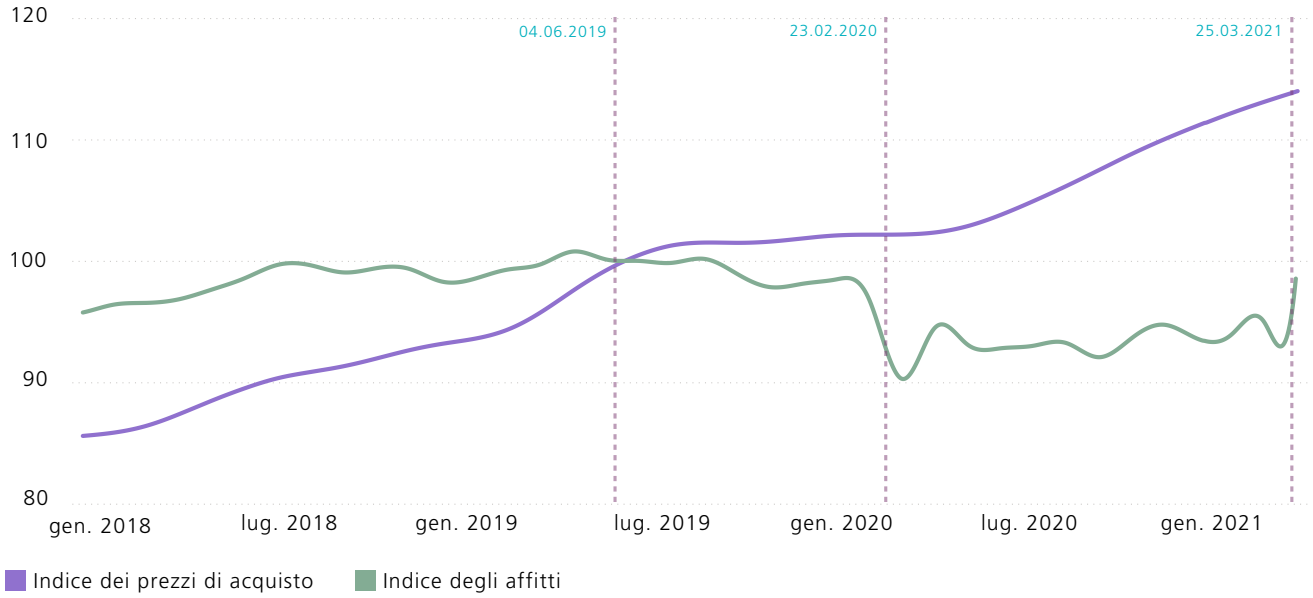
È probabile che ci sia una maggiore richiesta di appartamenti di vacanza da parte dei turisti, in futuro. Gli investitori dovrebbero quindi valutare la costruzione di appartamenti di vacanza.

EFFETTI COLLATERALI DANNOSI DEL FRENO ALL'AUMENTO DELLE PIGIONI

Un freno all'aumento delle pigioni cerca di contenere il forte incremento degli affitti. Tuttavia, un freno all'aumento delle pigioni non sempre mantiene ciò che promette, inoltre ha anche spiacevoli effetti collaterali.

Indici degli affitti e dei prezzi di vendita degli appartamenti pubblicati su annunci a Berlino

4.6.2019 (Annuncio del tetto massimo agli affitti) = 100 punti



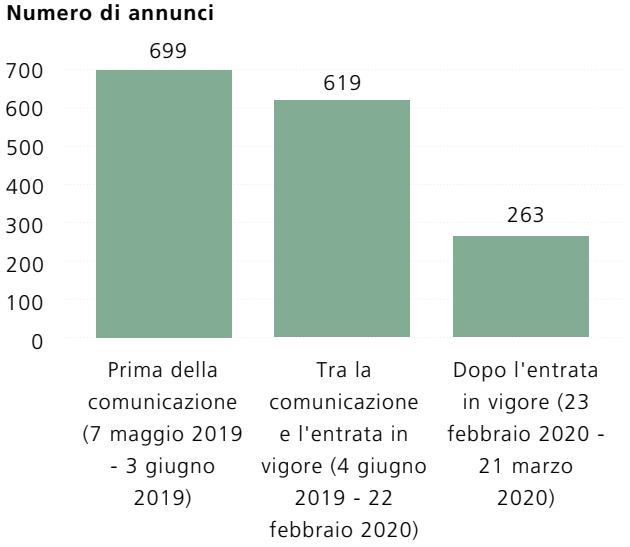
4 giugno 2019: Comunicazione del tetto massimo agli affitti, 23 febbraio 2020: Entrata in vigore del tetto massimo agli affitti, 25 marzo 2021: legge dichiarata nulla dal tribunale del Governo federale

Fonte: Istituto tedesco per la ricerca economica

Meglio acquistare casa o essere inquilino?

L'esperienza di Berlino offre una risposta a tale domanda. Il limite massimo degli affitti è stato annunciato il 4 giugno 2019 ed è entrato in vigore il 23 febbraio 2020. Questa legge definiva il tetto massimo applicabile agli affitti e di conseguenza le pigioni eccedenti tale limite hanno dovuto essere abbassate. Inoltre, le pigioni sono state bloccate per cinque anni. Già poco dopo la comunicazione delle nuove regole gli annunci pubblicati degli sfitti hanno mostrato una riduzione della pigione, secondo le stime economiche questa riduzione si situava tra il 7 e l'11%. Un tribunale ha dichiarato la legge non valida per motivi costituzionali con la conseguenza che gli affitti sono tornati ad aumentare. Il tetto massimo ha quindi temporaneamente favorito una certa riduzione degli affitti, ma gli effetti a lungo termine, se il tribunale non avesse annullato la legge, non sarebbero stati chiari. I redditi provenienti dall'affitto degli appartamenti si sono ridotti. Nello stesso periodo, tuttavia, i prezzi degli immobili residenziali sono aumentati del 10% all'anno. Una ristrutturazione e l'utilizzo proprio di una abitazione sembrano quindi essere attrattivi.

Numero di annunci prima e dopo la comunicazione del freno all'aumento delle pigioni

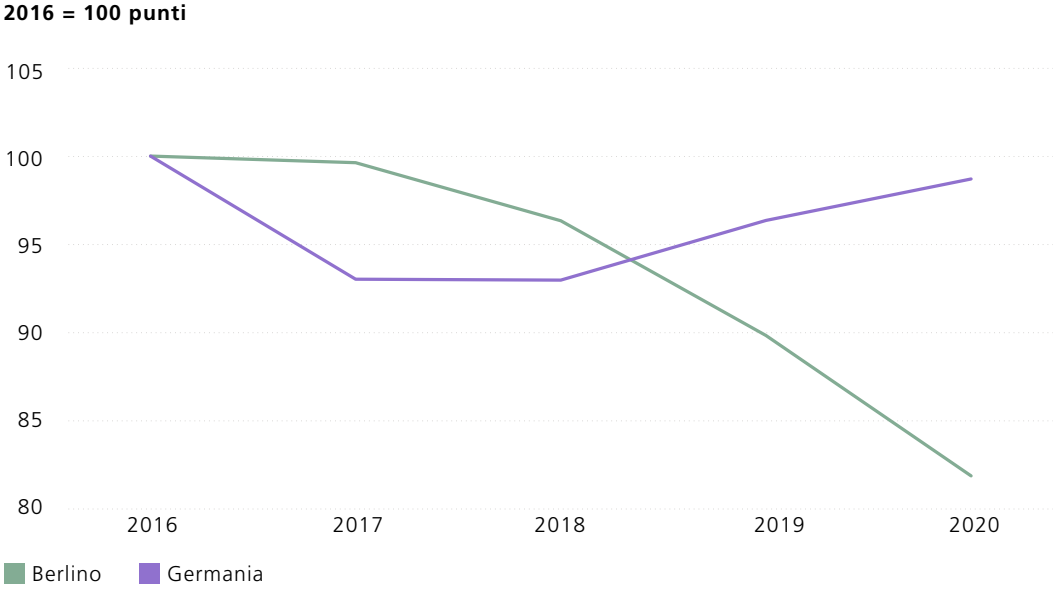


Fonte: Istituto tedesco per la ricerca economica

Trovare un appartamento a Berlino è diventato più difficile

Lo scopo di un freno all'aumento delle pigioni è quello di creare alloggi a prezzi accessibili. Gli affitti sono stati effettivamente abbassati temporaneamente. Tuttavia, la situazione a Berlino mostra che il numero di annunci pubblicati di appartamenti in affitto è sceso di un notevole 60% rispetto al periodo prima della comunicazione del tetto massimo agli affitti. Questo ha reso d'improvviso la ricerca di un appartamento molto più difficile e le persone che si trasferiscono a Berlino per la prima volta devono cercare più a lungo. I Berlinesi che hanno trovato un nuovo lavoro in città e avevano intenzione di trasferirsi per questo motivo potrebbero ora dover accettare percorsi casa-lavoro più lunghi.

Numero di appartamenti con permesso di costruzione

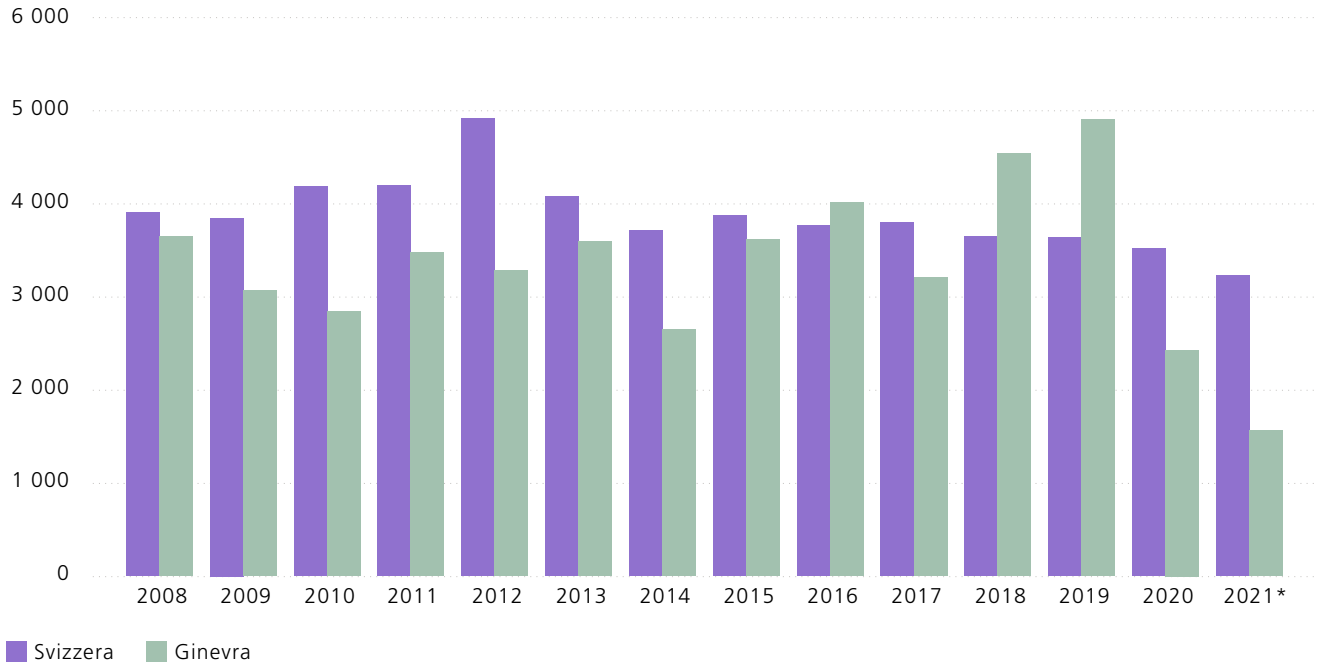


Fonte: Istituto tedesco per la ricerca economica

Il freno mette sotto pressione la costruzione

Per i proprietari, l'affitto è la più importante fonte di reddito. Tuttavia, se l'affitto, e quindi il potenziale reddito, è limitato dallo Stato, gli investitori ci pensano due volte prima di costruire un immobile. Dal 2018, l'anno prima dell'annuncio del freno all'aumento delle pigioni, il numero di domande di costruzione a Berlino è sceso del 15% a circa 20 200 appartamenti, mentre è aumentato del 6% in tutta la Germania. Dopo l'annuncio del freno all'aumento delle pigioni, le domande di costruzione di appartamenti a Berlino sono fortemente diminuite, quindi anche l'offerta di appartamenti in affitto è a lungo termine compromessa.

Volume delle domande di costruzione in franchi per abitante



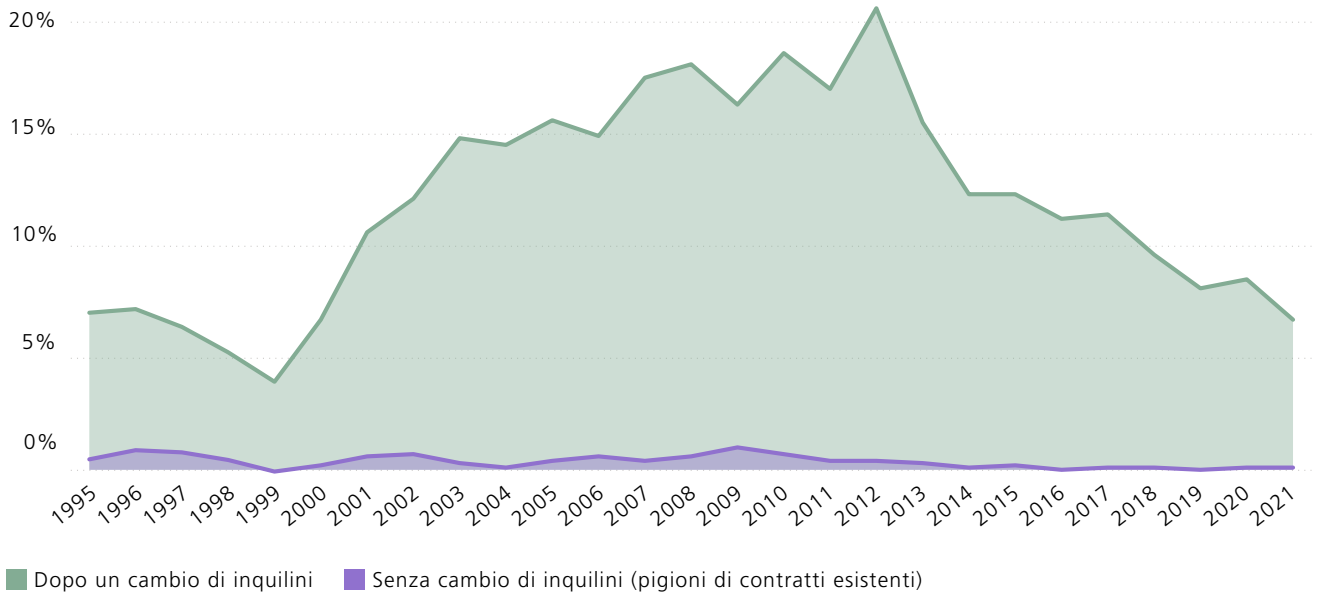
2021* = dati da gennaio a ottobre. Fonte: Documedia, Ufficio federale di statistica

Meno edifici nuovi a Ginevra

Non solo le città tedesche possono fare riferimento a esperienze (negative) con il freno all'aumento delle pigioni. Infatti, Ginevra possiede un freno in tal senso dal 1996, ma lo sviluppo sembra essere rallentato, poiché la città ha investito molto meno nelle costruzioni per abitante rispetto al resto della Svizzera negli ultimi 15 anni circa. Gli investimenti a Ginevra sono sotto la media, malgrado il suo tasso di appartamenti sfitti sia estremamente basso a livello nazionale. La scarsa offerta si traduce in uno strano effetto: gli inquilini cercano di divenire i proprietari dell'abitazione, spesso con acconti non ufficiali a cinque cifre. Lo dimostra un caso giudiziario nella città del 2021: centinaia di persone hanno pagato un anticipo per degli appartamenti di proprietà, divenendo così vittime di truffatori. Per anni, gli investimenti nella costruzione sono stati bassi, il 2018 e il 2019 sono stati l'eccezione tanto attesa: i progetti di costruzione a Quai Vernets e Carouge hanno creato quasi 2000 nuovi appartamenti. Questo dovrebbe almeno ravvivare l'offerta a Ginevra, che da anni soffre. Ma l'effetto sembra essere limitato: nel 2021, le condizioni sono già tornate alla normalità.



Variazioni annuali delle pigioni a Ginevra in percentuale



Fonte: Ufficio di statistica Ginevra

Variazione dell'affitto

Il freno all'aumento delle pigioni a Ginevra stabilisce il tetto massimo agli affitti per molti appartamenti. Inoltre, l'affitto è congelato e non può essere aumentato per 3, 5 o 10 anni - a seconda che si tratti di ristrutturazione, lavori di finitura o nuovi edifici sostitutivi.
I prezzi degli affitti di contratti esistenti sono estremamente ben protetti. Tali affitti sono rimasti più o meno costanti negli ultimi 25 anni. Ma appena un inquilino lascia l'appartamento, l'affitto sale alle stelle.

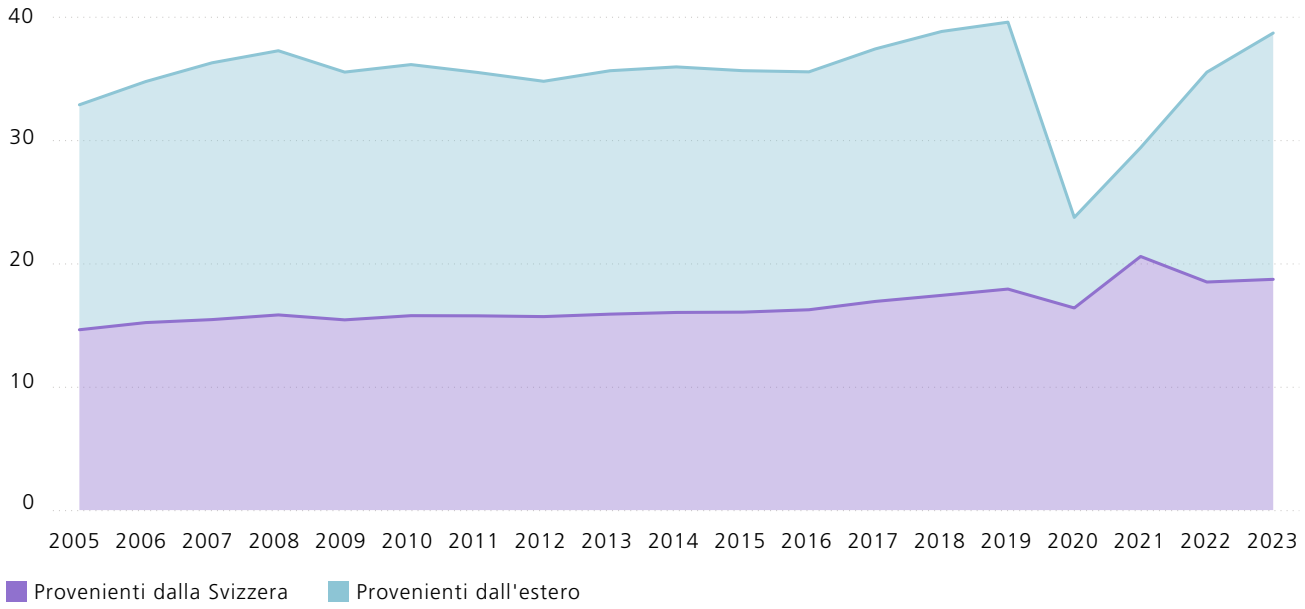
Dopo un cambio di inquilini, gli affitti aumentano dell'11,9% (media degli ultimi 25 anni); nell'anno di punta, il 2012, addirittura del 20%. Questo è il motivo per cui i residenti rimangono nei propri appartamenti in modo permanente, anche se questi sono diventati troppo grandi per le proprie esigenze o se sono in cattive condizioni a causa della mancanza di investimenti. Per contro, i nuovi locatari, devono pagare affitti elevati per appartamenti piccoli.

COSTRUIRE LADDOVE ALTRI VANNO IN VACANZA

È probabile che ci sia una maggiore richiesta di appartamenti di vacanza da parte dei turisti, in futuro. Gli investitori dovrebbero quindi valutare la costruzione di appartamenti di vacanza.

Previsioni dei pernottamenti nel settore alberghiero in Svizzera, in milioni

Previsioni a partire dal 2021

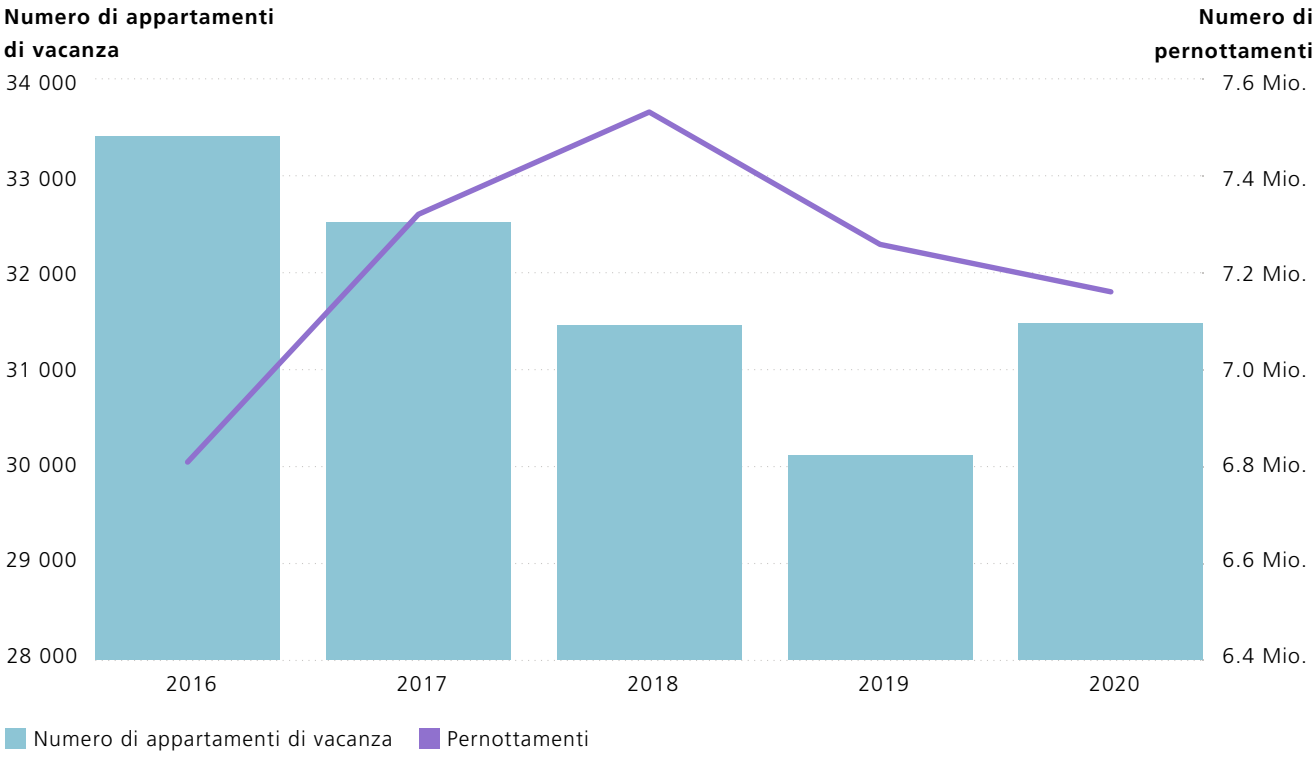


Fonte: KOF

Il turismo interno è saldo e in crescita

Nel 2019, poco prima della pandemia dovuta al coronavirus, il settore turistico in Svizzera poteva ritenersi soddisfatto. Gli albergatori hanno contato quasi 40 milioni di pernottamenti, la maggior parte dei quali sono attribuibili a ospiti stranieri. Tuttavia, negli ultimi 15 anni il numero di pernottamenti dei cittadini svizzeri è cresciuto più velocemente di quello degli ospiti stranieri. Nell'anno del coronavirus, il turismo straniero è crollato, mentre quello interno si è dimostrato piuttosto stabile. Il KOF prevede che gli affari con gli ospiti nazionali saranno in grado di mantenere il loro alto tasso di crescita, in futuro (18,7 milioni di pernottamenti nel 2023), mentre dovremo pazientare ancora un po' prima di vedere ritornare i turisti stranieri. Queste cifre riflettono soltanto i pernottamenti negli alberghi; non esistono previsioni relative ai pernottamenti in appartamenti di vacanza. Tuttavia, i dati degli ultimi anni mostrano che i pernottamenti in alberghi e in appartamenti di vacanza si evolvono in modo molto simile. Pertanto, le previsioni del settore alberghiero sono rappresentative anche per gli appartamenti di vacanza. Secondo l'Ufficio Federale di Statistica, gli appartamenti di vacanza sono quegli appartamenti che vengono offerti per un uso turistico attraverso organizzazioni di distribuzione come le piattaforme di prenotazione.

Numero di appartamenti di vacanza e numero di pernottamenti in appartamenti di vacanza



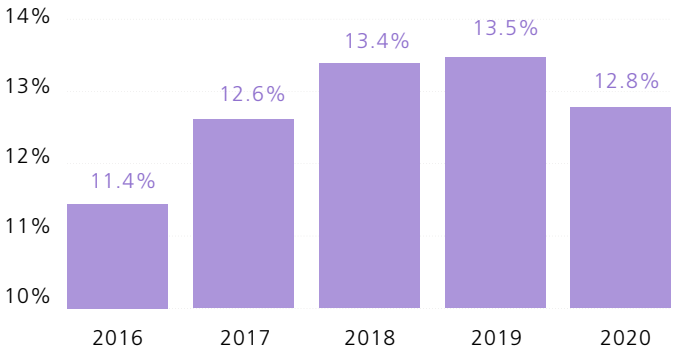
Fonte: UST

Gli appartamenti di vacanza sono consolidati dalla domanda

Il numero degli appartamenti di vacanza in Svizzera è sceso da circa 33 400 nel 2016 a poco meno di 30 100 nel 2019, seguito da un leggero aumento un anno dopo. Questo significa che l'offerta è diminuita negli ultimi anni.
Nello stesso periodo, tuttavia, la domanda si è evoluta positivamente, con un leggero calo negli ultimi due anni. Tuttavia, il numero di pernottamenti rimane complessivamente alto. Secondo le previsioni del KOF nel grafico 1, il numero di pernottamenti dovrebbe continuare ad aumentare fino al 2023 e riprendersi rapidamente dagli effetti del coronavirus. L'aumento della domanda con un'offerta limitata promette prezzi più alti. Se i pernottamenti generano più reddito, può essere interessante per gli investitori realizzare appartamenti di vacanza.



Tasso di occupazione dei letti esistenti negli appartamenti di vacanza

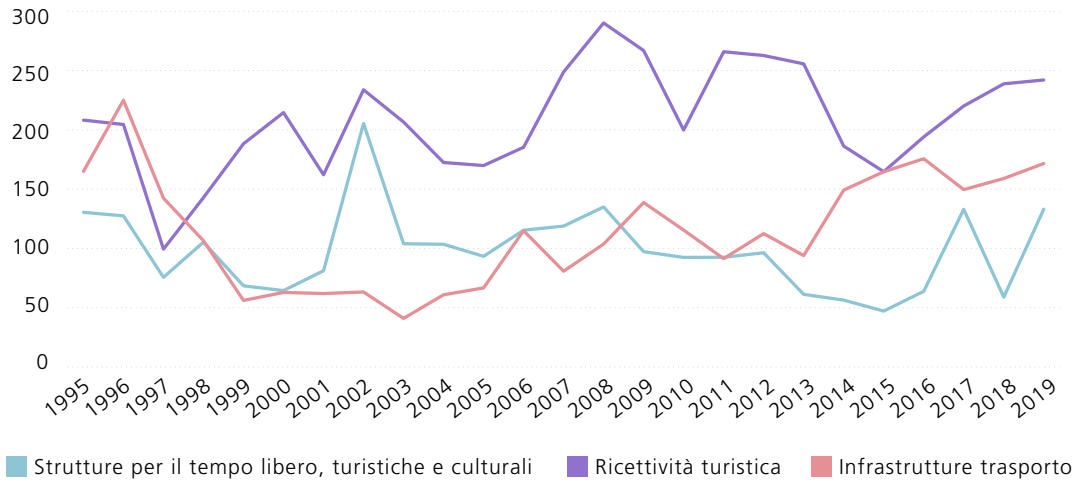


Fonte: UST

Aumento della capacità del tasso di occupazione dei letti

Oltre agli appartamenti di vacanza, anche il numero dei letti disponibili è diminuito. Supponendo che ogni letto sia disponibile 365 giorni all'anno, la capacità del tasso di occupazione è calcolato come il quoziente dei pernottamenti e il numero di letti disponibili. Il tasso di occupazione è aumentato negli ultimi anni e ha retto bene durante la crisi dovuta al coronavirus. Una maggiore occupazione significa un utilizzo più efficiente della capacità disponibile, che equivale a una maggiore redditività per gli investitori nella costruzione.
Presumibilmente, il livello di occupazione è sottostimato perché, contrariamente all'ipotesi di una disponibilità permanente di posti letto, la maggior parte dei proprietari probabilmente occupano loro stessi gli appartamenti di vacanza per alcune settimane all'anno.

Investimenti nella costruzione in Comuni turistici, in milioni di CHF

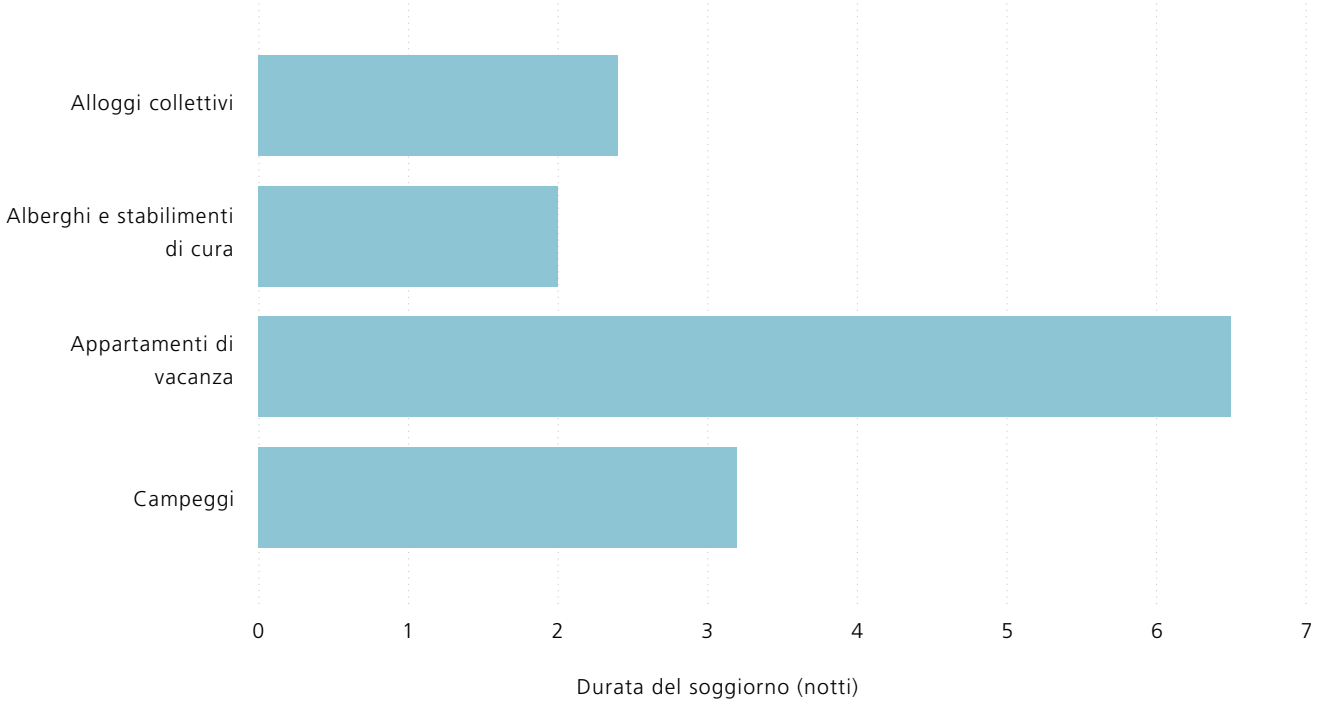


Fonte: UST

Investire nel turismo

Negli ultimi cinque-sette anni, gli investimenti nella costruzione nei Comuni turistici sono aumentati. Sono stati spesi più soldi per gli alloggi, le strutture di trasporto e le strutture per il tempo libero, rispetto al passato. I Comuni turistici sono raggiungibili meglio e più velocemente e le vie di trasporto locali si trovano in condizioni migliori. Le opportunità di passare il tempo libero sono maggiori. Questo aumenta l'attrattiva, poiché ci si aspettano più turisti. Di conseguenza, anche la domanda di appartamenti di vacanza è destinata ad aumentare.

Numero medio di pernottamenti per ospite, 2016 - 2019



Fonte: UST, SSIC

Più entrate per ospite

Quasi il 60% dei turisti che alloggiano in un appartamento sono cittadini nazionali. Per fare un confronto: tra tutte le offerte di alloggio in Svizzera, i cittadini nazionali costituiscono solo il 52% (misurato in base al numero di pernottamenti). Inoltre, gli ospiti trascorrono una media di 6,5 notti in appartamenti di vacanza (questo vale sia per i residenti sia per i non residenti), e solo 2 notti negli alberghi. Questo rende probabile che un ospite rimanga diverse notti in un appartamento di vacanza, motivo per cui il proprietario può aspettarsi un reddito più alto e più stabile. Con un numero inferiore di cambi di ospiti, anche i costi di manutenzione sono inferiori, poiché il lavoro amministrativo e i costi di pulizia si riducono. In questo contesto e grazie al previsto aumento della domanda, per gli investitori potrebbe essere interessante investire in appartamenti di vacanza.

INFORMAZIONI EDITORIALI

Società Svizzera degli Impresari-Costruttori SSIC
Politica e Comunicazione
Weinbergstrasse 49 / Case postale
8042 Zurigo
https://baumeister.swiss/it

Editore
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori SSIC
Politica e Comunicazione

Autore
Luiza Maria Maniera
lmaniera@baumeister.ch

Layout e grafica
zahlenfreude, Kilchberg
www.zahlenfreude.ch
info@zahlenfreude.ch

© 2022, Società Svizzera degli Impresari-Costruttori SSIC

Tutti i diritti riservati.
L'opera, inclusa di tutte le sue parti, è protetta da diritto d'autore. Ogni suo utilizzo non autorizzato dall'editore è vietato e perseguibile. Questo vale in particolare per riproduzioni, traduzioni, microfilm e salvataggi su sistemi elettronici.
Tramite il contenuto di questo opuscolo, né SSIC né gli autori divulgano informazioni riservate. Le informazioni e i consigli qui riportati hanno puro scopo informativo. Non si presta alcuna garanzia in merito alla correttezza, esattezza, attualità, affidabilità e completezza delle informazioni riportate. Il curatore, di concerto con gli altri autori, si riserva il diritto di applicare modifiche al contenuto totale o parziale in qualsiasi momento e senza obbligo di preavviso, a cancellarlo o a rimuoverne temporaneamente la pubblicazione.
Si esclude qualsiasi responsabilità del curatore, degli autori e dei traduttori in relazione a danni materiali o immateriali derivati dall'osservazione o dall'inosservanza delle informazioni pubblicate e dai consigli da esse derivati.