



Wordcloud: comuni con oltre 10'000 abitanti che presentano la maggior quota di comunità di inquilini. Quanto più è grande il nome del comune, tanto maggiore è la quota di comunità di inquilini.

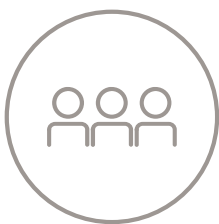
Base dati: UST, Raiffeisen Economic Research

# Immobili in Svizzera – 1T 2021

## Continua l'attesa alle reazioni del mercato

**Editore: Raiffeisen Svizzera Società cooperativa**

Raiffeisen Economic Research  
Martin Neff  
Economista capo  
The Circle 66  
8058 Zurigo-Aeroporto

**Autori**

Michel Fleury  
Domagoj Arapovic  
Francis Schwartz

[economic-research@raiffeisen.ch](mailto:economic-research@raiffeisen.ch)

**Altre pubblicazioni Raiffeisen**

Qui potete abbonarvi alla presente e ad altre pubblicazioni di Raiffeisen.

[Link diretto al sito web](#)



### Editoriale

Continua l'attesa alle reazioni del mercato  
Panoramica del mercato

4  
6



### Contesto di mercato

Condizioni quadro economiche  
Mercato ipotecario  
Investimenti immobiliari

7  
8  
9



### Segmenti di mercato

Appartamenti in locazione  
Abitazioni di proprietà  
Superfici adibite ad ufficio

10  
12  
15



### Fokus

Comunità di inquilini

17



### Allegato

Tipi di comuni e regioni  
Abbreviazioni utilizzate

22  
23

Care lettrici, cari lettori,

le ultime due edizioni della nostra pubblicazione si intitolavano: "Corona: nemmeno un occhio nero" e "Tutto come prima". Anche un anno dopo la prima volta in cui abbiamo sentito parlare del famigerato virus Covid-19 che circolava soprattutto nella città cinese di Wuhan, questi titoli sono tuttora d'attualità per il mercato immobiliare svizzero. Per quanto non sia così interessante, ciò è però ancor più soddisfacente in un periodo in cui le buone notizie sono altrimenti una rarità. Il mercato immobiliare svizzero dimostra ancora una volta un'impressionante stabilità e resilienza alle crisi.

### **L'atout abitazioni di proprietà**

Come è quasi consuetudine i nostri indici dei prezzi di transazione Raiffeisen per le abitazioni di proprietà a uso proprio hanno evidenziato nuovi picchi record anche nell'ultimo trimestre dell'anno della crisi 2020. Oggi i prezzi salgono meno rapidamente rispetto alla media degli ultimi 10 anni, ma l'indebolimento della dinamica dei prezzi ha iniziato a delinearsi già prima della pandemia. Da diverso tempo gli elevati requisiti di sostenibilità e mezzi propri hanno un effetto sempre più frenante sull'andamento dei prezzi, e non la domanda più contenuta. Il desiderio di una propria abitazione è ancora molto grande dati i bassi tassi e i conseguenti costi abitativi esegui. Il tempo sempre maggiore trascorso nella propria abitazione non ha intaccato il sogno di un'abitazione più appropriata, anzi.

### **Il mercato degli appartamenti diventa dei locatari**

Anche nel mercato degli appartamenti in locazione i processi di adeguamento iniziati già prima della crisi proseguono indifferenti. A causa degli sfitti in continua crescita il mercato si trasforma vieppiù in mercato dei locatari. In questo contesto la commercializzazione degli appartamenti sfitti diventa sempre più rilevante per i locatori. Dalle nostre analisi dei testi delle inserzioni emerge però che la modalità di commercializzazione degli appartamenti adottata dai locatori nella crisi è finora cambiata relativamente poco. Nel profilare il proprio oggetto alcuni cercano comunque di rispondere alle esigenze mutate della domanda. Ad esempio evidenziando maggiormente la particolare idoneità all'home office in tempi di pandemia.

### **Costruttori di uffici imperturbati**

Il mercato delle superfici retail deve far fronte alla crescente digitalizzazione e i modelli di lavoro flessibili sempre più diffusi ampliano le sfide nel mercato delle superfici adibite a ufficio. Gli esperti del mercato immobiliare sono di fondo concordi. La pandemia dovrebbe accelerare di anni le tendenze già in atto da tempo. Il telelavoro obbligatorio è stata un'esperienza positiva per la maggior parte dei dipendenti e datori di lavoro. Pertanto, non stupisce che molte imprese abbiano già preannunciato di voler puntare maggiormente su modelli di lavoro ibridi che prevedono almeno una parte del lavoro fuori dall'ufficio anche dopo la pandemia. Sorprende invece la reazione finora moderata dei progettisti. In ogni caso osservando le domande di costruzione di nuovi uffici non emerge alcun effetto del corona. Finora il mercato ha dato ragione ai progettisti. Gli sfitti non salgono e le locazioni restano stabili. Ma si sa che il mercato immobiliare è più lento degli altri. Tuttavia non ha ancora superato il test, dato che questo mercato è caratterizzato da contratti d'affitto a lungo termine e il passaggio a modelli di lavoro flessibili non avviene dall'oggi al domani.

### **Il trend della comunità di inquilini**

Nella rubrica Focus illustriamo la forma abitativa della comunità di inquilini mai analizzata finora. Sempre più svizzeri condividono l'abitazione con altre persone, ma in cifre assolute si tratta di un segmento di nicchia sorprendentemente minuscolo nel mercato degli appartamenti. Anche se esiguo, la sua composizione è però eterogenea. Da tempo non sono più solo gli studenti a scegliere questa forma abitativa conveniente e flessibile. Anche i giovani professionisti e gli stranieri appena immigrati prediligono la coabitazione nei centri urbani. Se per la maggior parte si tratta solo di una soluzione transitoria, molte comunità di inquilini perdurano nel tempo in tutte le classi di età e di reddito. A differenza di altri segmenti immobiliari, il Covid-19 ha lasciato chiare tracce in questo mercato flessibile e in rapida evoluzione. Con le lezioni a distanza e l'home office sono venuti a mancare importanti motivi che spingono alla coabitazione, come la vicinanza ai centri di formazione o al posto di lavoro. La domanda di camere in comunità di inquilini è corrispettivamente crollata in questo mercato dalle reazioni molto dinamiche, come emerge dalla nostra esclusiva analisi dei dati della rispettiva principale piattaforma wgzimmer.ch.

Vi auguriamo buona lettura!

### Domanda

---



**Popolazione:** nel 2020 l'immigrazione si è mostrata indifferente alla crisi. Al netto sono immigrati in Svizzera persino più stranieri del 2019. Non si è dunque verificato alcun calo della domanda di appartamenti dovuto al crollo dell'immigrazione in seguito alle limitazioni di viaggio.



**PIL:** soprattutto le aziende di servizi risentono dell'inasprimento delle misure volte a contrastare il coronavirus nel quadro del secondo lockdown. Grazie alle campagne vaccinali in corso le prospettive future non sono più così tristi come nella prima ondata della pandemia.



**Reddito:** nella speranza di una prossima immunità di gregge e di un'apertura economica la maggior parte delle imprese è restia a ridurre il personale, e mira a essere pronta a beneficiare della ripresa, non appena l'economia avrà fatto ritorno alla normalità.



**Finanziamenti:** le banche centrali si impegnano tuttora a mantenere bassi i tassi, anche molto tempo dopo la crisi. Pertanto non si prospetta alcun grande aumento dei tassi d'interesse nel prossimo futuro. I tassi ipotecari restano di conseguenza vicini ai loro minimi storici.



**Investimenti:** gli investimenti in immobili residenziali di reddito restano allettanti. Gli oggetti a uso commerciale devono invece far fronte a sfide a causa del trend verso il commercio online e l'home office, acuitosi per via del Covid-19.

### Offerta

---



**Attività edilizia:** il numero di domande di costruzioni di appartamenti inoltrate è stato inferiore al trimestre precedente per le proprietà e gli appartamenti in locazione. L'edificazione di uffici non ha finora reagito; malgrado l'home office non si registra alcun calo delle domande di costruzione.



**Sfitti:** con l'ulteriore flessione dell'attività di progettazione nella costruzione di appartamenti e la domanda intatta di appartamenti da parte degli immigrati, l'aumento degli sfitti rallenterà ancora. Tuttavia, a causa dell'intensa attività edilizia la quota di sfitti resta elevata.

### Prospettive dei prezzi

---



**Proprietà:** gli oggetti di proprietà seguiranno ad acquisire valore. Anche in futuro la forte domanda si contrapporrà a un'offerta molto scarsa. Le condizioni di finanziamento restano estremamente allettanti. L'attività di costruzione nel segmento delle proprietà è bassa e in ulteriore calo.



**Locazioni:** a causa degli sfitti elevati il mercato degli appartamenti in locazione si trasforma vieppiù in mercato dei locatari. I nuovi affitti scenderanno ancora laddove sussistono numerosi appartamenti sfitti. Tuttavia, la locazione resta nettamente più costosa dell'abitazione di proprietà considerati i tassi bassi.

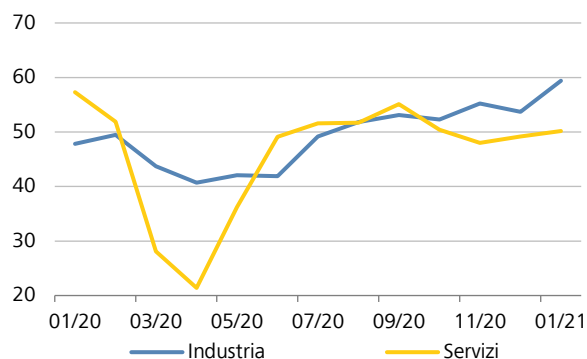
# Condizioni quadro economiche

**Il nuovo lockdown ha frenato la ripresa dell'economia svizzera. Le prospettive di crescita a medio termine sono migliorate grazie alla campagna vaccinale. Tuttavia, ci vorrà tempo per l'immunità di gregge e i rischi congiunturali restano considerevoli.**



## Indici dei responsabili degli acquisti

Svizzera, destagionalizzato

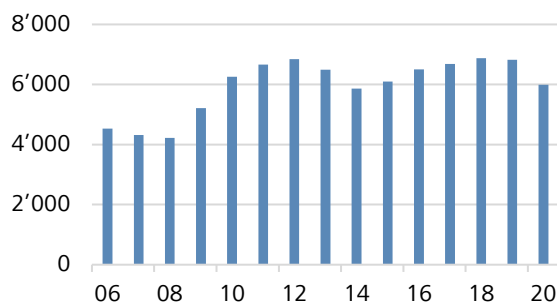


Fonte: Bloomberg, Raiffeisen Economic Research



## Fallimenti di imprese

Numero di insolvenze e liquidazioni aziendali

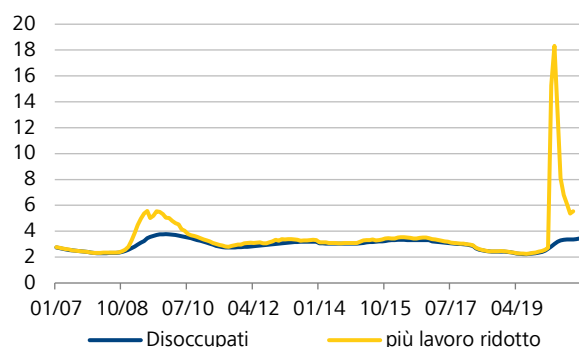


Fonte: Creditreform, Raiffeisen Economic Research



## Mercato del lavoro

Tassi di disoccupazione svizzeri in %



Fonte: SECO, Raiffeisen Economic Research

Il secondo lockdown è un duro colpo per il settore dei servizi svizzero. I ristoranti, le strutture per la cultura e il tempo libero nonché i negozi che non vendono beni di prima necessità devono rimanere chiusi almeno sino a fine febbraio. L'industria, invece, può continuare l'attività e numerosi fabbricanti annunciano persino un miglioramento degli affari. L'economia è dunque ben lungi dall'essere paralizzata come nel corso del primo lockdown. Anche le prospettive sono migliori questa volta, poiché grazie all'avvio della campagna vaccinale restano intatte le possibilità di una ripresa congiunturale considerevole e durevole nel prosieguo dell'anno.

Tuttavia, non prevediamo che la prestazione economica aumenti in misura tale da raggiungere ancora quest'anno il livello di prima della crisi. Ci vorrà tempo per l'immunità di gregge - se tutto va bene, forse in estate. Inoltre, dovrebbero ancora verificarsi gli "effetti di recupero" nell'ambito dei fallimenti aziendali, che come dimostrato dalle fasi di crisi precedenti si manifestano in modo graduale e non all'improvviso. L'anno scorso il numero di fallimenti di imprese è eccezionalmente calato. Tuttavia, alcuni fallimenti sono stati solo procrastinati dalle misure di sostegno della Confederazione. Soprattutto per le aziende nei settori strutturalmente deboli, già in difficoltà prima della pandemia.

### Nessuna ondata di licenziamenti

Anche nel mondo del lavoro vi saranno ripercussioni, tra cui la soppressione permanente di posti di lavoro attualmente in lavoro ridotto. Quest'ultima misura ha finora limitato fortemente l'aumento della disoccupazione ufficiale. Un'ondata di licenziamenti è però poco probabile. Dato che le prospettive congiunturali a medio termine sono migliorate, le imprese si prodigano per mantenere l'occupazione allo stesso livello per quanto possibile, al fine di beneficiare della ripresa attesa. Non si prospettano dunque grandi effetti negativi sulla propensione ai consumi, che permane stabile e potrebbe essere un motore importante della ripresa congiunturale nel corso del resto dell'anno.

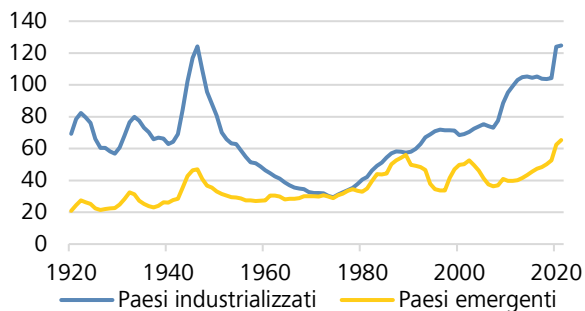
# Mercato ipotecario

**I tassi ipotecari restano ancorati su livelli bassi, anche se le prospettive congiunturali a medio termine sono leggermente migliorate con l'inizio delle vaccinazioni. Le banche centrali intendono mantenere bassi i tassi, anche dopo aver superato la pandemia.**



## Indebitamento statale in % del PIL

Incl. previsioni per il 2021

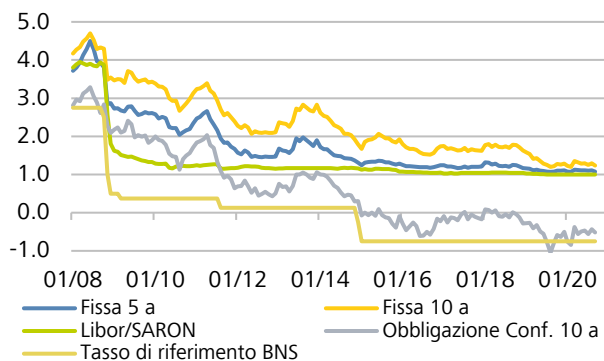


Fonte: IWF, Raiffeisen Economic Research



## Interessi ipotecari

Tassi d'interesse per nuove operazioni, valore medio, in %

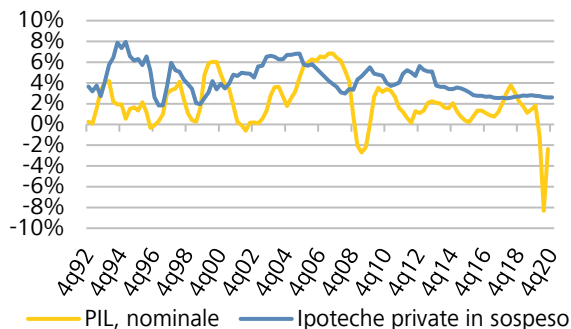


Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research



## Volumi ipotecari e PIL

Crescita rispetto all'anno precedente



Fonte: BNS, SECO, Raiffeisen Economic Research

Lo sviluppo in tempi record di vari vaccini contro il nuovo coronavirus ha migliorato nettamente il clima sui mercati finanziari a prescindere dalla nuova ondata di infezioni. Fondamentalmente ciò non ha cambiato nulla per quanto riguarda i bassi tassi del mercato dei capitali, considerato che le grandi banche centrali si impegnano tuttora a mantenere basse le condizioni di finanziamento. Ad es. la banca centrale USA è pronta ad acquistare obbligazioni in misura ancor più consistente, se il massiccio pacchetto congiunturale preannunciato dal nuovo governo dovesse causare un forte rialzo delle aspettative sui tassi. La BCE ha altresì annunciato che intende acquistare la quantità di obbligazioni necessaria per mantenere bassi i tassi, motivo per cui ha prolungato di nove mesi fino a marzo 2022 il piano di acquisto titoli d'emergenza a causa della pandemia.

Entrambe prevedono di lasciare invariabilmente bassi i tassi di riferimento per anni, anche dopo aver superato la pandemia. Depone a favore anche l'elevato indebitamento statale, che è salito fortemente con il corona e nei paesi industrializzati ha superato il precedente record registrato nella seconda guerra mondiale.

## Mercato ipotecario stabile

La BNS punta tuttora sugli interventi sul mercato delle divise per mantenere stabile le condizioni monetarie, anche dopo che la Svizzera è stata classificata come manipolatrice di valute dal Ministro delle finanze USA, poiché la BNS vuole evitare, ove possibile, un'ulteriore riduzione dei tassi ancor più in territorio negativo.

Un incremento dei tassi non si prospetta dunque per vari anni e i tassi ipotecari dovrebbero dunque restare vicino ai minimi storici. Non si escludono temporanee oscillazioni al rialzo o al ribasso, ma di fondo le condizioni di finanziamento per le abitazioni di proprietà restano molto allettanti, motivo per cui la crescita del mercato ipotecario, rimasto stabile anche durante la crisi storica del corona, prosegue ulteriormente.



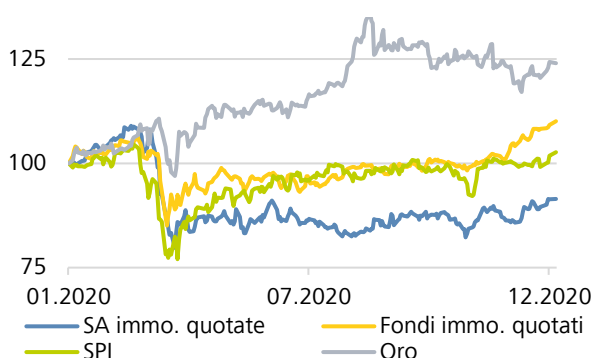
# Investimenti immobiliari

**Nel 2020 il Covid-19 ha plasmato il mercato degli investimenti immobiliari indiretti. Durante l'anno i corsi dei fondi immobiliari quotati si sono ripresi dai crolli accusati, attestandosi a nuovi record storici. Le società anonime immobiliari sono invece negoziate ampiamente in meno. I fondi immobiliari traggono vantaggio dalla concentrazione sull'uso abitativo, mentre le società anonime risentono del fatto di essere investite soprattutto in oggetti commerciali e della situazione prima della crisi stimata in maniera troppo ottimistica.**



## Performance delle varie categorie di investimenti

Indicizzato, 01.01.2020 = 100

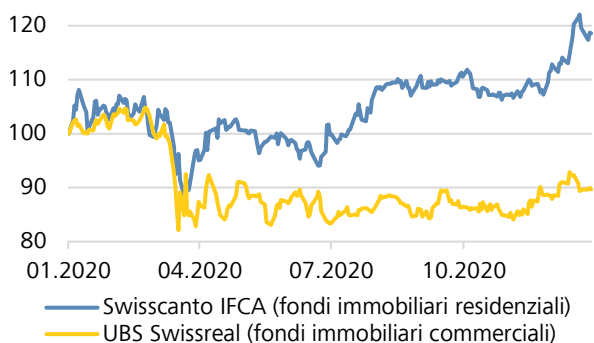


Fonte: Bloomberg, SIX, Raiffeisen Economic Research



## Performance degli investimenti immobiliari per segmento

Indicizzate, 01.01.2020 = 100

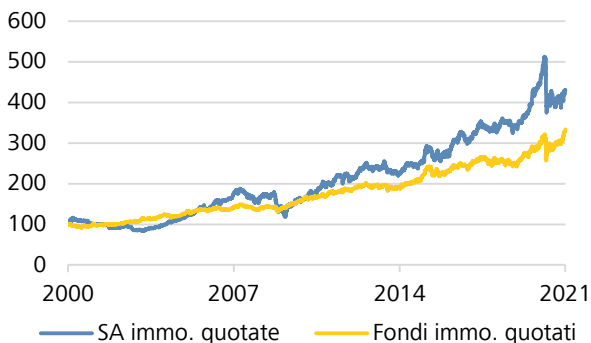


Fonte: SIX, Raiffeisen Economic Research



## Performance a lungo termine degli investimenti immobiliari

Indicizzate, 01.01.2000 = 100



Fonte: SIX, Raiffeisen Economic Research

Con lo scoppio del coronavirus nella primavera 2020 e il lockdown imposto che ne è seguito non solo sono crollati i corsi sul mercato azionario, anche gli investimenti immobiliari quotati si sono ritrovati in gravi difficoltà. Con l'annuncio del lockdown a metà marzo i corsi dei fondi immobiliari sono scesi di oltre il 15% rispetto a inizio anno, mentre le società anonime immobiliari hanno accusato nello stesso periodo una contrazione persino del 20%, ossia di pari entità a quella dell'intero mercato azionario svizzero. Nel panico e nella fretta molti investitori hanno fatto di tutta l'erba un fascio e venduto a più non posso senza differenziare. Un buon consiglio torna con il tempo - ed è costoso.

### Il residenziale è l'atout

A differenza delle azioni immobiliari i fondi immobiliari si sono del tutto ripresi rapidamente dal corona. Nell'anno della pandemia 2020 per gli investitori ne è persino risultato un rendimento consistente del 10%. Il motivo di questo rally dei corsi è la concentrazione dei fondi immobiliari sugli immobili residenziali di reddito. Gli investitori hanno subito capito che il corona non avrebbe potuto nuocere a questo mercato. Anzi, il residenziale è l'atout in un periodo in cui tutti devono sbrigare tutto da casa. Anche i timori di una forte flessione dell'immigrazione e di un conseguente calo della domanda si sono rivelati ingiustificati.

### Le prospettive per gli oggetti commerciali restano tristi

Di contro, non si sono finora riprese le società anonime immobiliari con prevalenti superfici di vendita e adibite a ufficio nonché i fondi immobiliari focalizzati su oggetti commerciali. Qui la performance annua è stata in media del -10% circa. Oltre alla chiusura temporanea dei negozi, nel segmento commerciale si fa sentire soprattutto il futuro incerto. Il commercio online e l'home office metteranno ancor più in difficoltà le classiche superfici di vendita e adibite a ufficio.

L'e-commerce e le forme di lavoro flessibili sono dei trend che si stavano delineando già prima del Covid-19. Pertanto sorprende l'esplosione dei corsi registrata dalle SA immobiliari tra fine 2018 e inizio 2020. Il Covid-19 ha ora portato sollievo nel segmento commerciale.

# Locazione

**Anche quest'anno il mercato svizzero degli appartamenti in locazione sarà caratterizzato da sfitti in leggero rialzo e affitti un po' al ribasso. È in atto sempre più una trasformazione verso un mercato degli acquirenti. Soddisfare le esigenze dei locatari potenziali acquisisce dunque maggiore rilevanza dalla prospettiva dei locatori. Sebbene si susseguano gli indizi di un adeguamento delle esigenze abitative dovuto al corona, i locatori hanno finora reagito poco per quanto riguarda la commercializzazione dei loro oggetti sfitti.**

Alla pubblicazione delle nuove cifre sugli appartamenti sfitti in ottobre da parte dell'Ufficio federale di statistica (UFS) nessuno si è stupito del nuovo incremento, poiché anche nel 2020 la pipeline tuttora ben rifornita ha portato sul mercato numerosi nuovi appartamenti in locazione (AIL). Ha invece un po' sorpreso che l'incremento è stato comparativamente piuttosto lieve in un anno plasmato dalle incertezze e dalle limitazioni sociali. Dato che la flessione dell'immigrazione, il principale motore della domanda del mercato svizzero degli AIL, è risultata nettamente meno marcata rispetto a quanto temuto all'inizio della pandemia, si è potuto fortunatamente evitare un'oscillazione più ingente.

## Il mercato degli appartamenti si trasforma in mercato dei locatari

Come illustra il grafico sottostante gli sfitti in Svizzera sono al rialzo da metà dell'ultimo decennio. Con il numero crescente di appartamenti sfitti sono aumentate percettibilmente le difficoltà di commercializzazione, il che si rispecchia ad esempio altresì nella durata di inserzione in aumento. Se nel 2013 un appartamento in locazione doveva essere pubblicato in media per 25 giorni prima di trovare un fruitore, l'anno scorso tale media è salita a 36 giorni. Di fronte alla maggiore difficoltà nella ricerca di un nuovo locatario e della grande concorrenza,

incrementa ovviamente a sua volta anche la disponibilità del locatore a fare concessioni. La forte posizione negoziabile dei locatari è dimostrata tra l'altro dalle locazioni in offerta in calo già dal 2015. Anche quest'anno si prevede ancora una crescita degli sfitti e un'ulteriore flessione delle locazioni in offerta. Sebbene le domande di co-struzione di nuovi AIL siano nettamente inferiori, la pipeline di prodotti resta corposa trainata dal contesto di bassi tassi. Questi appartamenti giungeranno sul mercato, indifferenti al corona. Al contempo considerato che l'anno seguita ad essere caratterizzato da grandi incertezze, non si attendono impulsi consistenti provenienti dall'immigrazione.

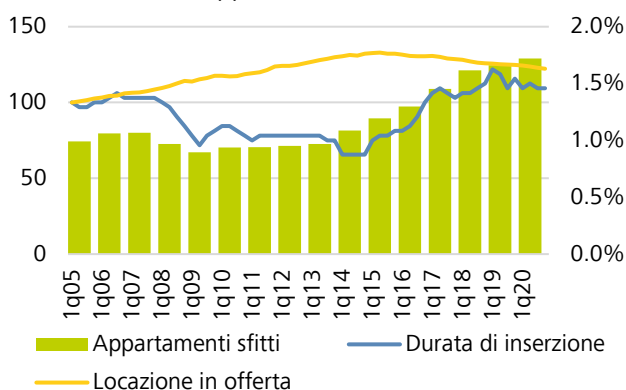
## La commercializzazione acquisisce rilevanza

Dato che gli appartamenti non vanno più a ruba, l'attività di commercializzazione dei locatori acquisisce sempre più rilevanza. Di questi tempi in cui l'offerta incontra la domanda primariamente su Internet, diventa più importante pubblicare gli oggetti su piattaforme online pertinenti. Proprio ora che le esigenze abitative di numerosi locatari sono nettamente cambiate in relativamente poco tempo per via del lockdown, dell'home office e del distanziamento sociale, l'analisi della modalità di inserzione degli AIL fornisce interessanti risultati sul comportamento dei locatori.



### Mercato degli appartamenti in locazione

Indice degli affitti in offerta, durata di inserzione degli AIL (indicizzata) e appartamenti sfitti (col. ds.)



Fonte: Meta-Sys, Wuest Partner, Raiffeisen Economic Research



### Aggettivi più utilizzati nelle inserzioni

| Aggettivo    | Quota di inserzioni con l'aggettivo 2020 | Variazione rispetto al 2019 |
|--------------|--|-----------------------------|
| Moderno      | 42%                                      | 0.8%                        |
| Grande       | 42%                                      | -0.3%                       |
| Spazioso     | 38%                                      | 0.9%                        |
| Luminoso     | 32%                                      | 2.5%                        |
| Tranquillo   | 31%                                      | 0.4%                        |
| Bello        | 29%                                      | 1.0%                        |
| Centrale     | 20%                                      | 2.0%                        |
| Soleggiato   | 16%                                      | -0.7%                       |
| Confortevole | 13%                                      | 1.5%                        |
| Rinnovato    | 10%                                      | -0.2%                       |

Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

## Segmenti di mercato

La tabella in basso illustra gli aggettivi più utilizzati nelle descrizioni delle inserzioni online nel 2020 e il cambiamento rispetto all'anno precedente. Anche nell'anno del Covid-19 gli aggettivi preferiti sono stati soprattutto quelli che descrivono le dimensioni, la nuova costruzione, la luminosità e la posizione tranquilla o centrale. Il raffronto con il 2019 indica che le modalità descrittive più usate sono cambiate solo leggermente durante la crisi. Luminoso, centrale e confortevole sono stati un po' più popolari, mentre soleggiato, grande e rinnovato un po' meno.

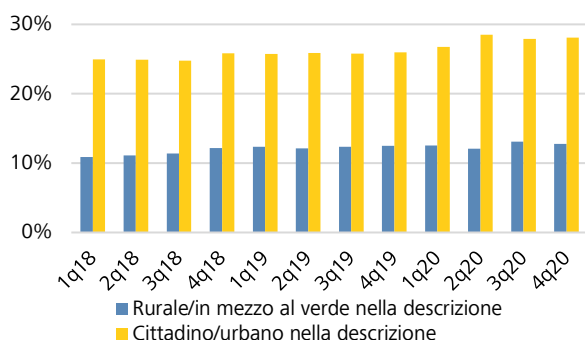
### Sempre più appartamenti "in mezzo al verde"?

Una tesi sempre più diffusa l'anno scorso è che le esperienze dovute al coronavirus hanno incrementato la preferenza per le abitazioni in campagna nonché diminuito l'attrattiva degli ambienti urbani. Oltre alla dissuasiva densità della popolazione, i vantaggi cittadini del breve tragitto casa-lavoro o dell'alta densità di punti di ritrovo sociali sono divenuti quasi irrilevanti con la pandemia. Il grafico sottostante indica come la quota di inserzioni con rimando nel testo alla posizione rurale e/o cittadina sia leggermente cambiata. A fine 2020 circa l'1.5% di inserzioni in più del 2019 menzionava la zona rurale. Si osserva tuttavia un simile incremento anche nella citazione della posizione in città. Dato che la ripartizione geografica degli appartamenti in offerta non è pressoché variata negli anni, si può desumere che i locatori menzionano più spesso la posizione "in mezzo al verde", ma evidenziano anche i vantaggi della posizione in città a prescindere dal Covid-19.



#### Rimando a zona rurale e urbana

Quota di inserzioni con i termini "rurale"/"in mezzo al verde" o "cittadino"/"urbano" nella descrizione



Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

### L'home office è sempre più in primo piano?

Un'esperienza decisiva l'anno scorso è stata per molti la fusione del mondo del lavoro con la propria abitazione. L'home office non sparirà così rapidamente anche dopo il corona, pertanto chi cerca appartamento oggi conferisce maggiore importanza a questo fattore. Di conseguenza, in futuro i locatori metteranno più in luce tale aspetto. L'ultimo grafico illustra come il numero di menzioni di home office o ufficio è cambiato nelle inserzioni di appartamenti. La correlazione con lo scoppio della pandemia sembra invece evidente in questo caso. Nel 2019 sono state pubblicate in media circa 200 inserzioni al mese con riferimento al lavoro da casa, mentre nella seconda metà del 2020 sono state oltre 300. Tuttavia, questo effetto del corona viene chiaramente relativizzato vista la quota come di consueto piuttosto esigua rispetto al numero complessivo di inserzioni pubblicate mensilmente. La quota di inserzioni con riferimento all'home office è salita da circa l'1.5% nel 2019 a quasi il 2.5% a fine 2020.

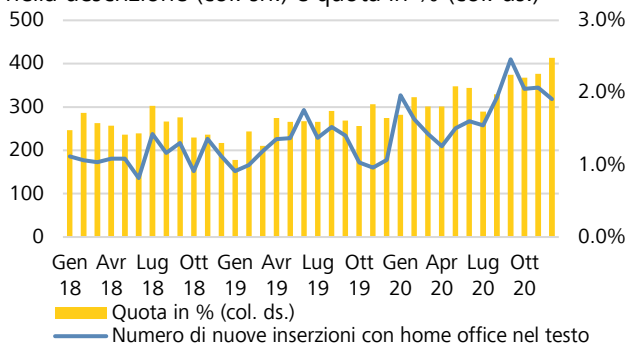
### Nessun effetto del corona sulla modalità di inserzione

Sembra dunque che nella descrizione degli oggetti i locatori hanno finora perlopiù trascurato il cambiamento delle preferenze dei locatori dovuto al corona. Sebbene un riposizionamento delle inserzioni non cambierebbe nulla alle caratteristiche degli appartamenti da affittare, questa lentezza sorprende comunque nell'attuale contesto di mercato. Le pressioni ad adeguarsi alla nuova realtà non sembrano dunque così grandi. Sarà interessante notare se sul lungo termine il cambio durevole delle esigenze abitative si rifletterà altresì nella modalità di pubblicare gli oggetti.



#### Menzione di home office nelle inserzioni

Quota di inserzioni con i termini "home office"/"ufficio" nella descrizione (col. sn.) e quota in % (col. ds.)



Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

# Proprietà

**Malgrado il crollo storico dell'economia i prezzi delle abitazioni di proprietà sono di nuovo fortemente saliti l'anno scorso. Sebbene gli aumenti divergano nettamente a livello regionale e tra i segmenti, le pressioni al rialzo tuttora in atto testimoniano la grande domanda di abitazioni di proprietà contrapposta alla scarsa offerta. Per questi motivi si prevedono ulteriori incrementi dei prezzi anche quest'anno.**

Il 2020 entrerà negli annali come avvenimento singolare di carattere storico. Abbiamo vissuto limitazioni sociali impareggiabili e conseguenti distorsioni economiche, che ci accompagneranno ancora per un po' di tempo. Queste distorsioni hanno però lasciato quasi del tutto indifferente il mercato immobiliare, in particolare quello delle proprietà. Tranne un breve calo dell'attività di inserzione e transazione all'inizio del primo lockdown, nella retrospettiva annua non si constata alcun chiaro effetto del corona sul mercato delle abitazioni di proprietà. Le case unifamiliari (CUF) e gli appartamenti di proprietà (PPP) scarsi sono stati molto richiesti nel 2020, malgrado il crollo storico dell'economia.

## I prezzi delle proprietà salgono ancora

Ciò si osserva nettamente nell'andamento dei prezzi delle proprietà in Svizzera. Anche nel 2020 i prezzi delle PPP e delle CUF sono notevolmente incrementati. L'indice dei prezzi di transazione di Raiffeisen rileva un rincaro nel corso dell'anno del 2.9% per le CUF e del 3.1% per le PPP. Si riscontra tuttavia un'evoluzione molto eterogenea a livello regionale. Nella Svizzera centrale e occidentale gli acquirenti hanno dovuto sborsare quasi il 7% in più per le CUF, mentre i prezzi nella regione del Lago di Ginevra sono saliti solo esiguamente dello 0.4%. Nella Svizzera orientale, dopo gli aumenti nel 2019 è stata registrata una leggera contrazione (-0.8%) dei prezzi delle CUF. Per le PPP le grandi regioni Zurigo

e Svizzera orientale hanno esibito l'incremento maggiore con il 4.7% e il 4.0%. Il minor rialzo è stato registrato dagli appartamenti di proprietà nella Svizzera meridionale e occidentale con lo 0.9% e l'1.3%.

## Aumenti di prezzo superiori alla media

Il raffronto dell'andamento dei prezzi di quest'anno con la media di lungo periodo (vedi grafico sotto) illustra che i rialzi dello scorso anno sono stati superiori alla media. Negli ultimi 10 anni il tasso di crescita annuo medio è stato del 3.7% per le CUF e del 4.3% per le PPP. Nel 2020 l'incremento dei prezzi degli appartamenti di proprietà è rimasto pressoché sullo stesso livello dell'anno precedente. Per le CUF invece l'aumento nel 2020 è risultato meno forte rispetto al 2019, in cui era stata registrata una maggiore pressione al rialzo superiore alla media.

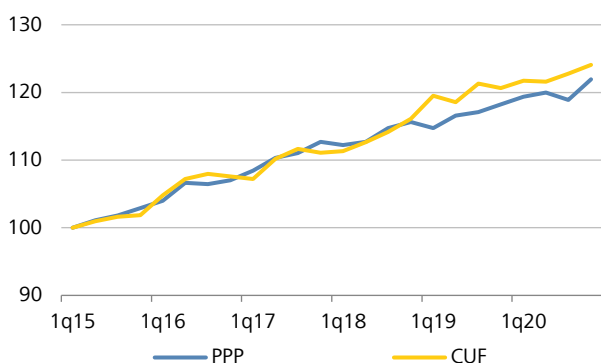
## Debole incremento nei centri

Ripartendo gli aumenti dei prezzi per tipo di comune emerge che in media negli ultimi 5 anni si è delineata una chiara correlazione tra urbanità e maggiori incrementi dei prezzi (vedi grafico nella prossima pagina). Malgrado il livello già più elevato, la scarsità dell'offerta nei centri e l'elevata domanda hanno trainato verso l'alto i prezzi delle transazioni nei comuni dell'agglomerazione urbana a un ritmo più rapido delle zone rurali.



### Prezzi delle abitazioni di proprietà

Indice dei prezzi di transazione di Raiffeisen, 100 = 1t15

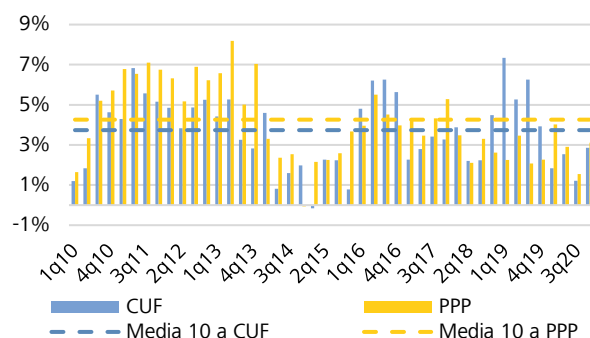


Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research



### Aumento annuo dei prezzi

Aumento di prezzo rispetto al trimestre dell'anno precedente e tasso di crescita annuo medio degli ultimi 10 anni



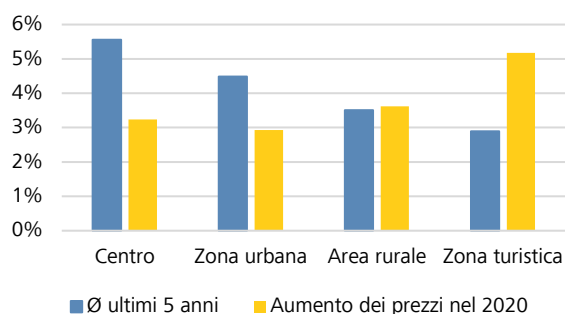
Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

## Segmenti di mercato



### Rialzo dei prezzi delle CUF per tipo di comune

Aumento dei prezzi delle CUF nel 2020 e valore medio degli ultimi 5 anni, per tipo di comune

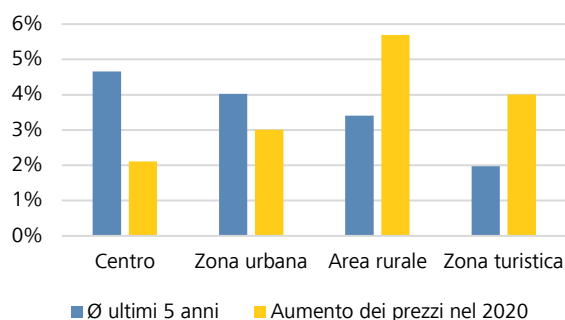


Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research



### Rialzo dei prezzi delle PPP per tipo di comune

Aumento dei prezzi delle PPP nel 2020 e valore medio degli ultimi 5 anni, per tipo di comune

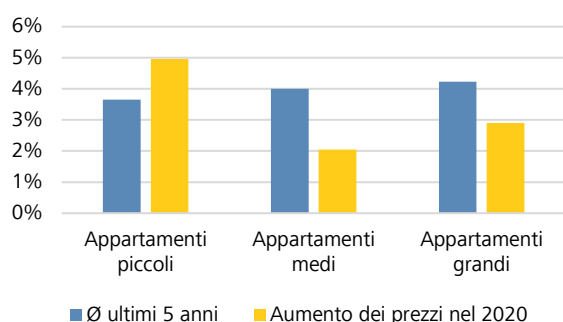


Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research



### Rialzo dei prezzi delle PPP per dimensioni

Incremento dei prezzi delle PPP nel 2020 e valore medio degli ultimi 5 anni, per dimensioni



Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

Nel 2020 caratterizzato dal corona non si riscontra più questo effetto. Sia per le CUF che per le PPP nel 2020 i prezzi nelle zone rurali e nelle aree turistiche in Svizzera sono saliti più rapidamente rispetto alle città e alle agglomerazioni.

### Fuga dalle città dettata dal corona?

Osservando tutte le cifre nasce il sospetto che gli incrementi dei prezzi potrebbero essere dettati dal corona. È alquanto ipotizzabile che le esperienze vissute con il lockdown, l'home office e il distanziamento sociale in generale abbiano influito sulle nostre esigenze abitative. Posizioni rurali e locali aggiuntivi hanno acquisito decisamente importanza per molti nella considerazione dei vantaggi personali. Tuttavia, non va dimenticato che attraverso i continui rialzi dei prezzi si è ormai raggiunto un livello molto elevato, che rende più difficoltoso, se non impossibile, per molte economie domestiche svizzere realizzare il sogno di un'abitazione di proprietà. Gli ostacoli regolamentari della sostenibilità teorica e dei requisiti di capitale proprio, in crescita di pari passo con l'incremento dei prezzi, spingono le persone ancora in grado di comprare ad accettare compromessi sempre maggiori in termini di dimensioni, posizioni o standard dell'oggetto da acquistare. Un indizio in tal senso emerge ad esempio dall'andamento dei prezzi dell'anno scorso delle PPP ripartito per superficie abitativa (vedi grafico in basso a sinistra). Gli appartamenti di piccole dimensioni (<80m<sup>2</sup>) hanno registrato un incremento nettamente superiore agli oggetti di medie (80<sup>2</sup> – 120m<sup>2</sup>) e grandi dimensioni (>120m<sup>2</sup>). Considerato che per molti svizzeri è possibile finanziare soltanto oggetti più piccoli o meno centrali, la domanda di proprietà abitative in zone rurali è cresciuta anche a prescindere dalle esperienze vissute l'anno scorso a causa del corona. Pertanto, è probabile che rispetto agli anni precedenti l'evoluzione più forte dei prezzi delle proprietà abitative sia piuttosto la conseguenza della combinazione di elevato livello dei prezzi e del cambiamento delle preferenze a breve termine, piuttosto che a un mero effetto del corona.

### I costi bassi fanno salire la domanda

A prima vista potrebbe stupire che i prezzi delle abitazioni di proprietà in Svizzera continuino a salire malgrado la crisi storica. Tuttavia, il rialzo dei prezzi è espressione della domanda tuttora molto forte contrapposta a un'offerta scarsa. Il motivo principale della continua elevata domanda va ricercato primariamente nei costi abitativi decisamente inferiori della proprietà rispetto alla locazione.

## Segmenti di mercato

In virtù del livello dei tassi storicamente basso, il finanziamento di una propria abitazione di proprietà non è mai stato così conveniente. Questo vantaggio di costo è rafforzato dai costi di opportunità molto contenuti nel contesto di bassi tassi per l'investimento del capitale nella proprietà ritenuta sicura. A fronte della mancanza di alternative di investimento redditizie e a basso rischio, l'acquisto di una proprietà acquisisce ancor più rilevanza. Come indica il grafico sottostante, i costi abitativi complessivi della proprietà per un oggetto medio da 3 a 4.5 locali nel 2020 erano circa del 30% in meno alla locazione. Dal grafico emerge altresì che i crescenti prezzi delle proprietà e le locazioni in offerta in calo hanno ridotto il vantaggio di costo negli ultimi anni, ma a parità di tassi dovrebbero rimanere ancora per un bel po' a chiaro vantaggio dei proprietari. Per le economie domestiche che possono permettersi l'acquisto di un'abitazione di proprietà resta una decisione opportuna da una prospettiva puramente economica. Fin tanto che la proprietà, oltre agli aspetti di realizzazione personale a cui è connessa, seguirà a presentare un netto vantaggio rispetto alla locazione, la domanda di CUF e PPP resterà alta.

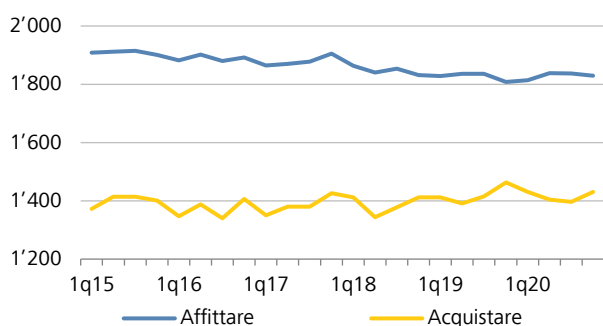
### I prezzi saliranno anche quest'anno

Le distorsioni economiche dettate dal Covid-19 hanno ridotto ancor di più la probabilità già bassa di una pronta normalizzazione dei tassi. I tassi ipotecari dovrebbero dunque rimanere vicino ai minimi storici per un po', tenendo così ulteriormente alta la domanda di abitazioni di proprietà. Al contempo non vi è alcun inizio che potrebbe alimentare le aspettative di un ampliamento tangibile dell'offerta. Il grafico sotto a destra illustra l'andamento delle domande di costruzioni pervenute per le PPP e le CUF. Nell'ultimo decennio le do-



#### Vantaggio di costo delle abitazioni di proprietà

Costi abitativi mensili di un appartamento medio (3–4.5 locali) per la proprietà e la locazione



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

mande di costruzione per entrambi i segmenti si sono quasi dimezzate malgrado la crescita marcata della popolazione e l'avanzare della saturazione edilizia. Anche negli anni a venire il numero di nuovi oggetti di proprietà che giungerà sul mercato sarà comparativamente molto inferiore. Al contempo l'offerta non si amplierà sulla scia di beneficiari di ipoteca sempre più in difficoltà di pagamento, dato che grazie alle misure di sostegno statale si è potuto evitare finora ondate di fallimenti e licenziamenti. E persino se la disoccupazione dovesse salire considerevolmente nei prossimi mesi, la maggior parte percepirebbe comunque gran parte del reddito in virtù delle assicurazioni sociali. A fronte dei bassi costi di finanziamento, la stragrande maggioranza dei proprietari di abitazioni dovrebbe dunque essere in grado di continuare a pagare gli interessi, anche in caso di reddito nettamente ridotto. Anche se non si può escludere un leggero aumento delle vendite forzate all'asta con l'avanzare della crisi, i numerosi acquirenti grati dovrebbero impedire un crollo dei prezzi nel mercato complessivo.

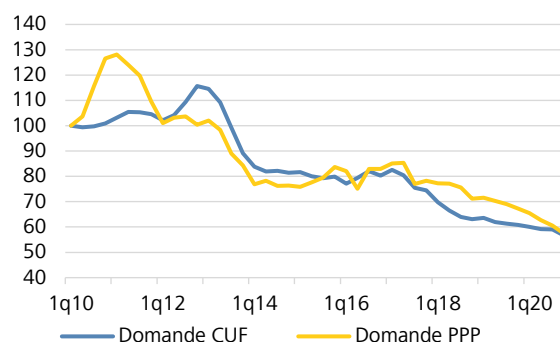
### Accesso alle abitazioni di proprietà tuttora difficile

Con i prezzi in ulteriore rialzo il sogno di una proprietà si allontana per un numero sempre maggiore di economie domestiche svizzere. Gli ostacoli dei requisiti dei mezzi propri e della sostenibilità teorica aumentano costantemente. Un'abitazione di proprietà diventa quindi sempre più un privilegio. Ma altresì per le economie domestiche che possono ancora permettersi l'acquisto non è semplice. Oltre ai molteplici compromessi e rinunce rispetto ai propri sogni, la grande concorrenza manda spesso tutto all'aria. Anche quest'anno numerosi interessati dovranno mettersi in fila davanti ai venditori per eventualmente aggiudicarsi finalmente un oggetto all'ennesima tornata d'asta.



#### Domande di costruzione

Numero di CUF e PPP nelle domande di costruzione inoltrate, indicizzato (1t10 = 100)



Fonte: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research



# Superfici adibite ad ufficio

**Il recente obbligo di disporre l'home office dovrebbe affermare ampiamente il telelavoro quale forma di lavoro del futuro anche dopo la crisi. Quanto più perdura questa condizione, tanto più difficile sarà il ritorno alla "normalità". Malgrado la forte rottura si rilevano ancora poche tracce sul mercato degli uffici. Persino la progettazione di nuove superfici non mostra alcun adeguamento alla nuova realtà.**

Già prima che il Covid-19 raggiungesse la Svizzera, l'home office stava diventando sempre più un tema nei tipici settori d'ufficio con l'avanzare della digitalizzazione. Dai dati dell'Ufficio federale di statistica emerge che nel 2019 quasi un quinto degli occupati lavorava da casa regolarmente e un ulteriore 15% occasionalmente. Quando nel primo lockdown quasi un anno fa gli impiegati dei classici rami amministrativi sono stati mandati in massa in home office, la quota di persone che sbriga gran parte del lavoro da casa è salita rapidamente verso l'alto. Durante la fase acuta della prima ondata di pandemia quasi la metà delle persone professionalmente attive ha lavorato in parte o integralmente da casa. Sebbene durante la distensione epidemiologica estiva molti impiegati sono tornati in ufficio, questa esperienza è comunque rimasta impressa. Con l'inasprirsi della situazione verso fine anno e l'obbligo vincolante di telelavoro da metà gennaio numerosi dipendenti e datori di lavoro sono stati di nuovo catapultati nei vantaggi e negli svantaggi dell'home office.

## L'home office è apprezzato

Dopo il brusco passaggio, questa nuova forma di lavoro è stata però relativamente subito molto apprezzata dagli interessati. Come indica il grafico sottostante l'entusiasmo dei dipendenti per i modelli di lavoro flessibili

è rimasto pressoché invariato. Anche dopo quasi un anno non si delinea alcuna saturazione. Anzi il desiderio di rimanere in home office è aumentato. Al contempo dai sondaggi emerge che gran parte dei datori di lavoro prevedono una chiara liberalizzazione del lavoro da casa. Il modello preferito sembra essere per entrambe le parti una forma mista di lavoro in ufficio e telelavoro. Anche se una volta superata la crisi non tutti i lavoratori in home office rimarranno a casa, la quota di lavoro effettuato fuori dall'ufficio sarà nel complesso nettamente più elevata rispetto a prima della crisi.

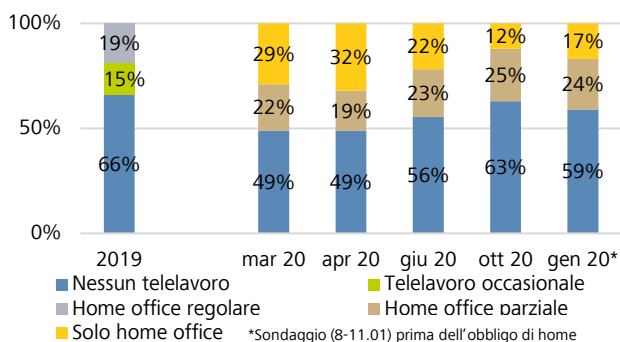
## La domanda di uffici in divenire

Quanti più datori di lavoro e dipendenti fanno esperienza con l'home office e quanto più a lungo perdura questa situazione, tanto più difficile risulterà tornare alla "normale" quotidianità dell'ufficio. Gli offerenti di classiche superfici adibite a ufficio dovranno presto far fronte a sfide. Negli anni a venire ci si attende che numerose aziende dei settori d'ufficio classici ripensino la loro attuale concezione di ufficio. Oltre a considerazioni sui costi, come la riduzione dei metri quadri necessari per collaborare, nuovi requisiti saranno posti alle postazioni di lavoro. Il classico ufficio open space lascerà sempre più il posto a concezioni dello spazio compatibili con la nuova forma di lavoro.



### Quota di home office

Quota di occupati che lavora da casa, 2019 e 2020 senza raffronto diretto

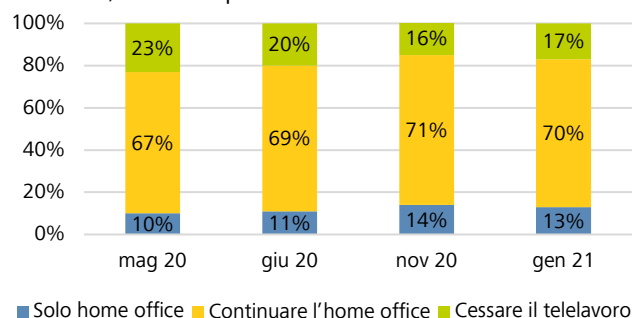


Fonte: UST, SRG, sotomo, Raiffeisen Economic Research



### L'home office resta molto apprezzato

Atteggimento verso l'home office (a prescindere dal coronavirus) di chi ha potuto lavorare in home office



Fonte: SRG, sotomo, Raiffeisen Economic Research

## Segmenti di mercato

Tali concezioni dello spazio dovrebbero soddisfare soprattutto le esigenze trascurate nell'home office. In futuro le superfici che promuovano l'incontro fisico, lo scambio informale e le relazioni sociali saranno più richieste. Sebbene la postazione di lavoro in ufficio conserverà la sua ragione d'essere anche dopo il corona, le nuove concezioni di utilizzo con più spazi d'incontro non potranno compensare la riduzione delle classiche superfici adibite a ufficio. Pertanto, in avvenire si prevede una contrazione della domanda di superfici adibite a ufficio.

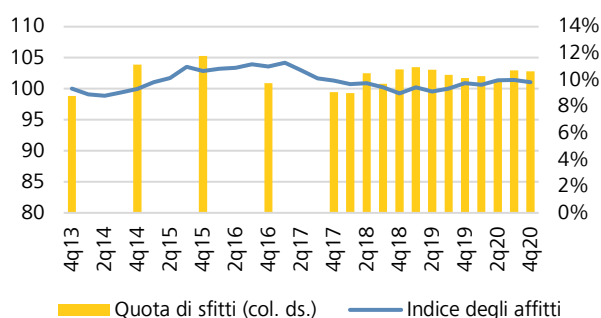
### Tuttora nessuna traccia sul mercato degli uffici

Come indica il grafico in basso, il mercato delle superfici adibite a ufficio si è finora mostrato relativamente indifferente alla crisi e agli imminenti adeguamenti strutturali. Per gli uffici sfitti di immobili di reddito gestiti professionalmente è stato constatato un leggero incremento nel corso dell'anno. Con circa il 10.5% la quota di sfitti si situa però allo stesso livello degli ultimi anni. Anche nella locazione di uffici non si rileva ancora alcun effetto del corona. Malgrado la crisi i prezzi delle locazioni degli uffici non sono scesi. La stabilità del mercato si spiega perlopiù con la generale lentezza dei mercati delle superfici commerciali, oltre che con il mancato verificarsi dell'ondata di fallimenti, che ha impedito così un marcato aumento degli sfitti. Gran parte degli svizzeri in home office ha ancora un posto di lavoro assegnato negli uffici abbandonati. I contratti di locazione a lungo termine evitano che le imprese inizino subito a ridurre la superficie. Inoltre non avviene dall'oggi al domani il passaggio a modelli di lavoro flessibili, che necessitano effettivamente di una superficie minore per impiegato. A tal proposito devono dapprima essere attuati gli adeguamenti organizzativi e tecnico-infrastrutturali.



#### Sfitti e locazione di uffici

Indice delle locazioni di uffici (4t13 = 100) e quota di superfici adibite a ufficio sfitte.



Fonte: REIDA, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

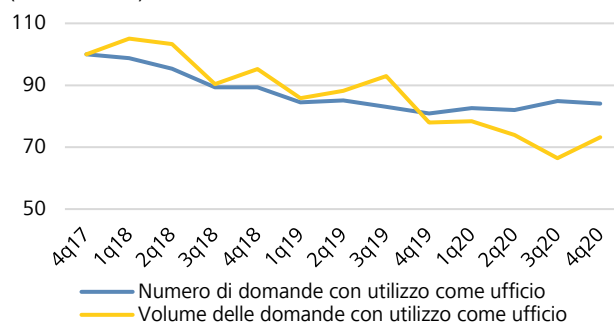
### Reazione composta sul fronte della produzione

È indubbio che il mercato degli uffici sia di fronte a tempi caratterizzati da sfide. Oltre alla riduzione delle superfici attualmente necessarie si prevede anche una crescita più debole della domanda aggiuntiva. Già ora nella pianificazione delle espansioni i tipici locatari di uffici agiranno in maniera più frenata rispetto a prima della crisi. Dalla prospettiva degli investitori i rischi già esistenti sul mercato delle superfici adibite a ufficio sono dunque marcatamente aumentati. Ci si attende cautela nella pianificazione di nuovi progetti di ufficio. Tuttavia, osservando le domande di costruzione di uffici dell'anno scorso, non si constata tuttora alcuna reazione. Il numero di nuove richieste è salito rispetto al 2019. Il volume complessivo dei progetti è calato, ma non si può parlare di un ulteriore rallentamento nei complessi più grandi. La pianificazione della maggior parte delle domande inoltrate nel 2020 era già iniziata prima dello scoppio della pandemia. I progetti di uffici, in cui i rischi dei progettisti sono minimi grazie ai contratti di locazione e vendita esistenti, non hanno mostrato alcuna frenata. Anche il timore di perdere il capitale già investito potrebbe celare a sua volta un adeguamento di comportamento osservabile sul mercato. Inoltre i progetti di uffici moderni e ben posizionati potrebbero essere tuttora redditizi nell'attuale contesto di bassi tassi malgrado i rischi maggiori. I costi dell'ulteriore ampliamento dell'offerta vanno a scapito piuttosto dei partecipanti del mercato con oggetti più vecchi e meno ben posizionati. In questo caso i progetti che singolarmente appaiono razionali non sono necessariamente ottimali per il mercato complessivo. A fronte dell'inasprimento della concorrenza bisognerebbe mettere in discussione l'opportunità di un progetto nella realtà post Covid-19 anche per le nuove costruzioni imminenti.



#### Domande di costruzione di superfici adibite a ufficio

Somma dei quattro trimestri del numero di domande di costruzione e volumi delle domande in CHF, indicizzata (4t17 = 100)



Fonte: Docu Media, Raiffeisen Economic Research



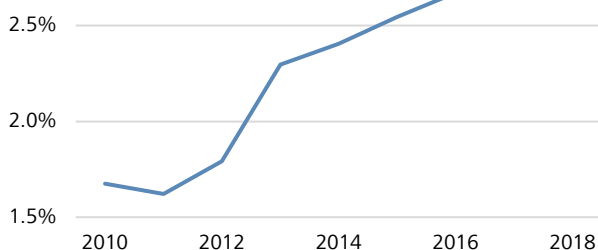
# Comunità di inquilini

**Sempre più svizzeri vivono in comunità di inquilini, ma questa forma abitativa resta tuttora un segmento di nicchia. A differenza di quanto si pensi non si tratta soltanto delle classiche comunità di inquilini in cui vivono gli studenti. Per la maggior parte la coabitazione è solo temporanea e/o transitoria. Ma non è per tutti. Attualmente il Covid-19 ha fatto crollare almeno temporaneamente la domanda di camere in tali comunità.**



## Persone in comunità di inquilini

Quota di persone con oltre 15 anni, che coabitano  
3.0%

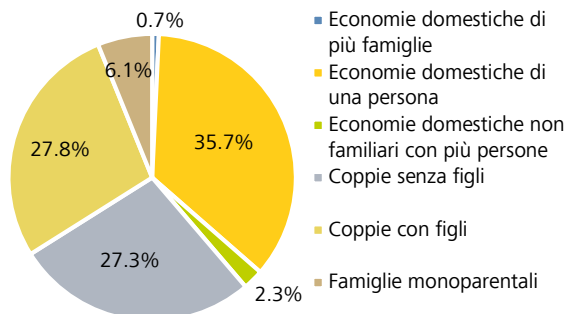


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



## Economie domestiche per tipo di economia domestica

Quota di economie domestiche per tipo di economia domestica, 2018

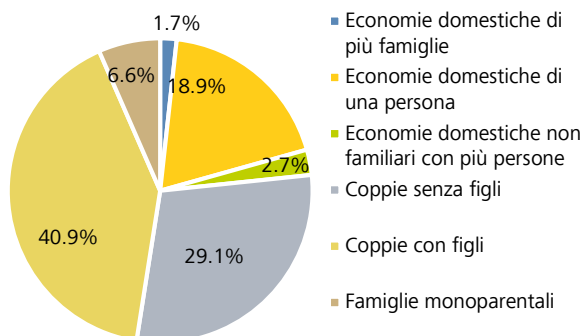


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



## Persone per tipo di economia domestica

Quota di persone per tipo di economia domestica, 2018



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Negli ultimi anni la comunità di inquilini è sempre più apprezzata in Svizzera. Dieci anni fa solo poco più dell'1.5% condivideva l'appartamento al domicilio principale con persone non direttamente imparentate e con cui non ha una relazione di coppia, mentre nel 2018 la quota è salita al 2.7%. Questa forma abitativa è dunque molto di tendenza.

### I dimoranti settimanali coabitano spesso

Se non si considera il domicilio principale, bensì il luogo in cui si vive la maggior parte del tempo, la quota di persone in comunità di inquilini rispetto alla popolazione complessiva è persino di oltre il 3%; questa percentuale comprende i dimoranti settimanali che in settimana abitano altrove per motivi di studio o lavoro. Per ridurre al minimo i costi di due appartamenti, i dimoranti settimanali scelgono più spesso della media questa forma abitativa: poco più di un quarto condivide l'abitazione al luogo di lavoro o formazione.

### Abitare in una comunità di inquilini resta esotico

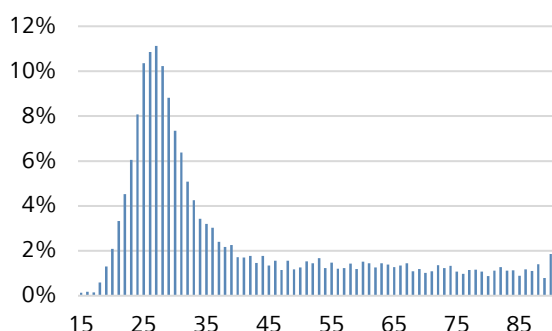
Rispetto ad altre forme abitative, la comunità di inquilini rappresenta solo una piccola quota delle economie domestiche. Appena il 2.3% sono cosiddette "economie domestiche non familiari con più persone", ossia comunità di inquilini. La quota principale è quella delle economie domestiche di una persona (35.7%), seguita da coppie con figli (27.8%) e coppie senza figli (27.3%). Famiglie monoparentali con figli (6.1%) ed economie domestiche di più famiglie (0.7%), ovvero famiglie patchwork, costituiscono solo una piccola parte. Dato che le varie forme di coabitazione presentano economie domestiche di differenti dimensioni, risultano certi scostamenti relativamente alla quota di persone nei vari tipi di economie domestiche. Le dimensioni medie della comunità di inquilini sono di poco superiori a quelle di tutti i tipi di economie domestiche. Pertanto nel 2.3% di comunità di inquilini ricade il 2.7% di tutte le persone che vivono in Svizzera.

Malgrado l'evidente trend, gli abitanti di queste comunità restano "esotici". Le economie domestiche di una persona, di coppie e familiari sono le forme abitative dominanti in Svizzera.



## Struttura di età

Quota di persone in comunità di inquilini per età, 2016-2018

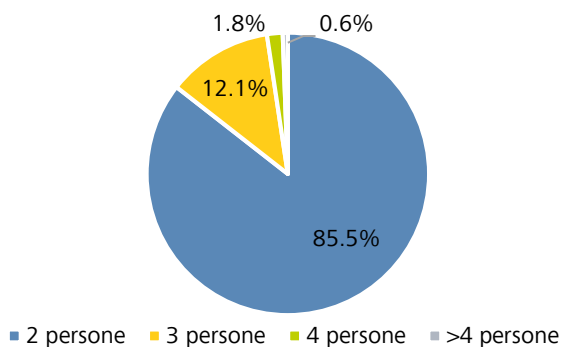


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



## Dimensioni delle comunità di inquilini

Economie domestiche in comunità di inquilini per numero di abitanti, 2018

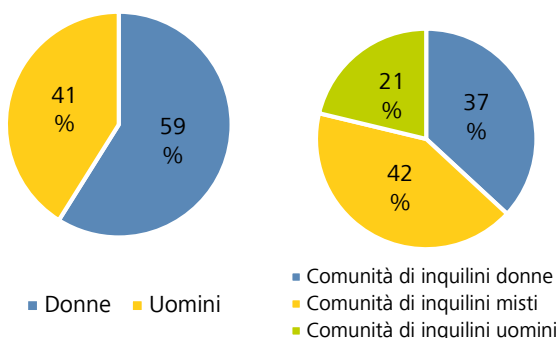


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



## Struttura di genere

Grafico a sinistra: ripartizione dei sessi per abitante in coabitazione, grafico a destra: ripartizione delle persone per tipo di comunità di inquilini



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

## Forma abitativa dei giovani, ma non solo

Dal 16° anno di età aumenta vertiginosamente la quota di persone in comunità di inquilini per ogni ulteriore anno di età. Se per i 20enni è solo il 2%, la quota raggiunge il picco al 28° anno di età. Poco più dell'11% dei 27enni condivide l'abitazione con altri. Tanto rapidamente quanto sale, dopo il 28° anno di età scende altrettanto rapidamente per ogni ulteriore anno di età. Meno del 2% dei 40enni vive ancora in economie domestiche non familiari di più persone. Da questa età la tendenza alla coabitazione cala, ma solo lentamente, dato che poco più dell'1% dei 75enni presenta ancora questa forma abitativa.

## Non è solo un fenomeno studentesco

Potrebbe sorprendere che la quota di 20enni sia esigua e che il picco venga raggiunto solo a 27 anni, considerato che la comunità di inquilini è spesso associata agli studi, che di norma si svolgono dal 20° al 25° anno di età. Con quasi il 18% di tutti gli inquilini in coabitazione, le persone in formazione sono effettivamente in numero superiore alla media. A titolo di raffronto solo il 12% della popolazione complessiva è ancora sui banchi di scuola. Ma questi dati indicano altresì che la maggior parte non è iscritto ad alcuna formazione e dunque lavora oppure è disoccupato. Pertanto sarebbe sbagliato interpretare questa forma abitativa quale fenomeno studentesco. Gli studenti restano il più a lungo possibile a casa dei genitori. La coabitazione è allettante soprattutto per i giovani lavoratori alle prime esperienze professionali. A differenza degli studenti dispongono di un proprio reddito, che li rende indipendenti dai genitori consentendo loro di andare a vivere fuori casa.

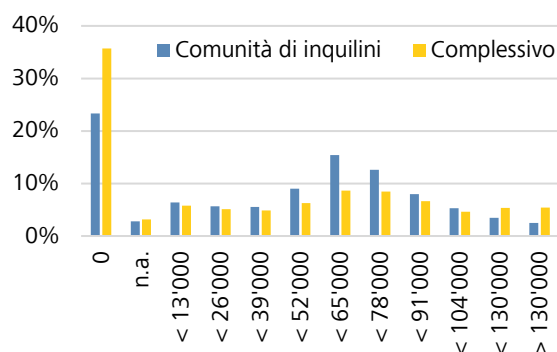
## Le comunità di inquilini sono spesso piccole e composte da donne

Le grandi comunità di inquilini con oltre tre persone sono rare in Svizzera: solo nell'1.8% delle coabitazioni vivono quattro persone e solo nello 0.6% cinque inquilini. Con l'85.5% la comunità di due inquilini è la forma più apprezzata, seguita dal 12% di tre inquilini. Con una quota del 59% le donne sono maggiormente rappresentate degli uomini, e solo il 37% è composto da sole donne. Il 21% è composto da soli uomini e il 42% è misto.



## Reddito

Ripartizione delle persone per classe di reddito da lavoro in CHF, 2019

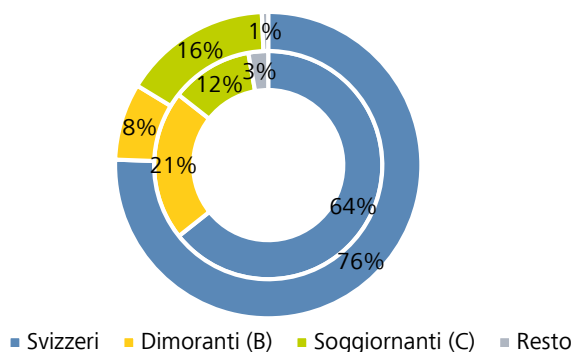


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



## Stato di soggiorno

Cerchio esterno: popolazione totale per stato di soggiorno  
Cerchio interno: abitanti in comunità di inquilini per stato di soggiorno

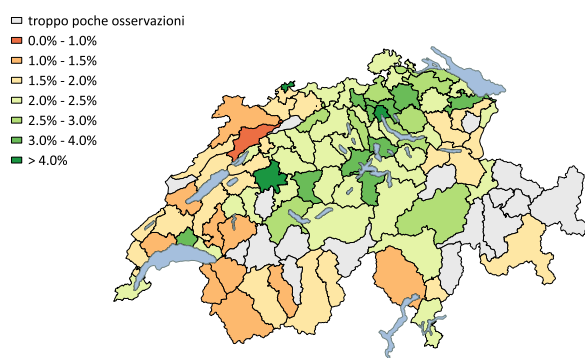


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



## Ripartizione regionale

Quota di persone in comunità di inquilini per regione MS, 2016-2018



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

## I redditi medi sono sovrarappresentati

Tra tali inquilini si annoverano più spesso lavoratori rispetto al resto della popolazione. Solo un quarto dei coabitanti non ha un reddito da lavoro a fronte di un terzo della popolazione complessiva. L'alta quota di reddito nelle comunità di inquilini si spiega dal fatto che in questa forma abitativa i pensionati sono fortemente sottorappresentati e gli studenti spesso percepiscono già un certo reddito parallelamente agli studi. Gli studenti senza lavoro restano invece spesso a casa dei genitori. Le comunità di inquilini sono perlopiù composte da persone con reddito basso e medio, in particolare sono sovrarappresentati i lavoratori con guadagno medio. Il tipico inquilino ha un reddito annuo di circa CHF 65'000. Sono nettamente sottorappresentati i lavoratori con salari oltre CHF 100'000. Esistono però alcune comunità di inquilini ad alto reddito. I salari inferiori sono da ricondurre alla giovane età media, a una quota elevata di lavoratori a tempo parziale, ma sono anche dettati dal fatto che le persone con redditi più elevati scelgono altre forme abitative.

## Gli stranieri vivono spesso in comunità di inquilini

Gli stranieri in comunità di inquilini sono fortemente sovrarappresentati. La quota di stranieri è infatti di oltre un terzo, mentre rispetto alla popolazione residenziale restante solo un quarto ha una nazionalità straniera. Si tratta spesso di stranieri con permesso B (dimora annuale), mentre gli stranieri con permesso di soggiorno C sono leggermente sottorappresentati.

## Nessuna comunità di inquilini in campagna

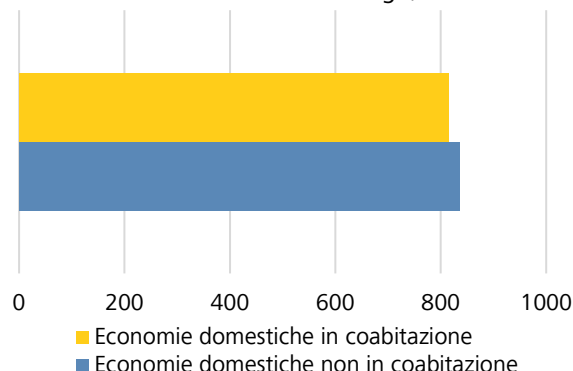
Le comunità di inquilini sono un fenomeno delle città e delle agglomerazioni urbane. Nella Città di Zurigo il 7.7% vive in questa forma abitativa. Anche le altre città svizzere presentano quote elevate. Inoltre, questa forma di economia domestica è apprezzata nelle agglomerazioni delle principali città. Nel Giura invece solo l'1% circa della popolazione coabita. In generale questa forma si riscontra meno in Romandia e in Ticino rispetto alla Svizzera tedesca.

Le comunità di inquilini si registrano perlopiù nei centri economici. I motivi sono molteplici. Nei centri i prezzi sono elevati, la quota di stranieri è alta e vi è una forte concentrazione di centri di formazione e luoghi di lavoro.



### Costi dell'affitto

Locazione netta al mese e per membro dell'economia domestica in CHF nella città di Zurigo, 2019

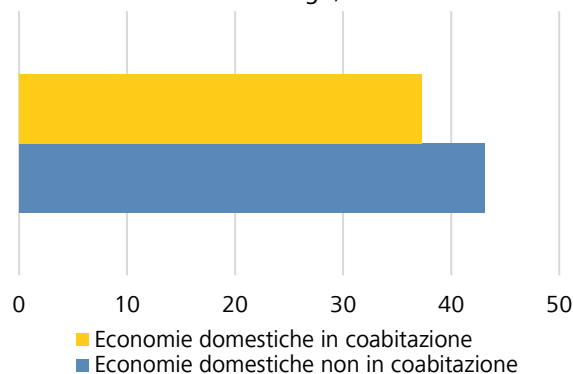


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



### Superficie abitabile

Superficie abitabile per membro dell'economia domestica in m<sup>2</sup> nella città di Zurigo, 2019

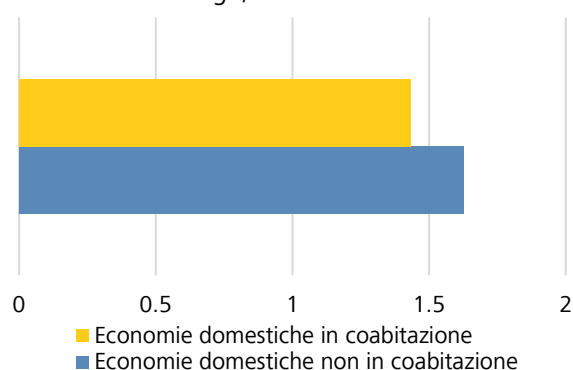


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



### Numero di locali

Numero di locali per membro dell'economia domestica nella città di Zurigo, 2019



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

## Le comunità di inquilini sono più convenienti

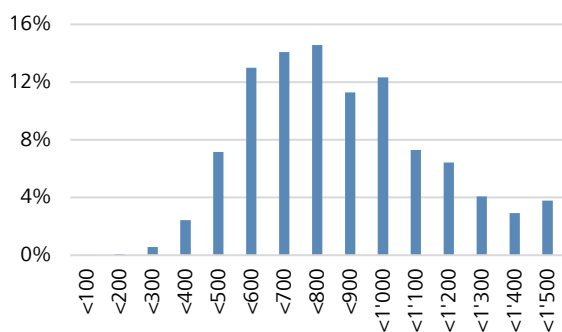
Un'importante motivazione che spinge a scegliere la comunità di inquilini è risparmiare sui costi abitativi, dato che più persone coabitano, minori risultano i costi pro capite. I costi per cucina, bagno e spazi comuni sono ripartiti su più persone. Le comunità di inquilini con varie dimensioni possono reagire in maniera flessibile alla rigida offerta di appartamenti. A seconda degli appartamenti disponibili al momento sul mercato, si cerca uno o più coinquilini. Tuttavia, i coabitanti pagano una locazione pro capite di poco inferiore alle restanti economie domestiche. Ad esempio nella Città di Zurigo la locazione netta pro capite al mese nelle comunità di inquilini è di circa CHF 815 contro i CHF 835 delle altre economie domestiche. Anche se la superficie abitativa e gli spazi disponibili sono utilizzati in maniera più efficiente dalle comunità di inquilini rispetto alle altre economie domestiche. Nella Città di Zurigo un inquilino in comunità ha circa 37m<sup>2</sup> di superficie abitativa disponibile, mentre le altre economie domestiche 43m<sup>2</sup> pro capite. Un quadro simile si delinea altresì nell'utilizzo degli spazi. I coabitanti vivono in 1.43 locali pro capite, mentre la popolazione complessiva in 1.63.

Chi abita in comunità di inquilini non viene dunque indennizzato con una locazione inferiore per la sua rinuncia alla superficie abitativa, soprattutto perché le comunità di inquilini hanno meno locatari fedeli rispetto alle altre economie domestiche. Infatti, in media rimangono nell'appartamento nettamente meno a lungo. A causa degli affitti chiaramente cresciuti negli ultimi anni nella città di Zurigo, le comunità di inquilini beneficiano in misura minore dell'effetto del diritto di locazione, che praticamente impedisce l'aumento dell'affitto nei contratti di locazione in essere. Motivo per cui spesso pagano affitti (in offerta) vicini al mercato, mentre le altre economie domestiche beneficiano maggiormente di locazioni inferiori, fissate in tempi in cui il livello dei tassi era più basso. I costi locativi più alti sono dovuti anche a una discriminazione delle comunità di inquilini da parte dei locatori. Per paura di dover cambiare spesso i locatari, potendo scegliere i locatori preferiscono altre forme abitative, che consentono di risparmiare ulteriori oneri amministrativi e perdite sui canoni di locazione. Alle comunità di inquilini restano dunque spesso gli appartamenti meno allettanti in termini di prezzo/prestazioni. Tuttavia, trasferirsi in coabitazione conviene comunque finanziariamente. I costi abitativi pro capite quale economia domestica di una persona sarebbero molto più elevati.



### Ripartizione dei prezzi per camera in comunità di inquilini

Ripartizione delle locazioni in offerta per segmento di prezzo su wgzimmer.ch, città di Zurigo, 2020 (prezzo max. di inserzione sulla piattaforma wgzimmer.ch = CHF 1'500)

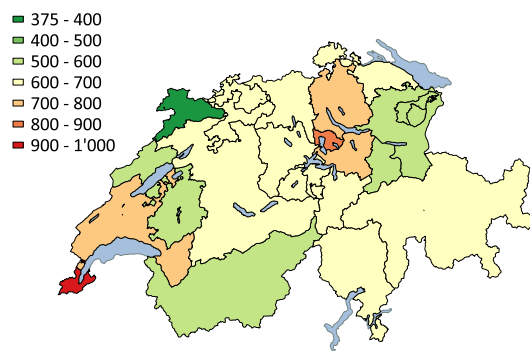


Fonte: wgzimmer.ch, Raiffeisen Economic Research



### Affitti cantionali per camera in coabitazione

Locazioni in offerta per camera su wgzimmer.ch, affitti medi per Cantone, 2020

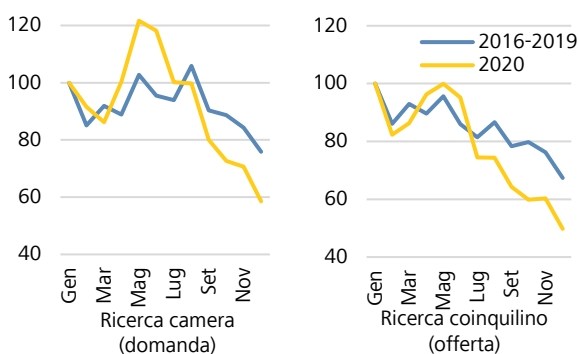


Fonte: wgzimmer.ch, Raiffeisen Economic Research



### Indicatori della domanda e dell'offerta per camere in comunità di inquilini

Numero di visualizzazioni nella ricerca di camere e/o inquilini su wgzimmer.ch, indicizzato, gen = 100



Fonte: Google Analytics, wgzimmer.ch, Raiffeisen Economic Research

### Le camere in comunità di inquilini possono essere più convenienti, ma non sempre

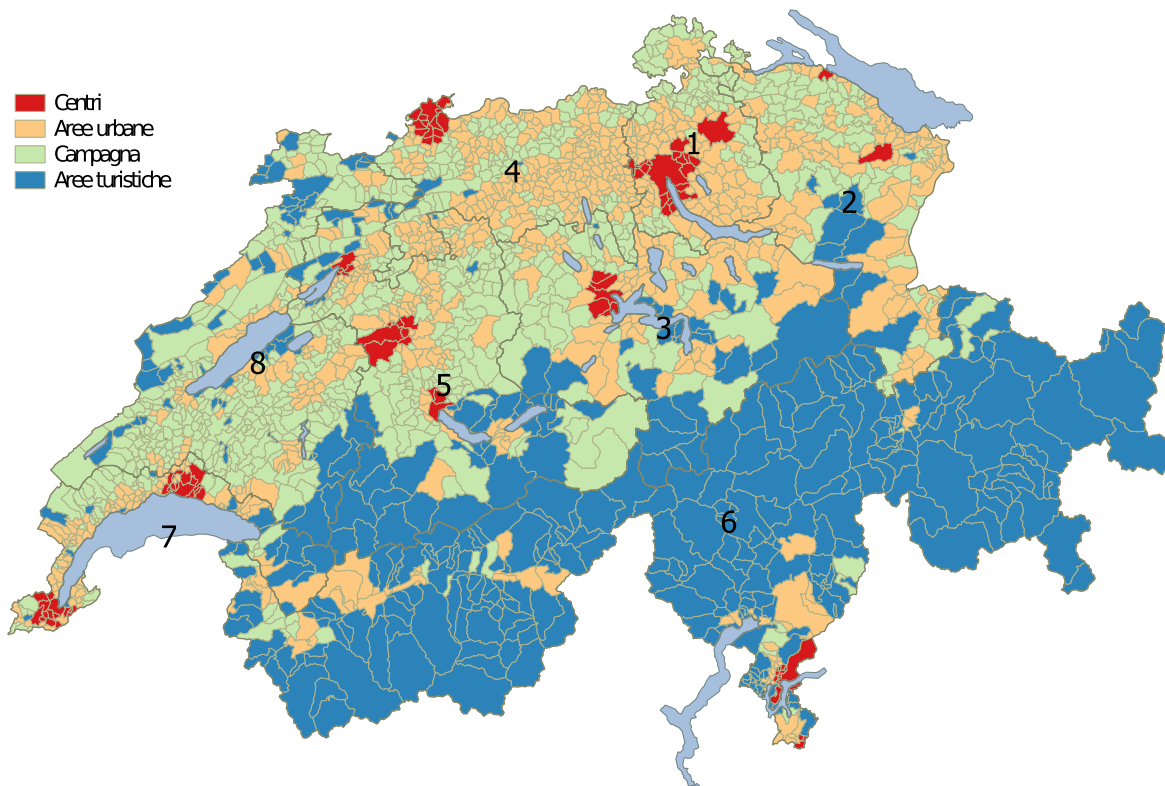
Una camera media in coabitazione nella città di Zurigo costa nel 2020 circa CHF 800 al mese. Solo il 10% delle camere in offerta in città costa meno di CHF 500. L'80% delle camere costa tra CHF 600 e 1'200. Le comunità "lusuose" di inquilini di oltre CHF 1'200 sono una rarità, ma esistono.

Osservando la città di Zurigo si notano grandi differenze cantonali nella locazione di una camera. Non sorprende che il più caro è il cantone cittadino di Ginevra. Una camera media condivisa costa quasi CHF 1'000. Anche nel Canton Zugo le camere sono costose: quasi CHF 900 per una camera media. Nel Canton Giura si può affittare una camera in comunità di inquilini per meno di CHF 400. Anche i cantoni della Svizzera orientale, come Neuchâtel, Friburgo e Vallese, sono piuttosto convenienti.

### Il Covid-19 fa crollare la domanda e l'offerta

La pandemia da coronavirus ha plasmato il mercato delle camere in comunità di inquilini, come molto altro nel 2020. La nostra valutazione esclusiva delle visualizzazioni del principale portale svizzero per le camere in coabitazione illustra che la domanda è salita brevemente dopo il lockdown per poi crollare considerevolmente. La flessione della domanda da giugno è dettata probabilmente dalla tesi che la pandemia durerà ancora a lungo. Molti studenti hanno rinunciato alla locazione di una camera in città a fronte dell'annullamento dei corsi in presenza alle università e scuole universitarie professionali. Ma anche i lavoratori appena assunti, sempre più in home office, si saranno chiesti se la vicinanza al posto di lavoro è ancora un criterio decisivo prioritario per la propria situazione abitativa. Non da ultimo una generale incertezza circa il futuro ha fermato la tendenza a costituire una nuova economia domestica. Parallelamente e per questi motivi è scesa anche l'offerta di camere in comunità di inquilini, poiché in questo mercato la domanda si crea da sé l'offerta. Chi è solo, ma desidera condividere un appartamento, può affittare una camera libera oppure se manca l'offerta affittare un intero appartamento con varie camere da locare ad altri. La tendenza verso la coabitazione menzionata all'inizio, che è stata riscontrata negli ultimi anni, accusa dunque una battuta d'arresto almeno temporanea per via della pandemia. Il telelavoro e le lezioni a distanza potrebbero però plasmare il mercato anche oltre la crisi.

## Tipi di comuni e regioni



|                             | Tasso di appartamenti sfitti (2020)<br>in % |        |        |       |       | Permessi di costruzioni nuove (2019)<br>in % degli appartamenti in essere |        |        |       |       |
|-----------------------------|---|--------|--------|-------|-------|---|--------|--------|-------|-------|
|                             | Total                                       | Centri | A.urb. | Camp. | A.tur | Total   | Centri | A.urb. | Camp. | A.tur |
| <b>Svizzera</b>             | 1.7   | 0.9    | 2.2    | 2     | 1.7   | 0.9   | 1      | 1      | 1     | 0.4   |
| 1 <b>Zurigo</b>             | 1   | 0.5    | 1.4    | 1.8   | -     | 1.1   | 1.2    | 1      | 1.2   | -     |
| 2 <b>Svizzera orientale</b> | 2.3   | 3      | 2.3    | 1.9   | 1.7   | 1   | 0.7    | 1      | 1.1   | 1.1   |
| 3 <b>Svizzera centrale</b>  | 1.3   | 1.2    | 1.4    | 1.4   | 1.2   | 1.2   | 1.2    | 1.2    | 1.3   | 0.8   |
| 4 <b>Svizzera nord-occ.</b> | 2.2   | 1.1    | 2.7    | 2.1   | 2.5   | 1   | 0.5    | 1.1    | 1.2   | 0.1   |
| 5 <b>Berna</b>              | 1.8   | 1.1    | 2.7    | 1.9   | 1.3   | 0.6   | 0.6    | 0.7    | 0.6   | 0.5   |
| 6 <b>Svizzera merid.</b>    | 2.3   | 3.1    | 3.2    | 2.7   | 1.7   | 0.6   | 1.1    | 0.9    | 1.3   | 0.4   |
| 7 <b>Lago Lemano</b>        | 0.9   | 0.6    | 1.2    | 1.5   | 2.1   | 1   | 1.1    | 1      | 0.8   | 0.2   |
| 8 <b>Svizzera occ.</b>      | 2.2   | -      | 2.2    | 2.3   | 1.7   | 0.7   | -      | 0.7    | 0.8   | 0.4   |

|                             | Popolazione (2019)<br>Con residenza fissa, totale e in % |        |        |       |       | Reddito imponibile (2016)<br>Media, in CHF |        |        |        |        |
|-----------------------------|--|--------|--------|-------|-------|--|--------|--------|--------|--------|
|                             | Total  | Centri | A.urb. | Camp. | A.tur | Total                                      | Centri | A.urb. | Camp.  | A.tur  |
| <b>Svizzera</b>             | 8'606'033  | 30.1   | 49.5   | 14    | 6.5   | 60'000                                     | 64'000 | 62'000 | 54'000 | 47'000 |
| 1 <b>Zurigo</b>             | 1'621'623  | 49.8   | 43.7   | 6.5   | -     | 69'000                                     | 70'000 | 68'000 | 62'000 | -      |
| 2 <b>Svizzera orientale</b> | 941'305  | 8.1    | 71.6   | 17.4  | 2.9   | 55'000                                     | 53'000 | 56'000 | 54'000 | 47'000 |
| 3 <b>Svizzera centrale</b>  | 847'483  | 27     | 51.5   | 17.6  | 3.9   | 70'000                                     | 69'000 | 76'000 | 56'000 | 57'000 |
| 4 <b>Svizzera nord-occ.</b> | 1'436'034  | 24.1   | 66     | 9.8   | 0.1   | 61'000                                     | 68'000 | 59'000 | 58'000 | 70'000 |
| 5 <b>Berna</b>              | 1'031'834  | 35.9   | 38     | 19.9  | 6.2   | 52'000                                     | 54'000 | 53'000 | 47'000 | 48'000 |
| 6 <b>Svizzera merid.</b>    | 816'586  | 10.8   | 41.2   | 6.2   | 41.8  | 49'000                                     | 64'000 | 49'000 | 45'000 | 45'000 |
| 7 <b>Lago Lemano</b>        | 1'101'320  | 60.8   | 30.2   | 4.8   | 4.2   | 68'000                                     | 60'000 | 84'000 | 77'000 | 50'000 |
| 8 <b>Svizzera occ.</b>      | 809'848  | -      | 53     | 41.5  | 5.5   | 52'000                                     | -      | 52'000 | 53'000 | 49'000 |



## Abbreviazioni utilizzate

|              |  |             |  |
|--------------|--|-------------|--|
| <b>ARE</b>   | Ufficio federale dello sviluppo territoriale | <b>SSIC</b> | Società Svizzera degli Impresari-Costruttori |
| <b>UST</b>   | Ufficio federale di statistica               | <b>SECO</b> | Segreteria di Stato dell'Economia            |
| <b>AFC</b>   | Amministrazione federale delle contribuzioni | <b>SEM</b>  | Segreteria di Stato della migrazione         |
| <b>FINMA</b> | Vigilanza dei mercati finanziari             | <b>BNS</b>  | Banca nazionale svizzera                     |
| <b>KOF</b>   | Servizio di ricerca congiunturale            | <b>SRED</b> | Swiss Real Estate Datapool                   |
| <b>REIDA</b> | Real Estate Investment Data Association      |             |  |

## Importante noti legali

### Esclusione di offerta

I contenuti della presente pubblicazione vengono forniti esclusivamente a titolo informativo. Essi non rappresentano pertanto dal punto di vista legale né un'offerta né una raccomandazione all'acquisto ovvero alla vendita di strumenti d'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 trova in un paese in cui l'autorizzazione dei prodotti descritti nella presente pubblicazione è 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 di conseguenza applicazione nella presente pubblicazione.