

Comunicato stampa

Terreni scarsi e costruzioni sempre più fitte

- **Nonostante prezzi record, nelle regioni periferiche si trovano ancora case unifamiliari a meno di mezzo milione di franchi.**
- **Un minuto di distanza in meno dalla grande città fa salire il prezzo di una casa unifamiliare di 21'000 franchi.**
- **Mediante ristrutturazioni, innalzamenti ed edifici sostitutivi lo scarso terreno a disposizione viene utilizzato sempre più intensamente.**
- **Airbnb resta un'attività estremamente interessante, nonostante la pandemia, in campagna e nelle regioni turistiche.**

San Gallo, 10 novembre 2021. Nel terzo trimestre del 2021 i prezzi della proprietà di abitazione a uso proprio hanno raggiunto nuovi livelli da record. Se i prezzi della proprietà per piani sono saliti del 2 per cento rispetto all'anno precedente, con il 4.4 per cento le case unifamiliari hanno registrato l'aumento più elevato dal lancio dell'indice Raiffeisen dei prezzi delle transazioni.

Gli immobili a prezzi accessibili non sono però ancora merce rara in Svizzera. Il 30 per cento delle case unifamiliari in vendita sui portali online a fine settembre 2021 costava, infatti, meno di 750'000 franchi e il 13 per cento non arrivava nemmeno a 500'000 franchi. «Nonostante i prezzi alle stelle, in Svizzera non mancano case unifamiliari a prezzi accessibili, fatta eccezione per le posizioni più ambite. Nei comuni con una qualità dell'ubicazione inferiore alla media vi è poca richiesta. È la posizione a generare domanda», afferma Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

Sull'attrattiva del comune gli svizzeri non sono per il momento inclini a compromessi. Nonostante l'home office e lo shopping online, la posizione resta il criterio per eccellenza e la vicinanza ai centri cittadini si paga ancora a caro prezzo. Intorno a Zurigo, ogni minuto di distanza in meno dalla città, costa circa 21'000 franchi per una casa unifamiliare e 15'500 franchi per un appartamento in proprietà.

Continua l'atterraggio morbido del mercato degli appartamenti in locazione

Per la prima volta dal 2008, l'Ufficio federale di statistica ha riferito, a settembre 2021, un calo dei locali sfitti in Svizzera. Nonostante la riduzione del numero di appartamenti vuoti dall'1.72 all'1.54 per cento si sia verificata prima del previsto e sia stata superiore alle aspettative, questa inversione di tendenza si delineava già da tempo. L'attività edilizia residenziale è attualmente ben al di sotto dei suoi livelli massimi e di conseguenza la costruzione di nuovi appartamenti non tiene il passo con la costituzione di nuove economie domestiche. Con il 2.45 per cento di locali sfitti, al giorno di riferimento per il rilevamento, continuano a rimanere vuoti soprattutto gli appartamenti in locazione.

Le abitazioni primarie, invece, con una quota dello 0.49 per cento, non sono praticamente interessate dal problema. «L'atterraggio morbido del mercato degli appartamenti in locazione, da noi osservato già da tempo, passa a una nuova fase con l'inversione di tendenza nel numero di sfitti», spiega Martin Neff. Gli appartamenti in locazione vuoti sono notevolmente diminuiti; solo nelle città si è avuto un aumento quest'anno. Il calo dell'immigrazione ha da un lato ridotto la domanda, in quanto gli stranieri, nei primi tempi, si stabiliscono soprattutto nelle città. Dall'altro si manifestano i primi effetti della possibilità per molti di lavorare da casa ed effettuare acquisti online.

Le abitazioni in città hanno quindi perso attrattiva rispetto agli agglomerati urbani. Questa tendenza non ha comunque nulla a che vedere con quella che viene spacciata per una fuga dalle città in seguito al coronavirus. Nonostante il recente aumento degli appartamenti vuoti nelle città, il numero di sfitti nei centri continua a essere molto basso. «La città mantiene il suo fascino, ma a caro prezzo. Chi le volta le spalle lo fa solo a causa dei costi elevati», spiega Neff.

Crescente importanza dell'edilizia ad alta densità

In seguito alle rigide prescrizioni di pianificazione urbanistica, i terreni edificabili in Svizzera sono un bene estremamente raro e ambito. Anche se si costruiscono ancora molti nuovi appartamenti su spazi verdi, la tendenza nel settore edilizio va chiaramente in direzione dell'alta densità. Nel 2000 le case unifamiliari costituivano il 43 per cento delle nuove unità abitative per poi scendere a uno scarso 11 per cento venti anni dopo. Si costruiscono, infatti, sempre più appartamenti «salvaspazio», in case plurifamiliari sempre più grandi e a più piani.

Nel 2005 una casa plurifamiliare ospitava in media 5.7 appartamenti; nel 2019 erano già 7.5. Ma questa tendenza non si manifesta solo negli edifici di nuova costruzione. Sempre più appartamenti sono frutto di ristrutturazioni e costruzioni nuove sostitutive. La quota di appartamenti realizzati con innalzamenti, ampliamenti e altri tipi di ristrutturazione, è quasi raddoppiata nell'arco di dieci anni passando dal 7 al 13 per cento. Inoltre, sempre più spesso i vecchi appartamenti vengono completamente demoliti per creare spazio per le costruzioni sostitutive. Ogni 100 nuovi appartamenti ne vengono demoliti in media otto vecchi. All'inizio del nuovo millennio questa quota era ancora di poco superiore a quattro appartamenti.

Airbnb: business delle periferie

Il mercato delle locazioni a breve termine, che negli anni passati aveva registrato una crescita dinamica, era già in fase di saturazione prima della pandemia. Il coronavirus e il crollo del turismo internazionale hanno colpito il mercato proprio in questo momento di stasi. A causa della mancanza di ospiti, nel frattempo, molti appartamenti sono scomparsi da piattaforme come Airbnb, soprattutto nelle città. Nei cinque principali centri svizzeri, Zurigo, Ginevra, Berna, Basilea e Losanna, si pubblicizza oggi su Airbnb il 40 per cento di appartamenti in meno rispetto a prima della pandemia.

Il numero di pernottamenti è sceso addirittura di oltre il 60%, mentre in molti comuni turistici è addirittura aumentato. «Airbnb consente spesso di ottenere rendimenti particolarmente interessanti, rispetto al classico mercato degli appartamenti in affitto, nelle regioni turistiche e di campagna. Nei grandi centri, al netto di tutti i costi, il gioco, di solito, non vale la candela», spiega 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 [raiffeisencasa.ch](https://www.raiffeisencasa.ch).

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
071 225 84 84, medien@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 1.95 milioni di soci e 3.6 milioni di clienti. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 823 sedi in tutta la Svizzera. Le 219 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 30.06.2021 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 236 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 203 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.5 per cento. Il totale di bilancio si eleva a CHF 281 miliardi.

Disdetta dei comunicati stampa:

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