

Comunicato stampa

La proprietà di abitazione diventa sempre più un privilegio

San Gallo, 15 agosto 2019. Per molti svizzeri il sogno della proprietà di abitazione diventa sempre più irraggiungibile. Il 71 per cento della popolazione svizzera non ha un patrimonio sufficiente per permettersi una tipica casa unifamiliare. La sostenibilità indicativa rappresenta un ostacolo ancor più arduo; in quasi ogni comune della Svizzera la maggior parte delle famiglie guadagna troppo poco per poter acquistare una casa unifamiliare nei dintorni.

Anche nel primo semestre del 2019 si osserva il perdurare di una tendenza in relazione ai prezzi delle abitazioni primarie: i prezzi delle case unifamiliari e degli appartamenti in proprietà sono in costante aumento. Pur se rispetto al primo trimestre i prezzi delle case unifamiliari hanno di fatto subito un lieve calo del -0.8 per cento, rispetto al secondo trimestre dello scorso anno sono aumentati di circa il 5 per cento. La tendenza verso proprietà di abitazione sempre più costose si rileva anche nelle proprietà per piani, con un aumento dei prezzi dell'1.6 per cento. I prezzi da record sono la conseguenza della domanda alimentata dagli interessi bassi e della scarsa offerta.

Aumento più forte nella Svizzera centrale e nella Svizzera orientale

«Attualmente non ci sono segnali che facciano prevedere un forte aumento dell'offerta. Pertanto riteniamo che i prezzi nel mercato svizzero delle abitazioni primarie continueranno ad aumentare», afferma Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen, nel recente studio «Immobili Svizzera». L'aumento dei prezzi delle proprietà di abitazione si riscontra in tutte le regioni svizzere. Per quanto riguarda le case unifamiliari, gli aumenti di prezzi maggiori registrati negli ultimi quattro trimestri sono stati nella Svizzera centrale (+7.7%), nella Svizzera orientale (+7%) e a Berna (+6.4%). Nella Svizzera occidentale i prezzi delle case unifamiliari sono rimasti invariati. Per contro, nell'ambito delle proprietà per piani, la Svizzera occidentale si trova in cima alla lista con una crescita dei prezzi del 5.6 per cento, davanti alla Svizzera centrale (+5.5%) e alla regione del Lago Lemano (+5.3%).

Sebbene l'acquisto di proprietà di abitazione non sia mai stato più attraente di adesso, a fronte dei tassi di interesse storicamente bassi, per la gran parte della popolazione svizzera diventa sempre più difficile realizzare il sogno dell'abitazione primaria. «Le restrizioni normative e l'evoluzione rapidissima dei prezzi costringono i potenziali acquirenti a dovere versare sempre più capitale proprio e generare redditi sempre maggiori per poter ottenere un finanziamento ipotecario», spiega Martin Neff. Secondo lo studio «Immobili Svizzera», la quota di persone avente un patrimonio sufficiente per l'acquisto di una casa unifamiliare oscilla, in base al cantone, fra il 18 e il 44 per cento. Chi vive nei cantoni Uri (44%), Appenzello Interno e Grigioni (42% ciascuno) oltre che Appenzello Esterno e Nidvaldo (39% ciascuno) ha maggiori probabilità di potersi permettere una tipica casa unifamiliare; hanno invece minori probabilità gli abitanti di Friburgo (20%), Basilea Città, Soletta (19% ciascuno) e Ginevra (18%).

L'arduo ostacolo della sostenibilità indicativa

Nel sogno delle quattro mura domestiche il calcolo indicativo della sostenibilità si dimostra, nella maggior parte dei casi, un ostacolo arduo se non insormontabile. Infatti, per l'acquisto di una casa unifamiliare che costa un milione di franchi (con un capitale proprio di 200'000 franchi), il reddito annuo deve essere di almeno 176'000 franchi. Solo a partire da questo reddito si ha la certezza che l'interesse ipotecario indicativo del 5 per cento, utilizzato quale autoregolamentazione da parte delle banche, e l'1 per cento

ciascuno del valore di anticipo per l'ammortamento e per la manutenzione non superino un terzo del reddito familiare.

L'andamento dei prezzi del mercato immobiliare ha ripercussioni sulla quota di proprietà. Dopo un record del 47.6 per cento nel 2013, la quota di famiglie che vive in una proprietà di abitazione a uso proprio è scesa al 44 per cento fino al 2016, stando ai dati della rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera. A oggi la quota di proprietari è ferma a questo basso livello. La quota di proprietari più elevata rispetto alla quota di proprietà calcolata dall'Ufficio federale di statistica si spiega con il diverso metodo di misurazione adottato. Per quanto riguarda la quota di proprietà di abitazioni, la Svizzera rimane di gran lunga il fanalino di coda in Europa.

Download dello studio «Immobili Svizzera»

Lo studio «Immobili Svizzera» offre ogni trimestre una valutazione dettagliata del mercato immobiliare svizzero. Lo studio e altre informazioni sono disponibili su www.raiffeisencasa.ch.

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera

071 225 84 84, medien@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 1.9 milioni di soci. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 880 ubicazioni in tutta la Svizzera. Le 246 Banche Raiffeisen, giuridicamente autonome e organizzate in forma cooperativa, fanno capo a Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen. Grazie alle società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Il 31 dicembre 2018 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di 196 miliardi di franchi e prestiti alla clientela per circa 188 miliardi di franchi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.6 per cento. Il totale di bilancio ammonta a 225 miliardi di franchi.

Disdire il comunicato stampa:

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