

Comunicato stampa

Stabilità impressionante del mercato immobiliare nonostante il COVID-19

- **Prezzi per proprietà di abitazione a un nuovo livello massimo, la domanda rimane forte anche in periodo di crisi**
- **Nessun segno di rallentamento nella costruzione di uffici nonostante l'aumento dell'home office, il numero degli sfitti è stabile**
- **La domanda di locali in comunità di inquilini è letteralmente crollata**

San Gallo, 25 febbraio 2021. I prezzi delle proprietà di abitazione a uso proprio secondo l'indice dei prezzi delle transazioni Raiffeisen hanno raggiunto nuovi massimi alla fine del 2020. Così nel corso dello scorso anno le case unifamiliari sono rincarate del 2.9% e gli appartamenti in proprietà del 3.1%. Tuttavia, gli andamenti dei prezzi variano molto a livello regionale, come mostra l'attuale studio «Immobili in Svizzera T1/21» di Raiffeisen Economic Research. Nella Svizzera centrale e nella Svizzera romanda gli acquirenti hanno dovuto pagare quasi il 7 per cento in più per le case unifamiliari, mentre i prezzi nella regione del Lago Lemano hanno registrato una crescita quasi impercettibile (0.4 per cento) e nella Svizzera orientale sono addirittura leggermente diminuiti (-0.8%).

L'aumento dei prezzi continuerà anche quest'anno. Grazie ai tassi costantemente bassi, la proprietà di abitazione rimane estremamente attraente rispetto alla locazione. L'anno scorso i costi abitativi totali per un immobile medio da 3 a 4.5 locali, se detenuto come proprietà, erano più bassi di quasi un terzo. «Per le economie domestiche propense alla proprietà di abitazione che soddisfano le direttive di sostenibilità e i requisiti di capitale proprio, l'acquisto di una proprietà di abitazione è e rimane una decisione economicamente sensata dal punto di vista dei costi», afferma Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

La domanda sostenuta da questo vantaggio in termini di costi incontrerà un'offerta molto ridotta anche quest'anno. Nonostante i prezzi elevati, infatti, gli appartamenti in proprietà e le case unifamiliari attualmente in costruzione sono circa il 40% in meno rispetto a 10 anni fa. Inoltre, grazie alle misure di supporto statali e ai costi di finanziamento storicamente bassi, non c'è da aspettarsi un ampliamento dell'offerta da parte di debitori ipotecari che si trovano improvvisamente in difficoltà di pagamento.

I costruttori di uffici continuano imperterriti a progettare

L'home office si è affermato e il mercato delle superfici adibite a ufficio è minacciato da grandi cambiamenti. Tuttavia, per ora non si rileva quasi nessun effetto dovuto al coronavirus: con circa il 10.5 per cento, la quota di superfici libere è in linea con gli ultimi anni. Inoltre, nonostante la crisi i prezzi di locazione degli spazi per uffici non sono diminuiti. «Nel mercato immobiliare, come sappiamo, gli ingranaggi girano un po' più lentamente che altrove. Il test per questo mercato deve ancora essere affrontato, poiché lo stesso è caratterizzato da contratti di locazione a lungo termine e l'implementazione di modelli di lavoro flessibili non può avvenire dall'oggi al domani», spiega Martin Neff.

Non si è ancora osservata nessuna reazione nemmeno alle richieste di concessione per nuovi uffici. Nonostante il mutato contesto di mercato, molti sviluppatori e investitori continuano ad attenersi ai loro progetti. «Alla luce della risposta tardiva del mercato, i prossimi progetti di costruzione dovrebbero assolutamente porsi delle domande fondamentali sulla sensatezza di un progetto e sulle sue opportunità nella realtà post coronavirus», spiega Martin Neff. I progetti che si adattano alle mutate esigenze hanno buone chance nella nuova realtà. I progetti che invece non soddisfano i nuovi requisiti dovranno confrontarsi con grandi sfide nel medio termine a causa della minaccia rappresentata dalla concorrenza di esclusione.

Le comunità di inquilini sono molto apprezzate, ma subiscono le forti ripercussioni del COVID

Nell'edizione aggiornata del suo studio immobiliare, il team Economic Research di Martin Neff si occupa in modo dettagliato della forma abitativa finora poco analizzata delle comunità di inquilini. Dieci anni fa, solo poco più dell'1.5% degli svizzeri condivideva il proprio appartamento con dei coinquilini. Fino al 2018, questa quota è sensibilmente aumentata raggiungendo il 2.7 per cento. Le comunità di inquilini sono quindi in piena tendenza. Non sono solo gli studenti ad aver optato da tempo per questa forma abitativa vantaggiosa e flessibile. Anche giovani lavoratori e stranieri immigrati da poco sono attratti da questa forma di abitazione comune, soprattutto nei grandi centri urbani. Mentre per gran parte di loro si tratta solo di una soluzione temporanea, si registrano sicuramente molte comunità di inquilini a carattere permanente in tutte le fasce di età e di reddito.

Con l'85.5%, l'appartamento condiviso tra due persone è il tipo più popolare di comunità di inquilini, mentre le abitazioni condivise da tre persone raggiungono il 12%. Le grandi comunità abitative composte da più di tre persone sono una rarità in Svizzera. Appena l'1.8% delle famiglie condivise comprende quattro persone, e solo lo 0.6% presenta cinque o più inquilini. Con una quota del 59 per cento, le donne abitano più spesso degli uomini in comunità di inquilini. A tale proposito, il 37 per cento è costituito da comunità di sole donne, il 21 per cento da comunità di uomini e il 42 per cento da nuclei familiari misti. Il residente medio in appartamento condiviso percepisce un reddito annuo da attività lucrativa di circa 65'000 franchi. Decisamente sottorappresentati sono i lavoratori con salari superiori a 100'000 franchi.

Contrariamente agli altri segmenti nel mercato immobiliare, il COVID-19 sembra aver lasciato tracce evidenti in questo segmento dinamico e flessibile. Con la didattica a distanza e l'home office, i motivi principali per vivere in una comunità di inquilini, come la vicinanza al centro di formazione o al posto di lavoro, sono improvvisamente svaniti. «La richiesta di stanze in appartamento condiviso in questo mercato in grado di reagire in modo dinamico è letteralmente crollata, come dimostrato dalla nostra analisi esclusiva dei dati della grande piattaforma wgzimmer.ch. Nell'ultimo trimestre 2020, il numero di visualizzazioni per la ricerca di camere si è assestato attorno al 20 per cento in meno rispetto al livello dell'anno precedente», afferma Martin Neff.

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

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
071 225 84 84, 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 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 è pari al 17.6 per cento. Il totale di bilancio è pari a CHF 266 miliardi.

Disdetta dei comunicati stampa:

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati inviate un'e-mail a medien@raiffeisen.ch