

Comunicato stampa

Il mercato delle abitazioni primarie naviga in acque tranquille nonostante il COVID-19

- **La pressione sulle nuove locazioni sale a causa dell'aumento degli sfitti**
- **Appartamenti Airbnb si aggiungono al mercato degli appartamenti in locazione**
- **Ancora pochi segni di rallentamento sul mercato delle superfici commerciali**

San Gallo, 13 agosto 2020. Il mercato per le proprietà di abitazione a uso proprio si mostra estremamente robusto anche in tempi turbolenti. Finora, il maggiore crollo economico dalla crisi petrolifera del 1973 non ha praticamente lasciato tracce sul mercato delle abitazioni primarie. In Svizzera non si riscontra un calo di interesse per la proprietà immobiliare, né nel numero di passaggi di proprietà né in termini di prezzi. Il maggior tempo trascorso involontariamente a casa questa primavera sembra anzi aver suscitato una nuova consapevolezza per la propria situazione abitativa. Questo è quanto indica il constatabile aumento degli abbonamenti di ricerca sui principali portali immobiliari da marzo.

Per le case unifamiliari è stato registrato quasi il dieci per cento di abbonamenti in più, per le proprietà per piani oltre il sei per cento. Il maggiore interesse lascia supporre che gli svizzeri vogliono migliorare ulteriormente la propria situazione abitativa, ad esempio con un balcone più ampio, un giardino o una stanza in più. «Non è tuttavia constatabile una maggiore domanda di proprietà. L'aumento degli abbonamenti di ricerca è stato rilevato sia per gli appartamenti in locazione che per gli oggetti di proprietà», constata l'economista capo di Raiffeisen Martin Neff nello studio Raiffeisen «Immobili Svizzera». Non è individuabile neanche un maggiore trend per abitazioni in campagna, nonostante la presunta perdita di attrattiva dei centri cittadini a causa delle conseguenze della pandemia.

Le condizioni di finanziamento rimangono convenienti

All'inizio della pandemia da coronavirus i tassi d'interesse per ipoteche fisse a lungo termine erano temporaneamente aumentati a causa di una forte crescita dei premi di rischio. Le misure di sostegno statali e gli interventi rassicuranti di numerose banche centrali hanno tuttavia fatto nuovamente scendere i tassi ipotecari svizzeri, per tutte le durate, in direzione dei minimi storici. Durante lo shutdown parziale, la concessione di crediti ipotecari si è certo un po' indebolita. Tuttavia, grazie a condizioni di finanziamento rimaste molto convenienti, il volume di credito continua ad aumentare, finora con un tasso di crescita di un buon tre per cento, simile a quello degli anni precedenti.

Grazie ai tassi bassi, la proprietà di abitazione rimane quindi estremamente interessante anche in futuro. Un'offerta già scarsa e l'ulteriore diminuzione delle domande di costruzione proteggono i prezzi dal calo. Il potenziale per ulteriori aumenti di prezzo è però ridotto, a causa dell'elevato livello dei prezzi, della rigorosa sostenibilità indicativa e del prevedibile calo dei redditi familiari.

Leggero rallentamento per il mercato degli appartamenti in locazione

Sul mercato degli appartamenti in locazione la pandemia da coronavirus lascia tracce nettamente maggiori rispetto al mercato delle abitazioni primarie. L'eccesso di offerta di appartamenti sarà ancora superiore anche a causa del saldo migratorio sempre più basso, sebbene già si progetti e costruisca meno rispetto a prima della pandemia di COVID-19. Questo in futuro si tradurrà in un ulteriore aumento degli sfitti: Raiffeisen prevede che il valore record del 1998, una quota di sfitti dell'1.85 per cento, dovrrebbe essere superato al più tardi l'anno prossimo. Nel secondo trimestre le nuove locazioni sono diminuite dello 0.4 per cento, gli affitti in essere sono leggermente aumentati (+0.2 per cento). La pressione sulle nuove locazioni continuerà quindi a crescere ancora. La pandemia ha colpito in modo particolarmente duro operatori che affittano appartamenti a breve termine a turisti e a chi viaggia per lavoro. Nei cantoni di città Zurigo, Ginevra e Basilea quasi il 20 per cento di tutte le offerte Airbnb sono sparite nell'arco di un anno. Dovrebbero quindi

essersi aggiunti al mercato degli appartamenti in affitto a lungo termine oltre 500 ex appartamenti Airbnb a Zurigo, oltre 400 a Ginevra e oltre 250 a Basilea. «Questi appartamenti sono una gradita ventata d'aria fresca per i prosciugati mercati cittadini con una percentuale di locali sfitti estremamente bassa», aggiunge Martin Neff.

L'home office è arrivato per restare

Il mercato svizzero degli uffici è stato colpito dal COVID-19 in una condizione relativamente buona. Anche se solo parzialmente interessato dalle misure di contenimento, le turbolenze economiche dovrebbero mostrarsi a medio termine anche in questo mercato. Una particolare sfida per gli operatori di mercato è costituita dalla digitalizzazione, accelerata dalla crisi. Gli economisti Raiffeisen sono convinti che l'home office sia arrivato per restare. In molte aziende di grandi e piccole dimensioni, oggi tradizionali locatrici di locali per ufficio, dovrebbe verificarsi una forte liberalizzazione delle regolamentazioni per il lavoro da casa. «Proprio in relazione al posizionamento quale interessante datore di lavoro, aumenterà la pressione volta a offrire generose possibilità di home office per mantenere e attrarre collaboratori qualificati», è convinto Martin Neff.

A medio termine dovrebbero quindi arrivare sul mercato più superfici per uffici, rafforzando la crescita dell'offerta sostenuta dalle nuove costruzioni. Al contempo, anche la domanda di uffici ne risentirà, soprattutto in posizioni più svantaggiose. A causa dei contratti in essere, non si prevede tuttavia una diminuzione immediata e massiccia delle superfici per ufficio richieste. Con la crescente esperienza nella gestione della «nuova normalità» verranno però presto individuati nuovi potenziali di risparmio sui costi. A lungo termine, il COVID-19 potrebbe modificare in modo duraturo l'equilibrio di domanda e offerta in questo mercato.

I locatori di superfici commerciali dovrebbero cercare compromessi

A sfide simili è confrontato anche il mercato delle superfici retail e commerciali. Raiffeisen non ha ancora individuato segnali secondo i quali, in seguito alla pandemia di coronavirus, superfici commerciali recentemente dissette inonderebbero in massa il mercato. Ciò dovrebbe principalmente essere riconducibile all'inerzia inherente al mercato immobiliare. Proprio nel segmento delle superfici commerciali sono consuete durette contrattuali a lungo termine e termini di disdetta lunghi: ciò impedisce che si avvertano immediatamente sul mercato degli shock a breve termine. Anche se gli imprenditori devono cessare la propria attività a causa del coronavirus, passa del tempo prima che le superfici arrivino effettivamente sul mercato. Le prospettive nel mercato delle superfici immobiliari rimangono tuttavia assai cupe, nonostante l'effetto di ripresa in parte impressionante nel commercio al dettaglio.

La normalità non è ancora tornata e l'attuale numero di contagi indica che il virus ci accompagnerà ancora per del tempo. A molte aziende mancano ancora i flussi di clienti necessari alla sopravvivenza e numerose attività non possono praticamente essere svolte in modo redditizio con un numero di clienti ridotto. Nonostante l'ingente aiuto finanziario dello Stato, si debbono prevedere chiusure di attività: non sarà possibile salvare tutte le aziende in difficoltà. Per i locatori di superfici commerciali è quindi estremamente importante non perdere proprio ora locatari pluriennali con modelli aziendali che si rivelano validi anche in tempi difficili. La disponibilità al compromesso e la flessibilità nei confronti di locatari in essere fedeli potrebbero essere virtù importanti per superare positivamente i prossimi tempi turbolenti.

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

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