

## Comunicato stampa

### COVID-19 e mercato immobiliare: tracce di frenata sì, crash no

- **Gli annunci immobiliari registrano un forte crollo, ma i prezzi restano stabili**
- **La situazione straordinaria colpisce duramente il mercato retail e delle superfici commerciali**
- **L'immigrazione subisce una battuta d'arresto, l'effetto dovrebbe farsi sentire fino al 2021**

*San Gallo, 14 maggio 2020.* La pandemia di COVID-19 nelle ultime settimane ha causato incertezza sul mercato delle abitazioni primarie. Tuttavia, finora non si è ancora registrata una reazione del mercato riguardo ai prezzi immobiliari. È stato invece evidente il forte crollo degli annunci immobiliari. In aprile, il numero degli annunci per case unifamiliari e appartamenti in proprietà giunti quotidianamente sul mercato si è dimezzato. Lo studio Raiffeisen «Immobili Svizzera» mostra che, per gli annunci ancora attivi, a causa del lockdown si è registrato un chiaro aumento delle visite virtuali 3D. «Attualmente non constatiamo ancora concessioni sui prezzi di vendita. Evidentemente i venditori si attengono alle aspettative di prezzo che avevano prima della crisi», spiega Martin Neff, economista capo presso Raiffeisen Svizzera.

La domanda di proprietà di abitazione è stata frenata a breve termine. Raiffeisen individua principalmente due cause. La dotazione dei fondi propri di molti potenziali acquirenti è peggiorata a seguito di massicce perdite in borsa. Inoltre è generalmente aumentata l'incertezza economica per cui si tende a rimandare decisioni finanziarie di una certa portata. «Venditori e acquirenti non hanno quindi attualmente modo di concludere affari gli uni con gli altri. Il numero dei passaggi di proprietà crollerà ulteriormente», prevede Martin Neff. A seguito dei severi requisiti normativi in materia di sostenibilità e fondi propri, i rischi sul mercato delle abitazioni primarie sono tuttavia complessivamente ridotti malgrado il COVID-19. Grazie al livello basso dei tassi che a causa della crisi perdurerà ora ancora a lungo, la proprietà, dal punto di vista finanziario, resta più interessante della locazione. Questo dato di fatto protegge i prezzi delle abitazioni primarie da importanti cali di prezzo.

La situazione straordinaria ha lasciato le tracce più rilevanti nel mercato retail e delle superfici commerciali. In particolare sono stati duramente colpiti dalle misure di contenimento settori quali gastronomia, commercio al dettaglio o i servizi alla persona. Raiffeisen Economic Research, a causa di incombenti chiusure aziendali, prevede sul medio termine un aumento degli sfiti con conseguente ulteriore pressione sugli affitti. «La pandemia di COVID-19 colpisce il mercato in un contesto già sfavorevole. Il profondo cambiamento strutturale del commercio al dettaglio dovuto alla digitalizzazione ha comportato già prima della crisi una netta diminuzione della domanda di superfici di vendita da parte dei tradizionali acquirenti del segmento non-food», constata Martin Neff.

### I migranti sono attratti dalle città

Lo studio Raiffeisen tratta anche la questione di come abitano i migranti in Svizzera. Un'analisi dettagliata mostra quanto segue: gli immigrati si stabiliscono dapprima perlopiù nelle città. Per il 27 per cento degli immigrati il primo luogo di domicilio è una delle cinque più grandi città svizzere (Zurigo, Ginevra, Basilea, Losanna e Berna). Oltre ai grandi centri, particolarmente interessanti sono le città dei cantoni Friburgo e Vaud, nonché il Basso Vallese. Nella Svizzera tedesca sono il Canton Argovia e la regione di Zugo ad attrarre maggiormente gli immigrati ed è inoltre molto apprezzata la regione del Lago di Costanza.

Poco informati, senza conoscenza del luogo e spesso con poco tempo, gli immigrati si stabiliscono dapprima nelle città in appartamenti liberi ma poco interessanti. Essi pagano in media di più per un appartamento in affitto peraltro più piccolo di quello in cui vivono le persone del luogo. In questi appartamenti poco interessanti dal punto di vista del rapporto qualità/prezzo, tuttavia, gli immigrati, perlopiù, non rimangono a lungo. Molti di loro ottimizzano la propria situazione abitativa già dopo pochi anni trasferendosi in campagna o negli agglomerati, ma non nelle regioni turistiche di montagna.

### **Giovani immigrati altamente qualificati dell'Europa dell'Est**

La struttura dell'immigrazione negli ultimi anni è costantemente cambiata. Se dopo l'introduzione della libera circolazione delle persone e la crisi finanziaria dal 2008 sono immigrati in Svizzera soprattutto tedeschi, la crisi del debito europea, dal 2011, ha portato a un aumento dell'immigrazione dall'allora fortemente colpita Europa meridionale. A seguito dell'attuale aumento dei rimpatri in queste regioni, gli arrivi netti da Germania ed Europa meridionale sono ormai ridotti. L'ampliamento della libera circolazione delle persone dovuto all'estensione a est dell'UE ha condotto invece a un costante aumento dell'immigrazione dall'Europa orientale e sudorientale, in modo tale che ad oggi il numero netto delle persone immigrate da questi paesi è quasi uguale a quello di tutti i paesi confinanti con la Svizzera riuniti. La maggior parte degli immigrati oggi arrivano da soli, sono giovani, altamente qualificati e guadagnano bene.

L'immigrazione ha tuttavia registrato un forte crollo a seguito delle limitazioni alla mobilità nella lotta contro il coronavirus. A causa della crescente incertezza, Martin Neff prevede un sensibile rallentamento del mercato del lavoro. «Poiché gli stranieri si trasferiscono in Svizzera soprattutto per lavorare, l'immigrazione diminuirà anche dopo la riapertura dei confini in ragione dell'attesa contrazione economica.» Eventualmente, dopo la crisi potranno persino aumentare i rimpatri, soprattutto tra gli stagionali nei settori della gastronomia, alberghiero e del turismo. «Il COVID-19 lascerà tracce di lunga durata nel mercato del lavoro. Raiffeisen prevede che il calo dell'immigrazione farà sentire i suoi effetti fino al 2021», afferma convinto Martin Neff.

Lo studio «Immobili Svizzera» offre ogni trimestre una valutazione dettagliata del mercato svizzero degli immobili a uso abitativo. Lo studio relativo al secondo trimestre 2020 e altre informazioni sono disponibili su [www.raiffeisencasa.ch](http://www.raiffeisencasa.ch).

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@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 31.12.2019 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 211 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 193 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.5 per cento. Il totale di bilancio si eleva a CHF 248 miliardi.

#### **Disdire il comunicato stampa**

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate un'e-mail a [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch).