

Comunicato stampa

Traslocare in città è caro: i locatari pagano in media il 35 per cento in più

Fuori dai centri cresce sempre più l'offerta di nuove abitazioni interessanti, che attirano locatari dalle città e dalle vecchie abitazioni locali. Ciò mette sotto pressione i proprietari di vecchie abitazioni. Alla lunga molti non potranno più evitare ristrutturazioni o concessioni sui prezzi. Attualmente, i prezzi delle case unifamiliari e della proprietà per piani continuano a salire, il che rende impossibile per molti svizzeri il passaggio alla proprietà di abitazione più conveniente rispetto all'affitto.

San Gallo, 13 febbraio 2020. I prezzi delle abitazioni primarie sono aumentati anche nel 2019. Per le case unifamiliari l'aumento è stato di quasi il 4 per cento (malgrado un leggero calo nel quarto trimestre). Anche i prezzi degli appartamenti in proprietà per piani sono saliti nel 2019, tuttavia non con la dinamica degli anni precedenti. L'andamento è dovuto all'interazione di due fattori. In primo luogo, da ben tre anni l'attività di progettazione nel segmento della proprietà è in calo. La conseguente carenza di offerta spinge ulteriormente al rialzo i prezzi. In secondo luogo, dati i costi di finanziamento persistentemente a minimi storici, dal punto di vista finanziario la proprietà è sempre nettamente più interessante dell'affitto. Per un appartamento medio di 3 a 4.5 stanze è possibile un risparmio dei costi abitativi del 20 per cento.

Andamento dinamico dei prezzi

Di fatto sono proprio le famiglie con reddito e patrimonio più basso a non poter accedere al potenziale di risparmio offerto dal passaggio dall'affitto alla proprietà. I requisiti normativi in materia di sostenibilità e fondi propri diventano da un trimestre all'altro un ostacolo insormontabile per un numero crescente di locatari, dato che i loro redditi familiari non riescono a tenere il passo con l'andamento dei prezzi. Ciò riduce la domanda effettiva di proprietà di abitazione e pone dei limiti all'andamento dei prezzi indotto dai tassi. Allo stesso tempo aumenta il flusso di capitale in cerca di rendimento sul mercato degli oggetti di reddito, da cui consegue che la costruzione di abitazioni da locare scalzi sempre più quella degli oggetti di proprietà. Il forte aumento dei prezzi degli immobili, i numerosi sfitti e la riduzione degli affitti offerti indicano chiaramente lo spostamento delle attività dal mercato delle abitazioni primarie a quello degli immobili di reddito.

Rendere competitive le vecchie abitazioni

A causa dell'attività edilizia persistentemente elevata fuori dai grandi centri abitati, si osservano sul mercato degli immobili di reddito interessanti processi di adeguamento. Nei comuni periferici, con un'elevata percentuale di locali sfitti, sono attualmente in atto processi di spostamento da immobili vetusti a progetti di nuove costruzioni moderne e confortevoli, che grazie al calo degli affitti offerti sono diventati relativamente più interessanti. A fronte di ridotti sovrapprezzi molti inquilini locali possono abbandonare le loro abitazioni in affitto ormai datate e trasferirsi in una nuova costruzione moderna. «A questo punto, se i proprietari di immobili più vecchi vogliono che i loro oggetti restino competitivi, devono agire. Diventano necessarie concessioni sugli affitti o costose ristrutturazioni», spiega Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

I cittadini lasciano la città

Gli oggetti di nuova costruzione non sono però interessanti solo per la popolazione residente locale. Anche sempre più cittadini si trasferiscono in comuni periferici, rurali e ben collegati. Se si considera la sola popolazione nazionale, sono più le persone che lasciano le città che quelle che vi si trasferiscono. Pertanto, le città crescono solo grazie all'afflusso di immigrati con scarse conoscenze del mercato immobiliare locale. «Se un cittadino è costretto a traslocare, per la nuova abitazione in città dovrà pagare un affitto molto più alto rispetto al precedente. Nelle cinque maggiori città svizzere, per la nuova abitazione in città, paga in media il 35 per cento in più. Se si trasferisce nell'agglomerato o in campagna, potrà non solo ridurre le spese d'affitto, ma persino migliorare la qualità di vita grazie a un'abitazione più recente e grande. «Non sorprende quindi che molti decidano di lasciare la città», continua Martin Neff. «La differenza è tanto maggiore quanto più lungo si è rimasti nella propria abitazione. Ciò è una conseguenza del diritto di locazione, che in molte regioni della Svizzera ha allargato la forbice tra gli affitti in essere e gli affitti offerti.»

Mercato degli uffici sotto pressione causa lavoro part time

Lo studio sugli immobili di Raiffeisen Svizzera si occupa anche degli effetti del lavoro part time, degli orari di lavoro flessibili e dell'home office sul mercato degli uffici. Questa tendenza a condizioni di lavoro moderne, estesa a tutti i settori, è ulteriormente rafforzata dal lavoro su piattaforme in Internet. L'aumento è dovuto anche alla partecipazione alla vita lavorativa delle donne che praticano il tempo parziale relativamente più degli uomini. Tuttavia, gradi di occupazione parziali all'80 per cento sono sempre più richiesti anche dagli uomini. Solo uno su tre ha ancora un ufficio singolo. Martin Neff ne è convinto: «Il ricorso al mercato degli uffici diminuirà inevitabilmente.»

Si addensano «nuvole»

Il mercato degli uffici tuttavia è inerte. Ad oggi viene perlopiù ancora assegnato a ogni collaboratore un posto fisso in ufficio, a prescindere dalla frequenza con cui lo occupa. In un recente passato ciò ha messo le ali alla domanda di uffici. In futuro questo effetto dovrebbe venir meno. A medio termine, gli attuali eccessi di capacità, dovuti all'utilizzo attualmente ancora scarso delle postazioni di lavoro, saranno ridotti con misure di ottimizzazione. Sempre più dipendenti infatti puntano su orari di lavoro flessibili con desk sharing riducendo il numero di postazioni di lavoro. Pertanto la domanda di aree per uffici diminuirà. Con l'avvento di cloud e gig work, del lavoro su piattaforme in Internet, il mercato degli uffici rischia un ulteriore crollo della domanda. «I crowd worker lavorano con la massima flessibilità», conclude Martin Neff, «e lavorano solo quando vogliono. E, soprattutto, dove vogliono». L'economista capo giunge alla conclusione che il lavoro su piattaforme avrà effetto dirompente per il mercato degli uffici. «Il settore degli immobili per uffici farebbe bene a seguire attentamente gli sviluppi.»

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 1° trimestre 2020 e altre informazioni sono disponibili su www.raiffeisen.ch/casa/it.html.

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 alle società del Gruppo, a 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 per 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 un'e-mail a medien@raiffeisen.ch.