

Stabile, immobile

Raiffeisen Economic Research
economic-research@raiffeisen.ch
Tel. +41 (0)44 226 74 41



È di nuovo tempo di home office. Probabilmente per molti di noi. E così ci torna in mente ciò che cominciava già a snervarci durante il lockdown nella scorsa primavera mentre siamo rinchiusi in casa. Indubbiamente manca qualcosa. Nessun balcone o nessuna terrazza significa purtroppo anche non poter uscire un momentino per prendere una boccata d'aria. Sul lungo termine non sarebbe certo male disporre di un locale in più, magari da adibire a ufficio. Considerato che l'home office seguirà a svolgere un ruolo anche in avvenire. E se i figli dovranno di nuovo restare a casa in home schooling, allora sì che diventerà tutto un po' stretto e lo spazio comincerà a mancare. A casa, più di quanto ci piacerebbe restare, passiamo il 2020 all'interno delle nostre quattro mura domestiche. E questa condizione crea evidentemente l'orizzonte necessario per mettere in discussione in maniera critica la nostra situazione abitativa. Attualmente non sono poche le economie domestiche in Svizzera che riflettono in proposito, sicuramente più di quante fossero prima del corona.

Tuttavia, in realtà soddisfare il proprio sogno di una nuova abitazione è un'impresa quasi impossibile ormai. Considerato che frattanto l'economia svizzera è stata travolta da un vero e proprio tsunami e che si sta risolvendo a stenti soltanto ora, mentre sul mercato immobiliare non si constata quasi alcuna traccia di frenata. L'offerta di appartamenti soprattutto laddove la domanda è elevata rimane tuttora particolarmente scarsa, mentre laddove i mercati sono un po' più liquidi l'attrattiva è minore per le persone. In ogni caso solo pochissimi di noi possono ancora sperare di realizzare il sogno di un'abitazione propria, poiché se non bastasse la sostenibilità a rappresentare un ostacolo, subentrerebbe allora il livello di prezzi esorbitanti. La quota di sfitti, che nel frattempo rappresenta un problema sul mercato degli appartamenti in locazione in determinate regioni, non svolge pressoché alcun ruolo sul mercato delle proprietà. Chi pensa persino in negativo intravede un appiattimento della tendenza all'estremità dell'attuale evoluzione dei prezzi, ma in fin dei conti i prezzi seguitano tuttora a salire, forse a un ritmo non più così sostenuto come prima. Comunque sembra assodato che i prezzi sono ben protetti da ribassi. L'offerta è fortemente in contrazione negli ultimi mesi e di conseguenza la scarsità dell'offerta nel segmento delle abitazioni di proprietà sarà il principale motore dell'andamento su questo mercato.

Movimento sul mercato degli appartamenti in locazione

La musica è del tutto diversa sul mercato degli appartamenti in locazione, dove ultimamente la quota di sfitti era aumentata in maniera preoccupante e il livello a quasi il 3% risulta nettamente più elevato rispetto allo 0,6% del segmento delle abitazioni di proprietà. Ma anche qui l'offerta reagisce già, beninteso, al recente calo della migrazione, e non al corona. Infatti, la pipeline diventa sempre più esigua, il numero di domande di costruzione è di nuovo diminuito di recente e anche la produzione non si espande più ulteriormente. Di contro, ora gli sfitti diventano un tema anche per le costruzioni già esistenti. Non si può ancora parlare di una dinamica vera e propria, ma nel frattempo i nuovi appartamenti tengono il passo con il mercato e soppiantano sempre maggiormente quelli più vecchi. Ciò potrebbe essere riconducibile al fatto che i prezzi di costruzione non incrementano più e che l'offerta di nuovi appartamenti che giungono sul mercato è un po' più allettante rispetto alle abitazioni già esistenti. Se in precedenza era normale che per la commercializzazione di un nuovo appartamento fosse necessario più tempo rispetto a uno già esistente, ora non è più così. Questa evoluzione può di certo sembrare favorevole per chi, fortemente penalizzato dal corona, è alla ricerca di un appartamento, quantomeno al di fuori dei grandi agglomerati urbani, dove il mercato permane ancora estremamente illiquido.

La quiete prima della tempesta?

In ogni caso chi prevedeva che il corona avrebbe fatto un bagno di sangue perlomeno sul mercato delle superfici retail ha preso una grande cantonata. Bisogna tuttavia riconoscere che questo mercato era già in difficoltà prima del lockdown e delle varie conseguenze dovute al corona. Soprattutto nell'ambito non food negli ultimi due decenni è stata portata avanti una spietata lotta al ribasso, che ha fatto diventare stretti i margini. La fluttuazione è in generale più elevata nel commercio stazionario e le grandi catene di distribuzione si stanno riformattando costantemente da ormai venti anni. Nessun operatore di mercato si può lamentare per la mancanza di movimento. Ora però il corona ha costretto molti alla resa dei conti, facendo rapidamente salire la quota di sfitti nelle superfici retail a oltre il 6%. Ciononostante, si registrano anche nuove fondazioni di imprese, persino in numero superiore rispetto all'anno precedente a fronte al contempo di un numero inferiore di insolvenze. Infatti, le insolvenze sono diminuite nei primi nove mesi dell'anno del 20% nel commercio al dettaglio, e del 21% nella ristorazione. Contemporaneamente le nuove fondazioni sono incrementate del 9% nel commercio al dettaglio, e dell'1% nella ristorazione. Alle nuove aziende occorreranno nuove superfici e tale circolo mantiene attivo il mercato, al momento con una volatilità un po' più elevata di prima. Ma questo è già tutto per quanto riguarda gli effetti del corona sul mercato immobiliare svizzero e non si prospettano cambiamenti: il mercato immobiliare ren-

Stabile, immobile

Raiffeisen Economic Research
economic-research@raiffeisen.ch
Tel. +41 (0)44 226 74 41

de infatti onore al suo nome e resta per l'appunto immobile quando tutto attorno vacilla, e dunque in ultima analisi stabile.

Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen

Importanti note legali

Esclusione di offerta

I contenuti della presente pubblicazione vengono forniti esclusivamente a titolo informativo. Essi non costituiscono dunque né un'offerta agli effetti di legge né un invito o una raccomandazione all'acquisto, ovvero alla vendita, di strumenti di investimento. La presente pubblicazione non rappresenta né un annuncio di quotazione né un prospetto di emissione ai sensi dell'art. 652a o dell'art. 1156 CO. Le condizioni complete applicabili e le avvertenze dettagliate sui rischi relativi a questi prodotti sono contenute nel rispettivo prospetto di quotazione. A causa delle restrizioni legali in singoli paesi, tali informazioni non sono rivolte alle persone la cui nazionalità o il cui domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione dei prodotti descritti nella presente pubblicazione sia soggetta a limitazioni.

La presente pubblicazione non ha lo scopo di offrire all'investitore una consulenza in materia d'investimento e non deve essere intesa quale supporto per le decisioni d'investimento. Gli investimenti qui descritti dovrebbero essere effettuati soltanto dopo un'adeguata consulenza Clientela privata e/o dopo l'analisi dei prospetti informativi di vendita vincolanti. Decisioni prese in base alla presente pubblicazione avvengono a rischio esclusivo dell'investitore.

Esclusione di responsabilità

Raiffeisen Svizzera società cooperativa intraprenderà tutte le azioni opportune atte a garantire l'affidabilità dei dati presentati. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non fornisce tuttavia alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

Raiffeisen Svizzera società cooperativa non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e consecutivi), causati dalla distribuzione della presente pubblicazione o dal suo contenuto oppure legati alla sua distribuzione. In particolare, non si assume alcuna responsabilità per le perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari.

Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria

La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questa pubblicazione.