

The background image shows a modern building with a steep, gabled roof and a facade of vertical wooden slats. The building has several large windows, some of which are illuminated from within. To the right of this modern building is an older, yellow-painted building with a traditional gabled roof. A person is walking on a path in the foreground, and a few bicycles are parked on the right. The sky is overcast with soft clouds.

RAIFFEISEN

Immobili in Svizzera – 3T 2026

Stravolgimento dell'IA nel mercato delle
superfici adibite ad ufficio?

Raiffeisen Economic Research | 08.09.2026

Banca Raiffeisen Wasserschloss

Agenda

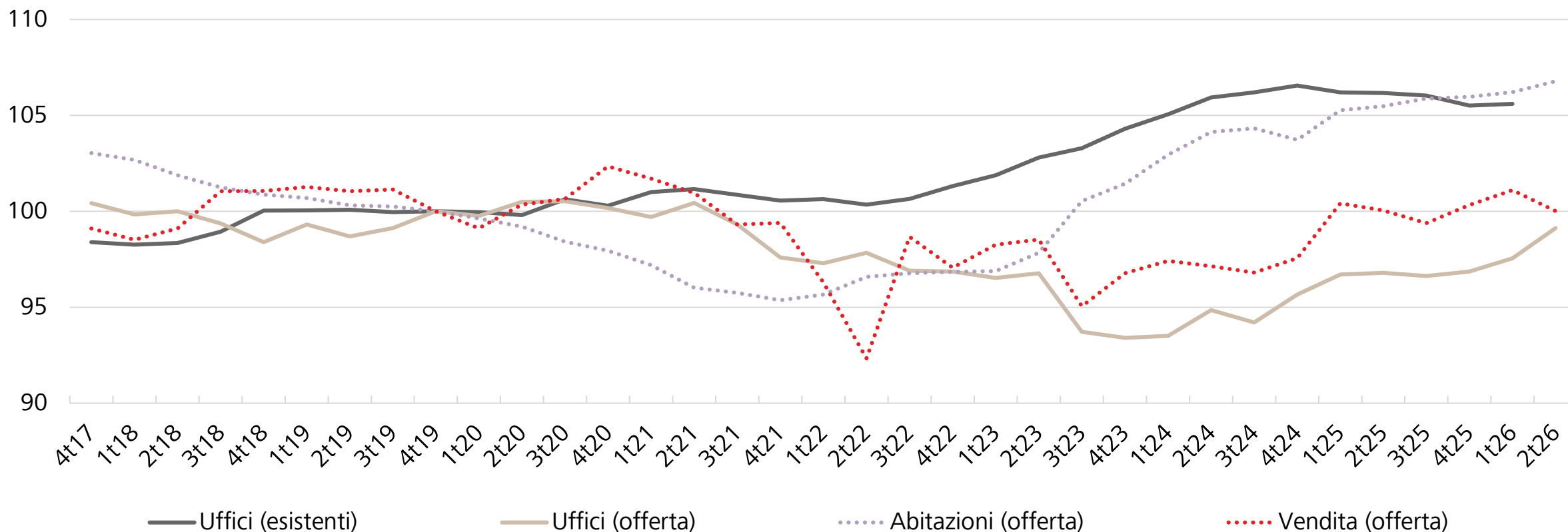
- 1. Focus: impatto dell'IA sul mercato degli uffici**
- 2. Acquisto per la locazione (Buy-to-let)**
- 3. Proprietà abitativa**
- 4. Domande**

**L'IA potrebbe essere il
prossimo banco di prova per il
mercato degli uffici.**



Nonostante l'home office, il mercato delle superfici ad uso ufficio è rimasto notevolmente solido

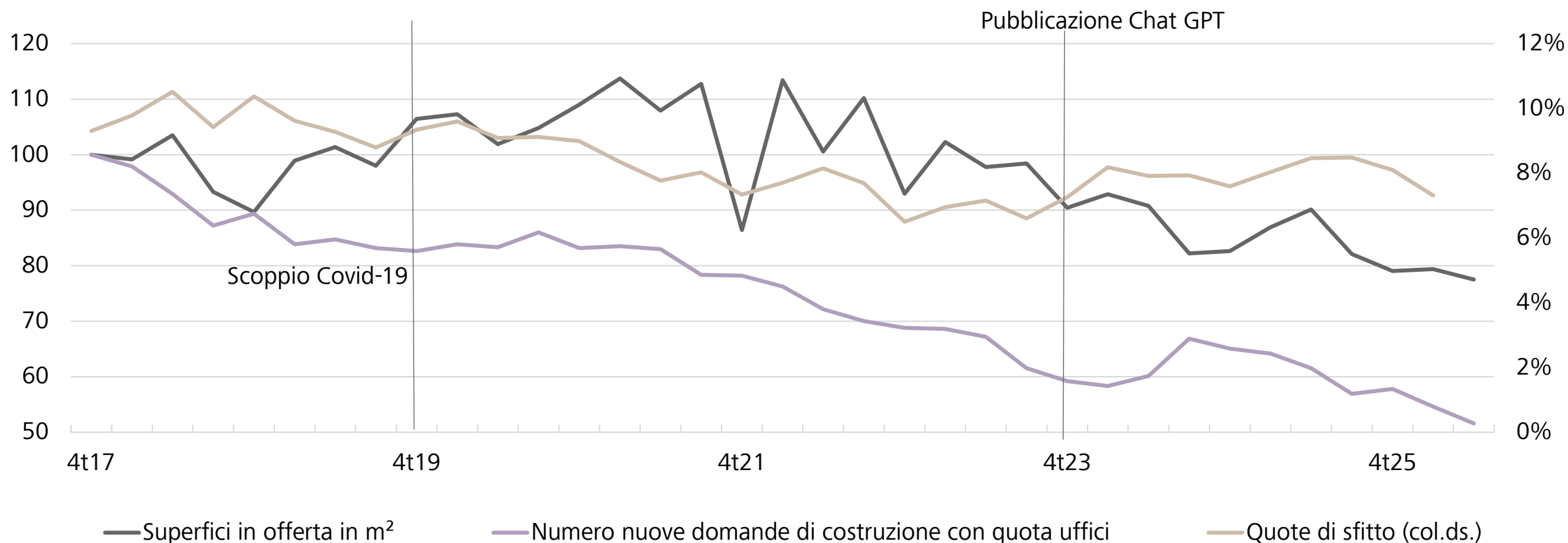
Locazioni in offerta ed in essere, indicizzati, 100 = 4° trimestre 2019



Fonte: REIDA, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Il mercato è stato stabilizzato soprattutto dal calo delle nuove costruzioni

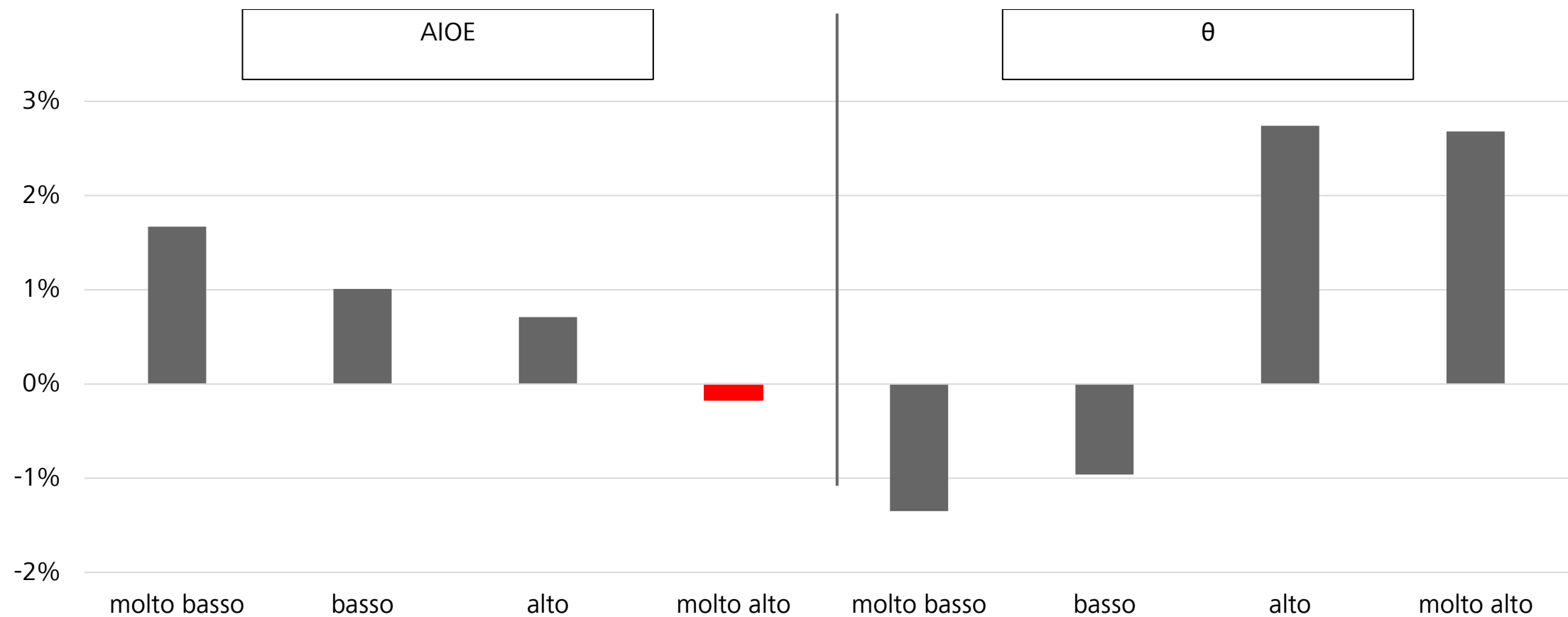
Superfici in offerta e domande di costruzione, indicizzate, 100 = 4° trimestre 2017



Fonte: Infopro-Digital, REIDA, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

L'occupazione negli uffici con un'esposizione molto elevata all'IA (AIOE) è in diminuzione

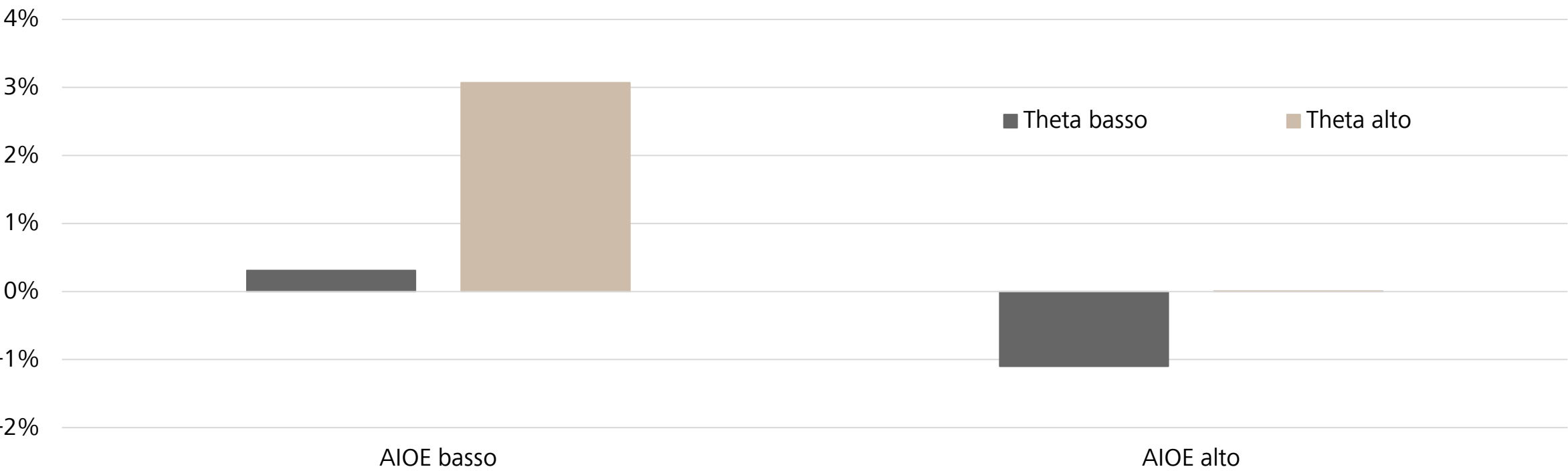
Crescita annualizzata dell'occupazione, secondo l'indice AIOE e l'indice θ , 2023-2025



Fonte: UST, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

La complementarità con l'IA (θ elevato) funge da scudo protettivo

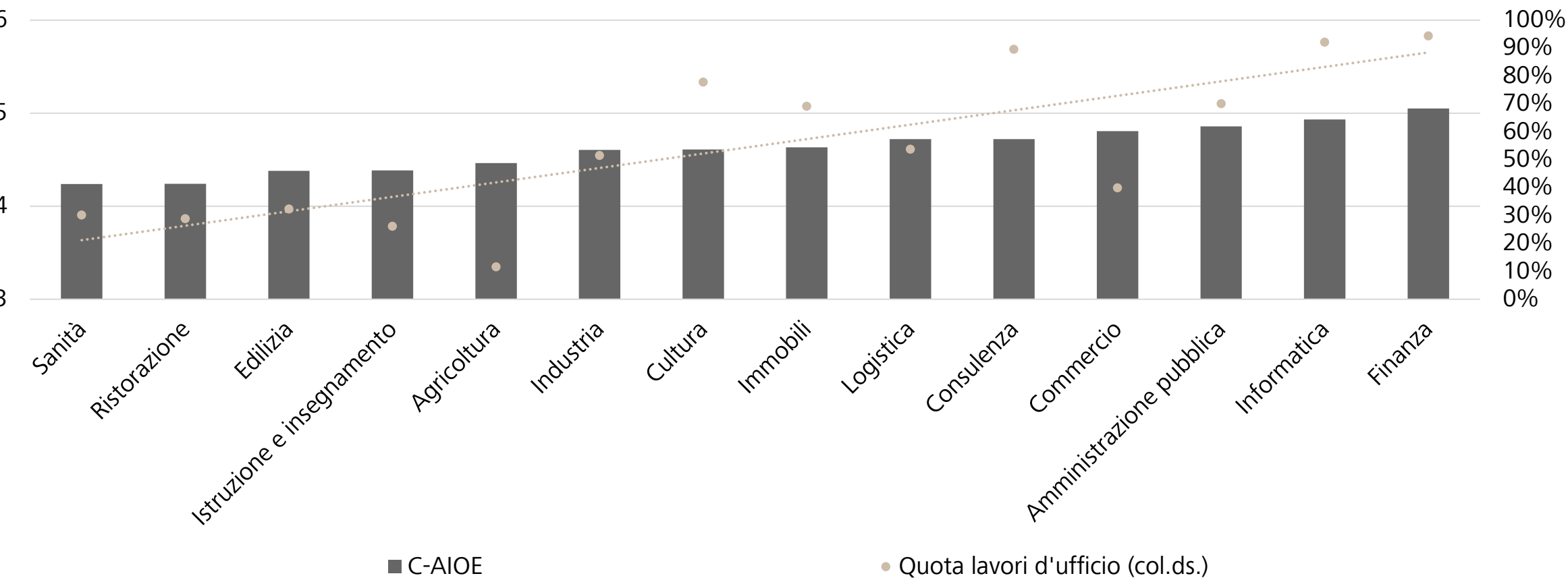
Tasso di crescita annualizzato dell'occupazione, secondo l'indice AIOE e l'indice θ , 2023-2025



Fonte: UST, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

Il settore finanziario presenta il più elevato rischio legato all'IA

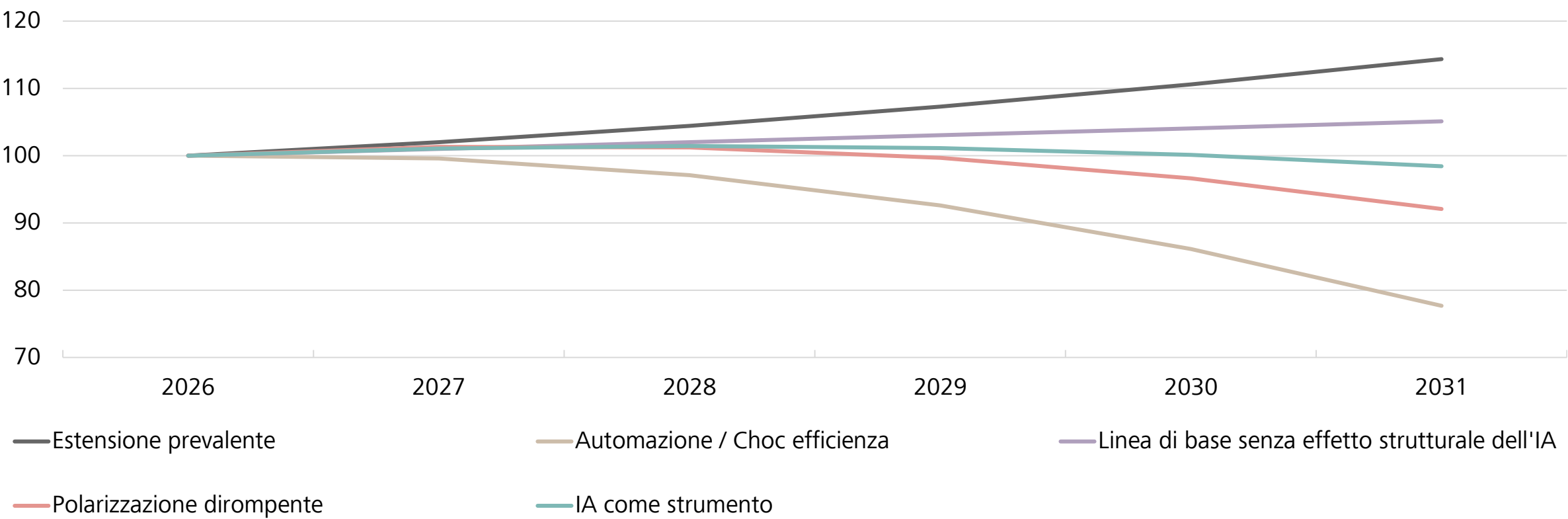
Rischio legato all'IA nelle professioni d'ufficio per settore, 2025



Fonte: UST, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

L'intelligenza artificiale potrebbe rappresentare la prossima sfida per la domanda di spazi ad uso ufficio

Risultato bottom-up della domanda di superfici ad uso ufficio secondo 5 scenari, indicizzato, 100 = 2026



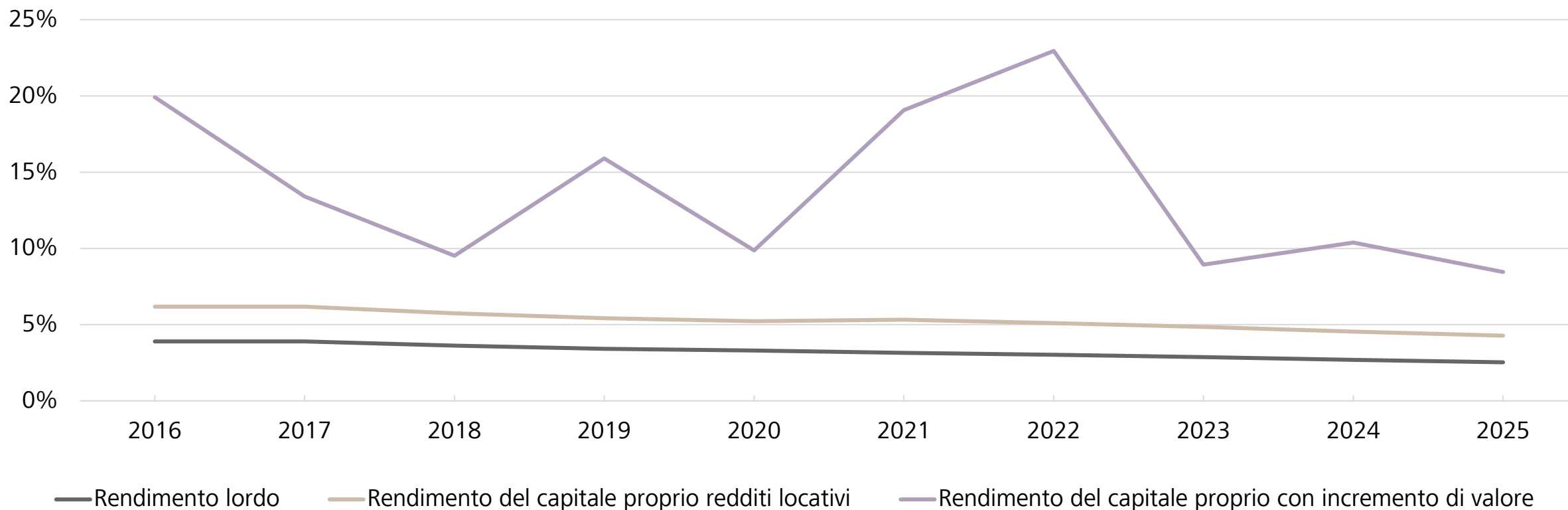
Fonte: UST, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

**L'investimento Buy-to-let
diventa più impegnativo**



Interessanti rendimenti degli investimenti buy-to-let

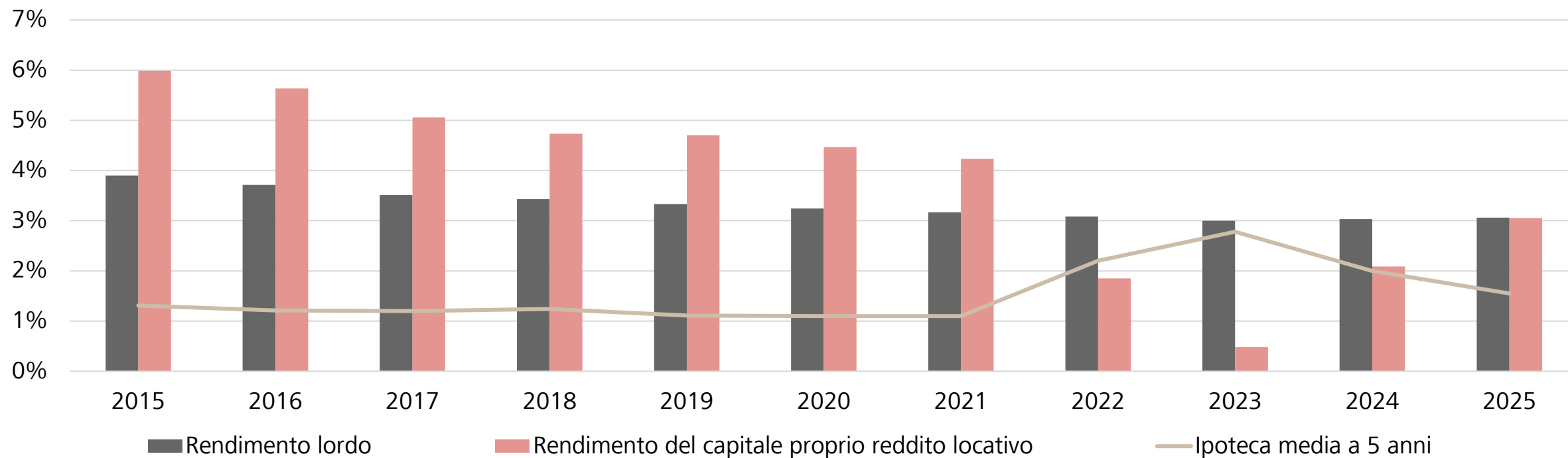
Rendimenti di un immobile buy-to-let acquistato nel 2015 (nuova costruzione, 4 locali, 100 m²) nella regione di Aarau-Olten



Fonte: UST, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

La situazione reddituale è molto sensibile ai tassi d'interesse

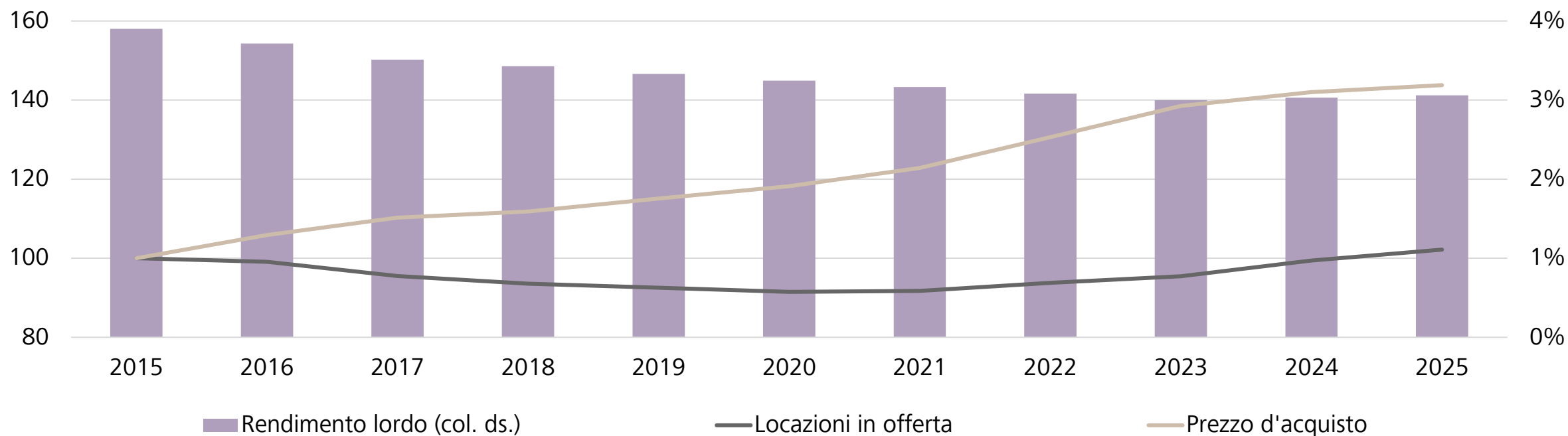
Rendimenti iniziali di un tipico appartamento buy-to-let (nuova costruzione, 4 locali, 100 m²) nella regione di Aarau-Olten e tasso ipotecario medio, in %



Fonte: Meta-Sys, SNB, SRED, Raiffeisen Economic Research

I forti aumenti dei prezzi hanno messo sotto pressione i rendimenti iniziali

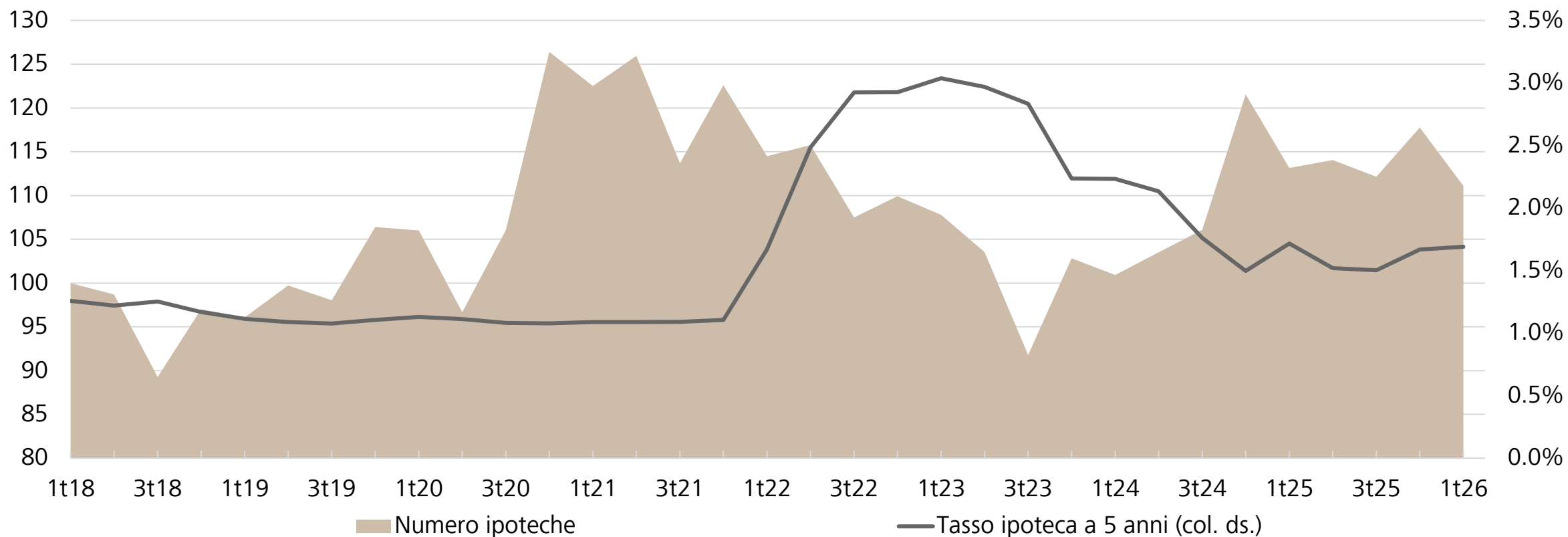
Sviluppo indicizzato dei prezzi e degli affitti (100 = 2015) di un appartamento buy-to-let (nuova costruzione, 4 locali, 100 m²) nella regione di Aarau-Olten e rendimento lordo iniziale



Fonte: Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Il numero dei finanziamenti buy-to-let si è nuovamente ripreso

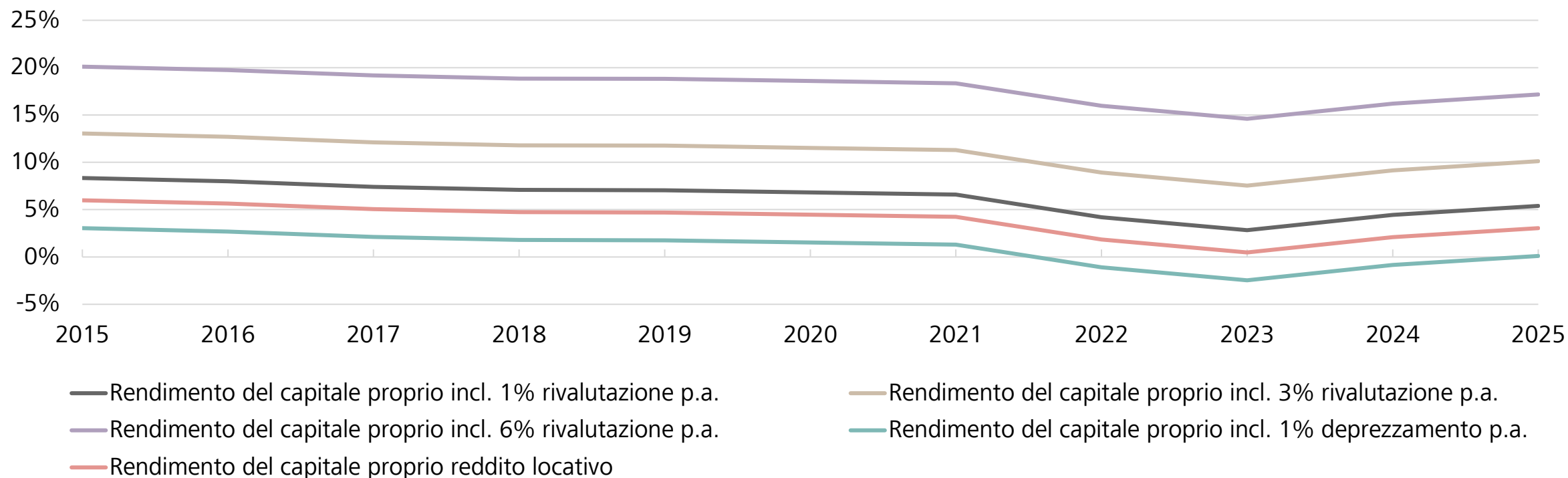
Tasso ipotecario e nuove ipoteche per immobili residenziali locati da economie domestiche, indicizzati, 100 = 1° trimestre 2018



Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research

Il rendimento futuro dipenderà ancora di più dagli aumenti di valore

Rendimento iniziale del capitale proprio di un tipico appartamento buy-to-let (nuova costruzione, 4 locali, 100 m²) nella regione di Aarau-Olten in funzione dell'evoluzione dei prezzi



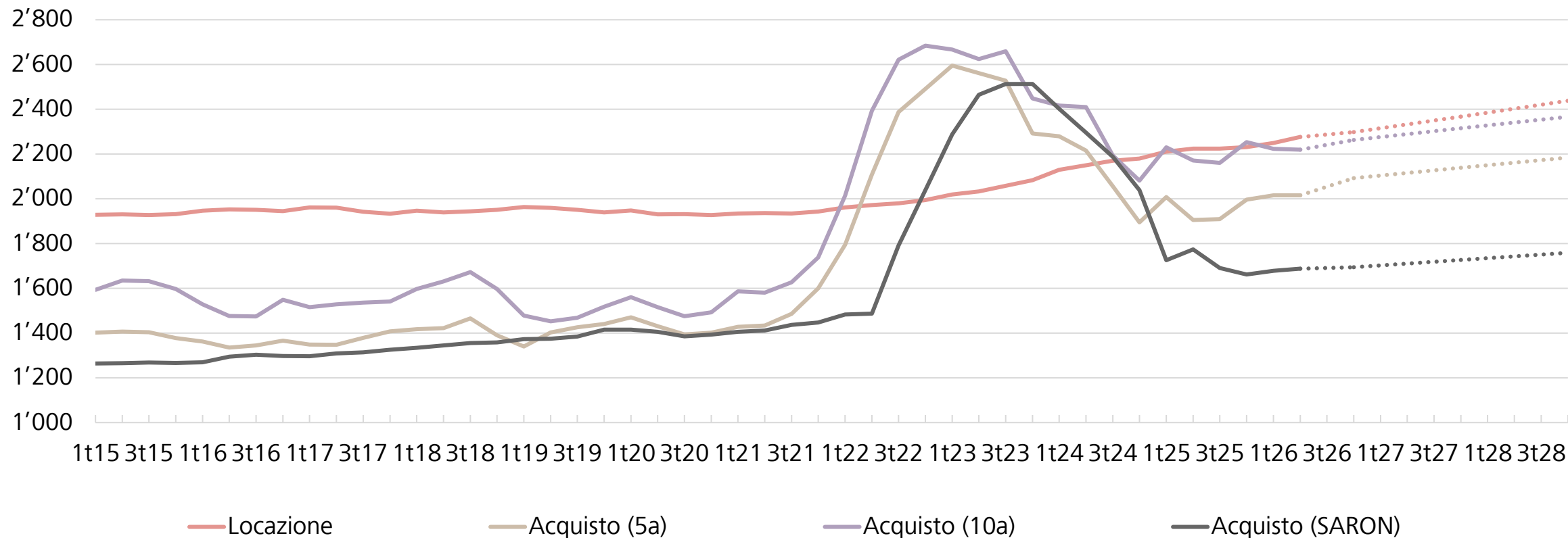
Fonte: UST, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Proprietà abitativa



Acquistare resta più conveniente che affittare

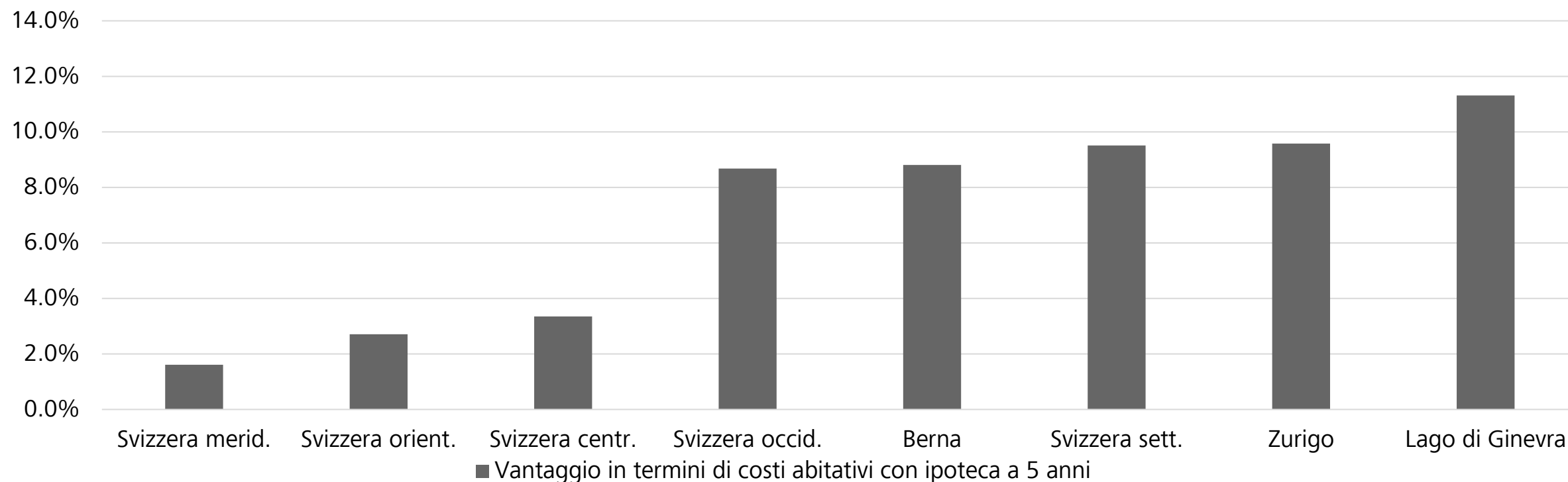
Costi abitativi mensili di appartamenti comparabili (nuova costruzione, 4 locali, 100 m²) secondo diverse varianti ipotecarie



Fonte: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

Vantaggio sui costi abitativi molto variabile a livello regionale

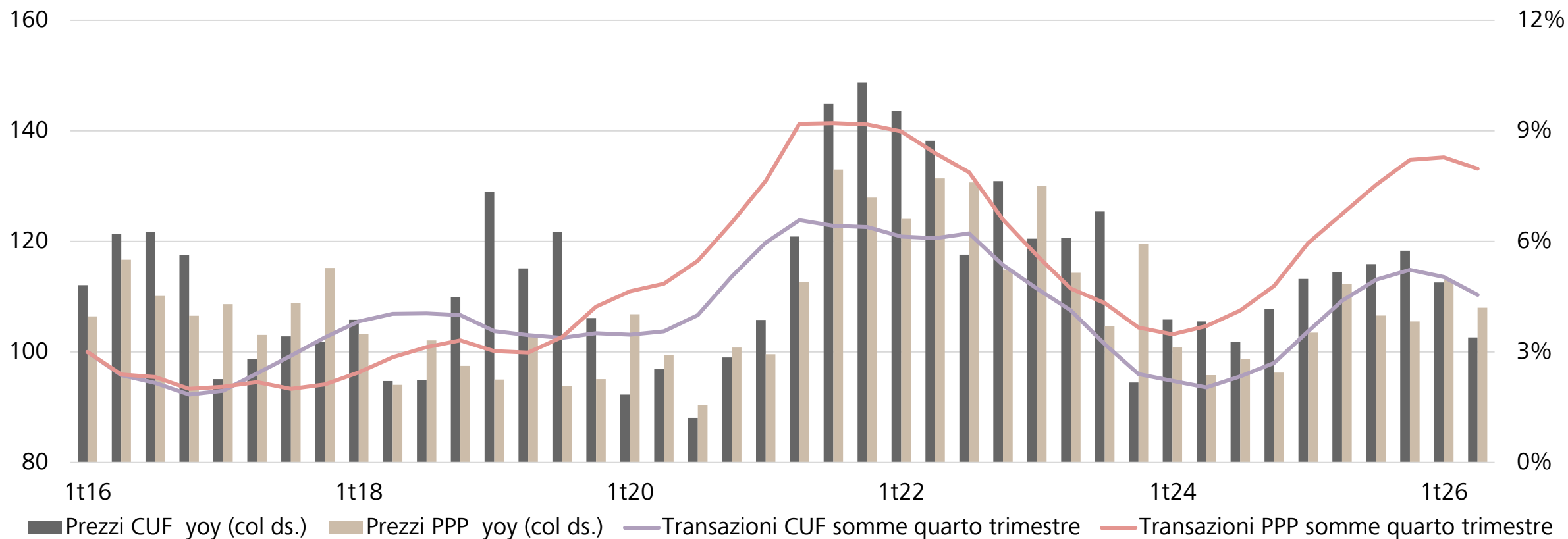
Vantaggio in termini di costi abitativi della proprietà abitativa rispetto all'affitto in un immobile comparabile (nuova costruzione, 4 locali, 100 m²), per grande regione



Fonte: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

La dinamica dei prezzi ha superato il suo picco

Numero di transazioni su proprietà finanziate da banche (indicizzato, 100 = 1° trimestre 2016)



Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

Domande

Grazie mille dell'attenzione

**Prossima call sugli immobili:
martedì 17 novembre 2026, ore 09:30**

**Per domande e contributi sulla call sugli immobili siamo a vostra
completa disposizione:**

economic-research@raiffeisen.ch

Grazie



Ti è piaciuta la
videochiamata?

Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera

Michel Fleury
Economista

Francis Schwartz
Economista

RAIFFEISEN

Importanti note legali

Nessuna consultazione

Questa presentazione ha finalità pubblicitarie e informative generali e non è riferita alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione, un'offerta o simili e non sostituisce in alcun modo una consulenza, né un'analisi complete e dettagliate. Gli esempi e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale).

Nota sulle dichiarazioni previsionali

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni di Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della pubblicazione stessa. A seguito di rischi, incertezze e altri fattori rilevanti, i risultati futuri possono divergere in misura considerevole dalle dichiarazioni previsionali. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione.

Esclusione di responsabilità

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

Raiffeisen Svizzera 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.

Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non è possibile ricavare l'andamento attuale o futuro.

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.

Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen, questa presentazione non può essere riprodotta e/o inoltrata né parzialmente né nella sua forma completa.