



Domande frequenti (FAQ) sull'indice svizzero dei prezzi degli immobili

1. Quali sono state le circostanze nelle quali è iniziato il progetto? Chi ha incaricato l'UST di produrre un indice ufficiale dei prezzi degli immobili?

A dare avvio al progetto è stata dapprima la [mozione parlamentare 11.3021](#) (*Rilevazione statistica dei prezzi degli immobili, di marzo 2011*), seguita dal [postulato 12.3003](#) (*Rilevazione statistica dei prezzi degli immobili. Studio di fattibilità, di gennaio 2012*). Sulla scia di questi due interventi parlamentari e su mandato dell'UST, è stato poi eseguito uno studio di fattibilità sull'introduzione di un indice ufficiale dei prezzi degli immobili ([ARGE-EPFL, Econability und HEG 2012](#)), disponibile in tedesco e in francese. Infine, su richiesta del Consiglio federale ([comunicato stampa «Realizzazione e introduzione di un indice dei prezzi degli immobili» su decisione del Consiglio federale](#) del 7 novembre 2012) è stato creato un progetto per sviluppare un indice svizzero ufficiale dei prezzi degli immobili.

In Svizzera il settore immobiliare rappresenta una parte importante dell'economia. Finora non esisteva alcun indice ufficiale dei prezzi degli immobili. Gli ambienti politici e gli utenti principali hanno ritenuto necessario colmare tale lacuna e che l'UST avrebbe dovuto quindi produrre una nuova statistica dei prezzi per completare le altre statistiche dei prezzi già esistenti ([v. sito web](#)). È opportuno notare che la Svizzera è l'ultimo Paese europeo a produrre un indice ufficiale dei prezzi degli immobili, poiché tutti gli altri Paesi d'Europa pubblicano un tale indicatore già da diversi anni.

2. Questo progetto è iniziato nel 2015 ed è stato portato a termine nel 2020. Perché ci è voluto così tanto tempo?

Ci sono voluti due anni per definire la metodologia e lavorare sul nuovo indicatore dal punto di vista concettuale: quali sono le potenziali fonti di dati, quali sono i possibili metodi di adeguamento della qualità, quale metodo di calcolo utilizzare, con quale frequenza pubblicare il nuovo indicatore e con quale grado di dettaglio ecc.

Una volta definita la nuova statistica a grandi linee e dopo aver presentato questa prima traccia agli utenti principali, sono occorsi altri due anni di discussioni con i fornitori di dati, ovvero gli istituti ipotecari, per organizzare e infine realizzare la rilevazione dei dati necessari. Per via del segreto bancario vigente in Svizzera si è dovuto creare una tecnica d'indagine che si adeguasse alle esigenze di tutte le parti interessate.

3. Qual è la vostra fonte di dati?

La nostra fonte di dati sono gli istituti ipotecari (attualmente le banche), che ci forniscono a cadenza trimestrale le transazioni degli immobili che hanno finanziato. Questi istituti



dispongono di dati di ottima qualità che contengono tutte le variabili strutturali di cui abbiamo bisogno. È stata messa a punto una tecnica di rilevazione elettronica, in modo da ridurre al minimo il carico di lavoro di questi istituti.

4. Perché è stato deciso di rivolgersi agli istituti ipotecari? I dati non sono reperibili altrove?

Durante la fase di pianificazione del progetto, l'UST ha stilato una lista di tutti i potenziali fornitori di dati. Per farlo, ha analizzato nel dettaglio le tappe che occorre seguire per acquistare un immobile. Ha poi valutato i pro e i contro di ogni fonte potenziale. Tra le fonti prese in considerazione per questa valutazione figuravano i registri fondiari, gli uffici notarili, l'Amministrazione delle contribuzioni, le agenzie immobiliari e gli istituti ipotecari. Dalla valutazione è risultato che questi ultimi dispongono dei dati migliori, in quanto più completi, disponibili rapidamente e in formato digitale.

5. Quale porzione di mercato viene coperta da questo indice?

Attualmente sono possibili solo stime grossolane del numero complessivo delle transazioni immobiliari sul mercato svizzero. Ecco perché l'UST effettua parallelamente anche una rilevazione annuale presso i registri fondiari.

I Cantoni di Basilea Città, Basilea Campagna, Ginevra, Ticino e Zurigo fanno eccezione: gli uffici cantonali di statistica pubblicano le loro statistiche degli immobili sulla base dei dati del registro fondiario. In tali Cantoni i dati raccolti dall'UST presso gli istituti ipotecari coprono la maggior parte (tra il 50 e l'80%) delle transazioni cantonali totali (comprese quelle con scopo diverso da quello residenziale).

Sappiamo inoltre che in Svizzera la maggior parte delle transazioni immobiliari è finanziata dagli istituti ipotecari. Riteniamo quindi di coprire una parte importante del mercato.

6. Come ha fatto l'UST a definire la dimensione del suo campione?

Gli istituti bancari ipotecari sono stati selezionati in base al loro volume ipotecario: nel 2017 i 26 istituti ipotecari scelti rappresentavano quasi il 90% di tutti i crediti ipotecari in Svizzera.

7. Perché non partecipano tutte le banche?

Per motivi di proporzionalità. Le 26 banche selezionate coprono circa il 90% del mercato ipotecario e per noi sono sufficienti. Naturalmente l'UST continuerà a seguire l'andamento del mercato ed è quindi possibile che in futuro un nuovo istituto ipotecario vada a integrare il nostro campione.



8. La rilevazione dell'UST viola il segreto bancario?

No, gli istituti ipotecari non comunicano alcuna informazione relativa ai loro clienti, poiché all'UST interessano solo gli immobili e le loro caratteristiche.

9. Quindi l'UST non sa chi ha comprato gli immobili?

L'UST sa che un immobile residenziale è stato comprato, ne conosce il prezzo di transazione e le sue caratteristiche strutturali e ubicative, ma non sa chi ha comprato o venduto l'immobile in questione. I dati vengono infatti anonimizzati alla fonte dagli istituti ipotecari, sia per quanto riguarda le persone che riguardo all'indirizzo esatto del bene immobile.

10. Come viene effettuata concretamente la rilevazione presso le banche?

Durante la progettazione della rilevazione con gli istituti ipotecari, abbiamo fornito loro la lista delle variabili di cui abbiamo bisogno. Sulla base di questa lista le banche hanno automatizzato la preparazione del file di inserimento dei dati. Ogni tre mesi inviamo alle banche una base di dati ripresi dal registro degli edifici e delle abitazioni contenente le variabili di marco e micro-ubicazione. Servendosi di un programma appositamente sviluppato, le banche arricchiscono poi i loro dati con la nostra base di dati. Una volta completata la fase di arricchimento, l'indirizzo dell'immobile è cancellato e i dati sono trasmessi all'UST tramite canali sicuri (Secure Mail o Sedex).

Informazioni più dettagliate sulle modalità di rilevazione sono disponibili sul sito Internet <https://github.com/bfs-preis/impi/wiki/Introduzione>.

11. Numerosi istituti privati pubblicano già indici dei prezzi degli immobili. L'UST entrerà in concorrenza con questi ultimi?

Effettivamente esistono già alcuni indici dei prezzi degli immobili. Ma tali indici forniscono informazioni molto dettagliate e l'UST non raggiungerà un livello di dettaglio così avanzato. Il nostro obiettivo è quello di produrre un indicatore conforme alle direttive internazionali (FMI, OCSE, Eurostat) a livello di aggregazione. Pubblichiamo quindi l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali (case unifamiliari e appartamenti di proprietà) sia per tutta la Svizzera che secondo cinque tipi di Comune (Comuni urbani di un grande agglomerato; di un agglomerato medio; di un piccolo/fuori agglomerato; Comuni intermedi; Comuni rurali).

Inoltre, in un primo tempo l'UST non disporrà di lunghe serie di dati. I risultati degli istituti privati continueranno quindi a essere utilizzati e forniranno senza dubbio informazioni sempre apprezzate e utili.



12. Con quale frequenza sono pubblicati i risultati e con quanto differimento?

I risultati saranno pubblicati a cadenza trimestrale, circa sei settimane dopo il trimestre oggetto di analisi. Ad esempio, i risultati del primo trimestre 2021 saranno pubblicati a metà maggio 2021.

13. Perché è stata scelta una cadenza trimestrale?

Si tratta della frequenza standard per la misura dell'andamento dei prezzi degli immobili, una frequenza adottata dalla maggior parte dei Paesi. È un buon compromesso tra le esigenze dei nostri utenti e il carico di lavoro per i nostri fornitori di dati e per l'UST.

14. È prevista la realizzazione di altri indici degli immobili (commerciali, di reddito)?

I nostri utenti ci hanno comunicato che sarebbero interessati ad avere altri indici dei prezzi degli immobili, poiché si tratta di un settore molto importante per la nostra economia. Se riceveremo un incarico ufficiale in merito, è quindi possibile che a medio e/o lungo termine la nostra offerta venga completata. A livello internazionale molti Paesi hanno cominciato a produrre indici dei prezzi degli immobili commerciali.

15. Ogni immobile è diverso, come confrontate gli immobili da un trimestre all'altro?

In effetti, lo stesso immobile non viene mai venduto due volte di seguito. Oltre alla nostra variabile di base, ovvero il prezzo di transazione, rileviamo anche tutta una serie di variabili strutturali (numero di locali, anno di costruzione, superficie, numero di bagni ecc.) e di variabili ubicative (vicinanza ai trasporti pubblici, vista, inquinamento fonico ecc.). Queste variabili ci permettono di confrontare la qualità degli immobili col passare degli anni: attraverso un modello edonico calcoliamo un prezzo fittizio che utilizziamo poi per adeguare la qualità tra gli immobili venduti nel trimestre precedente e quelli venduti nel trimestre in analisi.

16. Che cos'è un modello edonico?

È un modello econometrico che esprime la relazione fra il prezzo di transazione e le sue diverse caratteristiche. Sulla base dei dati raccolti tra il 2017 e il 2019 abbiamo stabilito una relazione tra il prezzo e il numero di locali, il prezzo e la superficie in m², il prezzo e l'anno di costruzione e così di seguito per tutte le variabili.

Utilizziamo questo modello per adeguare la qualità degli immobili da un trimestre all'altro. Ogni osservazione reale è inserita nel modello per poi fare una stima del prezzo. La differenza tra il prezzo stimato da un periodo all'altro rappresenta la differenza di qualità.



17. Il modello edonico di cui vi servite potrebbe essere utilizzato anche per stimare il valore di un bene immobile?

No, il modello edonico non serve a fare una stima del valore di una casa o di un appartamento. È stato sviluppato esclusivamente per adeguare la qualità dei beni immobili da un trimestre all'altro ed è quindi unicamente ad uso statistico. Preferiamo lasciare la valutazione del valore degli immobili agli esperti del settore!

18. L'indice ufficiale dei prezzi degli immobili residenziali è costruito in modo simile agli indici ufficiali internazionali?

Sì, i metodi sono conformi agli standard internazionali.

19. Perché è stata scelta una stratificazione secondo il tipo di Comune?

Il tipo di Comune (Comuni urbani di un grande, medio o piccolo agglomerato; Comuni intermedi o rurali) ha un impatto molto importante sull'andamento dei prezzi, poiché le superfici disponibili per gli immobili variano molto da un posto all'altro. La dinamica dell'andamento dei prezzi non è la stessa nei grandi centri o nelle regioni rurali e riteniamo che gli utenti possano essere interessati a questa distinzione.

20. Perché l'UST non pubblica dei sottoindici in base alle Grandi Regioni?

Le sette Grandi Regioni statistiche definite dall'UST per altre statistiche non sono abbastanza significative per l'IMPI. Si sovrappongono a diverse regioni di mercato e comprendono dinamiche di mercato differenti.

21. E perché non scegliere una stratificazione a un livello più dettagliato, per esempio a livello cantonale o persino comunale? Ci sarebbe sicuramente un interesse nel farlo.

Il numero di transazioni in alcuni piccoli Cantoni non è sufficiente per pubblicare risultati a livello cantonale. Per i grandi Cantoni avrebbe senso, ma esistono già uffici statistici cantonali che dispongono delle informazioni sugli immobili presenti all'interno del Cantone, sia facendo riferimento ai registri fondiari che rivolgendosi ai notai. A livello comunale il numero di osservazioni è insufficiente.

22. I fornitori privati pubblicano i loro indici solo qualche giorno dopo la fine del trimestre in esame. Perché l'UST ha bisogno di un mese e mezzo per pubblicarli?

Le procedure di rilevazione dell'UST sono diverse da quelle degli istituti privati. L'indagine dell'UST è basata sui dati dei sistemi informatici delle banche ipotecarie. Gli istituti devono chiudere il trimestre di attività, poi esportare i dati e arricchirli con l'aiuto del modulo informatico dell'UST. Infine, devono trasmettere l'insieme dei dati arricchiti e anonimizzati all'UST. Dopo



aver ricevuto i dati, l'UST li convalida e ne verifica la plausibilità, contattando i fornitori se sono necessari chiarimenti. L'UST non esclude però che una volta che i processi diventeranno più di routine, questi non possano essere accelerati permettendo una pubblicazione più rapida. Nella fase iniziale, l'UST ha deciso di dare una maggiore importanza alla convalida e al controllo di plausibilità dei dati e dei risultati rispetto alla rapidità nella pubblicazione.

23. Sapete chi utilizzerà questo nuovo indice?

Durante tutto il progetto siamo stati seguiti e assistiti da un gruppo di accompagnamento composto da futuri utenti, fornitori di dati, accademici e altri specialisti del mercato immobiliare. Questo nuovo indice sarà utilizzato per la sorveglianza del mercato immobiliare e per la politica monetaria, ne usufruiranno inoltre le organizzazioni internazionali (Eurostat, OCSE, FMI) e tutte le persone interessate all'andamento dei prezzi nel mercato immobiliare. La BNS, la SECO e la FINMA ci hanno fatto sapere che sono interessate al nostro nuovo indicatore.

24. Tra tutti gli indici dei prezzi degli immobili pubblicati quale è meglio scegliere? Qual è il migliore?

I risultati dipendono dalla copertura (campione) e dai metodi utilizzati (metodi di calcolo, tecniche per l'adeguamento della qualità ecc.). Questi indici dei prezzi costituiscono una statistica. Per interpretare correttamente le statistiche, se possibile è necessario conoscere il modo in cui sono elaborate, qual è la loro copertura e quali sono i metodi utilizzati.

Nel settore immobiliare, i metodi scelti per confrontare e adeguare la qualità tra gli immobili sono molteplici. A seconda della scelta effettuata i risultati possono differire tra loro. Anche la copertura del mercato è un fattore molto importante da prendere in considerazione.

25. I dati individuali di cui disponete per il calcolo del vostro indice potranno essere messi a disposizione per la ricerca e l'analisi?

No, questi dati non saranno disponibili perché sono soggetti al segreto statistico.

26. Quanto costa la produzione di questa statistica?

Tre collaboratori hanno lavorato allo sviluppo di questa statistica e ne assicureranno la produzione e l'ulteriore sviluppo. L'applicazione informatica utilizzata è la stessa di altre statistiche dei prezzi; abbiamo avuto dei costi per lo sviluppo di un modulo aggiuntivo e del modulo specifico per la rilevazione presso le banche.