

## Comunicato stampa

### La proprietà di abitazione diventa sempre più un privilegio

- **Gli svizzeri possono permettersi una proprietà di abitazione in fasi sempre più tarde della vita.**
- **Nel confronto internazionale, in Svizzera si può risparmiare di più passando dall'affitto alla proprietà.**
- **Nonostante acquistare un immobile sia accessibile, nel nostro Paese la percentuale di proprietà è al minimo.**
- **Nel mercato delle superfici adibite alla ristorazione si evidenziano i primi segni di distensione.**

*San Gallo, 20 maggio 2021.* Il desiderio di una proprietà di abitazione in Svizzera continua ad essere forte anche con il perdurare della pandemia. I pochi immobili in vendita godono ancora di una domanda particolarmente vivace, il che fa aumentare ulteriormente i prezzi. Ad esempio, con un incremento dell'1.9 per cento per le case unifamiliari e dello 0.8 per cento per gli appartamenti in proprietà, gli indici Raiffeisen dei prezzi delle transazioni hanno raggiunto un nuovo livello record rispetto al trimestre precedente.

Ciò che allietta i proprietari di abitazioni di lunga data, rende sempre più difficile ai futuri proprietari l'accesso alle proprie quattro mura. Soprattutto per gli acquirenti più giovani, il più delle volte i finanziamenti sono possibili solo al di fuori delle posizioni migliori. Inoltre, in ragione delle soglie di sostenibilità molto alte, i requisiti di reddito e di capitale proprio aumentano in maniera esponenziale. «Chi non è già benestante o può accedere al capitale tramite un acconto della quota ereditaria, potrà acquistare una casa di proprietà solo in una fase di vita avanzata. Ma per veder crescere i propri figli nella casa unifamiliare, per alcuni sarà troppo tardi», dice Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

### Uno sguardo oltre confine

Nell'ultima edizione della sua pubblicazione «Immobili in Svizzera», il Raiffeisen Economic Research getta uno sguardo oltre i confini nazionali. Ciò fa emergere indicazioni particolarmente interessanti sul nostro mercato immobiliare. Sebbene da 25 anni a questa parte i prezzi conoscano solo una direzione, quella verso l'alto, le case di proprietà in Svizzera – in rapporto agli elevati redditi – non costano poi così tanto. Rispetto ai Paesi confinanti la Svizzera ha addirittura i prezzi migliori. In teoria, un nucleo familiare deve lavorare solo circa otto anni e mezzo per poter guadagnare tanto quanto costa in media un appartamento in proprietà. In Germania sono oltre nove, in Austria oltre dieci e in Francia addirittura tredici.

Inoltre, in Svizzera, traslocando da una casa in affitto a un appartamento in proprietà – rispetto agli altri Paesi – nella maggior parte dei casi si risparmia. Nonostante questa elevata attrattiva della proprietà di abitazione, con circa il 36 per cento la Svizzera rappresenta la quota di proprietà di abitazione di gran lunga più bassa tra tutti i Paesi analizzati. Ciò dipende dal fatto che, nella dialettica politica tra promozione della proprietà d'abitazioni e stabilità del sistema, nel confronto internazionale la Svizzera punta maggiormente sulla sicurezza. Tutto ciò, in Svizzera, finisce per trasformare sempre di più la proprietà di abitazione in un privilegio. «Nel dominante contesto di tassi bassi, per molti, soprattutto per le famiglie più giovani di reddito medio, in questo modo si preclude l'accesso a un notevole potenziale di risparmio», osserva Martin Neff.

### Il mercato delle abitazioni in affitto segue il suo corso abituale

Durante questo periodo storico di crisi, il mercato svizzero delle abitazioni in affitto continua a seguire il percorso battuto già prima dello scoppio della pandemia. Per effetto degli affitti in calo, dei locali sfitti che continuano ad

aumentare e dei prezzi degli immobili ormai molto alti, i rendimenti da stabili abitativi sono già da tempo sotto pressione. Sebbene investire nel mercato delle abitazioni in affitto sia ancora conveniente, da qualche tempo gli operatori di mercato reagiscono a queste circostanze con una riduzione della richiesta di nuove concessioni edilizie. Dai livelli massimi del 2017, con circa il 45 per cento per tutti i tipi di comuni, l'edilizia residenziale prevista è calata in maniera relativamente uniforme. «Si pone la questione se l'edilizia residenziale in calo riguardi davvero le zone giuste. Infatti la città, nonostante la presumibile perdita di attrattiva dovuta al coronavirus, resta come sempre un'opzione molto apprezzata. In realtà, la tesi diffusa della grande fuga dalle città dovuta al coronavirus non si può dimostrare», dichiara Neff.

### **Un po' più d'ottimismo per gestori di ristoranti e hotel**

Il settore alberghiero rientra tra i settori dell'economia colpiti più duramente e a lungo dalla crisi del coronavirus. Finora, nel settore gastronomico e alberghiero i fallimenti dovuti alla crisi sono stati per lo più evitati grazie agli aiuti statali. Rispetto al 2019, nell'ultimo anno hanno dovuto dichiarare fallimento addirittura il 19 per cento in meno dei ristoratori. Di conseguenza il mercato delle superfici adibite a ristoranti e alberghi non appare (ancora) particolarmente colpito dal COVID-19. Finora non si è riscontrato alcun aumento di locali sfitti, né una sensibile pressione sui prezzi degli affitti.

Nel complesso, grazie alla mano pubblica, sia la maggioranza dei locatari che dei locatori di ristoranti e hotel finora ha tenuto bene alla crisi. Tuttavia, la crisi non ha lasciato completamente indenne il mercato dei ristoranti e degli hotel. Sembra infatti che alcuni ristoratori e albergatori prima o poi saranno costretti a sospendere la propria attività. Lo dimostra il netto aumento, durante la crisi, di annunci online relativi a vendita o affitto di immobili. «Al momento si delinea però una timida schiarita. Il posizionamento post-pandemia è già iniziato», dichiara Martin Neff.

Lo studio «Immobili in Svizzera» offre ogni trimestre una valutazione dettagliata del mercato immobiliare svizzero. Lo studio attuale 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)  
  
Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera  
044 226 74 58, [martin.neff@raiffeisen.ch](mailto: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 3.6 milioni di clienti. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 824 sedi in tutta la Svizzera. Le 225 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, cooperazioni e partecipazioni, Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 31.12.2020 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 224 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 200 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie è pari al 17.6 per cento. Il totale di bilancio si eleva a CHF 260 miliardi.

### **Disdetta del comunicato stampa:**

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