

## Comunicato stampa

### In Svizzera i privati dominano la proprietà immobiliare

- **Più della metà delle unità abitative appartengono a privati**
- **Le case unifamiliari e gli appartamenti in proprietà in vendita scarseggiano**
- **La quota di appartamenti in locazione sfitti continua a crescere, i vecchi immobili non ristrutturati sono sotto pressione**

*San Gallo, 12 novembre 2020.* Le forti e solventi società immobiliari e di investimento dominano sul mercato immobiliare svizzero? Lo studio «Immobili Svizzera» di Raiffeisen Economic Research ha analizzato i rapporti di proprietà più attentamente. Il risultato è sorprendente: il 57 per cento dei complessivi 4.5 milioni di unità abitative in Svizzera appartiene a privati, mentre il 16 per cento delle abitazioni appartiene a ditte che non sono principalmente attive sul mercato immobiliare, come casse pensioni, assicurazioni, fondi immobiliari e le FFS. Solo una piccola parte appartiene a cooperative, alla mano pubblica e a classiche società immobiliari.

Se si guarda solo al mercato degli appartamenti in affitto, quasi uno su due in Svizzera appartiene a famiglie private (49%), seguite da investitori istituzionali (33%), cooperative (8%) e classiche società immobiliari (7%). Confederazione, cantoni e comuni possiedono, con il quattro per cento, un numero relativamente basso di appartamenti in locazione in Svizzera. «Queste cifre dimostrano chiaramente quanto sia sbagliato affermare che sul mercato immobiliare svizzero dominino gli investitori professionali», afferma Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera. Nelle zone rurali la rappresentanza dei proprietari privati di appartamenti in locazione è particolarmente nutrita. I proprietari istituzionali si concentrano invece nelle aree più urbane.

### La quota di immobili di proprietà sfitti è bassa e stabile

Mentre in Svizzera risulta sfitto oramai il 2.76 per cento di tutti gli appartamenti in locazione, la percentuale di abitazioni vuote nel segmento della proprietà si attesta solo allo 0.57 per cento. Per rendersi conto di quanto sia basso questo numero basta guardare quello degli immobili di proprietà messi in vendita nelle cinque maggiori città svizzere Zurigo, Basilea, Berna, Losanna e Ginevra. Qui, in data 1° giugno 2020, complessivamente risultavano vuote solo 111 abitazioni primarie. A differenza del mercato degli appartamenti in affitto, dove la quota manifesta da anni una tendenza al rialzo, il numero di abitazioni di proprietà vuote non aumenta da un anno. Il basso numero di abitazioni vuote si spiega da una parte con il fatto che negli anni passati sono stati costruiti sempre meno immobili di proprietà (a differenza degli appartamenti in locazione), a fronte di una domanda in crescita favorita dalle interessanti condizioni di finanziamento.

«Il basso numero di abitazioni di proprietà vuote rappresenta un valore medio calcolato su tutto il territorio svizzero, e non deve farci trascurare il fatto che in alcune regioni ci siano comunque molti più immobili di proprietà vuoti», spiega Martin Neff. Ad esempio, nel Vallese e nel Giura più dell'un per cento di tutte le case unifamiliari e degli appartamenti in proprietà per piani è vuoto. Ma anche in Ticino, Vaud, Argovia e Glarona il numero di abitazioni vuote è decisamente sopra la media. Nei cantoni Basilea Campagna, Basilea Città e Appenzello Interno si registrano invece pochissime abitazioni vuote, come anche nei cantoni con i maggiori centri urbani Zurigo e Ginevra.

Sebbene i locali sfitti nel mercato degli appartamenti in locazione siano in aumento già da un decennio, le abitazioni già esistenti finora sono state relativamente poco interessate da questa tendenza. Sono state soprattutto le nuove costruzioni a soffrire di questo fenomeno e delle relative conseguenze. In virtù della situazione che domina il mercato dal 2015, con affitti offerti in calo e affitti in essere in costante aumento, i vecchi immobili soffrono sempre di più la concorrenza di quelli nuovi di alta qualità, che hanno guadagnato attrattiva. «Alla luce di questa concorrenza, affittare i vecchi appartamenti che si svuotano diventa ora sempre più difficile. I proprietari di questi immobili non possono evitare riduzioni di prezzo o ristrutturazioni nel medio termine», dice Neff.

### **Ulteriore crescita del volume di crediti ipotecari**

La crescita del volume di crediti ipotecari da inizio anno è rallentata, ma con circa il 2.5 per cento (anno precedente: 3.2%) si attesta ancora a un ottimo livello. Sulla concessione di ipoteche, i creditori hanno tirato il freno solo di poco. Le case unifamiliari e gli appartamenti in proprietà vengono ancora richiesti, acquistati e anche finanziati. Ciò dimostra un'immutata fiducia di tutti gli operatori di mercato, nonostante la pandemia da COVID-19.

Questa fiducia nei confronti del mercato delle abitazioni primarie ha comunque delle motivazioni fondate. Infatti, oltre alla domanda ancora intatta, in futuro bisognerà aspettarsi un'ulteriore carenza di offerta. Nella pianificazione di nuovi appartamenti in proprietà per piani e anche nella progettazione di nuove case unifamiliari, gli sviluppatori continuano a tirare il freno. Nonostante i prezzi a livelli record, la domanda intatta e la dominante carenza di offerta, anche in futuro si affacceranno sul mercato meno appartamenti in proprietà e case unifamiliari.

Lo studio «Immobili Svizzera» offre ogni trimestre una valutazione dettagliata del mercato immobiliare svizzero. Lo studio attuale, un'intervista all'economista capo Martin Neff 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 834 sedi in tutta la Svizzera. Le 226 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 30.06.2020 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 221 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 199 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.6 per cento. Il totale di bilancio si eleva a CHF 266 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).