

Comunicato stampa

Prezzi per la proprietà abitativa su nuovi massimi storici

San Gallo, 5 novembre 2019. In Svizzera il numero di appartamenti in locazione sfitti è in continuo aumento. Mentre le abitazioni primarie disponibili sono poche e richieste come sempre. Nonostante l'elevato numero di locali sfitti e i rendimenti in calo, si continua a realizzare immobili di reddito. In un contesto di emergenza degli investimenti, tassi d'interesse negativi, locali sfitti ed entrate in calo, per i locatori e gli investitori vale la pena dare uno sguardo alle piattaforme per locazioni di breve durata come Airbnb.

Il perdurare della situazione di tassi di interesse bassi determina sempre l'andamento del mercato immobiliare svizzero. Investitori privati e istituzionali continuano a costruire attivamente nuovi immobili di reddito - e spesso nel luogo sbagliato. Nel mercato della proprietà di abitazione a uso proprio il basso livello dei tassi d'interesse mantiene ridotti i costi abitativi. Quindi l'acquisto continua a essere più allettante rispetto alla locazione. I prezzi delle case unifamiliari e della proprietà per piani nel terzo trimestre del 2019 hanno segnato nuovi massimi storici. Come emerge dallo studio «Immobili Svizzera» di Raiffeisen Economic Research, nell'arco di un anno le case sono rincarate del 6 per cento e gli appartamenti in proprietà di oltre il 2 per cento.

Capitale viene investito in oggetti di reddito

I mercati della proprietà di abitazione e degli immobili di reddito hanno un andamento molto diverso l'uno dall'altro. L'ultima rilevazione degli appartamenti sfitti effettuata dall'Ufficio federale di statistica mostra che in cinque anni il numero degli appartamenti in locazione sfitti è aumentato del 56 per cento. Quello degli immobili in vendita, invece, è aumentato del 14 per cento. Oggi, con 62'500 unità, il numero degli appartamenti in locazione è cinque volte maggiore di quello delle abitazioni primarie. Nel mercato degli appartamenti in locazione, secondo calcoli di Raiffeisen, la quota di quelli sfitti è superiore al 2.6 per cento, nel segmento delle abitazioni primarie si aggira attorno allo 0.6% appena. Vi sono grandi differenze da un Cantone all'altro: Nel Canton Soletta è sfitto il 6.7 per cento degli appartamenti in locazione, nel Vallese il 5.4% e in Turgovia il 4.8 per cento. Il livello più basso dei locali sfitti si registra nei Cantoni Zugo (0.59 per cento), Ginevra (0.61 per cento) e Zurigo (1.15 per cento).

Nonostante l'aumento dei locali sfitti si costruiscono molti nuovi immobili di reddito. Nel mercato delle proprietà di abitazione a uso proprio, gli acquirenti sono sottoposti a forti limitazioni in virtù dei requisiti vigenti relativi ai fondi propri e alla sostenibilità. La domanda di abitazioni primarie risulta contenuta a seguito di disposizioni normative, cosicché i prezzi crescono meno rispetto a quelli degli immobili di reddito. «Il capitale messo a rendimento in un contesto di tassi di interesse negativi continua quindi a confluire maggiormente nel mercato degli appartamenti in locazione rispetto al mercato delle abitazioni primarie. I locali sfitti e i rischi nel mercato degli appartamenti in locazione sono dunque riconducibili a fattori interni», dichiara l'Economista capo di Raiffeisen Martin Neff.

Il focus dei fornitori Airbnb è sul rendimento

Gli elevati livelli di locali sfitti, sempre in crescita, mostrano il seguente quadro: Nel mercato immobiliare vi è un grande potenziale per sfruttare in modo più efficiente la risorsa «spazio», scarsa e costosa. Lo ha notato la ditta Airbnb di San Francisco, che ha conquistato il mondo con la propria idea commerciale della locazione a breve termine degli appartamenti. Il mercato dell'Airbnb mostra un trend di crescita dinamica anche in Svizzera. A livello nazionale il numero degli immobili offerti si aggira ormai a quasi 60'000 unità. In

questo modo l'offerta è raddoppiata nell'arco di tre anni. Oggi Airbnb offre in Svizzera oltre 450'000 pernottamenti al mese. Quasi l'80 per cento degli ospiti viene dall'estero.

Oltre due terzi delle prenotazioni di Airbnb riguardano le regioni turistiche alpine. In particolare, il Cantone Vallese può essere definito una vera e propria roccaforte di Airbnb. «A Veysonnaz, Nendaz e nella Valle di Saas già più di un quarto degli appartamenti viene offerto per locazioni di breve termine. In queste regioni turistiche si offrono soprattutto appartamenti di vacanza», dichiara Neff.

Se l'idea di base di Airbnb era inizialmente condividere e sfruttare in modo efficiente gli spazi abitativi inutilizzati, oggi la piattaforma è usata sempre di più per interessi commerciali. Attualmente gran parte delle offerte proviene da fornitori che fanno inserzioni per affittare più di un appartamento. «La crescente professionalizzazione mostra che con Airbnb si può guadagnare denaro», prosegue Neff. La redditività della locazione a breve termine dipende, oltre che dal giro d'affari, anche dal prezzo d'acquisto di un appartamento. A livello regionale vi sono notevoli differenze di rendimento, a seconda del diverso grado di attrattiva turistica e dei prezzi immobiliari. Raiffeisen ha calcolato il rendimento che si può ottenere in base all'acquisto e alla successiva locazione di un tipico appartamento bilocale. Nell'Oberland bernese il rendimento del capitale proprio ammonta a un elevato 14 per cento, mentre nella città di Zurigo bisogna accontentarsi del 3 per cento a causa dell'alto livello dei prezzi.

Dato che con la locazione di breve durata tipicamente si guadagna di più che con l'affitto di lungo periodo, nelle città in cui scarseggiano gli appartamenti vi è il rischio che vengano sottratte unità al mercato degli appartamenti in locazione, aggravando la scarsità degli appartamenti stessi. «In altri paesi tali effetti esterni negativi hanno portato a volte a un inasprimento della regolamentazione», commenta Martin Neff mettendo in guardia dalle conseguenze negative del boom dell'Airbnb.

Download dello studio «Immobili Svizzera»

Lo studio «Immobili Svizzera» offre ogni trimestre una valutazione dettagliata del mercato svizzero degli immobili a uso abitativo. Lo studio relativo al 4° trimestre 2019 e altre informazioni sono disponibili su www.raiffeisencasa.ch.

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
091 821 50 00, media@raiffeisen.ch

Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen Svizzera
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch

Raiffeisen: il terzo Gruppo bancario in Svizzera

Il Gruppo Raiffeisen è la banca retail leader in Svizzera. La terza forza del mercato bancario svizzero conta circa 1.9 milioni di soci e 3.5 milioni di clienti. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 861 sedi in tutta la Svizzera. Le 229 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, fanno capo a Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen. Grazie a società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 30.06.2019 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 204 miliardi e prestiti alla clientela di circa CHF 191 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.5 per cento. Il totale di bilancio è pari a CHF 235 miliardi.

Disdire il comunicato stampa:

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate una mail a medien@raiffeisen.ch.